

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ДЕПУТАТЫ ГОРОДСКОГО ПАРЛАМЕНТА АКТИВНО ЗАНЯЛИСЬ
ПРОГРАММОЙ РЕНОВАЦИИ ГОРОДСКИХ КВАРТАЛОВ СТР. 3

ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЫНОК ДЕМОНТАЖНЫХ РАБОТ
СИЛЬНО ПОСТРАДАЛ ОТ КРИЗИСА СТР. 8–9

ДЕТСКОМУ МУЗЫКАЛЬНОМУ ТЕАТРУ «КАРАМБОЛЬ»
ПРОСЯТ НАЙТИ НОВОЕ МЕСТО СТР. 14

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Андрей Мытарев:
«ЖИТЬ В ДОСТОЙНЫХ
УСЛОВИЯХ – ОДНА ИЗ ОСНОВНЫХ
ПОТРЕБНОСТЕЙ»

СТР. 6-7

19.03

**Деревья
в Удельном
парке рубили
по билету**

Снос деревьев в Удельном парке выполнен согласно поручению билета, сообщает вице-губернатор Сергей Козырев в ответ на запрос депутатов ЗакСа. Участок площадью 67,27 тыс. кв. м в парке находится в собственности ЗАО «Футбольный клуб «Зенит». Клубом согласован проект «Размещение двух футбольных полей с натуральным газоном». Порученный билет выдан 7 декабря. Как ранее сообщал КГИОП, территория, на которой предполагается устройство футбольных полей, на рубеже XIX и XX веков использовалась под огороды. Она долгое время была переувлажнена из-за нарушений канавной сети, но в последние годы ФК «Зенит» провел значительные мелиоративные работы, в том числе по прочистке канавной сети, восстановлению откосов пруда и его плотины. По мнению депутата, в ходе работ вырублено 679 деревьев, поэтому необходимо возместить ущерб зеленым насаждениям в соотношении три к одному, посадив не менее 2037 деревьев.

**Строительству
для недропользования
готовят новый
регламент**

На сайте Минэкономразвития размещен проект приказа Минприроды России «Об утверждении Административного регламента по недропользованию государственной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов, строительство и реконструкция которых планируется в целях выполнения работ, связанных с использованием недр». Проект разработан Минприроды. В действующем регламенте не урегулирован вопрос выдачи дубликатов разрешений на такое строительство, а также порядок устранения в них технических ошибок. Кроме того, регламент по строительству для недропользования необходимо привести в соответствие с ФЗ № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» и постановлением Правительства РФ от 16 мая 2011 года № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг».

20.03

**Участок у Старой
Деревни
выставят
на торги летом**

Сохранение действующих торговых комплексов «Фермерский рынок» и Gracio, принадлежащих ООО «Приморская строительная компания» (ПСК), не представляется возможным. Уже подготовлен проект постановления правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменений в постановление...». Проектом предусмотрено изменение назначения участка № 8 (надел Gracio) с гостиничной на торговую. Ориентировочные сроки рассмотрения проекта в городском правительстве – апрель-май 2012 года, приблизительные сроки выставления участка № 8 на торги – лето 2012 года. Договор аренды земли под временный комплекс мелко-розничной торговли с ПСК расторгнут по соглашению сторон в 2007 году. Но фактически земельный участок не был освобожден и КУГИ обратился в арбитраж с иском о выселении компании. Исковые требования удовлетворены, решение вступило в законную силу, исполнительный лист передан в службу судебных приставов 03.06.2011. По данным Смольного, ПСК совместно с предпринимателями должны подписать соглашение об освобождении участка в срок с 1 по 20 июля 2012 года. В случае неподписания соглашения с 15 марта освобождение будет осуществлено без возмещения ущерба имуществу землепользователей силами Петербургского бюджетного учреждения «Центр повышения эффективности использования государственного имущества».

**Минрегион
оценил жилье**

Министерство регионально-го развития подготовило и обнародовало проект приказа об оценочной стоимости жилья на II квартал 2012 года. Проектом предлагается утвердить среднюю рыночную стоимость квадратного метра общей площади жилья, подлежащую применению федеральными и региональными органами исполнительной власти для расчета размеров социальных. В частности, для Санкт-Петербурга квадратный метр общей площади будет оцениваться в 50 800 рублей, для Ленинградской области – в 37 200 рублей. Напомним, что на I квартал 2012 года она составляет соответственно 48 550 и 36 200 рублей.

21.03

**Промышленники
оценили
инвестиционный
климат**

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Петербургу произвел оценку факторов, ограничивающих инвестиционную деятельность в регионе. За минувший год зафиксирован рост доверия к петербургскому бизнесу со стороны финансовых институтов, что подтверждается снижением оценки инвестиционных рисков и упрощением механизма получения кредитов для реализации инвестиционных проектов. Однако по-прежнему участники опроса подчеркивают необходимость проведения стимулирующих мер, способствующих увеличению инвестиций в основной капитал, в частности создание в Петербурге благоприятной бизнес-среды и снижение административных барьеров. Оценка факторов, ограничивающих инвестиционную деятельность в Санкт-Петербурге: недостаток спрос на продукцию: 2010 год – 19%; 2011 год – 24%; высокий процент коммерческого кредита: 2010 год – 37%; 2011 год – 32%; сложный механизм получения кредитов: 2010 год – 24%; 2011 год – 20%; инвестиционные риски: 2010 год – 21%; 2011 год – 20%.

**Сэкономленным
миллиардам
найдут
применение**

Минрегионразвития РФ опубликовало приказ № 97 от 13.03.2012 об использовании неизрасходованных субсидий субъектам РФ, предоставленных федеральным бюджетом по подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей», части федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище». Действие ФЦП рассчитано на 2011–2015 годы. Размер остатка на начало текущего года – 1,958 млрд рублей.

Он подлежит использованию в 2012 году, контроль за этим возложен на замминистра регионального развития Владимира Токарева. По Петербургу размер остатка составляет 38,3 млн рублей, по Ленинградской области – 21,3 млн рублей. Администрирование их расходования возложено соответственно на комитет финансов Санкт-Петербурга и комитет по строительству Ленобласти.

22.03

**Минкульт
выделит деньги
на памятники
времен Петра I**

Министерство культуры России откликнулось на ходатайство губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко о выделении средств на реставрацию двух памятников Петровской эпохи. Речь идет о Летнем дворце Петра I в Летнем саду и домике Петра I на Петровской набережной – ровеснике Санкт-Петербурга, первом в России мемориальном музее, сохраненном по Указу Петра I от 1721 года. Средства на проектные работы будут выделены до конца 2012 года. Решен также ряд вопросов, связанных с текущей и перспективной работой Русского музея. Ко Дню города 27 мая будут завершены работы по технологическому подключению к электросетям объектов Русского музея, прежде всего – Летнего сада. Также решается вопрос о выделении земельного участка на праве постоянного пользования под строительство жилого дома для остро нуждающихся сотрудников музея.

**ИЖС выведут
из городского
инвестиционного
законодательства**

Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга был одобрен проект изменения в городской закон Санкт-Петербурга № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Законом № 282-43 устанавливаются порядок и условия предоставления объектов недвижимости для целей осуществления инвестиционной деятельности, если результатом такой деятельности является вновь созданное недвижимое имущество.

Нововведением, если оно будет принято ЗС, из области действия этого закона выводятся отношения, связанные с предоставлением земельных участков в аренду для индивидуального жилищного строительства. Данный шаг предпринимается, так как отношения, регулирующие выделение земельных участков под ИЖС, регулируются Земельным кодексом РФ и это противоречие необходимо устранить.

23.03

**Земли
Павловской
станции
могут вернуть
в апреле**

Постановление о возврате участков земли Павловской опытной станции под Петербургом, отданных ранее Фонду РЖС, могут подписать уже в апреле. Об этом сообщил директор Всероссийского института растениеводства Николай Дзюбенко. В 2009 году Росимущество передало Фонду РЖС два участка площадью 71 и 19,5 га, которые до этого находились в бессрочном пользовании станции. Это решение вызвало общественный резонанс. Осенью 2011 года в конфликт вмешалось Правительство РФ, наложив мораторий на застройку. «Проект правительственного постановления сейчас согласовывается во всех профильных министерствах, – комментирует Николай Дзюбенко. – Надеюсь, в течение апреля оно будет подписано». По словам г-на Дзюбенко, для того чтобы ситуация не повторилась, необходимо принятие федерального закона «О генетических ресурсах растений», который закрепит особый статус земельных участков. На данный момент законопроект вынесен Минсельхозом на общественное обсуждение.

**Земля
для многодетных
под контролем**

В Северо-Западном федеральном округе начался мониторинг выполнения перечня поручений президента РФ от 29 февраля 2012 года № Пр-534 по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики от 14 февраля 2012 года «О предоставлении семьям с тремя и более детьми земельных участков», сообщила пресс-служба полномочного представительства главы государства в СЗФО.

Полномочным представителем президента в СЗФО Николаем Винниченко даны поручения всем высшим должностным лицам субъектов округа об организации работы по данному направлению. Также главам субъектов Российской Федерации СЗФО поручено предусмотреть в своих региональных программах дополнительные меры поддержки многодетных семей. Ежеквартально в адрес Президента РФ будет направляться информация о проводимых в субъектах округа мероприятиях по социальной поддержке данной категории граждан.

в Петербурге
Кто строит

№ 11(58) 26 марта 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голоцова, Валерия Битюцкая,
Алексей Миронов, Мария Безух,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-интервью» публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Подписной индекс в ООО «СПА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойнен

Тел. +7 (812) 242-06-40

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская
E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:
Наталья Титкова
E-mail: info@ktostruit.ru

Отдел рекламы:
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева
E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 7 000 экз. Заказ № ТД-1140
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 23.03.2012 в 23.00

Гостиный двор продан

Наталья Бурковская. Фонд имущества продал в собственность с торгов памятник федерального значения Гостиный двор в Кронштадте. Победитель торгов получил объект в собственность за цену, в два раза превышающую стартовую.



Реализованное здание и земельный участок под ним расположены в городе Кронштадте на улице Ленина, 16, лит. А. Площадь здания – 6694,7 кв. м, а участок занимает 9168 кв. м.

МНЕНИЕ



Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге:

– Стоимость продажи вполне адекватна с учетом принадлежности объекта к торговому сегменту и расположению. Активность игроков была вызвана локацией, в которой сформирована активная торговая зона. Ориентировочно объем инвестиций в ремонтно-строительные работы составит около 1,5 тысяч долларов на квадратный метр.

На момент продажи участок и здание были переданы в долгосрочную аренду с неавансированной арендной платой.

Так как Гостиный двор – памятник федерального значения, победитель обязан заключить с КГИОП охранное обязательство одновременно с договором купли-продажи.

