

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ПРАВИТЕЛЬСТВО ГОРОДА ОДОБИЛО ПРОГРАММУ УЛУЧШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА СТР. 4

ДЕШЕВОЕ СОВРЕМЕННОЕ ЖИЛЬЕ ВСЕГДА БУДЕТ НАХОДИТЬ СПРОС НА РЫНКЕ СТР. 8-9

КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РФ РАЗРЕШИЛ РЕГИСТРАЦИЮ В ДАЧНЫХ ДОМАХ СТР. 18



**Александр Орт:
«Судьи должны рассматривать
дела за пять суток»**

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

27.06

Еще девять корпусов Апраксина двора готовят к передаче инвестору

Готовится проект постановления правительства Петербурга о реконструкции и приспособлении для современного использования девяти корпусов Апраксина двора в рамках проекта по созданию многофункционального общегородского центра путем комплексного преобразования данной территории. Концепция приспособления под современное использование комплекса зданий Апраксина двора с учетом требований и ограничений, предусмотренных историко-культурной экспертизой, утверждена правительством 7 июня прошлого года. На данном этапе разрабатывается проектная документация, решаются имущественно-правовые вопросы с собственниками территории. Инвестор – ООО «Главстрой-СПб».

От «М-Индустрии» ждут выполнения обещаний

На прошлой неделе покупатели квартир в жилом комплексе «Поэма у трех озер» от компании «М-Индустрия» объявили голодовку из-за срыва сроков сдачи второй очереди. На сегодняшний день стройка практически завершена, корпус 2А построен уже три года назад. Основная проблема заключается в отсутствии утвержденной проектной документации. Компания пообещала городским властям в течение двух недель разработать специальные технические условия по проекту и направить их в Службу госстройнадзора и экспертизы и Минрегион РФ. После получения положительного заключения нужно оформить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

«Ижорец» к сентябрю

Комитет по строительству заканчивает реконструкцию спортивно-оздоровительного комплекса Колпинского района «Ижорец». Комплекс расположен на Тверской улице, 27. Согласно проекту, в комплексе предусмотрено три плавательных бассейна, кардиотренажерный зал, зал сухого плавания, медицинский пункт, зимний сад и т. д.

28.06

Ученые просят город о строительстве общежитий

Смольный рассматривает возможность строительства в Санкт-Петербурге общежитий для ученых в рамках комплексной программы «Наука. Промышленность. Инновации» на 2012–2015 годы. Ученые Петербурга считают, что развитие науки и инновационных технологий в различных отраслях невозможно, если не будут созданы адекватные социальные условия для специалистов. Власти предусматривали начало проектирования и строительства общежитий с 2014 года. Однако сегодня на заседании городского правительства ректор Санкт-Петербургского государственного университета информационных технологий Вадим Васильев попросил чиновников приблизить этот срок и начать проектирование уже в 2012 году. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Михаил Осеевский пообещал учесть эту просьбу.

«УНР-34» обанкротился

ООО «УНР-34» подало в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти заявление о собственном банкротстве. Так как компания уходит с рынка, то заявление подано о признании ликвидируемого должника банкротом (статья 224 ФЗ «О несостоятельности»). Ранее «УНР-34» позиционировало как производитель ремонтно-строительных и отделочных работ.

Завод по утилизации ртутьсодержащих ламп будет построен к 2013 году

Первый в России завод по утилизации ртутьсодержащих ламп планируется запустить в 2013 году недалеко от Петербурга. Росатом совместно с «Интер РАО ЕЭС» создадут сеть предприятий, использующих указанную технологию для утилизации ртутьсодержащих ламп. Уже начата реализация проекта по сооружению завода по утилизации медицинских отходов в Домодедове мощностью 30 тыс. тонн. Планируется, что первая очередь предприятия начнет работу к 2015 году. С 2012 года планируется начать серийное производство ускорителей для обеззараживания сточных вод. Эта технология исключает образование опасных соединений и дешевле озонирования. Совместно с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» уже проведены испытания.

29.06

«Балатон» добился участка в лесу

Правительство Санкт-Петербурга приняло постановление о предоставлении земельного участка для строительства объекта ООО «Балатон» в Курортном районе. Участок площадью 5,8 тыс. кв. м расположен в Зеленогорске, на улице Строителей. На территории будущей застройки сейчас сплошной лес. Между тем, как отмечает глава комитета по строительству Вячеслав Семенов, по генеральному плану он находится в той зоне, где допустимо строительство объектов производственного и складского назначения. Компания «Балатон» намерена построить предприятие по производству хлебобулочных изделий. Срок реализации проекта – 2 года. Бюджет – 4,6 млн рублей.

Парламент Петербурга принял законопроект о порядке уничтожения госимущества

Инвестор получил этот участок не с первой попытки. В 2009 году губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко сняла данный вопрос с рассмотрения, отметив, что строить в лесу нельзя. Глава комитета по благоустройству Андрей Подобед отметил, что вопрос о будущем строительстве в лесном массиве согласован с районным управлением садово-паркового хозяйства.

Хасанский рынок завершат к концу августа

Госконтракт на строительство Хасанского рынка был заключен между комитетом по строительству и подрядной организацией ООО «УИМП-Инвест» в январе 2010 года. Однако процедура освобождения пятна и решения имущественных вопросов с собственниками затянулась. В настоящее время первый пусковой комплекс находится в высокой степени готовности. Полностью готов каркас здания, завершаются отделочные работы, на 70-80% выполнена прокладка внутренних инженерных систем. Подрядчиком ведутся работы по устройству наружных сетей.

30.06

Ленобласть готовит к продаже земельные участки

Фонд имущества Ленинградской области и администрация Всеволожского района заключили договор о подготовке и проведении аукционов по продаже и сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности. По словам исполняющего обязанности председателя Фонда имущества Ленинградской области Владимира Скурихина, подписание такого документа стало возможным благодаря успешному опыту прошлого года. Новым направлением в деятельности фонда является организация торгов по продаже находящихся в частной собственности земельных участков. До этого года на торги выставлялись только участки из государственной собственности. В настоящее время готовится к продаже 21 земельный участок с расположенными на них объектами недвижимости (дачными домиками), находящимися в рекреационной зоне города Всеволожска в районе улицы Некрасова.

Правительство РФ выделит 9 млрд рублей на строительство детских садов в регионах



Об этом на региональной конференции «Единой России» заявил премьер-министр РФ Владимир Путин. С начала 2012 года из федерального бюджета планируется выделить 1 млрд рублей, а 8 миллиардов регионы получат в виде трехлетнего бюджетного, дешевого кредита.

Премьер обратил внимание на разницу в стоимости строительства детских садов в различных регионах. По его словам, в Татарстане одно место в садике стоит 455 тыс. рублей, а в соседней Самарской – 1,42 млн рублей. В Смоленской и Тамбовской областях это соответственно 376 тысяч и 1 млн рублей.

1.07

Приватизация общежитий: работа над ошибками за счет города



Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Сергей Малков внес на рассмотрение Законодательного собрания проект закона о предоставлении городом жилья вне очереди гражданам, проживающим в приватизированных общежитиях.

По замыслу депутата, город будет предоставлять жилье только тем, кто обитает в общежитиях не менее 10 лет и не имеет иного жилья ни в собственности, ни в социальном найме, а также гражданам, признанным малоимущими. По данным Сергея Малкова, в общежитиях, находящихся в частной собственности на территории Санкт-Петербурга, зарегистрированы 4497 человек, кроме того, по одному адресу сообщили, что там живут 38 семей, без указания, сколько в них человек.

Исторические здания расселят

Программа по расселению исторических зданий охватит четыре района. Это решено на заседании совета по сохранению культурного наследия. Губернатор Валентина Матвиенко рассказала, что программа рассчитана на 10 лет и потребует более 300 млрд рублей. Деньги попросят у федерального правительства. В совещании совета впервые приняли участие Юлия Минутина и Александр Сокуров. Они попросили проконтролировать ход реставрации Летнего сада, и г-жа Матвиенко пообещала в ближайшее время провести там выездное совещание. В этом году на реставрационные работы город выделит более 6 млрд рублей. Впервые комплексно отремонтируют не только фасады, но и крыши зданий. В целом, как подчеркнули участники совещания, при таком финансировании через 3 года в Петербурге не останется австрийских памятников культуры.

в Петербурге
Кто строит
№ 13 (14) 4 июля 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Тел. +7 (812) 242-06-40
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Оксана Прохорова, Марина Голокова, Илья Дмитриев, Алексей Мионов, Марина Крылова
Фото:
Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Ольга Шифер
Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована в Управлении 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 «СПЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@grp.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойнен
Тел. +7 (812) 242-06-40
Директор по PR: Екатерина Гранкина
E-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий директор: Вероника Рожковская
E-mail: partners@ktostruit.ru

Отдел рекламы:
Наталья Титкова, Юлия Эрменова,
Гульбара Ашимбаева
Тел. +7 (812) 242-06-40. 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 6 000 экз. Заказ № ТД-3278
Свободная цена
Подписано в печать по графику
и фактически 1.07.2011 в 23.00

За неуплату – в общежитие

Илья Дмитриев. Во Фрунзенском районе прошла показательная акция по выселению злостных неплательщиков коммунальных услуг. В этом районе подобных случаев уже более семи.

На этот раз выселяли семью неплательщиков. Граждане, проживающие в двухкомнатной квартире по Бухарестской улице, 78, систематически не производили оплату жилья и коммунальных услуг.

мнение



Елена Сальман, заместитель директора ГУЖА Фрунзенского района:

— Семья, состоящая из четырех человек, задолжала за коммунальные услуги 224 тысячи рублей. По этой причине работающие и трудоспособные граждане выселяются из двухкомнатной квартиры в общежитие по всем нормам. Им будет предоставлено две комнаты в восьмикомнатной коммунальной квартире, по 6,5 метров на человека.

Поскольку их квартира находится в социальном найме, то вернуться они в нее не смогут ни при каких обстоятельствах. Жилье будет отремонтировано и предоставлено очередникам.



ВЫСЕЛЕНИЕ ПРОИЗВОДИТСЯ НА СЧЕТ ВЗЫСКАТЕЛЯ ПО ИСПОЛНИТЕЛЬНОМУ ПРОИЗВОДСТВУ

Напомним, ГУ «Жилищное агентство Фрунзенского района Санкт-Петербурга» обратилось во Фрунзенский районный суд с исковыми требованиями о расторжении ранее заключенного с ответчиками договора социального найма и выселении их из квартиры с предоставлением жилья в коммунальной квартире в этом же районе.

Как сообщили в Жилищном агентстве Фрунзенского района, основанием для удовлетворения исковых требований стала задолженность по оплате квартиры и коммуналь-

ных услуг. Сумма долга составила более 200 тыс. рублей. Как отмечает судебный пристав-исполнитель Фрунзенского районного отдела Иван Чубинец, граждане не оплачивали коммунальные услуги более 5 лет и по этой причине их переселяют в равнозначное по площади общежитие, которое расположено на улице Димитрова, 3. «Выселение производится на счет взыскателя по исполнительному производству», — пояснил г-н Чубинец.

Участковый в свою очередь отметил, что жители этой квартиры

не раз портили имущество соседей и по этой причине на них составлялись административные протоколы. Они были извещены о возбуждении исполнительного производства, а также проинформированы о необходимости присутствия дома при выселении. Выселение завершилось без эксцессов.

Как отмечают судебные приставы, этот случай во Фрунзенском районе не единичный, но в основном, когда дело доходит до приставов, граждане стараются оплатить долги по квартплате.

форум

Лорд-мэр призвал вкладываться в инфраструктуру

Михаил Алексеев. Лорд-мэр лондонского Сити Майкл Бэр поделился опытом градостроительной политики с коллегами из Петербурга: «Для согласования проектов в Лондоне общественность порой приходится уговаривать по 15 лет, идти на компромиссы, хотя странно, когда небольшая, но организованная группа давления навязывает свое мнение большинству».

Общение происходило на площадке Пятого международного форума по строительству и недвижимости Российско-Британской торговой палаты в Санкт-Петербурге. Напомним, что лорд-мэр отвечает в английской столице не за весь город, а лишь за его ядро – «золотую милю» Сити, место, где сосредоточены штаб-квартиры мировых бирж и корпораций. Это один из старейших непрерывно избираемых постов в мире, нынешнее мэровство – 638-е по счету. Должность, которая не оплачивается и достается на год, занимали уже более 250 человек.

Лондон готов к Олимпиаде

По словам нынешнего лорда-мэра, в Лондоне допустили ошибку, не сумев правильно рас-

порядиться протекающей через него Темзой, не сделав ее одной из главных магистралей мегаполиса, а фактически закрыв реку. Зато большим достижением Майкл Бэр считает осуществленный проект регенерации Ист-Энда, этот район города в короткий срок удалось из депрессивного превратить в динамично развивающийся.

Удачно прошла в городе и подготовка к Олимпиаде, а ведь для строительства ее объектов потребовалось выкупить недвижимость у 420 собственников, и это удалось осуществить на законной почве без скандалов. Старты еще впереди, но все спортивные и обеспечивающие сооружения уже готовы, а город получил от реализации олимпийского проекта 8500 рабочих мест. Господин Бэр призвал вкладывать

средства в инфраструктуру: ведь каждый фунт, инвестированный в ее развитие, возвращается, по британскому опыту, 1,48 фунтами.

Вторжение же в исторический центр не просто высотных, но насыщенных современными технологиями зданий ни лорд, ни другие участники форума ругать не стали, сравнив их появление с «золотым веком» американского Манхэттена.

Петербургские перспективы

Присутствующие на заседании руководители Петербурга – председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко и и. о. председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам Марина Дунаева – провели для гостей из Британии пре-

зентацию возможностей Петербурга.

Правда, ряд показанных г-жой Дунаевой проектов существует только в виде чертежей (Новая Голландия, стадион на Крестовском острове, вторая сцена Мариинского театра), а о драматической истории их рождения и переноса сроков она деликатно промолчала.

Вячеслав Семененко призвал не бояться вкладывать средства в исторические здания Санкт-Петербурга, тем более что в настоящее время инвесторы, берущие здания, которые из-за их ценности нельзя реконструировать, а можно только приспособить под актуальные нужды, имеют возможность зачитывать свои затраты в счет платежей городу.

Город в ожидании нового главы

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко дала согласие избираться в Совет Федерации и в перспективе занять пост спикера верхней палаты парламента.

Законодательное собрание города может утвердить кандидатуру нового губернатора города уже к 24 августа, но не позже 15 сентября. Об этом сообщил спикер Законодательного собрания Вадим Тюльпанов. Что касается перехода действующего губернатора Валентины Матвиенко в Совет Федерации, то сначала будут приняты решения о довыборах в одном из муниципальных советов Петербурга, а после этого в течение двух месяцев пройдут все необходимые процедуры.

Спикер Законодательного собрания сообщил также, что кандидат на пост губернатора будет предложен бюро Высшего совета «Единой России». По закону будет предложено три кандидатуры.

Город взбудоражен вестью об уходе Валентины Матвиенко с поста губернатора города. Повлияет ли это на рынок строительства и недвижимости Петербурге и как?



Михаил Осеевский, вице-губернатор:

— Мне очень жаль, что она покидает пост губернатора. Я уже не раз это говорил. Не предполагаю, кто займет ее место. Но знаю, что жизнь продолжается и работа по развитию города будет продолжена.



Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

— Смена губернатора – это всегда определенный стресс для бизнес-сообщества. Основная опасность – в переходном периоде, когда нынешняя глава города уже может уйти на другой пост, а новый руководитель еще не пройдет соответствующие процедуры избрания в Законодательном собрании. Напомним, что с момента избрания Валентины Ивановны Матвиенко депутатом муниципального совета или регионального парламента она должна официально сложить с себя полномочия губернатора. С этого момента исполнять обязанности первого лица города будет человек, назначенный указом Президента РФ до утверждения кандидатуры нового губернатора города Законодательным собранием Санкт-Петербурга. Не хотелось бы, чтобы этот период был длительным.



Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

— Не думаю, что уход губернатора серьезно повлияет на

(Продолжение на стр. 6)

Кольцевой путь для метро

Надежда Степанова. Смольный утвердил отраслевую схему развития метрополитена в Санкт-Петербурге на 2011–2015 годы с перспективой до 2025 года. Через 15 лет петербургская подземка будет напоминать московскую. Власти планируют объединить семь линий метро одним кольцом.

Новая отраслевая схема развития метрополитена в Санкт-Петербурге разработана на основе ранее принятой стратегии. Город предусматривает поэтапное строительство участков линий и отдельных станций метро.

В 2011 году должна открыться станция «Адмиралтейская». В 2012 году – участок «Волковская» – «Международная». На 2013 год намечено завершение строительства вестибюля станции «Спасская». В 2014 году будет построен второй вестибюль станции «Спортивная».

В 2015 году планируется построить участок «Международная» – «Южная» с промежуточными станциями «Проспект Славы», «Дунайская», а также участок от станции «Спасская» до Театральной площади.

Кроме того, в 2015 году предусмотрено строительство участка «Комendantский проспект» – «Шуваловский проспект» – «Зоопарк».

По схеме развития метрополитена, до 2025 года будет открыто движение на участках от станции «Казаковская» до станции «Обводный канал-2», от станции «Приморская» до станции «Зоопарк», от станции «Спасская» до станции «Морской фасад». Планируется открыть участки «Морской фасад» – «Лахта», «Шуваловский проспект» – «Коломязская», «Обводный канал-2» – «Пискаревский проспект», «Казаковская» – «Петергофское шоссе», «Суворовская» – «Улица Коммуны», «Зоопарк» – «Осиновая роща», «Лахта» – «Юнтолово», «Политехническая-2» – «Проспект Культуры», «Пискаревский проспект» – «Ручьи».

По словам главы комитета по транспорту Станислава Попова, проработана кольцевая линия ме-



ДО 2025 ГОДА БУДЕТ ОТКРЫТО ДВИЖЕНИЕ НА УЧАСТКАХ ОТ СТАНЦИИ «КАЗАКОВСКАЯ» ДО СТАНЦИИ «ОБВОДНЫЙ КАНАЛ-2»

трополитена, которая предусматривает строительство участков «Сосновая поляна» – «Суворовская», «Петергофское шоссе» – «Стрельна», «Проспект Ветеранов» – «Пулков».

В итоге метрополитен может измениться до семи диаметральных линий с кольцевой линией и одним радиальным участком общей

протяженностью 290 км. Ожидаемый объем перевозок может увеличиться более чем в два раза.

По объему перевозок пассажиров петербургский метрополитен сейчас занимает двенадцатое место в мире и четвертое – в Европе. В последние годы им пользуется около 800 млн пассажиров в год. На долю петербургского метро при-

ходится более 40% перевозок на городском общественном транспорте. При этом, как отмечает Станислав Попов, по многим показателям метрополитен Санкт-Петербурга уступает метрополитенам крупнейших европейских городов, что негативно сказывается на качестве транспортного обслуживания населения города.

Главные сегодняшние проблемы, которые отмечают в комитете по транспорту, – это 24 перегруженных перегона и 11 перегруженных станций. Наиболее тяжелая ситуация сложилась на Московско-Петроградской линии, станциях «Василеостровская», «Пионерская» и центральных пересадочных узлах.

«В результате отставания темпов развития метрополитена от темпов развития городской застройки образовались зоны так называемой транспортной дискриминации населения, – говорит Станислав Попов. – Это зоны, находящиеся за пределами одного километра доступности. В них проживает более 30 процентов населения города и работает более 20 процентов трудящихся. Необеспеченность метрополитеном подталкивает к использованию индивидуального автомобиля, что в свою очередь приводит к перегрузке улично-дорожной сети со всеми вытекающими последствиями».

Власти отмечают, что метрополитен по-прежнему остается безальтернативным видом транспорта. Он может обеспечить перевозку более одного миллиона пассажиров в сутки по направлению к центральным районам города.

Схема развития метрополитена создана таким образом, чтобы можно было и решить сегодняшние проблемы, и предотвратить появление новых проблемных узлов.

Темпы развития метрополитена будут зависеть от объемов финансирования. По предварительным оценкам, на реализацию программы необходимо не менее 30 млрд рублей в год.

перспективы

Приток инвестиций по полной программе

Марина Голокова. Правительство города одобрило программу улучшения инвестиционного климата в Санкт-Петербурге на 2011–2015 годы. Благодаря ей приток инвестиций в ближайшее время должен возрасти более чем в два раза, а уровень безработицы приблизится к нулю.

Программа улучшения инвестиционного климата в Санкт-Петербурге разработана в соответствии с поручением президента Российской Федерации. Она предусматривает развитие трех главных направлений: объем инвестиций в основной капитал, прямые иностранные инвестиции и объем затрат на исследование и разработки.

Международное рейтинговое агентство Moody's, а также компания Ernst & Young присвоили Санкт-Петербургу высокий рейтинг инвестиционной привлекательности. По словам председателя комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) Евгения Елина, город будет делать ставки на развитие рынка труда, снижение инвестиционных рисков и развитие государственно-частных партнерств. Большую роль в развитии этих направле-

ний должны сыграть агентства по привлечению инвестиций, формируемые на базе уже существующих структур, подконтрольных КЭРППиТ и комитету по инвестициям и стратегическим проектам, а также совет по инвестициям при Губернаторе Санкт-Петербурга. Они будут выполнять две главные функции: создание маркетинговых программ, а также инициация и сопровождение инвестиционных проектов.

Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко отмечает, что город должен всегда сохранять конкурентоспособность. В работе над программой улучшения инвестиционного климата задействованы все органы государственной власти.

Между тем, по данным «Петростата», объем иностранных инвестиций в петербургскую экономику в этом году по сравнению с

показателями прошлого года снизился почти в два раза. В I квартале 2011 года он составил 588 млн USD. Эксперты объясняют это тем, что в Петербурге завершились крупные проекты автомобилестроения, благодаря которым и наблюдался большой приток инвестиций. Новые проекты, например, строительство фармацевтического завода «Новартис» в особой экономической зоне, стартовали только сейчас. По словам Евгения Елина, значительная часть инвестиций пойдет на создание инфраструктуры в особых экономических зонах, технопарках и промышленных территориях.

С точки зрения исполнительного директора петербургского отделения Американской торгово-промышленной палаты Марии Чернобровкиной, для привлечения инвестиций необходимо решить проблемы, связанные с

таможенными тарифами. «Если регион будет привлекать конкретных инвесторов для конкретных проектов, то нужно договориться с федеральной властью о создании соответствующей инфраструктуры на границе и снижении таможенных тарифов, – говорит Мария Чернобровкина. – По крайней мере, это должно касаться вопросов привлечения инвестиций в ту отрасль, в развитии которой мы нуждаемся».

В Смольном рассчитывают на то, что благодаря новой программе уровень безработицы в Петербурге будет на нуле. Власти ожидают среднегодового темпа роста инвестиций на уровне 115%. Объем иностранных инвестиций в расчете на одного жителя увеличится в 2,5 раза – до 338 USD. В целом на реализацию программы предусмотрено более 27,8 млрд рублей.



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- **ПРИБРЕТАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
- **ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ**
- **ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru



ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская
Недвижимость**

Офисы продаж:
Московский пр., 212
Комсомола пр., 41
Невский пр., 41

33-55555

www.spbrealty.ru

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

Александр Орт: «Судьи должны рассматривать»

Марина Голокова. Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт совсем недавно стал почетным гражданином России за заслуги в развитии строительной отрасли. Имея бесценный опыт работы при разных главах государства, зная все тонкости строительства в Северной столице и возглавляя Службу надзора в течение почти десяти лет, он легко обнаруживает подводные камни на профессиональном рынке.

Накануне своего дня рождения Александр Орт поведал о том, как меняется ответственная система надзора, вспомнил о царской строительной полиции и рассказал о своем лучшем улове на Аляске.

— На ваших глазах в строительной отрасли происходили изменения, связанные со сменой идеологических установок в стране. Что сегодня утрачено в строительной сфере из того, что было в советское время?

— Прошло уже 20 лет с тех пор, как мы отошли от советского пространства. За это время были два-три важных периода, которые сильно отличаются друг от друга. В советское время была выстроена система, которая работала на основе приказа телефонного звонка. Никаких других рычагов больше и не требовалось. Все шло по плану, и никому, по большому счету, ни над чем не надо было задумываться. Сегодня ситуация по многим параметрам в корне изменилась. Мы перешли на рыночный уровень взаимоотношений. Петербург стал первым городом в России, который вышел на 95-99 процентов приватизации всех компаний, участвующих в строительстве. Москва еще только приближается к этому. В столице до сих пор сохранена часть советского устоя. Мы же переболели этой болезнью еще лет десять назад. Вообще Петербург по многим параметрам — первый город в стране. Даже в условиях кризиса в нашем городе было сдано 2,3 миллиона квадратных метров жилья, в то время как Москва не ввела в прошлом году и миллиона. И это при том, что столица обычно сдавала до 5 миллионов квадратных метров. Причина именно в том, что москвичи долгое время не подпускали к себе рынок.

— Как за это время изменилась система строительного надзора?

— Во-первых, она раньше носила название Государственный архитектурно-строительный надзор (ГАСН). С выходом Градостроительного кодекса в 2004 году понятие «архитектурный надзор» было ликвидировано. И это было вполне правильно. Государству, в общем, незачем наблюдать за архитектурой. На это в каждом регионе есть соответствующие службы, и большего вмешательства власти не нужно. Государство оставило за собой главный момент: обеспечение безопасности и надежности возводимых сооружений.

— Ответственность за строительство объекта в конечном счете несут и государство, и застройщик?

— Естественно. При том, что государство обеспечивает надежность всего объекта в целом, никто не снимал ответственность ни с застройщика, ни с подрядчика, ни с проектировщика. Они несут ее в равной мере наряду с государством.

— При вас же формировался и Градостроительный кодекс.

— Я называю его «строительной библией». Он вышел на 60 страницах, его изменения и дополнения — на 200 страницах. Вообще, конечно, это был революционный прорыв, когда появился Градостроительный кодекс. Да, в него постоянно вносятся разного рода поправки, но самое главное уже выкристаллизовалось. У нас есть законодательное ядро, на основе которого развивается вся строительная отрасль. Поправки еще будут, но уже не такие значительные, какие происходили в последние пять лет.

— Ужесточились ли меры наказания нарушителей за последние годы?

— Да. Появился Кодекс об административных правонарушениях именно в области строительства (КоАП). В нем как раз и появились статьи, по которым наказание действительно ужесточилось. Если раньше административный штраф составлял в целом от 50 до 100 тысяч рублей, то с 2007 года максимальные штрафы стали доходить до миллиона рублей. Считаю, что это правильно. Раньше им проще было заплатить 50 тысяч рублей и продолжать нарушать правила строительства, чем бездействовать. Благополучие наших фирм постепенно растет. Соответственно, и штрафы становятся больше. Миллион рублей — ощутимая цифра.

— До уголовной ответственности тоже иногда дело доходит?

— К счастью, за весь период моей работы в службе таких правонарушений со стороны наших застройщиков не было. Дай бог, чтобы не было и в дальнейшем.

— Какого рода нарушения чаще всего допускают строители?

— Это текущие отклонения от проектных решений. Они не критичны. Их вполне можно исправить в процессе производства работ. Мы легко их выявляем, приостанавливаем работы на объекте и требуем принятия новых проектных решений и мероприятий для устранения выявленных дефектов. Серьезные отклонения от проекта строители допускают один-два раза в год. В основном это происходит, когда застройщики приступают к работам без разрешения. Пожалуй, это самое распространенное нару-

шение. Понимаете, проблема в том, что если разрешение у нас не получено, то мы и надзор не проводим и не наблюдаем за объектом.

— Как решить эту проблему? Менять законодательство?

— Причем федеральное. Нужно вносить поправки в области судебных делопроизводств. В Европе, например, при выявлении какого-либо правонарушения дело может быть рассмотрено в суде в течение всего пяти суток. У нас же для того, чтобы приостановить стройку, нужно общаться с судом три месяца. Потом еще три-четыре раза дело будут откладывать, переносить по болезни судьи или еще каким причинам. У нас есть яркий пример, когда мы решили пройти всю эту цепочку от начала до конца. Это было в 2009 году. За серьезные нарушения подрядчика мы вышли с иском в суд. Вся эта процедура длилась год и два месяца, и в конечном итоге документы вернулись к нам для принятия соответствующего решения. А за это время подрядчик давным-давно уже и построил объект, и даже ввел в эксплуатацию. Поэтому меры, предусмотренные сегодня законодательством, неэффективны.

— Какая схема, на ваш взгляд, работала бы у нас?

— Такая же, как в Европе. Если бы судьи были уполномочены рассматривать дела о правонарушениях в строительстве в течение пяти суток, думаю, не нужны были бы и миллионные штрафы. Если бы сработал такой рычаг, произошла бы революция.

— Значит, меры нужно ужесточать?

— Наверное. Сегодня некоторые застройщики согласны платить и

миллион, лишь бы стройка не останавливалась. Вот если бы в качестве наказания им грозило даже приостановление деятельности компании, тогда бы они задумались. Эта деталь серьезно бы повлияла на работу органов надзора. Она бы повысила их значимость. В царское время была строительная полиция. Если строительный полицейский приходил на объект, все трепетали. Современная политика в строительной отрасли сейчас такова, что все сводится к упрощению, сокращению барьеров. Думаю, это правильно, но не нужно этого добиваться огульным путем.

— Число нарушителей не изменилось за последние годы? Наверняка кризис должен был сказаться.

— Да, вы правы. Кризис нам помог: сократилось число компаний, которые занимаются строительством. Вместе с тем, соответственно, пропорционально сократилось и число нарушителей. Плюс ко всему в то время, когда прошел основной этап кризиса, многие организации переосмыслили свою деятельность, сделали перезагрузку. Теперь уже, прежде чем приступить к строительству, они тщательно все взвешивают. Год-полтора назад для них было очень ощутимо получить штраф на миллион рублей. Каждый стал считать деньги. Многие компании не начинают реализацию проекта, если в нем есть даже малейшие недоработки. В кризисное время опытные застройщики сконцентрировали свои силы на завершении строительства объектов высокой степени готовности. За счет таких действий со стороны строителей и произошло сокращение числа нарушений. Выжили именно те компании, которые придерживались такой тактики.

ИНТЕРВЬЮ

(Окончание. Начало на стр. 3)
рынок строительства и недвижимости в городе. После краткосрочного оцепенения и назначения нового губернатора все успокоится, профильные чиновники либо быстро поменяются, либо — скорее всего — останутся на своих местах. И уже к концу года прошедшая смена губернатора перестанет быть каким-либо значительным и влиятельным событием для рынка. Для рынка недвижимости и строительства в силу его инертности 4-6 месяцев — не срок для возникновения каких-либо новых тенденций. Думаю, направление развития рынка останется без изменений и по-прежнему будет направлено на консолидацию от-

расли и усиление регулирующей функции государства.



Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

— Каким образом повлияет на рынок строительства и недвижимости Петербурга приход нового губернатора, мы сможем понять только после его назначения и определения политики развития города. Самым главным шагом действу-

ющего губернатора была поддержка строительного комплекса во время кризиса. Валентина Матвиенко выделила часть средств из городского бюджета на закупку квартир для очередников, тем самым обеспечив некоторую прибыль застройщикам.



Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI:

— На мой взгляд, для города это потеря, но, видимо, федеральной власти требуется опыт и авторитет

Валентины Ивановны. Петербург во многих областях — прогрессивный город, и его опыт будет полезен и интересен и другим субъектам Федерации. Градостроительное законодательство здесь хороший пример. Мы одними из первых прошли путь, когда в Петербурге был сформирован фундаментальный триумvirат для развития строительной сферы: принят Генплан, Правила землепользования и застройки, Закон об охранных зонах. В строительной сфере Петербург сейчас на перепутье — ряд законопроектов требуют скорейшего рассмотрения. Чтобы процесс не остановился, нужно определять будущую стратегию развития и движения по

важнейшим приоритетам градостроительства. Во многом это зависит от того, кто займет пост губернатора.



Владимир Аврутин, заместитель генерального директора по градостроительной деятельности Института территориального развития:

— При построенной в стране и в нашем городе «вертикали власти» от личности губернатора и персонала его команды зависит очень многое в развитии города в целом и особенно

дела о правонарушениях за пять суток»

— Изменилось ли качество строительства с появлением саморегулируемых организаций?

— Никаких изменений пока не вижу. Единственное, что происходило в связи с появлением СРО, — это выдача допусков к строительной деятельности. В течение 2010 года была борьба за эти допуски. Сейчас даже появились какие-то подпольные организации, которые гарантируют в течение трех часов получение допуска за минимальную цену... Думаю, в 2010 году никакая из СРО к основной работе практически и не приступила. Первое полугодие 2011 года уже показывает, что многие СРО приблизились к тому моменту, когда надо заниматься и настоящими делами. Не только допусками. Допуски уже все раздали. Теперь должна наступить нормальная работа, ради чего и были созданы саморегулируемые организации.

— Вы работаете с ними?

— Да, мы плотно взаимодействуем со всеми. Мы обязательно направляем в СРО информацию о систематических нарушениях в деятельности той или иной компании. Правда, мы видим, что те меры наказания, которые принимают СРО, еще недостаточны. В СРО еще нет правил, положения о мерах наказания нарушителей. Саморегулируемым организациям нужно начинать с выработки своих внутренних критериев по оценке деятельности строительных компаний.

— Каковы особенности работы с проектами, предусматривающими использование новейших технологий и материалов?

— Мы рассматриваем эти проекты так же, как и все остальные. В законодательстве предусмотрены главные критерии современных технологий: энергоэффективность и экологичность. Мы постепенно идем к технологиям «умного» дома, но, к сожалению, по многим позициям в этом плане еще очень отстаем. Один из важных документов, который должен быть у застройщика, — это энергетический паспорт, который с 2010 года является обязательным документом при подготовке проектной документа-

ции и направлении ее в экспертизу. Паспорт должен содержать все параметры объекта, рассчитанные на период строительства, а также на период его эксплуатации. Комиссия по надзору впоследствии проводит сверку фактических данных и параметров, представленных в энергетическом паспорте. В случае несоответствия параметров устраняются ошибки в эксплуатации здания. Такой процесс позволяет экономить ресурсы и финансовые средства.

— Есть ли у нас такие объекты, чтобы удивили своими технологиями и материалами?

— Удивляться особо пока нечему. Есть, конечно, попытки некоторых застройщиков использовать энергосберегающие технологии. Холдинг «ЛенСпецСМУ», например, очень серьезно к этому подходит. Но это в целом. Конкретных примеров очень мало. Хотя многие и негативно относятся к такому объекту, как «Стокманн», могу сказать, что именно он — один из ярких примеров. Заглубление на три этажа вниз — это необычно для Петербурга, для наших грунтов. На одном из трех подземных этажей расположено оборудование, которое обеспечивает деятельность здания. Это сердце

торгового центра. В нем находятся вся электроника, системы воздухообмена, теплоснабжения. Под землей же расположен паркинг, рассчитанный на 600 машин. Мне кажется, «Стокманн» — пример правильного подхода к инженерному планированию.

— На прошлой неделе всех ошеломила новость о грядущей смене губернатора Санкт-Петербурга. Насколько своевременно решение федеральной власти, на ваш взгляд?

— Я никогда не оценивал, своевременно или нет. Этот год у нас выборный. Очень напряженный с разных точек зрения. Выборный год всегда обостряется разными течениями, движениями, народ по-разному активизируется.

Может, даже не столько народ, сколько заинтересованные участники выборного процесса. Часто они специально создают всевозможные социальные обострения. Если бы была стабильность, многие вопросы можно было бы гасить на месте. В этом плане считаю уход Валентины Матвиенко с поста губернатора несвоевременным. Но решать президенту, премьер-министру. Может, как раз сейчас власть нужно поменять, чтобы в период выборов все было управляемо и решаемо.

— Помимо работы в Службе вы еще преподаете. Что вам дает преподавательская деятельность?

— Понимаете, общаться с молодыми людьми — это уже здорово. У большинства студентов есть интерес к жизни. Конечно, есть, извините, и балбесы, которые приходят только для того, чтобы прийти. А в основной своей массе это

молодые люди, которые стремятся к росту. Буквально на прошлой неделе я возглавлял государственную аттестационную комиссию. Мы заслушали интересные дипломные проекты. Хочу сказать, что докладывают уже практически готовые специалисты. Из общего числа дипломников 70 процентов писали свои работы на основе анализа конкретных объектов и конкретных организаций. Многие проекты были рекомендованы нами или к участию в конкурсе, или к внедрению, практическому применению.

— Не могу удержаться от вопроса о рыбалке. Каков был лучший улов?

— Это было в прошлом году на Аляске. Я поймал палтуса весом 37 килограммов. Вообще рыбачим в разных местах: и на Камчатке, и на Кольском, и в Финляндию ездю с удовольствием, шук погонять, и на Онеге, и на Ладоге, — где приходится. Времени только нет.

ДОСЬЕ

Александр Иванович Орт
Заслуженный строитель Российской Федерации, кандидат экономических наук, почетный академик РАН, член-корреспондент международной академии инвестиций и экономики строительства, международный эксперт-строитель, награжден почетным знаком «Строитель Санкт-Петербурга», с 2011 года — почетный гражданин России.

Дата рождения: 4 июля 1948 года.

В 1966 году поступил в Северо-Западный политехнический институт. Совмещал учебу с работой ученика фрезеровщика на Ремонтно-механическом заводе № 8 Главленинградстроя. С 1996 года — заместитель председателя комитета по строительству Санкт-Петербурга. С 2002 года — начальник управления Государственного архитектурно-строительного надзора. С 2004 года — начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.



в сфере градостроительства, потому что несмотря на принятые в последние годы в этой сфере в городе документы (Генплан, ПЗЗ, режимы зон охраны и прочее) многие решения даже частных инвесторов принимаются с учетом мнения руководства города и от руководителей исполнительной власти города во многом зависит расходование финансовых ресурсов, направляемых из городского бюджета на проектирование и строительство. При этом важен не только и не столько абсолютный объем средств, направляемых из городского бюджета на эти цели, сколько конкретные направления их расходования, так как это во многом влияет на возможности и направления вложений частных инвестиций.

Как показывает пример смены губернатора г. Москвы, это событие может привести к весьма значительным изменениям к политике города в сфере градостроительства.



Александр Гришин, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов:

— Губернатор играет важную роль в развитии строительной отрасли любого города, особенно в столичных городах, где реализуются наи-

более крупные проекты. Уверен, что с приходом нового губернатора некоторые изменения в градостроительной политике будут. Особенно если этот пост займет человек не из действующего правительственного аппарата города. В этом случае новому градоначальнику потребуется достаточное количество времени, чтоб разобраться с таким большим «хозяйством», как Петербург. Как показал пример Москвы, приостановка процессов согласований и получения разрешений может затянуться на полгода. Для развития строительного сектора Петербурга это недопустимо. Важно, чтобы реализация всех крупных инфраструктурных проектов не приостанавливалась

ни на день. Петербургу необходимо в кратчайшие сроки завершить строительство нового аэропорта, Западного скоростного диаметра, Орловского тоннеля и других проектов, обеспечивающих качественное развитие города.



Павел Череватенко, руководитель отдела по связям с общественностью ООО «Петропрофиль Плюс»:
— Некоторое влияние на рынок строительства и недвижимости

города уход нынешнего губернатора окажет несомненно. Рынок как минимум «насторожится». Возможно, это скажется и на ценах на недвижимость. Но все будет зависеть от того, насколько быстро будут развиваться события и насколько скоро будет представлен новый кандидат в губернаторы. При быстром варианте рынок, особенно строительный, может просто не успеть отреагировать как-либо существенно и никаких значительных скачков цен не случится. Социальные же программы, скорее всего, будут реализовываться и при новом руководстве, может быть даже в более значительных масштабах.

особое мнение



Валерий Овчинников, главный инженер
ОАО «Ленггражданпроект»:

— Строительство жилья экономкласса возможно сегодня в основном индустриальным методом — это крупнопанельное строительство, здания с использованием сборно-монолитного каркаса и монолитное строительство. Задача диктует применение конструкций, производящихся в массовом порядке на домостроительных комбинатах. В Петербурге и Ленинградской области изготовителями таких конструкций являются «ДСК-3», входящие в холдинг «ЛСР» «Блок» и Гатчинский ДСК, Киришский ДСК, Гатчинский ССК. К панельному домостроению у покупателей и горожан накопился негатив. Потому что через несколько лет после сдачи дома начинают выглядеть не слишком привлекательно. Панель буквально впитывает атмосферную грязь. Возникает легенда о «хрущевках нового века». Выход в применении для возведения внешних стен иных материалов, прежде всего мелкоштучных — кирпича, строительных блоков. Снаружи мы в итоге получаем надежную и эстетичную однородную стену без швов. Основа же дома — каркас — панельный. Так удастся совместить приемлемую стоимость и презентабельный облик. Другой важный элемент — экономия на инженерии дома. Она задает низкую, до пяти этажей, высоту, что позволяет обойтись без лифтов, которые, во-первых, стоят сами по себе недешево, а во-вторых, их шахты съедают часть площади участка. Соответственно, по-настоящему дешевое жилье можно строить лишь в области и непрестижных пригородах, иными словами, территориях, где стоимость земли не так велика и снижение плотности застройки оправдано. По подсчетам нашего института, себестоимость квадратного метра такого жилья, без учета стоимости земельного пятна и внешних инженерных сетей, составляет сейчас 18-21 тысячу рублей за квадратный метр. На мой взгляд, при возведении массового жилья следует избегать типичной ошибки проектировщиков и строителей, когда срок службы стен меньше, чем у несущих конструкций дома. К сожалению, есть примеры, когда облицовка явно недолговечна, — кто и за чей счет будет закреплять керамогранитные плитки, когда лет через десять они начнут сыпаться?

обзор

Экономкласс для

Алексей Миронов. Дешевое современное жилье всегда будет находить спрос на рынке. Причина очевидна — покупатели стеснены в средствах. Среди граждан, приобретающих жилье в новостройках, есть и молодые семьи, рассчитывающие со временем перебраться в более престижные квартиры, и приезжие из регионов, для которых главное — иметь крышу над головой в Петербурге.

Устойчивый спрос создает государство, закупая жилье для выполнения социальных программ по минимальным ценам для задачи очередникам. Еще одну волну строительства даст начавшаяся кампания по сносу жилья первых массовых серий, а значит, и обеспечению их обитателей новыми квартирами, которые, понятно, будут не элитными.

Правила классификации

Официальная статистика регистрирует общее число сдаваемых квадратных метров и средние цены на них. «Экономкласс» — это скорее понятие маркетинговое; разные компании проводят границу, отделяющую это жилье от квартир среднего уровня, по-разному. К тому же отдельные элементы более высокого уровня, например, расположение в обжитом районе, могут в глазах продавца дать повод для более престижного позиционирования объекта.

Формальная граница Санкт-Петербурга и Ленинградской области — особая проблема территорий, пригодных для создания на них дешевого жилья. С точки зрения ежедневной жизни доступность метро — более важная черта, чем формальная прописка, а в некоторых областных населенных пунктах



ЗОНЫ КОНЦЕНТРАЦИИ КВАРТИР ЭКОНОМКЛАССА — БЛИЖАЙШАЯ ОБЛАСТЬ, ОКРАИНЫ ГОРОДА

(Девяткино, Кудрово) транспортная достижимость центра мегаполиса на порядок лучше, чем у включен-

ных в черту «большого Петербурга» пригородах, таких как Красное Село или Сертолово.

CRE summit

Когда девелопмент пойдет в регионы?

Валерия Битюцкая. Города с населением от 100 до 500 тысяч в меньшей степени охвачены вниманием девелоперов и консультантов. Если концепция застройки в Москве и Петербурге уже развита и опирается на опыт профессионалов, то в регионах почти не встретить такого простого и понятного продукта: застройка в небольших городах требует особого подхода.

Эта тема стала поводом для бурного обсуждения в рамках CRE Summit.

Москва — не панацея

Если оценивать обеспеченность города торговыми площадями на тысячу жителей, то рейтинг будет следующим: Краснодар, Воронеж, Санкт-Петербург, Москва. И это несмотря на то, что Москва лидирует по всем позициям среди городов России, в том числе по доходам. Возникает вопрос: есть ли прямая связь между доходами населения и обеспеченностью тем или иным видом недвижимости?

«Прямой закономерности нет, — говорит Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMC. —

В городах-миллионниках торговая недвижимость развивается быстрее, потому что там больше денег. В регионах развитие зависит еще и от того, как администрация относится к развитию торгового сегмента. А, например, в моногородах, которые живут за счет одного предприятия, рынок торговой недвижимости развивается по совершенно другому сценарию».

С ним согласен и Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент»: «Необходимо учитывать огромное количество социальных и культурных факторов, которые могут быть сконцентрированы на данной территории». Составляющими девелопмента в регионах являются не только деньги, но и инвестиционный климат.

Обеспеченность теми или иными площадями в каждом конкретном регионе может принципиально отличаться, поскольку рынок еще развивается и далек от насыщения. С введением одного-двух крупных торговых комплексов в городе структура рынка может полностью измениться. Существенную роль здесь играют предпочтения крупных профессиональных девелоперов и инвесторов, а их количество не столь велико.

Не сколько, а как

Если рассматривать отдельные сегменты рынка в регионах, то, как отмечает Дмитрий Волков, руководитель отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International, первым после кризиса стал восста-

навливаться рынок торговой недвижимости. А вот некоторые офисы и складские помещения до сих пор находятся в состоянии неопределенной стабилизации. Сегодня в регионах два решающих фактора: фактор потенциала и фактор рисков. Если у торговой недвижимости потенциал, умноженный на риски, дает положительную оценку и торговля развивается, то по складам и офисам такой картины нет.

Большинство девелоперов сегодня задается вопросом: сколько построить, чтобы сдать? В регионах это скорее вопрос «как?». Здесь акцент нужно делать на запросы целевой аудитории, а не на арендаторов. Возникает понятие концептуальной недвижимости, то есть профессионально спланиро-

ванной и построенной недвижимости, которая отвечает потребностям аудитории, на которую она рассчитана.