В аукционе приняли участие девять претендентов. После активного торга начальная цена лота выросла почти вдвое. В итоге покупатель купил здание за 201 млн рублей при стартовой цене 102 млн рублей. По некоторым данным, победителем торгов стало ООО «Гурвит» – нынешний арендатор объекта. Фонд имущества сообщает, что покупатель – физическое лицо.

«Рыночная стоимость объекта при расчетной ставке доходности 11 процентов и нынешнем уровне доходов от аренды составляет 13–14 миллионов долларов, новому собственнику объект достался в два раза дешевле. Но следует отметить, что компания уже вложила в ремонт и реставрацию Гостиного двора 15 миллионов долларов. Скорее всего, изменение статуса компании не скажется на формате использования объекта, пул арендаторов в нем останется прежним», –

считает Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», уверен, что за весь период аренды здания вместе с участком город выручил бы на 60 млн рублей меньше. «К тому же, следует учитывать стоимость денег во времени: после торгов бюджет получит денежные поступления в течение 30 дней с даты подписания договора, оплата аренды объекта растянулась бы до 2054 года», – добавляет он.

Эксперты полагают, что исторически сложившееся торговое назначение объекта – под торговлю – останется неизменным.

КСТАТИ

На торгах 21 марта Фонд имущества реализовал городское имущество более чем на 370,5 млн рублей, что в полтора раза превысило общую начальную стоимость лотов.

МНЕНИЕ



Ольга Морозова, коммерческий директор компании «Центр согласований»:

– Значительный интерес к объекту объясняется, с одной стороны, тем, что кронштадтский Гостиный двор был полностью реконструирован и представляет собой достаточно удачный пример приспособления памятника для современного использования – под объект торговли. С другой стороны, арендатор здания Гостиного двора, который в итоге и выкупил объект на торгах, был крайне заинтересован в переходе к нему права собственности на объект, в реконструкцию которого ранее были вложены значительные средства и пройден долгий процесс согласований. Кроме того, при продаже зданий, обремененных договорами аренды, арендаторы, как правило, и являются приобретателями, что снимает риски утраты владения объектом, а это особенно важно, если арендатор осуществил значительные вложения в объект.

МНЕНИЕ



Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Число претендентов на объект и возросшая в ходе торгов стоимость подтверждают интерес инвесторов к торговой недвижимости пригородов. Гостиный двор является единственным объектом торговой недвижимости Кронштадта, который можно условно отнести к качественным. Комплекс заполнен арендаторами на 99 процентов и имеет хорошую локацию в историческом центре района.

КОНФЛИКТ

Депутаты хотят заморозить реновацию

Алексей Миронов. На прошлой неделе депутаты городского парламента Петербурга активно занялись программой реновации городских кварталов.

Законодательное собрание делегировало депутатов в состав районных комиссий по работе над программой реновации. Пять представителей, по одному от каждой фракции, направлено в состав аналогичной городской комиссии. Вице-губернатор Игорь Метельский сообщил депутатам, что комиссия возобновит свою деятельность под его руководством через месяц.

Однако один из самых знаковых проектов города оказался под вопросом. 22 марта на заседании постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа был поддержан проект обращения к губернатору, в котором предлагается приостановить реализацию закона Санкт-Петербурга № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий"», поручить районным комиссиям провести оценку всех

решений, принятых в его исполнение, а также разработать механизм оформления земельных участков под существующими жилыми домами в собственности.

Народные избранники считают, что деятельность городской и районных комиссий, образованных для выполнения закона, «в ряде случаев проходила формально и недостаточно эффективно». Из-за этого проекты планировки территорий, в отношении которых приняты решения о развитии, были согласованы без учета мнения жителей и многочисленных замечаний с их стороны.

«На территории реновации должно было происходить веерное расселение. На практике идет уплотнение, снос детских площадок, зеленых насаждений. Мы рискуем получить социальный взрыв в масштабах всего города. Если в дальнейшем дойдет до отмены реновации, то возникнут юридические

проблемы, возможно, потребуются компенсировать затраты инвесторам, но только в том случае, если эти затраты подтверждены и сделаны во исполнение закона», – прокомментировал проект постановления председатель комиссии по горхозяйству Сергей Никешин.

Депутаты считают, что квартал 1–5 Сосновой Поляны и квартал в Пушкине были включены в перечень для реновации без основа-

МНЕНИЕ

Сергей Антипов, депутат: – Когда закон принимался, не учитывалась реакция оппозиции. Я был на нескольких слушаниях и знаю, что люди хотят улучшить жилищные условия. Это понятно. Но начинается массовая прописка. Будут суды. Это не гаражи снести, что тоже безнравственно, зато понятно в правовом отношении.

ний. Парламентарии уверяют, что в квартале 7–17 Сосновой Поляны строительство трех многоквартирных домов намечено на месте сквера и детской площадки, вилотную к существующим девятиэтажным домам, реконструкция которых не предусмотрена. «Фактически мы имеем под видом реновации очередной пример уплотнительной застройки. Что мы получаем? Жители домов, которые сносятся, получат новые квартиры, а рядом, в тех же кварталах, в домах, которые не сносятся, качество жизни ухудшается, так как теряются скверы», – сказал заместитель председателя комиссии Борис Вишневский. В квартале 10 Колпина по плану инвестора реконструкции ООО «СПб Реновация» полностью отсутствуют объекты социальной инфраструктуры. Депутат Сергей Антипов считает, что в масштабах мегаполиса власти должны контролировать инвесторов.

В компании «Воин-В», которая занимается двумя кварталами в Ульянке, вначале заявили, что о замысле депутатов узнали от корреспондента «Кто строит». Затем генеральный директор «Воина-В» Олег Глущенко сообщил, что подобные идеи витали и раньше. «Закон обратной силы иметь не может. Компания работала, потратила силы, средства. Два года ушло только на планировку, к сносу домов мы еще не приступали. Если новые решения депутатов приведут к нашим убыткам, то городу придется это компенсировать. Хотя сам подход кажется странным – успешный опыт реновации есть в Москве, Казани. Почему в Петербурге надо останавливаться?» – говорит он.

В компании «СПб Реновация», которая получила от города право на перестройку существенно большего числа кварталов (22 на 900 га), от комментариев категорично отказались.

объект

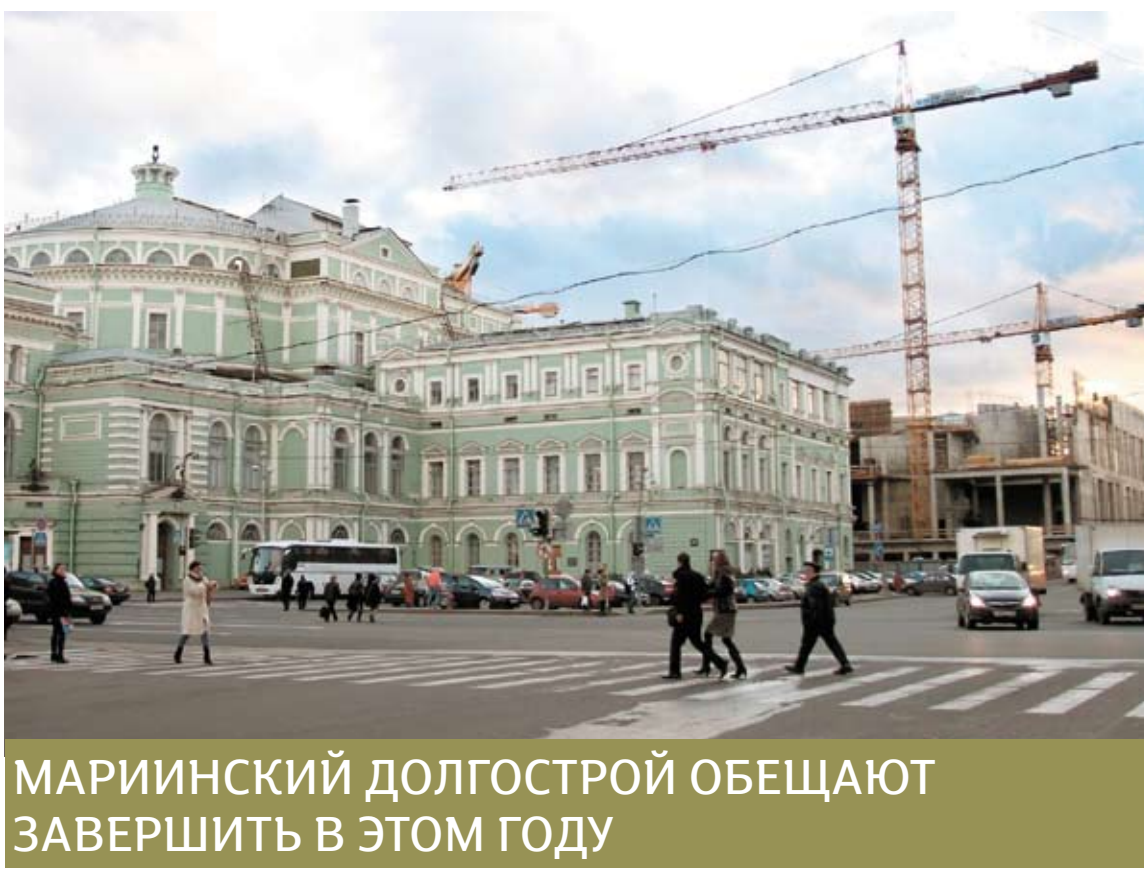
Цена сцены

Марина Голокова. Счетная палата РФ уличила строителей второй сцены Мариинского театра в излишнем расходовании средств. В реализации проекта аудиторы обнаружили нарушения почти на 300 млн рублей. В ближайшее время делом займется Генеральная прокуратура.

Цена строительства второй сцены Мариинского театра за 5 лет возросла более чем в два раза. В 2007 году, когда от проекта отстранился французский архитектор Доминик Перро, а Главгосэкспертиза впервые за три года наконец сделала положительное заключение, утвержденная смета составила 9,535 млрд рублей. Эту сумму заказчик – ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (СЗД), подведомственное Министерству культуры РФ, – официально декларировал вплоть до конца 2009 года. Хотя все перипетии, связанные с изменением архитектурной концепции, обеспечением фундамента и сменой подрядчиков, очевидно вели к существенному росту стоимости проекта.

Счетная палата РФ в 2009 году прогнозировала, что строительство второй сцены Мариинского театра может обойтись государству в 18 млрд рублей. Прогнозы более чем оправдались. На недавней встрече с председателем Правительства РФ Владимиром Путиным министр культуры Александр Авдеев сообщил, что строительство новой сцены обошлось государству в 19,1 млрд рублей. Но и это еще не конец.

Строительство Мариинки-2, как заверяет заказчик, на завершающем этапе. Функции генерального подрядчика выполняет ОАО «Метрострой». По словам Александра Авдеева, театр можно построить в этом году при условии, если будет выделено еще 2 млрд рублей. В 2011 году именно такую сумму за-



МАРИИНСКИЙ ДОЛГОСТРОЙ ОБЕЩАЮТ ЗАВЕРШИТЬ В ЭТОМ ГОДУ

казчик не освоил и вернул в Министерство финансов. Теперь министр полагает, что ее можно получить снова. Если будут дополнительные деньги, то театр наконец может быть открыт в мае 2013 года.

В конце концов общая стоимость объекта, по подсчетам аудиторов Счетной палаты, будет составлять более 22 млрд рублей. К таким выводам коллегию привела проверка целевого и эффективного использования средств федер-

ального бюджета, внебюджетных средств и федеральной собственности в сфере культуры в 2009–2010 годах и истекшем периоде 2011 года.

По данным аудитора Сергея Агапцова, итоги проверки свидетельствуют «о неэффективном, а в некоторых случаях и излишнем использовании средств» при строительстве второй сцены Мариинского театра.

Результаты проверки касаются ра-

боты СЗД и до недавнего времени основного генерального подрядчика – ОАО «Генеральная строительная корпорация» (ОАО «ГСК»), которые допустили «различные, в том числе и финансовые, нарушения».

Счетная палата не раскрывает подробностей по поводу нарушений. В своем сообщении она лишь пространно указывает на то, что использование средств федерального бюджета «не всегда прозрачно», а действия Минкультуры России,

СЗД и ОАО «ГСК» идут вразрез с решением Правительства РФ о расходовании государственных денег. Об этом свидетельствуют счета в Сбербанке России, открытые специально для контроля этого процесса.

По данным палаты, в последние годы средства из федерального бюджета на строительство Мариинки-2 осваиваются посредством авансирования работ. Аудиторы считают, что деньги авансируются «сверх необходимого». В итоге, с учетом медленных темпов строительства объекта, значительные средства федерального бюджета на длительный срок поступают в распоряжение коммерческих структур. Так, на начало 2012 года общая сумма авансовых платежей по объекту составляла более 3 млрд рублей, в том числе 1,4 млрд рублей – незакрывающая сумма аванса, перечисленного ОАО «ГСК» еще в 2010 году. Подрядные организации ОАО «ГСК» в рамках проекта в 2011 году вернули неотработанные авансы на сумму 430 млн рублей.

Нарушения, допущенные СЗД в процессе строительства новой сцены, по данным палаты, стоили государству более 290 млн рублей.

Коллегия палаты намерена направить соответствующее представление в СЗД, информационные письма – в Правительство РФ, Управление ФНС по Санкт-Петербургу и Сбербанк России, а также обращение – в Генпрокуратуру России. Отчет о результатах контрольного мероприятия будет направлен в палаты Федерального Собрания.

реконструкция

В Смольном в очередной раз обсудили судьбу «Ленфильма»

Любовь Андреева. Вице-губернатор Василий Кичеджи и московские чиновники: статс-секретарь и заместитель министра культуры РФ Елена Чуковская и глава департамента господдержки кинематографа Вячеслав Тельнов – обсудили концепцию развития киностудии.

Напомним, в январе этого года губернатор Георгий Полтавченко обратился к премьер-министру Владимиру Путину с предложением передать «Ленфильм» в ведение города. Согласно концепции, разработанной городом, «Ленфильм» должен стать современной кинофабрикой, со съемочными павильонами в одном из новых районов Петербурга, а в исторической части, на Каменноостровском проспекте, рекомендовано создать музей истории отечественного кинематографа, многозальный современный кинотеатр; здесь же расположатся офисы кинокомпаний.

Представители Минкульты заинтересовались, в какой степени правительство Петербурга готово взять

«Ленфильм» на свой баланс и заниматься развитием кинофабрики. Чиновник заверил, что у Смольного есть план модернизации студии, но внедрять его в жизнь начнут только в том случае, если город получит 100% акций ООО «Киностудия «Ленфильм». Это решение, по мнению г-на Кичеджи, будет с пониманием воспринято всеми поколениями ленинградцев и петербуржцев.

На сегодняшний день есть три варианта развития ситуации: сохранение нынешнего положения вещей, передача киностудии в собственность городу, продажа частной компании. Так, несколько лет назад АФК «Система» пыталась приобрести убыточный государственный актив и инвестировать

в него собственные средства, однако это вызвало возмущение общественности и привело к гневным письмам в адрес Владимира Путина. Против приватизации студии выступают знаменитые представители киноиндустрии. Летом 2011 года режиссеры Алексей Герман-старший и Александр Сокуров написали письмо премьеру Владимиру Путину с просьбой остановить приватизацию «Ленфильма». Акционирование не состоялось, но других вариантов выхода из кризиса устаревшей студии так и не предложили. Некоторые деятели культуры ратуют за создание государственно-частного партнерства, с контрольным пакетом у правительства города.



Так или иначе, вопрос упирается в цену. По приблизительным оценкам экспертов, на программу развития киностудии (в том виде, который представил город) потребуется не менее 200 млн USD. Смольный

надеется получить деньги из федерального бюджета. Нынешняя встреча с представителями Минкульты косвенно свидетельствует об этом, но ясности в вопрос о судьбе «Ленфильма» она так и не внесла.

«Ренова» зашла с острова

Мария Туманова. Московская компания «Ренова-СтройГруп», девелоперское подразделение холдинга «Ренова» Виктора Вексельберга, вышла на рынок Петербурга. Она профинансирует 80% проекта строительства отеля с яхт-клубом на Петровском острове, стоимость которого оценивается в 100 млн EUR.

Первый инвестиционный контракт в северной столице «Ренова-СтройГруп» подписала на днях с ООО «Петровский альянс». О сделке, которая зрела почти полгода, рассказал гендиректор «Петровского альянса» Александр Кожин (несколько лет назад он был председателем комитета по транспортно-транзитной политике Смольного, а сейчас параллельно руководит еще и ЗАО «Стремберг», которое построило около Парка 300-летия Петербурга комплекс «Питерленд» с крупнейшим в регионе аквапарком). В пресс-службе «Реновы» подтверждать или опровергать информацию о соглашении не стали – сообщили только, что «переговоры ведутся».

Трудности перевода

По словам Александра Кожина, в рамках подписанного контракта московский девелопер получил 80% проекта МФК площадью 55 тыс. кв. м на Петровском проспекте, 2. В его состав войдут апартаменты, гостиница и яхт-клуб. Стоимость проекта оценивается в 100 млн EUR. «Петровский альянс» уже вложил в планировку территории и проектирование комплекса около 2 миллионов евро. Кроме того, за право застройки участка площадью 3 гектара на Петровском проспекте, 2 мы должны будем перечислить в городскую казну 449 миллионов рублей», – сообщил Александр Кожин. По его словам, около 300 млн рублей из этой суммы будут вложены в перебазирование с Петров-



300 МЛН РУБЛЕЙ БУДУТ ВЛОЖЕНЫ В ПЕРЕБАЗИРОВАНИЕ БЫВШЕГО ГУП «СПЕЦТРАНС»

ского острова в поселок Саперный бывшего ГУП «Спецтранс» (сейчас компания реорганизована и переименована в ГУП «Экострой»). Это единственное в городе предприятие, которое занимается ремонтом дноуглубительной техники и чистит акваторию Невы. Оно занимает участок, переданный под проект.

Сейчас «Экострой», по словам его руководства, работает в штатном режиме и к переезду не готово, поскольку на новом участке нет необходимой для работы инфраструктуры. Но Александр Кожин не сомневается, что перевод компании в поселок Саперный произойдет уже этим летом. «После этого можно будет начать стройку. На проект МФК нам отведено 49 месяцев с момента подписания контракта с «Реновой». Так что завершить работу мы должны к 2016 году», – отметил он.

Элитное место

Эксперты говорят, что Петровский остров пока не сильно развит. Его редевелопмент и полноцен-

ное освоение – впереди. Из крупных проектов, которые здесь заявлены, выделяется комплексное развитие 40 га бывшей промзоны, которое ведет компания Nevsky Capital Partners. В ее руководстве сообщили, что проект реализуется по графику – застройка участка начнется в следующем году. Заявлен также проект жилого комплекса компании RVI, но строительство еще не началось. Зато уже построен жилой дом компании «Атлантик». «Проекты на острове уже сегодня интересны для девелоперов и покупателей. Сейчас стоимость жилья в новых домах в этом месте – около 100–110 тысяч рублей за квадратный метр», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

«Петровский остров считается одной из основных потенциальных территорий для будущей элитной застройки. Здесь близость к воде объединена с близостью к центру города. При этом, это обособленная территория, где есть ощущение автономной

КСТАТИ

На прошлой неделе стало известно, что «Ренова» завершает переговоры о покупке 200 га земли на намыве УК «Морской фасад». По оценке специалистов, там можно построить до 1 млн кв. м жилья. Оценка инвестиций – до 1 млрд EUR. Ожидается, что инвестиционный контракт будет подписан до конца марта.

жизни. С развитием транспортной сети эта ситуация изменится в лучшую сторону», – говорит заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак. «У Петровского острова есть возможность стать элитным местом. Но чтобы территория приобрела этот высокий статус и начала обрастать похожими проектами, необходим «якорь». Проект «Реновы» может выполнить эту роль», – добавляет генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко.

ОТКРЫТИЕ

■ В Усть-Луге ввели БТС-2. Премьер-министр России Владимир Путин, заместитель председателя Правительства РФ Игорь Сечин и губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков открыли нефтебазу Усть-Луга.

После запуска системы нефть стала поступать в танкер «Невский проспект» вместимостью 100 тысяч тонн. Через несколько дней она будет доставлена в Нидерланды. Пока отгрузка нефти производится в тестовом режиме.

Представители «Транснефти» рассказали, что в июне этого года в Усть-Луге будут сданы два дома на 106 квартир для семей рабочих, занятых в обслуживании нефтебазы. Всего же планируется построить 305 квартир для работников комплекса. Губернатор Валерий Сердюков отметил, что через несколько лет в Усть-Луге будет мощный промышленный центр. Поэтому уже сейчас правительство Ленинградской области направляет усилия на социальную сферу и занимается созданием инфраструктуры в районе. Уже в этом году здесь начнут работать школа и детские сады.

Напомним, что нефтебаза Усть-Луга – конечный пункт Балтийской трубопроводной системы-2 (БТС-2). Проект компании ОАО «АК «Транснефть» реализуется на основании распоряжения Правительства РФ от 26.11.2008 и направлен на обеспечение надежных поставок нефти в страны Европы.

На втором этапе реализации проекта, к декабрю 2013 года, пропускная способность увеличится до 38 млн тонн нефти в год. За время реализации проекта на маршруте нефтепровода были построены две новые нефтеперекачивающие станции и отремонтированы две имеющиеся.

Реализация проекта БТС-2 позволит значительно снизить издержки по транспортировке российской нефти до европейских нефтеперерабатывающих пунктов, а также обеспечить диверсификацию направлений потоков транспортировки нефти, оперативно управлять грузопотоками при изменении потребностей рынков.