Еще один важный момент — социальная ответственность. Небольшой город порождает совершенно другое пространство, другой ритм жизни, другое отношение к частному и общественному — например, нет такой потребности в развлекательном сегменте, как в больших городах. Люди живут и работают несколько иначе, в другом темпе. Важно понять, как строить: насколько проект впишется в город, насколько органично будет смотреться. «Нельзя терять память места, — отмечает Петр Кузнецов. — Люди, которые ассоциируют себя с этим старым, возможно, уже

Вас и для нас

Основные зоны концентрации квартир экономкласса – ближайшая область (Бугры, Колтуши, Курдолово, Мурино, Отрадное), окраины города Парнас, Парголово и Шушары. Окружающая застройка различается. Рядом могут располагаться в том числе и промышленные объекты, например, в таких районах, как Шушары, Горелово или Парнас. Квартиры более высоких классов и ценовых категорий локализуются в относительно престижных спальнях района города (Василеостровском, Выборгском, Приморском, Красногвардейском).

Важен еще и уровень комфортности новых районов. В частности, достаточно ли мест для парковок, продуманы ли пути въезда-выезда. Парковки в комплексах экономкласса обычно создаются по нормативу 1 машиноместо на 80 кв. м. Первые этажи домов экономкласса, как правило, отводятся под коммерческие помещения различного назначения, преимущественно – торговые.

КОТ согласно ПЗЗ

Инфраструктура проектов комплексного освоения территорий подразумевает строительство инфраструктуры согласно нормам ПЗЗ. Однако нужно иметь в виду, что новые объекты инфраструктуры возводятся застройщиками, как правило, в последние год-два реализации проекта в целом.

Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова говорит, что в настоящее время в Санкт-Петербурге отсутствует единая классификация рынка жилой недвижимости. «До недавнего времени жилые объекты делились на четыре класса. Однако в связи с выходом на рынок масштабных проектов жилой застройки, расположенных на значительном удалении от станций метро и устоявшей-



В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОТСУТСТВУЕТ ЕДИНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ся социальной инфраструктуры, более четко выделится класс эконом», – добавляет эксперт. Поэтому специалисты компании АРИН разделили сегмент массового спроса на три подкласса (эконом, комфорт и комфорт+). Средняя цена за квадратный метр квартиры экономкласса составляет 54,5 тыс. рублей. С начального этапа до момента сдачи дома в эксплуатацию цена в среднем возрастает на 19%.

Как правило, покупатели класса эконом предпочитают приобретать квартиры на условиях рассрочки от застройщика (54% клиентов), на втором месте стоит единовременная оплата – такой способ выбирает 33%.

Средняя цена на середину строительства без отделки в классе комфорт составляет около 60 тыс. рублей за квадратный метр, в классе комфорт+ – около 90 тыс. рублей. Среди крупнейших застройщиков в сегменте эконом можно назвать, например, «Отделстрой» с проектом «Новый Оккервиль», Setl City

с проектом «Семь столиц», «Старт Девелопмент» с проектом «Золотые ключи».

По данным АРИН, объем продаж квартир на первичном рынке по итогам I квартала 2011 года составил порядка 535 тыс. кв. м. Доля жилья массового спроса составила 89%, из которых 29% пришлось на долю экономкласса, 53% – на долю комфорт-класса и 7% составила доля класса комфорт+. В течение I квартала 2011 года в продаже появилось 24 новых проекта (включая дополнительные очереди уже продаваемых проектов) площадью 448 тыс. кв. м. Преимущественно новые проекты относятся к классам эконом и комфорт (91% квартир).

Рынок под знаком «эконом»

Руководитель группы компаний «ЛЭК» Павел Андреев уверен, что сегодня на сегмент эконом приходится около 80% от всего строящегося жилья в Петербурге. По данным департамента аналитики «НДВ

СПб», практически все выставленные с начала года в продажу объекты относятся именно к категории жилья экономкласса. При этом в I квартале текущего года на рынок выведено на 20% меньше жилой недвижимости, чем куплено. Петербуржцы по-прежнему предпочитают покупать квартиры экономкласса. Сегодня покупателей в основном привлекают квартиры стоимостью от 1,7 млн до 2,3 млн рублей. Почти половина спроса приходится на этот ценовой сегмент. На втором месте – около 29% – квартиры за 4-4,5 млн рублей. На третьем – примерно 13% – строящееся жилье за 2,5-3 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра в новостройках Питера на стадии строительства сегодня составляет чуть больше 76 тыс. рублей. Цена квартир в уже готовых объектах выше – около 96 тыс. рублей за квадратный метр. В сегменте эконом в течение года цена за квадратный метр плавно повышалась и сейчас составляет 63 676 рублей.

На севере и северо-западе города компания «Главстрой» реализует проекты массовой застройки. Директор по маркетингу и продажам «Главстрой-СПб» Михаил Бузулуцкий говорит: «Затоваривания жилья у застройщиков в доступном ценовом классе в настоящий момент нет. Я бы сравнил ситуацию с той, что наблюдалась в 2008 году: спрос активизировался, об этом говорит повышение цен, ставшее за последние месяцы фактом. В Петербурге идет процесс, который уже произошел в Москве, – а именно уход строителей доступного жилья в область. Но на территориях, примыкающих к мегаполисам, есть серьезный барьер – инженерная подготовка земель. Пока же в Северной столице, строго говоря, есть два типа жилья – элитное (или позиционирующееся как таковое – как правило, оно концентрируется на островах Петроградской стороны) и экономкласс, на который приходится 90 процентов вводимых метров».



ПЕТР КУЗНЕЦОВ: «ЛЮДИ, КОТОРЫЕ АССОЦИИРУЮТ СЕБЯ С ЭТИМ СТАРЫМ ОБЪЕКТОМ МНОГОГО ЛИШАЮТСЯ ВМЕСТЕ С НИМ»

не подлежащим эксплуатации объектом, многого лишаются вместе с ним. В связи с этим работа в регионах страшно ответственная, очень тяжелая и безумно дорогая».

В регионах, опять же исключая города-миллионники, крайне

редко можно встретить бизнес-центры класса А. Это связано с тем, что здесь почти нет арендаторов с нужным уровнем дохода для оплаты качественного объекта. Из-за отсутствия качественных площадей и ненадежной логи-

стики в регионы не спешит и крупный ретейл.

Тем не менее развитие объектов продолжается, и инвесторы надеются, что со временем это позволит им идти в регионы и успешно там работать.

Победители премии CRE St. Petersburg Awards 2011 стали:

- В номинации «Гостиничная недвижимость СПб» – «Кортъярд марриотт Пушкин отель».
- Лучшим объектом индустриальной недвижимости СПб признан логопарк «Шушары», вторая очередь.
- «Золотой кирпич» как лучший бизнес-центр класса Б в Санкт-Петербурге получил БЦ «Технополис Пулковое», класса А – БЦ Quattro Corti.
- В номинации «Малый ТРЦ – СПб» победила «Платформа на Заневском проспекте», а в номинации «Крупный ТРЦ – СПб» – ТРЦ «Галерея».
- «Золотой кирпич» в категории «Девелопер года СПб» достался строительной компании «Бриз».
- Высшую награду премии CRE Federal Awards в категории «Гостиничная недвижимость – Регионы России» получил «Парк Инн Казань».
- «Золотой кирпич» в номинации «Индустриальная недвижимость – Регионы России» достался индустриальному «А-парку».
- Лучшим офисным объектом класса А в регионах России жюри премии назвало БЦ «Столица».
- Лучшей управляющей компанией года названа «МК ПСБ».
- В номинации «Консультант года» «золотой кирпич» получила компания Colliers International St. Petersburg.
- Персоной года стал Александр Шарапов, президент ГК NAI Becar.

Комитет подсчитал метры за полгода

В июне в Санкт-Петербурге было построено 138 160 кв. м жилья. По данным комитета по строительству, за месяц в городе сдано семь многоквартирных домов, три из них в Приморском районе, остальные – в Выборгском. Закончено строительство 28 индивидуальных жилых домов общей площадью чуть менее 9 тыс. «квадратов».

Итого за первое полугодие 2011 года петербургскими строителями введено в эксплуатацию 204 жилых дома общей площадью 871 215,5 кв. м.

Лидером по объему построенного жилья стал Выборгский район. В общей сложности там возведено 55 домов на 9367 квартир общей площадью 571 845 кв. м. Вторую позицию занимает Василеостровский район, где за тот же период возведено 77 721,1 кв. м (это два жилых дома на 911 квартир). Третье место осталось за Московским районом с двумя жилыми корпусами на 962 квартиры площадью 52 097,6 кв. м.

Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга, подводя итоги полугодия, сказал, что петербургские строители в большинстве случаев выполняют взятые на себя обязательства. Об этом свидетельствует ввод 65 объектов нового строительства. А это означает, что почти в 14 тысячах квартир празднуют новоселье.

Строителей приглашают обсудить постановление 1813

6 июля в 14.00 в комитете по строительству пройдет семинар по вопросу реализации положения о порядке принятия решений по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции. Речь идет о документе, утвержденном постановлением правительства Санкт-Петербурга № 1813 от 30 декабря 2010 года. Приглашаются все желающие. Дополнительную информацию можно получить по телефону 576-38-50.

технологии

Рынку жилья пришел каркас

Екатерина Костина. Сборно-монокристаллическое домостроение (СМКД) занимает все большую долю рынка строительства жилой и коммерческой недвижимости. По мнению экспертов и участников рынка, эта технология строительства имеет все шансы стать лидером из-за скорости возведения зданий и экономической целесообразности.

Еще в 2006 году по технологии СМКД в Петербурге строилось не более 2% возводимых зданий. Однако специалисты прочили ему большое будущее и предрекали, что уже лет через 10 сборно-монокристаллический каркас «накроет» 50% рынка жилищного строительства. Однако, по мнению игроков рынка, кризис лишь «отодвинул» светлое будущее каркасного домостроения.

В 2009 произошло падение производства железобетонных каркасов на 40%. В прошлом году выпуск изделий восстановился почти на 14%, но этот объем не дотягивает пока даже до показателей 2005 года. По мнению аналитиков, чтобы вернуться к уровню 2007-2008 годов, производителям придется подождать еще несколько лет.

В то же время, по словам некоторых экспертов, рынок массово-

мнение



Александр Юхарев, управляющий партнер интернет-проекта Varendu.net:

— Я считаю технологию сборно-монокристаллического домостроения наиболее эффективной в строительстве. Ведь здание возводится как конструктор, причем сама конструкция элементов сборно-монокристаллического каркаса, их размеры и структура армирования рассчитываются индивидуально для каждого конкретного проекта. Стоит сказать, что важно рассчитать этажность, обязательно брать в расчет планировочное решение, особенности проекта. Таким образом, застройщик экономит расход материалов и в дальнейшем уменьшит стоимость квадратного метра дома.



ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ В ПОС. ОСИНОВАЯ РОЩА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК — ОАО «ПО «БАРРИКАДА» (ПРЕДПРИЯТИЕ «ГРУППЫ ЛСР»)

го каркасного домостроения в Петербурге и Ленобласти пока четко не сформировался. «Здесь переплетаются рынки железобетонных изделий, каркасно-панельного домостроения и собственно каркасно-монокристаллических технологий», — отмечает Александр Батушанский, генеральный партнер консалтинговой группы «Решение». По его мнению, технология постепенно развивается, но нельзя говорить, что она вытеснила или активно вытесняет с рынка монокристаллический или панельный.

Рынок растет

Беспорным лидером на рынке каркасного домостроения Петербурга и Ленинградской области является ОАО «ПО «Баррикада» (входит в «Группу ЛСР»). Среди других крупных игроков можно выделить производственное объединение «Строй-сервис», ЗАО «Гатчинский

ССК», «Киришский ДСК», Кировский домостроительный комбинат и пр. Активно развивает каркасное домостроение и компания «М-Индустрия», подразделением которой является ЗАО «Завод «Стройдеталь», выпускающее до 60 тыс. кв. м сборно-монокристаллического каркаса в год. Также в Петербурге разработками в области каркасного домостроения занимаются ОАО «Ленстройдеталь», «ДСК-3», «ДСК-5».

ОАО «ПО «Баррикада» располагает шестью заводами, пять из которых находятся в Петербурге и один — в Ленинградской области. Предприятие выпускает более 5000 наименований железобетонных изделий. Компания оказывает клиентам весь комплекс услуг по проектированию, изготовлению и монтажу изделий из сборного железобетона. Для этого несколько лет назад на предприятии было создано собственное

строительно-монтажное управление (СМУ).

Весной этого года «Группа ЛСР» приобрела Обуховский завод строительных материалов и конструкций, что позволило ей укрепить свои позиции на рынке железобетонных изделий Петербурга и области и расширить ассортимент предлагаемой продукции, так как некоторые позиции из номенклатуры этого завода являются новыми для предприятий группы.

ЗАО «Гатчинский ССК», входящее в группу «Ленстройматериалы», представляет на рынке торговую марку «Оптимат-каркас». Предприятие имеет цех по производству конструкций для каркасного домостроения — колонны, ригели и сваи, при помощи которых можно возвести 100 тыс. кв. м жилья в год.

Свидетельством расширения рынка СМКД является развитие но-

съезд

Morgan Stanley покупает ТРК «Галерея»

Инвестиционный банк Morgan Stanley рассматривает возможность приобретения торгово-развлекательного комплекса «Галерея» в Петербурге.

Об этом сообщил на CRE Summit генеральный директор петербургского офиса Colliers International Николай Казанский. По его словам, у иностранных инвесторов есть интерес к объектам коммерческой недвижимости, однако все зависит от конкретного объекта. «И такие объекты на рынке уже появились. Я уверен, что сделки будут», — считает эксперт.

Площадь ТРК «Галерея» составляет 192 тыс. кв. м, арендуемая — 93 тысячи. Здесь располагаются 290 магазинов, фудкорт, многозальный мультиплекс «Формула кино», боулинг на 27 дорожек, семейный развлекательный центр и крупные сетевые магазины.

В кулуарах на церемонии CRE Saint-Petersburg Awards 2011 эксперты говорили о том, что сделка уже заключена.

По словам Татьяны Яблоковой, руководителя направления консалтинга компании Praktis CB, «Галерея» — привлекательный инвестиционный объект с прекрасной локацией, хорошей концепцией, высокими арендными ставками, отличным пулом арендаторов. Реконструкция объекту не понадобится даже спустя 10 лет. Сейчас уже началась ротация арендаторов, которые не вы-

держивают высоких арендных ставок. На смену им придут еще более качественные бренды.

«Средняя арендная ставка в «Галерее» составляет 6-7 тысяч рублей за квадратный метр. Сумма сделки может составить около 500 миллионов долларов. А доходность объекта — 11-12 процентов годовых. Это стабильные, долгосрочные инвестиции», — говорит эксперт.

мнение



Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН:

— На мой взгляд, это хорошая покупка. «Галерея» — знаковый торговый комплекс. У него хорошее местоположение, хороший покупательский поток. На сегодня он полностью заполнен, пользуется популярностью. Оценить стоимость покупки сложно, но думаю, что его стоимость была не менее 650 миллионов долларов.

вых производств. Производственно-строительное объединение «Строй-Сервис» собирается к концу этого года ввести в работу новый домостроительный комбинат, инвестируя в него не менее 600 млн рублей. Новое предприятие объединит производство железобетонных изделий (мощностью 100 тыс. кв. м жилья в год), производство газобетона (объемом 25 тыс. кубов в год) и производство металлопластиковых окон (мощностью до 540 тыс. кв. м окон в год). По словам представителей компании, завод расположится в промышленной зоне города Гатчины и будет служить надежной опорой для возведения новых промышленных, гражданских и социальных объектов.