СПРАВКА

До сих пор «Ренова» в Петербурге не строила, хотя проектные офисы холдинга расположены в таких крупных регионах и городах России, как Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Ярославль, Краснодар, Сочи, Московская область. Общий портфель проектов компании «Ренова-СтройГруп» составляет более 20 млн кв. м.

ПРЕЦЕДЕНТ

Газпрому приоткрыли путь на Охту

Городские власти признали Охтинский мыс достопримечательным местом регионального значения. Градозащитники уверены, что такое решение сыграет на руку компании «Газпром», планирующей застроить историческую территорию.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 5 марта 2012 года издал распоряжение о включении Охтинского мыса в единый государственный реестр памятников в качестве достопримечательного места регионального значения. К таким выводам комитет пришел в результате рассмотрения историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Ниеншанц (Охта 1) Шведская крепость 1611–1703: участки культурного слоя, грунтовый могильник», «Охтин-

ский мыс: культурный слой V тыс. до н.э. – XX в.».

Беспокойство градозащитников вызвало то, что решение КГИОП было принято на основе экспертизы, проведенной по заказу заинтересованного лица – компании «Газпром». Эту экспертизу совет по сохранению культурного наследия в октябре 2011 года раскритиковал за отсутствие археологических исследований. Совет считает, что статуса достопримечательного места регионального значения недостаточно для того, чтобы сохранить памятник. Объект, обладающий ар-

хеологическими ценностями, должен быть признан достопримечательным местом, как минимум, федерального значения. Более того, в совете были уверены, что место на Охтинском мысу достойно быть археологическим памятником европейского уровня. Если бы мнение совета было учтено и воплотилось в реальности, строить на Охтинском мысу было бы запрещено.

Между тем город все же пошел на встречу инвестору. Напоминая о «детальном изучении данного вопроса» и «масштабных археологических исследованиях, в ходе которых выполнены раскопки на площади 4,7 га», КГИОП дал понять, что решение пересматриваться не будет.

«Теперь перед КГИОП стоит задача по утверждению режима исполь-

зования территории – это серьезная работа, к которой будут привлечены авторитетные специалисты», – сообщает комитет.

По сути, власти дали добро компании «Газпром» на реализацию проекта на спорной площадке. Исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» Александр Бобков прошлой осенью заявлял, что территория на Охтинском мысу интересна компании для развития жилой и коммерческой недвижимости. Площадь 4,5 га инвестор планировал застроить 300 тыс. кв. м. После провала предыдущего проекта «Охта-центр» компания решила не делать громких заявлений по поводу своих дальнейших планов. До тех пор, пока не власти не примут окончательного решения.

Чтобы сохранить археологический памятник, градозащитники намерены оспаривать решение городской власти в суде. Более того, на днях Законодательное собрание Санкт-Петербурга поддержало запрос депутата Бориса Вишневого о сохранении археологических объектов Охтинского мыса. Раскопки выявили здесь ряд памятников, свидетельствующих о жизни вблизи Невы на протяжении 5 тыс. лет, от неолита и средних веков до Нового времени.

Градозащитники просят губернатора Петербурга Георгия Полтавченко принять меры для включения находок в единый государственный реестр и обратиться в Министерство культуры РФ о проведении новой историко-культурной экспертизы археологических объектов.

ИНТЕРВЬЮ

Андрей Мытарев: «Жить в достойных условиях – одна из основных потребностей современного человека»

Татьяна Елекоева. Проекты комплексного освоения территорий (КОТ) стали одним из самых популярных трендов сегодняшнего дня. Их доля в объеме строящегося жилья в 2011 году составила около 40%, а в ближайшее десятилетие эта цифра может увеличиться до 60–65%.

Одним из ключевых игроков на этом рынке стала группа компаний «Унисто Петросталь», которая планирует к реализации сразу три проекта массовой застройки – в поселке Мурино, Колтушах и Красном Селе.

О перспективах этого достаточно нового в петербургском строительстве направления и о других тенденциях рынка рассказал коммерческий директор УК группы «Унисто Петросталь» Андрей Мытарев.

– Андрей Николаевич, недавно состоялась презентация проекта жилого комплекса «Тридцатькино царство». Сколько в общей сложности проектов комплексного освоения территорий вы сейчас развиваете?

– У нас три проекта, которые в ближайшие полтора-два года мы начнем осваивать. Жилой квартал «Тридцатькино царство» общей площадью более 210 тысяч квадратных метров жилья в поселке Мурино Всеволожского района Ленинградской области является первым из них. Он разрабатывается совместно с финским проектным бюро Rumpi и будет реализован в несколько очередей. Ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на 2013 год, сроки реализации всего проекта составят 5–7 лет.

Еще один микрорайон мы планируем возвести на границе Красного Села и Ломоносовского района. Там площадь жилого комплекса

будет чуть меньше – около 120–140 тысяч квадратных метров. И, наконец, мы возвращаемся в поселок Колтуши Всеволожского района, в котором уже построили 13 домов по индивидуальным проектам и улучшенной серии 600.11. Теперь мы хотим освоить там еще 36 гектаров. На мой взгляд, это очень интересный проект, поскольку согласно генплану на этой территории можно возводить только малоэтажные дома и здания средней высотности. То есть выше пяти-шести этажей строить нельзя, в связи с чем мы планируем сделать квартал домов секционного типа разной степени комфортности.

– А вас не смущает, что все эти три проекта с точки зрения конкуренции находятся в довольно бойких местах? Например, вашими соседями в районе жилого комплекса «Тридцатькино царство» с одной стороны являются шведский строительный концерн NCC и ГК «Арсенал-недвижимость», с другой – ГК «ЦДС». Кроме того, планируют свои проекты СК «Лидер Групп» и ИСГ «Мавис».

– Нет, нас такое соседство не смущает. Хотя согласен, что все земельные участки и в Мурино, и в Девяткине уже выкуплены разными застройщиками. Но у нас есть одно очень весомое преимущество: мы первыми вышли на эту площадку и первыми открыли продажи. Например, в двух домах в Новодевят-

кине, строительство которых мы еще даже не завершили, на сегодняшний день не осталось ни одной непроданной квартиры. Несмотря на то что рядом полно застройщиков, которые вроде как составляют конкуренцию.

– Иными словами, вы считаете, что этот огромный объем – а в Петербурге сейчас заявлено около 50 проектов комплексного освоения территорий – будет востребован покупателями?

– Безусловно. Многие петербуржцы по-прежнему нуждаются в улучшении жилищных условий. И это не только люди, живущие в коммунальных квартирах, но и подростки, которые хотят жить отдельно от родителей, например. А у них в свою очередь будут образовываться семьи, и снова нужно будет решать жилищную проблему. Так что это – нескончаемый процесс. Ведь желание жить в достойных условиях – одна из основных потребностей современного человека.

– В таком случае, насколько перспективно строить жилье в эконом-сегменте? Уже сейчас эксперты отмечают, что покупательские приоритеты смещаются в сторону более просторных квартир комфорт-класса ...

– А комфорт-класс – это же не размер жилого пространства. Комфорт-класс – это просто немного другая социальная среда, иные

доходы и жизненные приоритеты. Условно говоря, комфортное жилье выбирают те, у кого как минимум одна машина на семью. У тех, кто живет в экономклассе, более скромные требования. И тем не менее эконом-сегмент по своим основным характеристикам все больше подтягивается к комфорту, границы между этими категориями жилья постепенно стираются.

– В чем это выражается?

– Если говорить о наших проектах, то мы сознательно стали делать более качественную отделку в квартирах, ставим стеклопакеты, делаем остекление лоджий и балконов. И видим, что это востребовано. Вообще портрет покупателя жилой недвижимости постепенно меняется. Помимо того, что наш потребитель стал более требователен к качественным характеристикам объекта, который он намерен приобрести, он стал более продвинутым и в той части, которая касается документального оформления. Я замечаю, что покупатели стали более осторожными, в чем-то даже подозрительными. Они все чаще приходят на переговоры по сделкам с профессиональными консультантами и юристами. И это очень хорошо, мы это всячески приветствуем. Во-первых, потому, что со специалистом проще вести диалог. Ему не нужно на пальцах объяснять те или иные нюансы документальной и юридической базы. Во-вторых, мы работаем по 214-ФЗ и никогда ника-

ких иных схем, в отличие от некоторых других застройщиков, не искали. И профессионалу достаточно взглянуть на нашу правоустанавливающую и разрешительную документацию, чтобы понять, что у нас все чисто, открыто, мы ничего не скрываем, и людям это нравится.

– Сейчас земельный банк группы компаний «Унисто Петросталь» охватывает только территории за пределами городской черты. Неужели у вас нет никаких планов по строительству в Петербурге?

– Планы есть, но в городе особенно не развернешься. Тут имеет смысл заниматься только точечной застройкой. Те городские территории, которые осваивают другие застройщики, на мой взгляд, по многим показателям проигрывают нашим пригородным пятнам. Возьмем для примера тот же Всеволожский район. Сегодня он самый востребованный в области среди застройщиков, поскольку территориально находится ближе всего к городу. А это означает – максимально приближен к городским коммуникациям. Кроме того, я вам с ходу назову с полдюжины мест в городской черте, откуда до центра Петербурга добираться и сложнее, и продолжительнее по времени.

– Но проекты коммерческой недвижимости группа компаний

ИТОГИ

Все идет по генплану

Алексей Миронов. В рамках «правительственного часа» в Законодательном собрании вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский отчитался о ходе реализации генерального плана Санкт-Петербурга.

В действующем генплане от 2005 года предусмотрено три контрольных срока: 2010, 2015 и 2025 годы. Доклад основывался на данных 2010 года, а его основные положения уже озвучивались на городском правительстве и в профильной комиссии ЗС. Вице-губернатор еще раз отметил, что реализация генерального

плана осуществляется в соответствии с Концепцией социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2025 года.

Генеральные вопросы

С 2005 по 2010 год в Петербурге на 2,2% увеличилось количество земель, вовлеченных в хозяйственный оборот. Доля земельных участ-

ков, прошедших кадастровый учет, на сегодня составляет 48,6% от всей площади города.

Основные задачи по исполнению генплана на ближайшее время – уточнить границы городских лесов, функциональное зонирование ряда территорий, на которых намечена реализация крупных стратегических проектов, а также террито-

рий, где предполагается изменение назначения земельных участков и объектов капитального строительства. Вице-губернатор также предложил скорректировать ряд расчетных показателей генерального плана. В том числе довести обеспеченность общедоступными библиотеками до 0,06 единиц на 1000 жителей, а детскими до-

школьными учреждениями – до 45 мест на 1000 жителей на расчетный срок.

Нехватку мест в детских дошкольных учреждениях, несмотря на их активное строительство, г-н Метельский объяснил улучшившейся демографией: численность жителей мегаполиса уже (и вновь) приблизилась к 5 миллионам, составив

Комфорт-класс – это просто немного другая социальная среда, иные доходы и жизненные приоритеты.

Андрей Мытарев, коммерческий директор УК группы «Унисто Петросталь»

«Унисто Петросталь» все-таки предпочитает реализовывать, не выходя за пределы Петербурга?

– Не совсем так. Первый объект, реализованный в сегменте коммерческой недвижимости, находится как раз в Ленинградской области. Это довольно известный в том же Всеволожске торговый комплекс «Белые ночи». Две большие загородные базы отдыха, которые наша компания построила в поселках Лосево и Первомайское главным образом для собственных нужд. Потом эти объекты были переданы коммерческой дирекции, которую я представляю, и теперь мы их успешно сдаем всем, кто хочет отдохнуть на берегу реки Вуоксы и озера Монетка. Кроме того, есть еще целый ряд объектов – действительно расположенных на территории Петербурга. Это административно-складской комплекс в Старо-Панове, более 7000 квадратных метров арендопригодных площадей. А в конце 2011 года мы закончили строительство БЦ «Охта-Хаус» на Индустриальном проспекте (площадью около 10 тысяч квадратных метров), в котором теперь располагается офис нашей компании. В разработке есть и другие проекты, но о них поговорим позже.

– В бизнес-центре «Охта-Хаус» сейчас много вакантных площадей?

– Нет, мы сдали все помещения. В первый рабочий день 2012 года, когда была достигнута стопроцентная заполняемость объекта, мы даже отпраздновали это событие. Не так давно мне сообщили, что сейчас в бизнес-центре происходят кое-какие внутренние ротации, арендаторы хотят переехать из меньших офисов в большие, например. В итоге на некоторые помещения образовалась очередь и в ближайшее время по новым договорам будут повышены арендные ставки.

– А среди ваших арендаторов есть крупные компании?

– Разумеется. Есть несколько больших, довольно состоятельных организаций, которые выступают у нас в качестве якорей и арендуют площади от 1 до 1,5 тысяч квадратных метров. Например, одно из подразделений крупнейшей энергетической компании Северо-Западного региона ОАО «ТЭК-1» и производитель мебельных комплектующих

ООО «СоюзБалтКомплект», которые занимают в нашем бизнес-центре целые этажи.

– Будет ли представлена коммерческая недвижимость в рамках ваших КОТ?

– Да, конечно. Практически везде первые этажи будут отданы под коммерческие помещения. Хотя в Мурино в первых трех домах жилого комплекса «Тридевяткино царство» мы не стали делать коммерцию, поскольку перед нами стояла задача сразу мощно и заметно войти в продажи жилья. И нам это удалось. А в четвертом доме коммерческие помещения уже будут представлены в полном объеме. Они сразу проектируются с учетом возможных арендаторов. Например, мы хотим, чтобы на первом этаже дома было кафе площадью 120–180 квадратных метров. Кроме того, на территории комплекса будут размещены отдельно стоящие здания коммерческого назначения. Одно из них предполагается отдать под торговый комплекс, где якорным арендатором, возможно, станет какой-нибудь сетевой дискаунтер.

– Недавно состоялись президентские выборы. Как, на ваш взгляд, смена власти может повлиять на строительную отрасль?

– По большому счету, власть осталась прежней, поэтому я думаю, что кардинально ничего не изменится. Кроме того, при Путине мы уже работали и неплохо себя чувствовали. И именно с ним пережили кризис 2008 года, поскольку верно принятые антикризисные решения – это больше заслуга правитель-

ДОСЬЕ

Андрей Мытарев

Родился 14 июля 1959 года в Ленинграде. В 1982 году окончил Ленинградский механический институт. Работал инженером в ПО «Завод им. М. И. Калинина». С 1984 по 1990 год – на комсомольской работе. Затем – в частном бизнесе. С 2004 года занимает различные должности на предприятиях ГК «Унисто Петросталь», в том числе с 2008 года – начальник отдела продаж, с 2011 года – коммерческий директор.

ственного блока, нежели президента. Если же говорить непосредственно о группе компаний «Унисто Петросталь», то все программы, реализуемые правительством, направленные на улучшение жилищных условий – молодежи, пенсионеров, ветеранов, – как раз и призывают увеличивать объемы строительства жилья экономкласса. А мы, за исключением малоэтажного жилого комплекса комфорт-класса «Багатель» в Кальтине, только в этой нише и работаем. Так что в будущее смотрим с оптимизмом.

– И вторая волна кризиса, о которой сейчас так много говорят, вас не пугает? Или вы полагаете, что она не наступит?

– Думаю, наступит. Мы все-таки не в изолированном пространстве живем, а являемся частью Европы. И то, что сейчас происходит в Еврозоне, неизбежно коснется и нашей экономики, нашего финансового сектора.

– И как вы относитесь к такой перспективе?

– Нельзя сказать, что она нас совсем не пугает, но сейчас в нашей компании к возможному кризису относятся значительно более спокойно, чем раньше. Мы успешно пережили предыдущий этап экономической нестабильности – и как застройщики, и как бизнесмены. Наша компания не задержала ни одного объекта, который был заложен в кризисное время или строительство которого пришлось именно на него. Так что у нас есть опыт работы в этих кризисных условиях, и если новая волна все-таки наступит, то, уверяю вас, мы к ней готовы.



4,86 млн человек на отчетную дату и 4,95 млн человек на начало текущего года.

Депутаты активно задавали Игорю Метельскому вопросы, и было принято процедурное решение включить неозвученные вопросы в стенограмму для ответов в письменном виде.

Например, парламентарии заинтересовались, как понимать информацию о росте добычи полезных ископаемых в городе. Вице-губернатор пояснил, что это касается песка, глины и минеральных вод.

Нашлась нестыковка в цифрах по площадям, занятым лесами. Она произошла из-за несоответствия Земельного и Градостроительных кодексов. «Сегодняшняя цифра без инвентаризации не вполне

достоверна», – признал докладчик. К тому же дана она в процентах от общей, а не от прошедшей кадастровый учет территории мегаполиса.

Страхи обсерватории и гаражей

Депутаты заинтересовались, не угрожает ли питерской обсерватории застройка земель в Пулковке. Вице-губернатор даже призвал на помощь главу КГА Юлию Киселеву, которая пояснила, что полного запрета на строительство в зоне аэропорта и обсерватории нет, но есть ряд ограничений, в частности по высоте зданий.

«Но ведь известно, что там планируется построить дом высотой

46 метров, что явно не вписывается в параметр», – возмутился депутат Вячеслав Нотья. Ответить на этот вопрос чиновники пообещали ему в письменной форме.

Был задан вечный вопрос о гаражах, точнее, их сносе. Игорь Метельский пояснил, что сегодня прорабатывается механизм выплаты компенсаций, даже в том случае, когда ситуация не попадает под региональный закон о защите прав владельцев боксов.

Даже прозвучала фраза о том, что это можно будет сделать за счет выплат инвесторов. Правда, позже в КУГИ корреспонденту «Кто строит» сказали, что не понимают этой идеи вице-губернатора: размер платы прописан в инвестиционных договорах, и снизить его в пользу

третьих лиц не представляется возможным.

Также вице-губернатор пояснил, что, пока есть возможность спекуляции участками, где возводятся паркинги, – официально перепродать их нельзя, но можно продать акции компаний, которые возводят паркинги. К тому же пока в законе не предусмотрен запрет на препрофилирование объектов уже после исполнения инвестиционных обязательств.

В законодательстве о защите исторического центра, как считает г-н Метельский, необходимо четко прописать, что такое «неустрашимая аварийность», а также предусмотреть возможность быстро прописать запрет на работы и чувствительные санкции.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Евросоюз планирует выделить деньги на обновление форта в Кронштадте.

Евросоюз может одобрить финансирование строительства таможенного терминала для яхт и других судов на форте Константин в Кронштадте в конце 2012 года. Терминал, где могут оформляться спортивные и прогулочные суда, создается в рамках программы Европейского инструмента соседства и партнерства «Юго-Восточная Финляндия – Россия». Предполагается, что общий объем инвестиций составит 2,5 млн EUR, из которых 2 миллиона выделит Евросоюз, 490 тысяч – Российская Федерация (ЗАО «Морская лига»), 10 тысяч – Финляндия (администрация города Котка). Срок реализации проекта составит 18 месяцев со дня подписания контракта. Российская сторона ожидает рассмотрения заявки на часть указанной суммы для краткосрочного финансирования проекта. Предполагается, что в конце 2012 года комитет программы утвердит всю сумму.

■ В особую экономическую зону придут еще два инвестора.

Наблюдательный совет особой экономической зоны (ОЭЗ) «Санкт-Петербург» рекомендовал придать статус резидента еще двум инвесторам. Такое решение чиновники приняли на заседании совета под председательством вице-губернатора Сергея Вязалова. Членам наблюдательного совета были представлены два инвестпроекта: ООО «ИЦ Буревестник» с инвестициями в 1,182 млрд рублей и проект компании ООО «Лед Микросенсор НТ», реализуемый при участии Роснано, с инвестициями в 540 млн рублей. По информации ОАО «ОЭЗ», первая компания намерена вести разработку, производство и реализацию оборудования для обогащения алмазосодержащих руд и сырья, а также разработку аналитических приборов и систем. Вторая планирует реализовать проект организации экспортноориентированного производства полупроводниковых оптических изделий, работающих в среднем инфракрасном диапазоне. По итогам обсуждений оба проекта рекомендованы к утверждению на экспертном совете в Москве. ОЭЗ «Санкт-Петербург» расположена на двух площадках: «Нойдорф» в Петродворцовом районе и в Приморском районе – на территории севернее Ново-Орловского лесопарка. Общая площадь составляет 130 га. Сегодня на территории особой экономической зоны «Санкт-Петербург» зарегистрированы в качестве резидентов 34 компаний. Они представлены 5 отраслями: фармацевтика и медицинские разработки, ИТ и телекоммуникация, энергоэффективность, приборостроение. Общий объем инвестиций составляет 0,5 млрд рублей. Предполагается, что к 2015 году налоговые поступления от резидентов составят более 1 млрд рублей.

Зачистка набирает темп

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

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

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

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

Яйца в разных корзинах

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



НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ДЕМОНТАЖА ТЕХНИКА, КАК ПРАВИЛО, ПРИОБРЕТАЛАСЬ В ЛИЗИНГ

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

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

«Брались за любые заказы, чтобы выжить», – говорит Максим Рот. В результате сегодня до 80% компа-

ний, работающих на рынке демонтажа, кроме сноса предлагают еще так называемые близкие услуги – земляные работы, работы на нулевом цикле.

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

на демонтаж сравнительно невелики – в основном заработная плата да расходные материалы.