Как обещают в компании «Строй-Сервис», строительство ДСК будет осуществляться с применением новых инновационных технологий, что в конечном итоге позволит увеличить выпуск доступного жилья в городе и области. Эдуард Черняев, председатель совета директоров ПСО «Строй-Сервис», отметил, что посредством новых мощностей компания сможет увеличить долю присутствия на рынке сборного домостроения Петербурга и Ленинградской области до 300 тыс. кв. м жилья в год.

Однако некоторые эксперты отмечают, что появление нового игрока на рынке совсем не актуально именно сейчас, так как имеющиеся мощности ДСК и заводов ЖБИ недозагружены.

За и только за

Сборный железобетонный каркас положительно зарекомендовал себя при строительстве объектов общегородского назначения и при возведении коммерческой недвижимости. Основными преимуществами данной технологии, безусловно, являются скорость возведения здания и полная прочность конструкции сразу после монтажа и заделки стыков. К примеру, «коробка» детского сада при использовании сборного железобетонного каркаса может быть смонтирована за 6 недель. За 7-8 месяцев может быть возведено 12-16-этажное жилое здание.

«Уникальность каркаса состоит в том, что он объединяет преимущества технологии сборного железобетона и монолита. Использование «готового конструктора» из изготовленных на заводе элементов обеспечивает высокую скорость строительства, сравнимую с монтажом



СОВРЕМЕННЫЙ СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЙ КАРКАС ОБЕСПЕЧИВАЕТ ВЫСОКУЮ СКОРОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

здания из сборного железобетона», – рассказал Ильдар Кутыев, директор по развитию ОАО «ПО «Баррикада».

Важной отличительной особенностью сборно-монолитного каркасного домостроения от панельного возведения жилья является сохранение возможностей свободных планировок помещений, как и при монолитном строительстве. В то же время вопрос о потребительском качестве домов не привязан непосредственно к технологии, а зависит от конструкции конкретной стены, качества монтажа, отделки и пр.

По словам Ильдара Кутыева, внутри современного здания с железобетонным каркасом есть свои «секреты». Использование железобетонных изделий с преднапряженной арматурой позволяет увеличить шаг колонн и снизить вес здания в целом. Это упрощает и удешевляет этап подготовки фундаментного основания. «За счет увеличения шага колонн и уменьшения толщины стен появляется дополнительная полезная площадь при сохранении неизменных внешних габаритов здания. Для помещений коммерческого назначения это особенно важно», – добавил специалист.

Совместно со сборным железобетонным каркасом могут исполь-

зоваться различные типы ограждающих конструкций – трехслойные стеновые железобетонные изделия с утеплителем, однослойные железобетонные изделия, утеплитель на которых монтируется с внешней стороны уже на стройплощадке и затем оштукатуривается (технология «бесшовного» домостроения, которая используется предприятиями «Группы ЛСР»), система вентилируемого фасада. Также возможно использование мелкоштучного заполнителя (газобетон с последующей отделкой фасада кирпичом), что делает каркасное здание внешне неотличимым от кирпично-монолитного строения.

Таким образом, современный сборный железобетонный каркас обеспечивает скорость строительства, сравнимую с домостроением из сборного железобетона, и одновременно обеспечивает гибкость планировок и разнообразие архитектурных решений, как при монолитном строительстве. Именно эти качества и определяют характерное для сегодняшнего дня возрастание внимания к «новой» технологии строительства.

К тому же не стоит забывать и о том, что качество монтажных работ, в отличие от монолитного домостроения, не зависит от сезо-

на и погодных условий, а темпы возведения здания ограничиваются только мощностью завода-производителя.

МНЕНИЕ

Владимир Маньшин, директор завода компании «Кировский домостроительный комбинат»:

– Сегмент СМК пока не сильно развит на строительном рынке. Крупные застройщики говорят о том, что для развития данной технологии нужно переделывать большинство существующих проектов, а производства – переоснащать. Пока на рынке жилья строится не более 5 процентов домов по технологии СМКД. Все остальное реализуется по классическим проектам. Но у технологии есть будущее. Думаю, из-за того, что сборно-монолитное домостроение является экономически выгодным (оно удешевляет строительство примерно на 15 процентов), кризис подтолкнет игроков рынка к ее использованию. Уже сегодня появились новые фирмы, которые продвигают технологию СМКД, а на территории России идет активное переоснащение производств.

■ **«Эталон» на Кипре.** Группа компаний «Эталон» открыла представительство в городе Лимассол на юге острова Кипр. Основными задачами подразделения являются реализация недвижимости в Петербурге, Москве и Московской области.

■ **Setl Group выходит в More.** Setl City (входит в Setl Group) начинает строительство и открывает продажи жилья в масштабном жилом комплексе More, строящемся в рамках нового района «Балтийская жемчужина». На участке площадью 38 947 кв. м будет построен жилой комплекс комфорт-класса на 1540 квартир общей площадью более 59 тыс. «квадратов». Площадь встроенных коммерческих помещений – 6623 кв. м. В состав комплекса также войдет встроенный паркинг на 862 машиноместа. Проект планируется сдать в 2013 году. Его инвестиционная стоимость составляет 4,5 млрд рублей.

■ **Volvo на заемные средства.** Северо-Западный региональный центр банка «ВТБ» открыл ООО «Свид Мобиль» долгосрочный кредит на 350 млн рублей. Кредитная линия открыта сроком на 5 лет. Средства пойдут на строительство здания нового дилерского центра Volvo с многоэтажным наземным паркингом на проспекте Маршала Жукова, участок № 1.

■ **ЖК «Сергей Есенин» введен в эксплуатацию.** ЗАО «Строительный трест» и ЗАО «Ленжилстрой» получили разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Сергей Есенин» на пересечении Северного проспекта и улицы Есенина. Общая площадь сданных трех корпусов превысила 110 тыс. кв. м. Первые очереди комплекса сданы в эксплуатацию еще в 2008-2009 году.

■ **«Вымпел» построит в Зеленогорске жилье.** Смольный утвердил проект планировки и проект межевания территории в Курортном районе, проведенный по заказу ООО «Вымпел». Участок ограничен улицей Строителей и Торфяной улицей. Площадь участка – 8,57 га. Компания «Вымпел» намерена построить на этой территории два многоквартирных жилых дома, три индивидуальных жилых дома, два складских объекта, многоэтажный гараж, две трансформаторные подстанции и двухмодульную котельную.

АНОНС

Еженедельник «Кто строит в Петербурге» приглашает компании к сотрудничеству в работе над материалами постоянной рубрики «Обзор». В выпуске № 14 от 11 июля 2011 года в рубрике запланирован материал по теме «Бизнес-центры: классификация и локация. По каким признакам классифицируют офисы наши девелоперы? Соответствуют ли они своим классам? Транспортная доступность, парковки и инфраструктура. Как наличие парковки и развитой инфраструктуры влияет на цену аренды? Перспективы рынка».



18 июля 2011 года готовятся к публикации материалы по темам «Жилищный рынок: итоги первого полугодия. Самые востребованные сегменты. Цена. Спрос и предложение. Лидеры среди строителей. Доля социальных объектов», а также «Рынок аренды жилья. Спрос и предложение. Доходные дома. Общежития».

С вопросами и предложениями о сотрудничестве обращайтесь по телефону 242-06-40 или пишите на адрес e-mail: partners@ktostroit.ru.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, СОГЛАСОВАНИЕ

С МОМЕНТА ИДЕИ ДО ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ООО "СпецСтройТехнология"
190068, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 51, пом. 5
тел. (812) 327-22-32
e-mail: SST2@yandex.ru

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

Игорь Дисавенко: «Нужно всегда надеяться только на себя»



— Компания «ИСК «Прогресс» в этом году только вышла на строительный рынок в качестве генподрядной организации. Насколько сложно действовать на новом поприще?

— Не так сложно, как кажется на первый взгляд. Ведь наша компания работает на рынке далеко не первый год. Просто в этом году мы зарегистрировались под новым названием — «Инвестиционно-строительная компания «Прогресс». Мы долгое время занимаемся субподрядными заказами по монолитному домостроению и каменным работам. Теперь принимаем функции генерального подрядчика объектов жилой и коммерческой недвижимости. Думаю, наша команда к этому давно готова.

— С какими заказчиками работаете?

— Мы работали и продолжаем работать с крупными заказчиками-застройщиками, среди которых холдинг «ЛенСпецСМУ», группа компаний «Стройимпульс». Благодаря нашему сотрудничеству у нас сложились доверительные отношения. Для нас эти компании — надежные заказчики, гарантирую-

МНЕНИЕ

Николай Казимирчик, генеральный директор компании «Славянский строитель»:

— С Игорем Дисавенко мы работаем с 2005-2006 годов. Мы вместе строили жилые дома на улице Ольминского 5, 10 и Авангардной, 26. По поводу работы с этим человеком у меня остались только положительные впечатления. Команда Игоря Александровича работала в качестве подрядчика и всегда выполняла поставленные задачи. В то время, когда мы сотрудничали, его компания занималась каменными работами. В новом начинании я желаю ему добиться еще больших результатов, причем не только в коллективной работе, но и в личной карьере. Когда человек работает в подчинении и выполняет поставленные задачи — это одно, а когда трудится самостоятельно, отвечая за организацию, — это уже совершенно другой уровень.

щие благоприятные условия работы и своевременную оплату, мы для них — проверенный, добросовестный подрядчик, который несет большую ответственность за то, что происходит на строительной площадке.

— Как пережили кризисный период?

— Мы всегда старались работать с компаниями, занимающими ведущие позиции на строительном рынке. Во время кризиса, конечно, пришлось нелегко, как и большинству других строительных организаций. Однако как бы мы ни старались работать с сильнейшими, кризис все же сказался. В частности на нашем заказчике — компании «Строймонтаж». Строительство объектов этого инвестора было серьезно заторможено. Вообще, кризис научил нас многому. Мы поняли, что нужно всегда надеяться только на себя. Поэтому и решили заняться генподрядными работами. Силы у нас есть. В нашем коллективе достойные специалисты.

— С каких проектов вы начинали как субподрядчик?

— Начинали с проектов холдинга «ЛенСпецСМУ». В его составе работает ЗАО «Славянский строитель», выполняющее функции генерального подрядчика. С этой компанией связан долгий период нашей профессиональной деятельности. Сначала мы строили с ней в качестве собственных сил, затем как субподрядчик. Со «Славянским строителем» мы возвели два объекта на улице Ольминского: 255-квартирный жилой дом № 5 и 115-квартирный жилой дом № 10. Это большие монолитно-кирпичные дома. Также со «Славянским строителем» построили объекты на Васильевском острове: три корпуса жилого комплекса «Морской фасад» на улице Кораблестроителей, 32, четыре корпуса комплекса «Морской каскад», а также жилой комплекс «Дом на Авангардной» (409-квартирный дом № 29 на Авангардной улице).

— Вы ведь строите не только в Санкт-Петербурге. Какие еще регионы охватываете?

— Строим в разных регионах России. В основном благодаря группе компаний «Стройимпульс», которая как генеральный

Надежда Степанова. «Инвестиционно-строительная компания «Прогресс» расширяет сферу деятельности на рынке монолитного домостроения. Имея за плечами многолетний профессиональный опыт строительства в субподрядной организации, генеральный директор компании «ИСК «Прогресс» Игорь Дисавенко убежден, что главное правило успешной работы — вера в собственные силы.

подрядчик выполняет государственные заказы. В частности строит жилье для военных. За четыре года мы для Министерства обороны построили, наверное, объектов десять: в Петрозаводске, Архангельске, Мурманске.

— Какие проекты сейчас реализуете?

— Достраиваем 58-й квартал на улице Оптиков в Санкт-Петербурге. Это продолжение большого проекта, в который вошло и строительство 59-го квартала, завершено несколько лет назад. Сейчас заканчиваем возведение 16-этажного жилого комплекса бизнес-класса «Престиж» на 26-й линии Васильевского острова (заказчик — холдинг «ЛенСпецСМУ»).

— Как вы думаете, какого класса жилье в первую очередь востребовано в Санкт-Петербурге?

— Трудно сказать. Жилье должно быть разное. Казалось бы, город нуждается в доступном жилье, например, экономкласса. Но вот яркий пример: мы не успели возвести и пяти этажей комплекса «Престиж»,

важные строительные проекты, занимаемся также поставкой оборудования.

— Помимо жилья вы ведь строите и коммерческую недвижимость?

— Да. Один из важнейших для города проектов — Федеральный центр сердца, крови и эндокринологии им. В.А. Алмазова. Построили кадетские корпуса в Москве и Оренбурге. Московский корпус открывал президент Дмитрий Медведев. В Оренбурге на открытии был премьер-министр Владимир Путин.

— В чем преимущества работы с государственным заказом?

— В первую очередь надежность и гарантии. Государство предлагает четкие схемы работы, благодаря которым проект реализуется в установленные сроки и без отклонений от сметы. Такое отнюдь не всегда гарантируется при выполнении частного заказа.

— В чем преимущество монолитного домостроения?

— Монолитное домостроение позволяет за короткие сроки достичь высоких показателей



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА «ПРЕСТИЖ» ВОЗВОДИТ «ИСК «ПРОГРЕСС»

а квартиры бизнес-класса уже все проданы. Квартиры там немаленькие, и цена на квадратный метр высока (от 100 тысяч рублей). Тем не менее покупателей такого жилья хватает. Нужно строить больше жилья. Дорогого и не очень.

— Выполняете какие-нибудь генподрядные работы?

— Да. Есть проект в Сочи. Надеюсь, скоро будет заключен договор на генподрядные работы в Абхазии. Переговоры еще ведутся.

— Ваша компания именуется себя «инвестиционно-строительной». Говорить об инвестировании пока рано?

— Да, рано. Это далеко идущие планы. Нам для начала нужно освоить рынок в качестве генерального подрядчика. Мы, конечно, продолжаем действовать как субподрядчик, выполняем монолитные, каменные, электромонтажные работы, ведем специализиро-

ван в возведении жилья. На мой взгляд, это та технология, благодаря которой можно строить жилые дома в большом количестве. Самое главное, что монолит обеспечивает домам долгую жизнь. Гарантийный срок у монолитных зданий гораздо выше, чем у кирпичных.

— Сейчас многие говорят, что будущее нового строительства — за комплексным освоением территорий. Вы согласны с этим?

— Да. Промышленную структуру давно надо выводить за пределы города и тем самым освобождать пятна для коммерческого жилья. Таким образом можно решить сразу две большие проблемы: и жилых квадратных метров будет больше, и экология станет лучше.



Тел/факс: 332-15-08
e-mail: zao.isk.progress@gmail.com

«Лахта-центр» показал себя

Алексей Миронов. Демонстрация небоскреба, который планируется построить для дочерних компаний «Газпрома» вместо пресловутого «Охта-центра», прошла 24 июня в здании администрации Приморского района. До того там же работала экспозиция планов проекта и эскизов видов города с вписанными в него очертаниями новой доминанты.

Официально мероприятие называлось «Общественные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке по адресу Санкт-Петербург, Лахтинский пр., 2, корп. 3, лит. А».

Незаменимых мест нет

После того, как проект «Охта-центра» (первоначально «Газпром-сити») ушел в вечность, рассматривались несколько точек для его переноса. Из всех мест в Петербурге и Ленинградской области остановились на Лахте. Проблема лишь в том, что в этом месте, согласно ПЗЗ, возможно строительство высотой 27 м, но для масштабного проекта это явно мало, отсюда и необходимость узаконить отклонения.