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

МНЕНИЕ



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

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

проект

Хлебное место

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

Левашовский хлебозавод, построенный в 1932–1934 годах на Барочной улице, 4 а, лит. А и Б, во всем мире ценится за конструктивистские идеи архитектора и инженера Г.П. Марсакова. По словам авторов историко-культурной экспертизы объекта, специалистов НИИ «Спецпроектреставрация», это единственный в Петербурге завод, где еще действует уникальная конвейерная система, разработанная советским инженером. Изначально таких хлебозаводов,

построенных по инженерной мысли Г.П. Марсакова, в России было девять. Сегодня их осталось семь: пять – в Москве и два – в Петербурге (Левашовский и Кушелевский, расположенный на Политехнической улице, 11).

Историко-культурная экспертиза проводилась для последующей реализации коммерческого проекта, который задумал собственник хлебозавода ОАО «Хлеб» (торговая марка «Дарница»). Эксперты пришли к выводу придать статус

памятника лишь одному корпусу хлебозавода – литере А. Здание литеры Б (общезитие), построенное в 1941 году, показалось слишком тривиальным для того, чтобы включать его в список объектов культурного наследия. Более того, оно, по словам экспертов, пребывает в аварийном состоянии.

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

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

«Если следовать такой логике, то на месте Екатерининского дворца сегодня должен быть пустырь!» – говорит сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Марголис. Почти утраченную систему Г.П. Марсакова совету отстоять не удалось. Собственник завода утверждает, что оборудование, которое использовалось по уни-

кальной инженерной системе, «морально и физически» устарело. «От настоящего конвейера там ничего не осталось», – говорит представитель ОАО «Хлеб» Андрей Иванов. – Завод нужно модифицировать. Он давно работает в убыток».

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

Мнение



Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах»:

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

Методы конкурентной борьбы

Кризис также спровоцировал перелом рынка. В 2008 году 90% рынка делили между собой две крупнейшие компании — «Терминатор» и Ассоциация по сносу зданий. Помимо них в Петербурге было еще несколько мелких игроков. Сегодня расклад сил меняется. Пережив процедуру банкротства, Ассоциация возродилась в качестве ГК «Размах». Но кроме основного игрока на рынке появились небольшие компании, сотрудники которых ранее работали в Ассоциации. Се-

годняшнюю долю каждого участника посчитать сложно, отмечают специалисты. Например, «Терминатор» работает исключительно на местном рынке, а другие игроки пошли в регионы. «КрашМаш», по утверждению Александра Васильева, до кризиса занимал 5% рынка, а сегодня ставит задачу довести свою долю до 60–70%.

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

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

Фронт работ

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

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

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

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

Между тем, отмечает Кирилл Орт,

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

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

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

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

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

Сергей Ефремов утверждает: лучший способ — самостоятельно искать перспективные инвестиционные проекты, не дожидаясь объявления тендера. «Если необходимо, мы изучаем все стороны проекта и ищем заинтересованных в развитии девелоперов, предлагая им уже готовый и инвестиционно-

привлекательный проект, который в дальнейшем инвестор реализует при нашем участии», — говорит он.

Вторсырье

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

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

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

Прогноз позитивный

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

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

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

Новости компаний

■ **«Норд» проиграл дело об Апраксином дворе.** Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области подтвердил законность передачи части корпусов Апраксина двора инвестору в рамках стратегического инвестиционного проекта. Об этом сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам. Суд вынес решение, которое подтверждает законность постановления городского правительства № 1535 от 10.12.2008 «О мерах по реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга преобразования территории Апраксина двора», утверждающего перечень объектов недвижимого имущества, предназначенных для реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга — пре-

образования территории Апраксина двора. Судебное дело было заведено в связи с попытками ООО «Норд» оспорить включение в указанный перечень здания, расположенного по адресу Садовая, 28–30, корп. 47. Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в удовлетворении заявленных требований отказано.

■ **«Силовые машины» и Toshiba инвестируют в строительство завода более 5 млрд рублей.** Работы по строительству завода высоковольтного оборудования ООО «Ижорские трансформаторы» (совместное предприятие между ОАО «Силовые машины» и корпорацией Toshiba) ведутся в промышленной зоне «Металлострой» Колпинского района Санкт-Петербурга. Уже выбраны и приступили к ра-

боте генпроектировщик ООО «Эдванс» и генеральный подрядчик ЗАО «СУ-326». Также в результате тендеров определены поставщики основного технологического оборудования, в том числе кранового, вакуумного оборудования, линии раскряга. Ими стали ведущие европейские производители станочного и технологического оборудования. Объем инвестиций в строительство завода высоковольтного оборудования составит более 5 млрд рублей. Ввод нового производства в эксплуатацию запланирован до конца 2013 года, пуск серийного производства стартует уже в 2014 году.

■ **ОЖД потратит 100 млн рублей на строительство переходов.** Октябрьская железная дорога (ОЖД, филиал ОАО «РЖД») в 2012 году направит 100 млн ру-

блей на строительство пешеходных переходов на объектах инфраструктуры, сообщила служба корпоративных коммуникаций магистрали. Основной целью работ является «профилактика непроизвольного травматизма на объектах железной дороги». В текущем году планируется построить 15 пешеходных переходов. Они будут построены в зоне ответственности магистрали в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Республике Карелия. В 2011 году было произведено дооборудование 94 пешеходных переходов, установлено 56 км ограждения, 862 плаката и 1105 знаков по безопасности, введены в эксплуатацию семь пешеходных мостов на станциях и платформах: Песочное, Дибунь, Белоостров, Солнечное, Рошино, Каннельярви, Горьковская.

Новости компаний

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

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

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

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

тенденции

Победа малых габаритов

Лилия Третьякова. В прошлом году на петербургском первичном рынке жилья еще больше укрепились позиции экономкласса, а также наметилось несколько новых тенденций, которые, по прогнозам экспертов, получают развитие в нынешнем.

Предпочтения покупателей жилья в новостройках более-менее стабильны. «Портрет» самой популярной квартиры на первичном рынке за последние несколько лет существенных изменений не претерпел. Это однокомнатное жилье экономкласса, площадью 35–40 «квадратов», с раздельным санузлом и десятиметровой кухней в кирпично-монолитном доме в Приморском районе.

В числе самых востребованных в прошлом году жилых комплексов «Бекар» называет ЖК «Токио» (Приморский район, девелопер – компания SetlCity), «Аврора» (Невский район, ООО «ГДСК»), «Юнтоловский» (Приморский район, ГК «ЦДС»), «Чайка» (Приморский район, «Ойкумена»), «Новый Оккервиль» (Невский район, ИСК «Отделстрой»).

Нужный размерчик

«Традиционно большим спросом пользуются однокомнатные (средняя площадь 35–37 квадратных метров) и двухкомнатные (средняя площадь 54–58 квадратных метров) квартиры, не так активно продаются «трешки». Потребитель отдает предпочтение качественным квадратным метрам в городской среде в районах с развитой инфраструктурой, хотя проекты комплексного освоения территорий также набирают вес – как в общем объеме предложения, так и в выборе покупателей», – комментирует директор управления привлечения инвестиций компании «Северный город» (входит в холдинг RBI) Андрей Останин.

Именно однокомнатные квартиры традиционно занимают большую часть в домах, строительство которых началось после кризиса. По оценке директора департамента новостроек АН «Бекар» Эльдара Султанова, в «экономе» соотношение числа одно-, двух- и трехкомнатных квартир и студий в доме выглядит соответственно как 60% – 20-25% – 8-10% – 10-20%.

Генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов приводит несколько иные



«ПОРТРЕТ» САМОЙ ПОПУЛЯРНОЙ КВАРТИРЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ СУЩЕСТВЕННО НЕ ИЗМЕНИЛСЯ

данные: 40-50% квартир на дом – однокомнатные, остальные 50% поровну делят между собой двух- и трехкомнатные квартиры и студии. У Андрея Останина – свои подсчеты: однокомнатные – 60%, двухкомнатные – 30-35%, трехкомнатные – 5%, четырехкомнатные – не более 2%.

Директор департамента консалтинга и аналитики «Мира недвижимости» Илья Логинов поясняет: до кризиса принято было считать, что людям надоело жить в хрущевках, они хотят простора – поэтому проектировщики уделяли повышенное внимание «двушкам», «трешкам» и многокомнатным квартирам. Однако это мнение не подтвердилось, а в кризис люди и вовсе переориентиро-

вались на самое доступное жилье. В итоге те застройщики, кто еще имел такую возможность, поменяли квартирографию (например, «Отделстрой» во второй очереди «Нового Оккервиля» увеличил долю однокомнатных квартир с 40% до 50%). Стали появляться даже дома, чуть ли не полностью состоящие из «однушек» и студий. Скажем, «Эквилибрум» от компании «Трест-36» отвел для них две трети всех площадей, «ЦДС» в своей «Весне» в Кудрове предлагает только однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

Как только экономическая ситуация стала немного стабилизироваться, потребитель заинтересовался и более просторным жильем. Однако пока у «трешек» и даже

«двушек» нет шансов обогнать по популярности однокомнатные малогабаритные квартиры.

Квартирография проекта во многом зависит от его класса, говорит Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate. В экономклассе большая часть квартир – однокомнатные и чуть меньше – двухкомнатные, что связано с минимальным спросом на трехкомнатные квартиры в данном сегменте. Как правило, к моменту сдачи проекта не проданными остаются именно многокомнатные квартиры. Также квартирография зависит от застройщика. Например, в проекте компании «Главстрой-СПб» «Северная долина» в последней очереди строительства трехком-

мнение



Андрей Останин, директор управления привлечения инвестиций компании «Северный город» (входит в холдинг RBI):

– Одна из главных отличительных черт последнего года – покупатель стал детальнее разбираться в предложении на рынке, стал более требовательным к качеству проекта. Если задать вопрос: «Какую квартиру ищите?» – то вы получите четкий ответ с указанием района, метража, характеристик дома и придомовой территории. Сейчас люди скорее выбирают не просто квадратные метры, а определенную среду обитания, дающую им те или иные возможности проживания.

мнение



Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:

– Интересный тренд, развивающийся сегодня, – это квартиры не классической, а скандинавской планировки. Для нее характерны объединенные пространства кухни и гостиной. Однако технически их сложно оформить из-за разночтения в формулировках одно- и двухкомнатных квартир. Надеюсь, эти нюансы скоро будут решены, так как потребители хотят приобретать квартиры комфортных планировок.

реставрация

Простор для эрмитажных мастерских

Надежда Степанова. В Запасном доме Зимнего дворца Государственный Эрмитаж планирует разместить реставрационные мастерские. Историческое здание, признанное памятником архитектуры, в скором времени ожидает реконструкция.