Сами слушания прошли при переполненном зале и продолжались больше четырех часов. Наряду с обитателями района они привлекли колоритных персонажей, не упускающих ни одного повода показать себя общественности. Хотя накал противостояния был не так силен, как три года назад. Тогда противники небоскреба, пытаясь сорвать собрание, захватили на полчаса сцену, и их пришлось вытеснить оттуда ОМОНу. Сейчас же максимальный градус противостояния выразался в обидных выкриках, смешках, а также слабых и безуспешных попытках захопнуть или перебить выступавших.

Ведущим спикером был главный инженер общественно-делового центра «Охта» Андрей Никандров. Он объяснил, что участок в Лахте, выкупленный «дочкой» Газпрома, при площади 9,2 га неблагоприятен для застройки с точки зрения грунта, к тому же имеет неудачную конфигурацию: в прямоугольнике врезается П-образный клин государственной земли. Объем требуемого офисного пространства диктует максимальную высоту доминанты 499 м – практически в 20 раз выше, чем сейчас допускает ПЗЗ. Сама доминанта будет иметь



форму «конус на цилиндре». Высота стилобатной части при этом будет около 100 м.

Напомним, что по первоначальному замыслу на стрелке Охты должен был вырасти небоскреб высотой 396 м, на 100 м ниже, чем хотя бы сейчас поставить на Лахте.

Представитель архитектурной компании – автора проекта RMJM Тони Кеттл пояснил, что для него «честь создать что-то необычное», и говорил о символике проекта, устремленного в современность. Правда, когда его спросили, почему раньше утверждалось, что проект небоскреба создан исключительно для Охты и не может быть представлен в другом месте по причине уникальности, продуманности и выразительности, а теперь оказывается, его можно относительно безболезненно перенести, да еще

и вытянуть при этом, – он не нашелся, что ответить.

Безопасно для птиц и горизонтов

По мнению орнитолога – старшего научного сотрудника биолого-почвенного факультета СПбГУ Дмитрия Ковалева, небоскреб не создаст больших проблем для миграций и гнездовой птиц. Раньше водоплавающие действительно использовали Лахтинский разлив, но так как 40 лет назад водоем углубили для добычи строительных грунтов, он утратил продуктивность. Сейчас пути птиц переместились западнее, в плавни Лисьего Носа.

Заместитель генерального директора по градостроительной деятельности Института территориального развития Владимир

Аврутин представил результат компьютерного моделирования, показывающего, с каких городских точек и как будет виден новый небоскреб. От сердца города он отстоит более чем на 9 км, но, например, с северной части Васильевского острова просматриваться будет, хотя и «не крича».

Были взволнованные вопросы со стороны местного яхт-клуба: они увидели, что у самой протоки в залив проектировщики предполагают построить новый мост, а это означает ликвидацию их стоянок. Но их успокоили, пояснив, что мост – это лишь набросок.

На этом фоне старый аргумент, что небоскреб хотят построить в качестве репера для наводки вражеских ракет на город, лишь повеселил публику.

Член бюро партии «Яблоко», в прошлом депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Михаил Амосов дезавуировал собственное мнение, представленное организаторами в видео-фильме. Там говорилось, что «бывшие противники стройки изменили свою позицию». Г-н Амосов счел идею строительства в Лахте хоть и более здоровой, но все же имеющей недостатки, которые заставляют его остаться в лагере противников стройки: по его мнению, здание слишком высоко, да и вопросы миграций птиц остаются. Кстати, в той же позиции – невольного сторонника, попавшего в видео-фильм, – оказался генеральный директор Центра экспертиз ЭКОМ Александр Карпов. Правда, он прийти не смог, но свою позицию выразил посредством звонка другу, а тот поднес мобильник к микрофону – так голос господина Карпова услышал весь зал.

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Сергей Малков предложил фактически создать правовую основу для строительства по-другому: не разрешать отклонения от ПЗЗ, чтобы не создавать прецедента для других компаний, а изменить ПЗЗ в конкретной точке.

Новая Голландия откроется 16 июля

Выставка конкурсных проектов архитектурных концепций «Новой Голландии» будет открыта 16 июля 2011 года в новом здании Центрального военно-морского музея на набережной Крюкова канала, по соседству с островом.

Победитель конкурса будет объявлен по завершении выставки и после консультаций с представителями общественности.

«На выставке будет организовано анонимное голосование, и каждый горожанин сможет оставить свой голос за понравившийся проект концепции острова Новая Голландия. Результаты голосования повлияют на решение инвестора о выборе победителя», – сообщил председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов.

В краткий список участников после первого этапа конкурса по выбору консультанта на генеральное планирование дальнейшего развития острова Новая Голландия в Санкт-Петербурге включены четыре архитектурных мастерских: David Chipperfield Architects (Великобритания/Германия), MVRDV (Нидерланды), Studio 44 (Россия), WorkAC (США).

Кандидаты были отобраны из списка восьми архитектурных бюро из России, Западной Европы и США при участии Консультативного комитета экспертов.

Для комфорта посетителей на острове организовали зеленую лужайку с площадками для пляжного волейбола и футбола, огород и лавку с деревенскими продуктами, кафе и т. д. Также в течение всего летнего проекта в специально оборудованных морских контейнерах на острове будут открываться проекты молодых российских и международных художников. Помимо этого готовится летняя программа музыкальных, спортивных и культурных мероприятий. Напомним, «Новая Голландия девелопмент» выиграла конкурс на реализацию инвестиционного проекта на территории острова Новая Голландия 15 ноября 2010 года. Компания обязалась инвестировать в проект не менее 12 млрд рублей, а также выплатить 300 млн рублей городу за право заключения инвестиционного контракта. Реализация проекта рассчитана на 7 лет.

«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» – ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР ВСЕРОССИЙСКОГО ДНЯ СТРОИТЕЛЯ

ПОЗДРАВЬТЕ СВОИХ КОЛЛЕГ С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ!

ПРИЕМ ПОЗДРАВЛЕНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ для СПЕЦИАЛЬНОГО ВЫПУСКА — до 3 АВГУСТА 2011 г.
по тел. +7 (812) 242-06-40 и e-mail: PARTNERS@KTOSTROIT.RU

в Петербурге
Кто строит

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Выставка

Реновация. Реконструкция. Реставрация

Яна Россо. В первый день июля Петербург традиционно отметил День реставратора. Накануне праздника в Мраморном зале Российского этнографического музея состоялось открытие VIII Международной специализированной выставки «Архитектура. Градостроительство. Реставрация».

Надо сказать, интерес к проблемам реставрации в Петербурге давно перешагнул границы сугубо профессионального сообщества. Неслучайно наш город – единственный в России, где введено звание «почетный реставратор», а петербургская школа реставрации славится далеко за пределами Северной столицы. Наглядным доказательством признания и признательности к этой профессии стала очередная ежегодная выставка в Музее этнографии, которая включена в перечень приоритетных мероприятий, проводимых при участии исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

На церемонии официального открытия в обращенной к гостям приветственной речи председатель КГИОП Вера Дементьева не без гордости отметила, что качество проводимых сегодня в городе реставрационных работ является по-настоящему выдающимся, а уровень мастерства наших специалистов многократно подтвержден компетентными международными экспертами. Минорной нотой в ее словах стало признание несовершенства законодательства, которое зачастую препятствует привлечению в реставрацию частного капитала.

В нынешнем году в выставке приняли участие более 60 экспонентов из Санкт-Петербурга, Москвы, Белгорода, Ростова-на-Дону и других регионов России. Согласно про-



В ВЫСТАВКЕ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ БОЛЕЕ 60 ЭКСПОНЕНТОВ ИЗ РАЗНЫХ РЕГИОНОВ РОССИИ

грамме выставки, 30 июня в кинозале Музея этнографии состоялась конференция на тему «Реставрация как вид экономической деятельности, направленной на сохранение культурного наследия. Параллельно прошел ряд мастер-классов, в рамках которых можно было ознакомиться с приемами декоративной резьбы по дереву (ООО «Пассим» или с нюансами технологий по нанесению декоративно-художественной штукатурки (организатором выступило ООО «Ажио-проект»). Посетителям также демонстрировалась модель воссозданного подъемного стола павильона «Эрмитаж» в Нижнем парке ГМЗ «Петергоф» (ЗАО «Первые петергофские реставрационные мастерские»). На стенде компа-

нии «Баумит» были представлены разработки для реставрации фасадов, выполненных из терразитовой и каменной штукатурок, а также альтернативные традиционным известково-цементным вяжущие на основе природной гидравлической извести. Наземное лазерное сканирование и создание по его материалам архитектурных обмерных чертежей, а также трехмерное моделирование объектов архитектурного наследия продемонстрировала компания «Бента». «Нордвек Металок» посвятил присутствующих в тайны работы с металлом, в частности, в шивку чугуна. Компания «Пассим» вынесла на суд зрителей и специалистов достижения в реставрации мебели и наборных паркетов из ценных пород

древесины, воссозданных по историческим образцам, а также работы в области реставрации металлодекора, осветительной арматуры, лепных элементов, штукатурки и позолоты. Мастерству обращения реставраторов с ценными металлами также были посвящены стенды компаний «Раритет» и «Сусальное золото»: инструменты, материалы, специальные клеящие средства для золочения, а также поталь, рулонное, в хлопьях и даже в пудре серебро и золото неизбежно вызвали огромный интерес посетителей.

Председатель Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина рассказала: «Предложения по использованию и усовершенствованию процессов реставрации, которые еще несколько лет назад по-

ступали в основном от зарубежных компаний, на сегодняшний день тщательно проработаны. И нынешняя выставка демонстрирует те материалы и технологии, которые имеют опыт практического применения. Как показала практика, методы, которые использовали наши реставраторы 20 лет назад, оказались более эффективными, чем практики, приходящие к нам с Запада. К сожалению, открытие собственного производства необходимых для реставрации материалов нерентабельно, поскольку рассчитано на узкое применение; по этой причине современным российским реставраторам приходится изобретать собственные методы, соответственно, процесс реставрации зачастую носит уникальный характер».

По оценкам специалистов, выставка «Архитектура. Градостроительство. Реставрация» является исключительным событием в жизни отрасли. Ведь Петербург – это музей под открытым небом, хранитель богатого исторического прошлого, город, где имперское величие дня вчерашнего удивительным образом переплетается с современным ритмом жизни. Поэтому вопросы сохранения уникальности и великолепной европейской архитектуры на берегах Невы, хочется верить, не потеряют своей актуальности. Неслучайно выставка превратилась в традицию и стала своего рода благодарностью мастерам, возрождавшим красоту Северной столицы во все времена.

конференция

Восстания – для машин

Илья Дмитриев. Петербург обсуждает судьбу площади Восстания. Главная проблема этого исторического места – постоянный транспортный коллапс. Возможно, в ближайшем будущем автомобильные и пешеходные потоки «разведут» и с дорог исчезнут пробки.

О преобразовании транспортно-коммуникационных пространств центра города говорили на конференции «Транспортная инфраструктура», которая прошла в лофт-проекте «Этажи».

Торговая мекка

Как отмечают специалисты, сейчас площадь Восстания по-прежнему является наиболее нагруженным пассажирским узлом Санкт-Петербурга и его функции расширились за счет обслуживания международных автобусных маршрутов, направляющихся по всей Европе вплоть до Испании. Плюс к этому, благодаря развитию торгового бизнеса в районе значительно возросло количество пешеходов.

Как отмечает руководитель направления маркетинговых исследований компании Praktis Consulting & Brokerage Любава Пряникова, на площади Восстания расположены 26 объектов коммер-

ческой недвижимости, среди которых «Стокманн», «Галерея», «Ренессанс Плаза» и «Греческий». Эти объекты в комплексе полностью обеспечивают район торговыми площадями, – подчеркивает г-жа Пряникова. Суммарная площадь «Галереи» и «Стокманна» составляет 130 тыс. кв. м.

Район площади Восстания очень привлекателен с коммерческой точки зрения, поэтому проблем с арендаторами новые ТЦ не испытывают – все места в них заполнены на 100%.

Дорожные знаки и красные линии

Однако очевидно, что столь крупный узел торговли, туризма и деловой жизни нуждается в реорганизации движения транспорта и пешеходов. Большие перспективы эксперты связывают со строительством станции метро «Знаменская». Однако требуется также провести ряд мероприятий по со-

вершенствованию дорожного движения: размещение светофорных узлов, организация одностороннего движения, выделение полос для движения общественного транспорта, организация системных парковок.

Попытка решения проблем площади за счет отдельных проектов показывает, что любой проект затрагивает весь функциональный комплекс зоны влияния площади и интересы большого числа горожан, владельцев недвижимости, объектов транспортной инфраструктуры. Современный транспортный узел должен сочетать в себе планировочное удобство, градостроительную концепцию и соответствовать представлению о будущем городе в каждой конкретной точке.

Как отмечает инженер ЗАО «Петербургский НИПИГрад» Михаил Логачев, сейчас вся территория площади Восстания передана его компании для проведения изыска-

тельских работ под размещение объектов торговли. Но уже появились трудности, связанные с разделением территории по красным линиям. «Изначально были представлены исторические красные линии, которые прокладывались по договорным документам, но сейчас они уже устарели», – отмечает Михаил Логачев. Красные линии формировались по мере того, как проводилась реконструкция объектов. По словам экспертов, некоторые участки остались без разметки. Поэтому если новый инвестор захочет построить подземные парковки или любой другой объект, то это сделать невозможно, поскольку нет территориальных разграничений.

Еще одной проблемой в этом районе является регистрация права собственности участков. Те же самые подземные парковки фиксируются только вместе со зданиями на поверхности, а отдельно их зарегистрировать не представля-

ется возможным. «Кроме того, есть сложность с оформлением территории общего пользования. В этом случае никакой частной собственности на площади быть не может, отсюда возникает правовая коллизия», – отмечают эксперты.

МНЕНИЕ

Юха Хювяринен, эксперт Pöyry Ltd.:

– В случае если у нас есть проблема с нехваткой трасс, то решаем ее путем строительства новых дорог. Мы стараемся изменять транспортное поведение и меняем наши цели поездок. Тем не менее основной проблемой для Хельсинки остается проблема экологии. В связи с этим государство стимулирует граждан к сокращению поездок на личном транспорте и предлагает пересаживаться на общественный или же велосипед.

Строители Петербурга объединили усилия в подготовке к празднику

День строителя – один из самых значимых профессиональных праздников в календаре нашей страны. В этом году он пройдет 12 августа в Петербурге. Строительное сообщество Северной столицы с энтузиазмом готовится к празднику, прикладывая максимум усилий для того, чтобы он прошел на уровне, который соответствует общенациональному масштабу мероприятия.



Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

– День строителя – 2011 снова стал одной из центральных тем обсуждения на заседании президиума ССОО, состоявшегося 30 июня. Строители города ежегодно активно готовятся к своему главному празднику, а сейчас, когда он приобрел общенациональный масштаб, подготовка идет еще более интенсивно, появились новые идеи и новые задачи.

В этом году к нам на праздник приедут многочисленные гости из регионов России. Петербургское строительное сообщество решило взять под патронаж региональные делегации. СРО НП «Балтийский строительный комплекс» курирует делегатов из Москвы, а ССОО и СРО НП «Строители Петербурга» берут шефство над гостями из Российского Союза строителей. Аналогичное намерение высказал еще ряд СРО и строительных компаний. Я предлагаю коллегам поддержать эту инициативу.

Для гостей запланированы экскурсии не только по классическим достопримечательностям, но и «профильные». Мы готовы показать региональным коллегам самые важные строительные объекты Санкт-Петербурга – строящиеся и реализованные – и познакомиться с уникальными передовыми технологиями реставрации и строительства.

На заседании президиума ССОО было отмечено, что прием заявок на участие в праздничном концерте в Ледовом дворце продолжается. Срок окончания их приема – 15 июля. Напоминаю коллегам, что с услови-

ями участия можно ознакомиться на сайте ССОО (www.stroysoyuz.ru, ktostroyt.ru/).



Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»:

– В этом году впервые праздник вышел за рамки города, став по праву носить звание Общероссийского Дня строителя. Отрадно, что именно Петербургу выпала честь стать первым городом, который в этот день будет принимать строителей со всей России. В этом есть и наша с вами заслуга. Участвуя в строительстве метрополитена, КЗС, ЛАЭС и других объектов, мы заслужили уважение и признание всего российского сообщества.

В рамках празднования Дня строителя состоится официальное открытие автодорожного тоннеля в комплексе защитных сооружений. Открытие тоннеля ознаменует окончание стройки, которая длилась более 30 лет. Значение этого события огромно. Ценной огромных трудовых вложений наш город надежно защищен от наводнений, кольцевая дорога вокруг Петербурга замкнута, реализован крупнейший гидротехнический проект мирового уровня. В немалой степени Метрострой способствовал приближению этого события, и в этом наша большая заслуга.

Не могу не сказать о том, что сегодня ведется активная работа, направленная на развитие основной сферы деятельности нашей организации – метростроения. И эта работа начинает приносить свои плоды. Городским правительством утверждена новая программа развития метрополитена, рассчитанная до 2025 года. Программа открывает большие

перспективы перед нашей организацией, но и накладывает большую ответственность. Мы должны быть готовы к грядущей большой работе. Уже сегодня проходит госэкспертизу проект Красносельско-Калининской линии. Надеюсь, что к концу этого года мы приступим к закладке новых шахт будущих станций.

Перешагнув 70-летний рубеж, наша организация продолжает успешно трудиться на благо Петербурга. Благодаря нашей сплоченности, рвению и упорству в труде достигаются все новые и новые вершины. Я желаю всем нам не останавливаться на достигнутом, еще более активно участвуя в освоении подземного пространства, реализуя еще более смелые и интересные проекты. Крепкого здоровья вам и вашим семьям! С праздником!



Владимир Чмырев, президент НП «Балтийский строительный комплекс»:

– В этом году День строителя будет отмечаться в нашей стране 55-й раз. Весьма символично, что юбилейные торжества будут проходить уже в новом качестве – как мы знаем, в этом году День строителя обрел статус федерального праздника.

Поскольку главным городом празднования избран Петербург, я особо хотел бы отметить ленинградских и петербургских строителей, за трудовые заслуги которых, как я считаю, мы и удостоены права проведения первого федерального Дня строителя. В последние годы в нашем городе сдано большое количество инфраструктурных объектов, хорошими темпами идет ввод жилья, идет строительство новых дорог – все это плод больших совместных усилий многих тысяч людей.

Саморегулируемая организация «Балтийский строительный комплекс» второй год подряд выступит партнером празднования Дня строителя. По опыту прошлого года можно сказать, что организовывать мероприятия на высоком уровне в Санкт-Петербурге умеют. Совместными усилиями мы, строительное сообщество Петербурга, должны сделать все возможное, чтобы праздник удался уже на новом уровне!



Алексей Сорокин, директор НКСП «Региональное строительное объединение»:

– День строителя по традиции является своеобразным рубежом: в этот день строительно-промышленный комплекс Петербурга и всей России подводит итоги работы и строит планы на будущее.

Прошедший год был непростым, но очень значимым для успешного развития строительного комплекса, функционирования еще довольно молодой системы саморегулирования. В процессе создания системы саморегулирования профессиональному сообществу пришлось столкнуться с определенными трудностями. Но самое главное – мы заложили фундамент для повышения качества строительных работ и уровня безопасности здоровья и жизни граждан. И сейчас можно с уверенностью сказать, что система саморегулирования стала надежной основой для стабильного развития строительной отрасли – одной из самых важных отраслей экономики нашей страны. Впереди нас ждут новые профессиональные задачи, которые мы сможем решить только сообща. Накануне нашего профессионального праздника, который, я уверен, благодаря нашим общим усилиям пройдет на самом высоком уровне, я желаю коллегам надежных партнеров, интересных проектов и выполнения намеченных планов!

Строительное сообщество продолжает помогать пострадавшим дольщикам

30 июня в комитете по строительству Санкт-Петербурга состоялось заседание президиума Союза строительных объединений и организаций. Одним из основных вопросов повестки дня стало очередное распределение квартир среди граждан, находящихся под патронажем Фонда по вопросам оказания помощи участникам долевого строительства, пострадавшим от недобросовестных застройщиков.

В своей работе Фонд руководствуется списком пострадавших дольщиков, который формируется Комиссией при правительстве Санкт-Петербурга по вопросам социальной поддержки граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов.

Как сообщила в рамках обсуждения вопроса специалист комиссии Ольга Шапиро, в июне список пострадавших дольщиков сократился на одну фамилию. Общее собрание членов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и НП «Объедине-

ние проектировщиков» приняло решение о приобретении квартиры для пострадавшего участника долевого строительства – в доме на проспекте Науки, участок 1 (южнее дома 79, корпус 2), сейчас идет работа над оформлением документов.

В настоящее время активно решается вопрос и по дольщикам, остающимся в списке нуждающихся в улучшении жилищных условий. Решением президиума ССОО распределены 14 квартир. В течение месяца гражданам будет предложено заключить договоры с ЗАО «СУ-12» – компанией, которая передала квартиры для пострадавших дольщиков в фонд.

Фонд по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства был создан в 2009 году при Союзе строительных объединений и организаций. С момента своего основания фонд оказал помощь в решении квартирного вопроса 31 дольщику, пострадавшему от недобросовестных застройщиков.



САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

ЕСТЬ ВОПРОС



На вопросы читателей «Кто строит в Петербурге» отвечает вице-президент, директор «Союзпестростроя», почетный строитель России, заслуженный экономист РФ, д. э. н., профессор Лев Моисеевич Каплан.

— Смогут ли строительные компании Петербурга самостоятельно удовлетворить растущий спрос на жилье?

— Потребность в жилье у петербуржцев огромна. Генеральным планом города предусмотрено к 2025 году строительство 70 миллионов квадратных метров жилья с выходом на 37 квадратных метров в среднем на человека. Для реализации этих планов необходимо вдвое нарастить мощности строительного комплекса, а это практически невозможно без возвращения на рынок компаний среднего строительного бизнеса. Ранее такие компании строили до 40 процентов общего объема жилья. Сейчас рынок практически монополизирован десятком крупных инвестиционно-строительных компаний, и объем жилья, строящегося средними компаниями, снизился до 10-15 процентов. Не менее важна и проблема доступности жилья. В первую очередь, это платежеспособный спрос, который напрямую зависит от роста доходов населения, а также доступность банковских кредитов.

— Кто и как способен сегодня решить проблемы горожан, пострадавших при покупке жилья в долевой собственности?

— Попытки решения проблемы обманутых дольщиков путем создания различных комиссий, а также страхования не дали и не могут дать ощутимых результатов. Не решает данной проблемы и переход на саморегулирование в строительстве, так как запрещено расходовать компенсационные фонды на эти цели. Выход из сложившейся ситуации следует искать на основе использования зарубежного опыта. Во многих европейских странах функционируют фонды жилищного строительства, объединенные в международную ассоциацию, куда входит 87 стран. Застройщики перед началом строительства жилых домов отчисляют от 1 до 1,5 процентов от сметной стоимости строительства в фонд, из которого в случае банкротства или недобросовестности одного или нескольких участников фонда выделяются квартиры или деньги. Фонды создаются на добровольной основе, но по сути являются обязательными, так как покупатели квартир первым делом узнают, является ли данный застройщик членом фонда. Следует отметить, что даже в период кризиса в большинстве стран (в том числе и в США, где разразился ипотечный кризис) покупатели домов и квартир практически не пострадали благодаря таким фондам.

БИЗНЕС-НОВОСТИ

СРО борются за госзаказ и создают комитет по энергоэффективности

В Санкт-Петербурге состоялось расширенное заседание комитета по жилищному и гражданскому строительству Национального объединения строителей. Кроме членов комитета, к участию были приглашены представители саморегулируемых организаций города.

На заседании председательствовал президент НП «Объединение строителей СПб», член совета НОСТРОЙ Максим Шубарев.

Рецепт борьбы с фирмами-однодневками

Большой интерес у присутствующих вызвал доклад члена рабочей группы НОСТРОЙ по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ, руководителя направления по установлению требований к страхованию гражданской ответственности и квалификационным требованиям Юрия Курикалова «О результатах деятельности рабочей группы НОСТРОЙ по подготовке изменений в Градостроительный кодекс РФ». В процессе обсуждения был поднят вопрос о повышении информационной открытости, связанной с деятельностью рабочей группы, с просьбой адресного информирования членов комитета о промежуточных итогах работы группы. Участники заседания также высказали свою заинтересованность войти в состав данной рабочей группы.

В ходе заседания было принято единогласное решение обратиться к президенту НОСТРОЙ Ефиму Басину с просьбой направить премьер-министру РФ Владимиру Путину письмо с предложениями национального объединения о введении предварительной квалификации для компаний, участвующих в размещении государственного заказа на выполнение строительных работ. В тексте обращения отмечается, что при проведении электронных аукционов фирмы-однодневки, участвующие в конкурсах и снижающие цены контракта на 30-40% и более, срывают их выполнение, заставляя тем самым заказчиков объявлять и про-



водить новые конкурсы. Все это, безусловно, влияет на сроки проведения аукционов и ставит под угрозу качество и безопасность строительных работ.

Данный вопрос на сегодняшний день достаточно широко обсуждается в профессиональном строительном сообществе, и был также единогласно поддержан на окружной конференции руководителей строительных саморегулируемых организаций Северо-Западного федерального округа, прошедшей 10 июня 2011 года в Санкт-Петербурге.

Участники заседания рассмотрели законодательные инициативы: о внесении изменений в Уголовный кодекс РФ в части установления уголовной ответственности за незаконные действия саморегулируемых организаций и их членов и об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Предложенные на обсуждение законодательные

инициативы в целом были поддержаны членами комитета. Собранным было рекомендовано направить свои предложения и поправки по данным законопроектам в адрес инициатора, которым выступило НП «Объединение строителей СПб» в лице вице-президента объединения, координатора НОСТРОЙ по СЗФО Алексея Белоусова.

Унифицированные допуски

В рамках заседания была выдвинута инициатива петербургской саморегулируемой организации НП «Инженерные системы – монтаж» о создании при комитете по жилищному и гражданскому строительству подкомитета по энергосбережению и повышению энергоэффективности. С обоснованием данного вопроса выступил директор партнерства Александр Гримитлин.

Проблема энергоэффективности уже неоднократно поднималась на заседаниях комитета и требовала более пристально-

го внимания. В ходе обсуждения доклада инициатору было предложено обозначить план работы подкомитета, а также подготовить предложения по его первоначальному составу.

В завершение члены комитета приняли к сведению новую редакцию унифицированных требований к выдаче свидетельств о допуске к работам по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства. Также был заслушан текст обращения председателя комитета по поддержке малого бизнеса Дмитрия Молчанова с предложением к членам комитета по жилищному и гражданскому строительству войти в Экспертный совет по малоэтажному строительству, который находится на стадии формирования в НОСТРОЙ. Участниками заседания в рабочем порядке было решено направить в состав Экспертного совета своего представителя.

РЕКЛАМА

ДАЙДЖЕСТ

Повседневная практика саморегулирования

13-14 сентября 2011 года в Санкт-Петербурге в рамках деловой программы 15-й Международной выставки BalticBuild состоится II Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство».

Организаторами мероприятия выступают СРО НП «Балтийский строительный комплекс», НП «СРО «Альянс строителей», НКСП «Региональное строительное объединение», НП «Инженерные системы-проект», НП СРО «Центрстройэкспертиза-статус». Мероприятие предоставит участ-

никам строительного рынка возможность обсудить наиболее актуальные проблемы отрасли и совместно выработать конструктивные пути их решения, определить дальнейшие перспективы развития системы саморегулирования. Конференция поддержана аппаратом полномочного

представителя Президента РФ в СЗФО, правительством Санкт-Петербурга, общественным советом по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургской торгово-

промышленной палатой, НОСТРОЙ, НОП, НОИЗ.

По итогам конференции будут выработаны рекомендации по эффективному и взаимовыгодному сотрудничеству всех заинтересованных сторон с целью совершенствования законодательного и правового регулирования СРО.

тяжба

В колею КАД укатали 145 миллионов

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал Дирекции петербургской кольцевой автодороги в иске к подрядчикам о взыскании убытков за устранение колеиности.

ФГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербурга Федерального дорожного агентства» обратилось с иском к ЗАО «ПО «Возрождение», требуя взыскать с него 144,86 млн рублей убытков, причиненных неисполнением гарантийных обязательств по государственному контракту. Этот контракт был заключен 04.05.2006. По его условиям надлежало выполнить работы по строительству на объекте «Первая очередь КАД от Приозерского шоссе до автомобильной дороги «Россия»».

Было образовано товарищество компаний, где ПО «Возрождение» стало ведущим партнером. Кроме него в состав товарищества входили трест «Ленмостстрой», ОАО «Мостоотряд 19» и ЗАО «ВАД». Работы по контракту были выполнены в полном объеме и приняты заказчиком. Недостатков в выполненных работах выявлено не было.

Гарантийный срок эксплуатации составлял 42 месяца со дня подписания приемочной комиссией акта приемки готового к эксплуатации объекта. Гарантийный срок верхнего слоя покрытия – 48 месяцев. В ходе дальнейшей эксплуатации дороги, когда гарантийный срок на покрытие шоссе еще не истек, на полотне образовалась колеиность. По мнению специалистов Дирекции, причина дефекта – в некачественной работе строителей-дорожников.

В связи с уклонением ПО «Возрождение» от проведения работ по гарантийному обслуживанию дороги истец в августе и сентябре 2010 года заключил государственные контрак-



РАБОТЫ ПО КОНТРАКТУ БЫЛИ ВЫПОЛНЕНЫ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ

ты на выполнение работ по ликвидации колеи, заделке деформаций и поврежденных участка кольцевой дороги с ЗАО «ВАД». Общая стоимость выполненных работ по ликвидации дефектов, по мнению Дирекции, составила 144 863 518 рублей 84 коп. С иском о взыскании этого убытка она и обратилась в суд; в качестве третьих лиц к делу были привлечены три организации – участники товарищества по строительству участка КАД. Ни ответчик, ни третьи лица иск не признали.

Из отчета эксперта ООО «ЛенИнвест» следует, что дефекты асфальтобетонного покрытия возникли по причине естественного износа, обусловленного высокой интенсивностью движения автомобильного

транспорта и массовым использованием зимних шипованных шин, существенно усугубляющих абразивный износ асфальтобетона.

Выводы ООО «ЛенИнвест» подтвердило ООО «НИИ ПРИИ «СевзапИнжтехнология». При таких обстоятельствах, заключил суд, образование колеиности на КАД следует признать результатом: 1) эксплуатации дороги с повышенной интенсивностью движения; 2) наличия автомашин с шипованной резиной; 3) погодных условий, связанных с тем, что температура проходит через ноль градусов в среднем 200 дней в году; 4) агрессивного воздействия противогололедных материалов.

Таким образом, выявленные истцом дефекты дорожного полот-

на представляют собой результат его нормального износа в Санкт-Петербурге. Выполнение работ по содержанию дороги в ходе ее эксплуатации возложена на Дирекцию по строительству транспортного обхода. Каких-либо документов, подтверждающих проведение истцом работ по обслуживанию дороги (за исключением двух указанных контрактов с ЗАО «ВАД»), в материалах дела не имеется. Невыполнение истцом обязанности по своевременному текущему ремонту дорожного покрытия наряду с природными факторами, воздействием шипов и противогололедных средств явилось причиной образования колеиности в период гарантийного срока эксплуатации.

практикум



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

В рамках проекта Центра государственной экспертизы Санкт-Петербурга «Практическое руководство: подготовка проекта к экспертизе» еженедельник «Кто строит в Петербурге» продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы, связанные с порядком проведения экспертизы проектов капитального строительства.

В состав проекта реконструкции входят памятники культурного наследия регионального значения. Представлено согласование КГИОП 2003, 2004 годов. Действует ли данное согласование?

В связи с принятием Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки» и от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны...» необходимо подтвердить полномочия ранее выданных согласований.

Сколько лет актуальны для проектирования инженерно-геологические изыскания?

Инженерно-геологические изыскания действительны 2-3 года до начала проектирования. Основание – пункт 5.2 СП 11-105-97.

Необходимо ли указывать в разделе «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности...» показатели, характеризующие удельную величину расхода электрической энергии и воды?

Необходимо, так как в соответствии с разделом 10(1) постановления Правительства РФ № 87 от 16 февраля 2008 года указываются показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов, к которым относятся электрическая энергия и вода.

Уважаемые заказчики и проектировщики! Мы ждем от вас вопросов и пожеланий, в том числе по работе учреждения. Надеемся, что совместная работа поможет оптимизировать процедуру госэкспертизы и упростить процесс подготовки проектов.

По материалам, собранным за время проекта, будут выпущены рекомендации для застройщиков и проектировщиков.

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

арбитраж

Измайловские казармы не подорожали

Арбитражный апелляционный суд отказался удовлетворить жалобу дочерней компании холдинга «РТМ» – ООО «РТМ Измайловский» – о переоценке торговывыставочного комплекса в Санкт-Петербурге на 1-й Красноармейской улице, 15, лит. А.

«РТМ Измайловский» лишается прав на данный объект из-за невозможности вернуть кредит Сбербанку России, однако не оставляет попыток поднять его стоимость задним числом.

В октябре 2007 года ОАО «Сбергательный банк РФ» предоставил ООО «РТМ Измайловский» кредит 9 млн USD, первоначально под 13,25%, а затем под переменную процентную ставку. Согласно договору, кредит должен был быть возвращен 24 января 2009 года.

Обеспечением кредита стала ипотека торгового центра с его земельным участком. Если верить сайту «РТМ», то площадь здания – 7 тыс. кв. м, в том числе арендно-пригодных – 5,18 тыс. кв. м. Торговый центр занимает здание бывших казарм Измайловского полка и известен под странной антиисторичной вывеской «Измайловский гостинный двор» (гостинный двор – место, куда до революции съезжались торговать «гости» – купцы).

Передавая объект в залог, банк и «РТМ» согласились с тем, что его стоимость составляет 11 млн USD в рублевом эквиваленте, что на момент соглашения в конце 2007 года равнялось 272 млн рублей.

Кредит возвращен не был, Сбербанк обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти за взысканием на предмет залога и выиграл дело. Торговый центр должен быть продан с торгов, которые должны открыться с первоначально согласованной суммой.

«РТМ» пытался доказать, что рыночная цена объекта сейчас выше, а значит, при продаже его интересы могут быть ущемлены. В деле фигурировали три экспертных заключения оценщика Colliers International. При этом результаты его оценки различались более чем в два раза и составляли от 7,3 млн до 16,98 млн USD.

В итоге и первая и апелляционная инстанции сочли факт значительного изменения стоимости предмета залога недоказанным. Остается добавить, что по заявлению Сбербанка параллельно рассматривается дело о банкротстве ООО «РТМ Измайловский». Да и материнская компания «РТМ» также находится в аналогичной ситуации. Из-за банкротства в апреле 2011 года акции «РТМ» сняты с торгов на российских биржах.

ПРАВИЛА ИГРЫ

прецедент

Садовые жители

Алексей Миронов. Конституционный суд РФ признал не соответствующим Конституции законоположение, запрещающее регистрацию в дачных домах на садовых участках земель сельхозназначения.

В Федеральном законе от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», говорится буквально следующее: «Садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)». То есть жилые дома закон на садовых участках строить давно разрешил. А вот, говоря по-старому, прописываться – до сих пор запрещал.

мнение

Андрей Лях, начальник управления по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга:

– Сбылась мечта миллионов садоводов России! Садоводческие товарищества теперь могут быть преобразованы в населенные пункты, а это значит, что государство обязано будет оказывать им помощь в развитии инфраструктуры. Любой, кто имеет в собственности жилой дом, может быть теперь в нем зарегистрирован, даже если этот дом – дача. С 2008 года граждан на дачах прописывают, но только если те в пределах населенных пунктов; зачастую для этого приходится судиться. Все садоводства, административно входящие в черту Санкт-Петербурга, находятся в пределах населенного пункта. Отдельные случаи регистрации на дачах есть, например, в товариществах и кооперативах Курортного района – «Разливе», «Дюнах», – но спрос на эту регистрацию не носит массового характера.

Положение закона было проверено и фактически отменено по жалобе Анатолия Воробьева, местом постоянного проживания которого стал дачный дом в садовом товариществе «Варшко-Суходольское» Приозерского района Ленобласти. Дом принадлежит ему на правах собственности и находится на садовом земельном участке, относящемся к землям сельхозназначения. Другого жилья у гражданина нет, и он временно зарегистрирован по месту пребывания в Санкт-Петербурге.

В получении постоянной регистрации по месту жительства в садовом доме Анатолию Воробьеву было отказано. Сельская администрация и суды указали ему, что жилое строение находится на землях сельхозназначения. Суд решил, что «регистрация по месту жительства является способом учета граждан в пределах РФ и лишь удостоверяет акт свободного волеизъявления гражданина при выборе им места жительства». Поэтому регистрационный учет не может носить разрешительного характера.

КС указал, что запрет на регистрацию по месту фактического проживания не должен приводить к ограничению прав граждан и провоцировать их на нарушение закона, а регистрация граждан в пригодных для проживания садовых домах, расположенных на землях сельхозназначения, не может изменить целевое назначения земель.

Кроме того, право на свободу выбора места жительства не исключает выбор постоянного места жительства вне населенных пунктов. Поэтому органы регистрационного учета должны регистрировать граждан независимо от места нахождения пригодного для постоянного проживания жилья. Регистрация же граждан в домах, построенных на сельхозземлях, не ведет к автоматическому приобретению этой территорией статуса населенного пункта. Однако, если со временем заселенная территория начнет отвечать законодательным требованиям по количеству постоянно проживающих на ней граждан, такой территории может быть присвоен статус населенного пункта.

Кто за это заплатит

Три года назад Конституционный суд уже дал добро на дачную прописку, но ограниченно – лишь если дача находится в черте населенного пункта. Нынешний вердикт гораздо радикальнее.

В городах, поселках и деревнях улицы и шоссе чинят власти за счет бюджета. Власти же проводят свет, строят мосты, тянут теплотрассы. В садоводствах за все платят сами дачники за счет целевых и ежегодных взносов. Объекты медицины, милиции, пожарной охраны так же создаются с учетом только постоянных жителей – тех, кто прописан. При этом, кстати, садоводы еще и пополняют налогами, которые на-

мнение

Василий Захарьячев, депутат, первый заместитель председателя комитета Государственной Думы по делам общественных объединений и религиозных организаций, президент Союза садоводов России:

– В России 50 тысяч малых деревень, на каждую из которых в среднем приходится по 1,8 жителя. Но эти деревни с точки зрения закона – населенные пункты, а садоводческие массивы, где живут порой десятки тысяч человек, – нет. Конечно, правомерен вопрос, откуда возьмутся деньги на организацию социальной инфраструктуры, прокладку дорог, энергосети в тех же местных сельских бюджетах, если на муниципалитеты повесят еще и содержание садоводств, становящихся населенными пунктами. Вот это уже вопрос к государству, которое должно бороться с выводом прибыли от крупнейших предприятий в офшорные зоны, направлять средства на места, а не пытаться обобрать народ новым налогом на имущество.



НУЖНО, ЧТОБЫ ДОМ НЕ БЫЛ ВРЕМЯНКОЙ, А ОТВЕЧАЛ ТРЕБОВАНИЯМ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ ДЛЯ ЖИЛОГО ДОМА

числяют за владение землями и строениями, местные бюджеты. Бюджеты эти делят депутаты, в выборах которых дачники не участвуют, ибо не прописаны, а значит – не являются избирателями.

Власти, получив обязанность обустроить новые населенные пункты – бывшие садоводства, не получают для этого денег. А потому процесс преобразования и получения нового статуса будет небыстрым.

Но вряд ли горожане захотят в массовом порядке вставать на учет на загородных метрах. Для этого нужно, чтобы дом не был временкой, а отвечал требованиям строительных норм для жилого-

дома. А главное – зачем человеку менять прописку? Подавший в Конституционный суд дачник Воробьев другого жилья не имеет, но таких, к счастью, немного.

Однако депутат, первый заместитель председателя комитета Государственной Думы по делам общественных объединений и религиозных организаций, президент Союза садоводов России Василий Захарьячев считает, что

мнение

Александр Дрозденко, вице-губернатор Ленинградской области – председатель Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом:

– Факт регистрации отдельных граждан в садовых товариществах не изменит отношения к садоводствам как к землям сельскохозяйственного назначения. Нынешнее законодательство допускает регистрацию за пределами населенных пунктов. У региона не возникнет обязательства по обеспечению граждан, выбравших себе место жительства в таких местах, объектами социальной инфраструктуры. Чтобы такая обязанность возникла, садоводство должно быть преобразовано в населенный пункт. И для этого мало, чтоб в садоводстве зарегистрировались, например, 100 человек. Надо пройти достаточно сложную и недешевую процедуру, заплатить компенсацию за утрачиваемые регионом сельхозземли.

мнение

Елена Сапегина, юрист компании Beiten Burkhardt:

– Понятна логика Конституционного суда, отменившего ограничения на реализацию воли людей. Жить можно во всех домах, которые построены законно и которые соответствуют строительным нормам для жилых строений. Поэтому не надо бояться, что люди начнут массово прописываться, например, в мастерских, коровниках и так далее. Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в статье 1 говорит, что на садовом участке можно строить жилой дом, но без права регистрации в нем. Возникло противоречие – жилой дом законен, а почему тогда нельзя в нем регистрироваться? Вот Конституционный суд и разрешил это противоречие, причем в пользу граждан. Но надо учесть, что возможно расположение населенных пунктов. Власти должны принять законодательство, регулирующее этот процесс. Все же для садоводства сельскохозяйственная функция основная, а возведение на этой земле жилых домов – допустимо.

хотя и нет большого числа желающих придать садовому дому статус жилого, но в дачных массивах, типа Дунай, Мшинская, Чаща, даже несколько процентов могут стать изрядной величиной. «В России не реализовано предыдущее решение Конституционного суда, разрешившее регистрироваться в садоводствах, расположенных в границах поселений», – говорит парламентарий. По его данным, из 83 тыс. садоводческих товариществ, существующих в стране, в границы существующих поселений вписано 6%. «Главное, на мой взгляд, что теперь при нескольких прописавшихся садоводство может быть преобразовано в населенный пункт. Хватит партизанить! Надо учесть, что 67 процентов садоводов России – пенсионеры. А с них ежегодно берут деньги на содержание дорог, за прокладку и ремонт инфраструктурных сетей. Для семейных бюджетов пенсионеров это непосильная нагрузка. Но председатель садоводства не может не требовать с них средств, других источников финансирования этих объектов в садоводческих товариществах просто нет. Вот если преобразовать товарищества в населенные пункты, то за инфраструктуру, в том числе социальную, будет отвечать государство. Сейчас на всю Россию только в девяти садоводствах есть медпункты. А ведь пожилые люди проводят на дачах много времени. Дальше – 47 процентов детей на лето забирают бабушки-дедушки, около 400 тысяч детей только из Петербурга проводят лето в садоводствах. Потому и важно строить там детские площадки, даже летние бассейны», – уверен г-н Захарьячев.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 740 от 07.06.2011

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, по адресу: Невский район, Октябрьская наб., участок 1 (западнее дома № 12а, лит. А, по Октябрьской наб.)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:12:6331Б:659, категория земель – земли населенных пунктов, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Невский район, Октябрьская наб., участок 1 (западнее дома № 12а, лит. А, по Октябрьской наб.), на срок проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Невский район, Октябрьская наб., участок 1 (западнее дома № 12а, лит. А, по Октябрьской наб.) (далее – земельный участок), составляет 15 000 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 3000 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 700 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от размера арендной платы за земельный участок, определенной по итогам проведения торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, в соответствии с приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения.

7. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2011 № 740

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, по адресу: Невский район, Октябрьская наб., участок 1 (западнее дома № 12а, лит. А, по Октябрьской наб.)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:12:6331Б:659, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Невский район, Октябрьская наб., участок 1 (западнее дома № 12а, лит. А, по Октябрьской наб.) (далее – арендная плата), на срок проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, по адресу: Невский район, Октябрьская наб., участок 1 (западнее дома № 12а, лит. А, по Октябрьской наб.) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки:

окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов; окончание строительства объекта – в течение 36 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на введенный на земельный участок, указанный в пункте 1 приложения, объект.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 170 от 23.06.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, угол Малого пр., Рыбацкой ул. и Ижорской ул. (восточнее пересечения Малого пр. и Рыбацкой ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «РЕДИ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 347 от 23.06.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового центра и ресторана быстрого питания до 30.03.2012.

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

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 174 от 27.06.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, наб. р. Мойки, 74, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Адамант» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 347 от 23.06.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под бизнес-центр до 30.09.2012.

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

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

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

БЫСТРАЯ ПОДПИСКА

в Петербурге
Кто строит

Оформите подписку в агентстве «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» – партнере газеты «Кто строит в Петербурге».

Все читатели, оформившие подписку в «СЗА «ПРЕССИНФОРМ», получают бесплатную ежедневную подписку на новости портала КтоСтроит.ру.

ТЕЛ. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24

E-MAIL: ZAJAVKA@CRP.SPB.RU

WWW.PINFORM.SPB.RU

РЕКЛАМА



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге
Кто строит

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



День строителя 2011

55-й Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
12 августа 2011 года

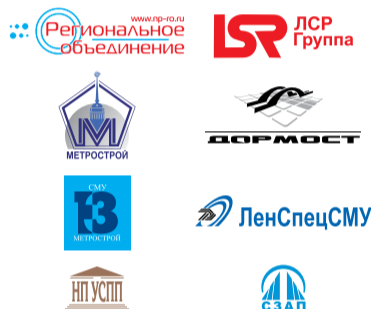


Программа праздника:

- Открытие храма Первоверховного Апостола Петра в Парке строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады
- VIII Спартакиада строителей «За труд и долголетие»

Дополнительная информация:
www.minregion.ru, www.stroysoyuz.ru, www.ktostroit.ru

При поддержке:



Генеральный информационный партнер

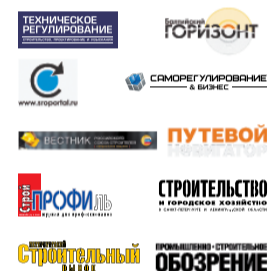


Генеральный интернет-партнер
Ктостроит.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

Официальный информационный партнер



Информационные партнеры:



Ктостроит.ru

Единый строительный портал Северо-Запада



www.ktostroit.ru

Уникальный каталог
строительных компаний

Проверь свой профайл!