Совет по сохранению культурного наследия рекомендовал включить Запасной дом Зимнего дворца в единый государственный реестр объектов культурного наследия как памятник архитектуры регионального значения. Это здание на Дворцовой набережной, 30, известное как Дом Ф. М. Склеяева (Г. Ф. Менгдена), было возведено в конце XIX века по проекту архитектора Николая Беккера. Название дома связано с более

ранней постройкой. В 1710-е годы на этом месте был возведен двухэтажный дом сподвижника Петра I, корабельного мастера Феодосия Склеяева. В 1740-е дом перестраивался для баронессы Юлианы Менгден. В 1860 году особняк перешел в дворцовое ведомство и стал запасным домом Зимнего дворца.

В конце XIX века здание перешло к графу Г. Ф. Менгдену и перестраивалось под доходный дом.

Затем оно снова перешло к Зимнему дворцу.

Сегодня здание и его флигель на Миллионной улице, 31, который не входит в число памятников, находится в ведении Государственного Эрмитажа. Совет по сохранению культурного наследия рассмотрел концепцию приспособления дома под современное использование и решил, что она вполне приемлема и не исказит исторический вид памятника.

Концепция, по мнению экспертов, предполагает незначительные преобразования. В частности, они коснутся чердачного пространства, в котором собираются разместить под мастерские живописи. По словам архитектора Александры Аверьяновой, выполнившей историко-культурную экспертизу объекта, внутренний скат кровли «поднимается, и чердачное пространство приспособляется и реконструируется». «Может быть, это несколь-

ко крамольно, но на самом деле сохраняются отметки коньков всех корпусов, очертания и габариты наружных скатов», – говорит Александра Аверьянова.

Реконструкцию планируется начать в 2012 году, закончить – в 2014-м. По словам директора Эрмитажа Михаила Пиотровского, в обновленном здании будут расположены реставрационные мастерские, хранилище и административные помещения.

МНЕНИЕ



Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate:

— Наиболее популярным на рынке Петербурга остается жилье экономкласса. Это связано с покупательской способностью горожан: цены на квартиры растут несоизмеримо быстрее, чем доходы. И определяющим моментом при выборе такого жилья является цена. Удаленность от метро и прочие факторы второстепенны. При покупке жилья комфорт и бизнес-класса ключевые моменты для покупателя — локация объекта и инфраструктура. Здесь покупатель уже рассматривает благополучие района, в котором находится дом. В сегменте элитной жилой недвижимости наблюдается повышение интереса к загородному жилью. Перспектива проживания в собственном доме и наличие свободного пространства становятся более привлекательными, чем квартира в черте города со схожей стоимостью и характеристиками, особенно если локация объекта позволяет добраться до города за небольшое время (30–60 минут).

МНЕНИЕ



Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар»:

— На сегодняшний день лидером спроса является Приморский район. Начинает развиваться Невский район, где традиционно наблюдается несколько сниженный спрос. Интенсивно развивается район Девяткино, компании активно начинают строить новые кварталы, причем там происходит комплексное освоение территорий — одним из ярких примеров является ЖК «Тридевяткино царство» (ГК «Унисто Петро-сталь»).

натные квартиры вообще отсутствуют. Минимальное количество многокомнатных квартир у «ЦДС» и SetlCity. «В проектах класса комфорт и бизнес-класса, как правило, однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир примерно одинаковое количество. Чем выше класс проекта, тем больше в нем трехкомнатных и четырехкомнатных квартир, поскольку жилье в таких объектах покупается не для инвестирования, а для себя. Большинство квартир в новостройках в центре города также многокомнатные, и спрос на них остается высоким», — добавляет Елена Амирова.

Илья Логинов считает, что в бизнес-классе соотношение квартир сегодня примерно таково: 30% — с одной комнатой, 30% — с двумя, остальные — многокомнатные. Для элитных объектов более-менее точного соотношения не выведешь, но очевидно, что по сравнению с экономом перевес на стороне многокомнатных квартир.

Новый формат

Квартиры для инвестирования теперь покупают почти так же часто, как и до кризиса. «В Петербурге доля инвестиционных сделок традиционно не превышала 10–15%, в кризис этот показатель снизился, по итогам 2011-го он вернулся к отметке 10% в общем объеме продаж. Полагаю, динамика роста может сохраниться, ненамного увеличившись, поскольку к людям возвращается уверенность в будущем, которая выражается в реализации спроса в том числе на квартиры. Ни для кого не секрет, что недвижимость — это надежный инструмент не только сохранения, но и приумножения средств. Вкупе это и способствует такому показателю инвестиционных сделок», — полагает Андрей Останин.

Елена Амирова согласна: сегодня вложение средств в недвижимость — один из немногих доступных способов инвестирования для россиян, самый популярный и понятный для обывателя. Традиционно люди чаще всего вкладываются в однокомнатные квартиры и студии экономкласса. Такие объекты требуют наименьших инвестиций, наиболее рентабельны, и вероятность сдать их выше. По оценке «НДВ-Недвижимости», цена квартиры-студии в Петербурге с момента начала продаж до ввода объекта в эксплуатацию увеличивается в среднем на 40%.

Эльдар Султанов убежден, что

у инвестиционного жилья на первичном рынке большие перспективы, причем не только в сегменте эконом. В качестве примера одного из вариантов развития данного рынка он приводит апартаменты YE'S от ГК «Пионер». Он расположен в одном из корпусов одноименного многофункционального комплекса. 200 из 900 апартаментов «Пионер» собирается продать, остальное оставит себе. Общая площадь апартаментов — 28 тыс. кв. м, самый маленький объект — 29 «квадратов».

В прошлом году, представляя новый продукт, заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург» Александр Погодин так объяснил выбор формата апартаментов: «Сегодня существует значительная разница между уровнем цен на проживание в гостиницах и арендованных квартирах. Так, если сегодня в Петербурге однокомнатную квартиру у метро можно снять за 15–25 тысяч рублей в месяц, то цены на размещения в гостиничных комплексах начинаются от 2–3 тысяч рублей в сутки. Соответственно, месячное проживание в отеле будет обходиться в 60–90 тысяч рублей. То есть за сервис придется выложить кругленькую сумму. Апартаменты в комплексе YE'S предусматривают все сервисные услуги гостиниц, но по стоимости их аренда фактически остается на уровне однокомнатной квартиры у метро».

Г-н Султанов считает такой продукт весьма привлекательным для инвесторов, которые хотят получить гарантированную длительную доходность: «Инвестору не придется беспокоиться о том, как сделать ремонт, купить мебель. Он просто приобретает квартиру, а УК гарантирует ее сдачу, что приносит стабильную ежегодную доходность клиенту. К тому же теперь инвестор может формировать свой портфель инвестиционных квартир одним предложением, а не несколькими квартирами в разных домах. В связи с этим мы прогнозируем выход аналогичных проектов на первичном рынке».

Все включено

Все более популярными становятся квартиры с отделкой. Повышенный интерес к таким предложениям отмечают все застройщики. Они объясняют это возвращением на рынок инвестиционного жилья, которое при наличии отделки становится арендопригодным сразу после сдачи дома, а также тем,

что петербуржцы стали больше покупать квартир не для перепродажи, а для того, чтобы жить в них самим. Дорогостоящую отделку делать не стоит — здание еще даст усадку, поэтому для начала пойдет и незамысловатая «упаковка» от застройщика, рассуждают такие клиенты. Строители же, исчерпав возможности привлечения покупателей за счет снижения стоимости «квадрата», стали соревноваться в предложении дополнительных опций, к которым относятся и отделка. В среднем застройщики продают ее по 5–10 тыс. рублей на квадратный метр, то есть для 40-метровой квартиры общие затраты на отделку составят 200–400 тыс. рублей.

Пока доля квартир с отделкой на петербургской первичке не превышает 20%, однако участники рынка убеждены, что этот показатель будет расти. По крайней мере, с 2008 года, когда жилье с отделкой предлагалось лишь в 5–8% от всех новостроек, число таких квартир уже существенно выросло.

ГК «Пионер» провела свои исследования покупательских предпочтений, которые показали, что 63% клиентов готовы рассматривать в качестве предложения квартиры с отделкой. В 2008 году таких клиентов было лишь 20%.

Разумеется, речь идет прежде всего о категориях эконом и комфорт. В классах бизнес и тем более элит новоселы предпочитают самостоятельно выбирать сантехнику, обои и паркет.

В целом эксперты считают, что жилье более высоких категорий, чем эконом, в этом году может отыграть у массовых квартир несколько процентных пунктов. Но для существенного прорыва такому продукту нужна относительная экономическая стабильность не только в стране, но и в мире. А до этого еще далеко.

По данным компании «НДВ СПб», в 2011 году в Петербурге в листингах продаж значилось около 1,9 млн кв. м строящегося жилья (против 1,2 млн кв. м в 2010-м). На экономкласс из них приходилось 57% (1,1 млн кв. м), на комфорт-класс — 38% (720 тыс. кв. м), бизнес-класс и элиту — около 5% (80 тыс. кв. м). Для сравнения: в 2010 году эти сегменты соотносились как 65%, 21% и 11% соответственно.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Благородные семейства поселятся в доме RBI.** Компания RBI приступила к реализации нового элитного проекта на Большой Посадской улице, 12. Новый проект получил название «Дом благородных семейств "Собрание"». Его общая площадь — 50 тыс. кв. м. Архитектурный проект дома разработан мастерской «Ретро» в стиле северный модерн. Комплекс включает большой и малый жилые корпуса, каждый из которых имеет отдельные входы и благоустроенную территорию. Большой корпус «Собрания» — это 8–9-этажное здание H-образной конфигурации, состоящее из девяти жилых секций, объединенных по первому этажу стилобатоном. Малый корпус — это 5–8-этажное здание (имеет угловую конфигурацию), состоящее из двух секций. В рамках реализации проекта на Большой Посад-

ской улице, 12 компания RBI также проведет реставрацию бывшего гаража К.-Л. Крюммеля, находящегося на территории земельного участка. Здание 1913 года постройки (автор — гражданский инженер А. В. Болотников, стиль — конструктивизм) относится к числу вновь выявленных памятников архитектуры. Проведенная по заданию КГИОП экспертиза определила полный перечень того, что требует сохранения и не подлежит изменению. Гараж останется в тех же границах, сохраняются все несущие конструкции, а фасад будет отреставрирован и восстановлен в первоначальном виде. Изменится только функциональное назначение — после завершения всех работ в 2015 году в здании разместится деловой центр «КрюммельХаус» с автостоянкой на первом этаже.

■ **В «Новом Оккервиле» завершается проектирование школы.** Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» завершает проектирование первой общеобразовательной школы для жилого микрорайона «Новый Оккервиль». Строительство начнется в текущем году. Трехэтажное учебное заведение расположится на территории 2,9 га, общая площадь школы составит 22 170 кв. м. Помимо учебных классов она будет оснащена двумя бассейнами и двумя спортивными залами. На прилегающей школьной территории будут оборудованы прогулочные и спортивные площадки, а также универсальная площадка с искусственным покрытием для занятия активными видами спорта (футболом, баскетболом, волейболом). Кроме того, как отмечает

«Отделстрой», школьники смогут заниматься на асфальтированных велодорожках протяженностью 1 и 2 км, которые проложены в парке Оккервиль (в 300 м от школы). В настоящий момент на них занимаются воспитанники детско-юношеской школы олимпийского резерва № 2 Невского района Санкт-Петербурга. Рядом с жилым кварталом «Новый Оккервиль» расположено 13 общеобразовательных школ, в том числе с углубленным изучением английского, немецкого, французского, финского языков. С директорами двух ближайших школ (которые находятся на расстоянии 500 м) компания договорилась о гарантированном приеме оккервильских детей до того момента, пока в их микрорайоне не начнут действовать собственные школы.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Газпромнефть» увеличит АЗС и запустит экологический проект.** В 2011 году количество АЗС «Газпромнефть» в Северо-Западном регионе заметно увеличилось: введены в эксплуатацию 16 станций в Санкт-Петербурге, Ленинградской и Псковской областях. По словам генерального директора «Газпромнефть-Северо-Запад» Валерия Ледовских, в 2012 году компания планирует ввести столько же. Уже открылась АЗС во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга; начала работу трассовая АЗС на 555-м километре автодороги Москва — Санкт-Петербург. Кроме того, будут построены заправки в Гатчинском, Кингисеппском, Тихвинском и Сланцевском районах Ленинградской области. Также откроются новые станции в Псковской и Новгородской областях, в том числе на федеральных трассах. Таким образом, к концу 2012 года общее число АЗС «Газпромнефть» на Северо-Западе может увеличиться до 71.

Для улучшения экологической обстановки в ближайшее время планируется запустить пилотный проект, предусматривающий установку оборудования для улавливания и рекуперации паров бензина. В первую очередь это касается АЗС, расположенных вблизи жилых застроек.

■ **Исключительный год «Эталона».** В прошлом году выручка группы компаний «Эталон» выросла на 16% и составила 774 млн USD. Доход компании достиг 279 млн USD, что на 23% больше, чем в 2010 году. Чистая прибыль выросла на 64% и стала 253 млн USD. Объемы сданных площадей увеличились на 57%, включая успешное развитие бизнеса в Москве: 98 тыс. кв. м чистой реализуемой площади первой очереди проекта «Изумрудные холмы» сданы по графику. Все это в 2011 году сдано 328 тыс. кв. м чистой реализуемой площади. По сведениям компании, продажи еще не вернулись на докризисный уровень, но выросли на 30%. В 2011 году компания купила 3 новых проекта: на Дмитровском шоссе в Московском регионе, «Речной» в Невском районе и «Летний» на Пулковском шоссе в Петербурге. Запланированная чистая реализуемая площадь этих проектов составляет 536 тыс. кв. м.

■ **YE'S по-пионерски.** ГК «Пионер» подписала договоры с несколькими петербургскими агентствами недвижимости о продаже квартир и апартаментов в многофункциональном комплексе YE'S у станции метро «Проспект Просвещения». Партнерами ГК «Пионер» стали компании «Бекар», «Петербургская недвижимость», «Адвекс», «Новый Петербург», Home Estate, «Мир недвижимости». Многофункциональный комплекс YE'S возводится в Выборгском районе Санкт-Петербурга на пересечении проспекта Просвещения и улицы Хошимина и включает в себя два жилых корпуса, апартаменты, ресторан, фитнес-клуб с бассейном, детское образовательное учреждение, офисные и торговые помещения, а также подземный паркинг.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

НОВОСТИ

■ На рынок Петербурга выйдут дома серии И-155.

ГК «СУ-155» объявляет о старте продаж 265 квартир-студий площадью от 24 до 28 кв. м в строящемся жилом комплексе «Каменка». Квартиры-студии представляют собой единое жилое пространство. Их стоимость будет варьироваться, в зависимости от площади, от 1 361 250 до 1 555 400 рублей. Для строительства таких домов компания широко использует возможности собственной серии панельных домов И-155. Конструкция этой индивидуальной серии позволяет из одних и тех же изделий, по одной и той же конструктивной схеме собирать дома разных конфигураций, разной этажности, с разными типами квартир. В Санкт-Петербурге это первые дома серии И-155.

■ «Мегалит» продает «Дом на Дибуновской».

Компания «Мегалит» открыла продажи в «Доме-Мегалит на Дибуновской». Новый объект компании находится в Приморском районе. Это небольшой пятиэтажный жилой дом в 15 минутах ходьбы от метро «Черная речка». Строительный адрес объекта – Дибуновская улица, 26. В доме спроектировано 27 квартир площадью от 56 до 143 кв. м. На первом этаже запроектированы встроенные помещения с отдельными входами и пандусами, пригодные для постоянного проживания. В настоящий момент на стройплощадке уже завершены работы по устройству цокольного этажа, возводится монолитный каркас первого этажа. Завершить строительство планируется в конце текущего года. Объект реализуется в соответствии с Федеральным законом № 214.

КОНЦЕПЦИЯ

Производство в звездах

Марина Голокова. Бывшая территория совхоза «Шушары» через два года будет готова к приходу инвесторов. Управляющая компания «Пулковские звезды» к тому времени планирует создать там необходимую инженерную инфраструктуру и определить главных резидентов, в числе которых будут преимущественно промышленные предприятия.

Земельный участок площадью 48 га вблизи аэропорта Пулково, принадлежавший ранее совхозу «Шушары», с 2008 года находится в собственности УК «Пулковские звезды». Изначально компания собиралась развивать там общественно-деловую зону, однако кризис внес в эти планы свои поправки. Открывать склады и офисы сегодня для инвесторов означает вступать в конкуренцию с проектами, реализованными ранее.

Теперь концепция изменилась. После кризиса на первый план вышли проекты, связанные с развитием промышленности. Изучив опыт Китая и США, девелоперы пришли к выводу, что многие производственные предприятия заинтересованы в размещении своих объектов возле аэропорта. В России, как считает руководитель отдела АРИН, консультант проекта Михаил Виленский, наблюдается то же самое. В частности, в Петербурге зона Пулково может быть вполне удачной для реализации подобных проектов.

Сейчас УК «Пулковские звезды» намерена создать на участке технико-сервисный парк Pulkovo Stars, на территории которого планируется разместить объекты преимущественно промышленных предприятий. При этом сам процесс производства, как говорит генеральный директор УК «Пулковские звезды» Роман Гамзов, на данном участке будет исключен. В этом девелоперы видят отличие технико-сервисного парка от других индустриальных парков. «Наши



ПРОМЫШЛЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ СОЗДАДУТ ОСОБУЮ ЗОНУ РЯДОМ С ПУЛКОВО

будущие резиденты – это компании, у которых уже сложилось производство, но они нуждаются в дополнительном сервисе», – говорит Роман Гамзов. По сути, речь идет о представительских функциях предполагаемых объектов, общая площадь которых, по первоначальным подсчетам, должна составить 94 тыс. кв. м.

Компания «Пулковские звезды» занимается инженерной подготовкой территории и проектом планировки и межевания. Территорию планируется разделить на 21 участок, три из которых будут предназначены для объектов инженерии.

Несмотря на заявленный «промышленный» проект, девелоперам все же не удастся полностью избежать офисной недвижимости. На двух участках – площадью 1 га и 1,3 га – УК «Пулковские звезды» намерена построить трехзвездочную гостиницу и бизнес-центр. Два участка уже зарезервированы под пауэр-центр (5,5 га) и аутлет-центр (6,4 га). На продажу будут выставлены 14 участков. Их площадь будет варьироваться от 0,6 до 2,6 га.

К 2014 году УК «Пулковские звезды» планирует завершить работу над инженерной инфраструктурой, открыть собственный энергоцентр

и создать дорожную сеть. Инвестор полагает, что подготовка инженерии обойдется ему не менее чем в 2 млрд рублей. В целом проект технико-сервисного парка стоит более 200 млн USD.

По мнению экспертов, данное направление коммерческой недвижимости развито в Петербурге хорошо. Высокая степень конкуренции в данном сегменте свидетельствует о том, что резидентов у нового комплекса будет немного. Аналитики считают, что главными претендентами на место станут небольшие перевалочные пункты для среднего бизнеса.

реформа

Субарендаторов подвинут

Мария Туманова. КУГИ Петербурга будет применять индивидуальную оценку арендной ставки для объектов стрит-ритейла, чтобы исключить сверхприбыли арендаторов от субаренды.

О планах КУГИ по переходу к индивидуальной оценке арендной платы для объектов городского имущества сообщил на встрече с журналистами глава комитета Дмитрий Куракин. По его словам, сейчас у города в работе 11 тыс. договоров аренды недвижимости, из которых 7,5 тыс. договоров – коммерческая аренда. «Обычно это объекты стрит-ритейла сред-

ней площадью 120–190 квадратных метров. Из всего перечня только 256 помещений имеют площадь более 500 квадратных метров. А зданий среди них – единицы», – сообщил глава КУГИ.

Минус «дельта»

Много лет для расчета арендной платы за нежилые помещения город применял массовую

методику, которая значительно устарела. «Эта практика привела к тому, что фирмы, арендующие недвижимость у города, стали получать сверхприбыли от субаренды. Средний процент "дельты" между городской и рыночной ставкой по наиболее ликвидным объектам на основных магистралях города составляет сегодня 50 процентов. Есть даже примеры занижения доходности на 70 процентов – на Большом проспекте Петроградской стороны. Все эти деньги, разумеется, проходят мимо бюджета», – отметил Дмитрий Куракин.

Кто оценит?

Система индивидуальной оценки, по словам г-на Куракина, поможет прекратить эту порочную практику. «Для многих арендаторов после переоценки ставка вырастет. Мы понимаем, что это ударит по их бизнесу. Но все равно будем добиваться изменений в соответст-

ующее законодательство в ближайшие полгода», – заявил чиновник.

На вопрос, кто в итоге будет производить индивидуальную оценку недвижимости, Дмитрий Куракин заявил, что это могут быть и государственные, и частные оценщики. «Важно, чтобы оценка получила положительное заключение экспертизы ГУИОН, мнению которого мы доверяем», – сообщил глава комитета.

Эта мера, по словам чиновника, выправит ситуацию на рынке и позволит впрямь эффективно наполнять бюджет. По итогам 2011 года в казну города поступило 6,9 млрд рублей в качестве арендных платежей за объекты нежилого фонда (в 2010 году было 7,5 млрд рублей). И хотя сегодня доля КУГИ на рынке аренды нежилой недвижимости оценивается в 25–30% от всего арендуемого нежилого фонда, годовое бюджетное задание 2011 года было перевыполнено лишь на 2%.

Затратная, но эффективная

Эксперты рынка рассказали, что сейчас в городе применяется формула расчета арендной ставки, в которой учтены всевозможные коэффициенты, например, локация помещения. По этой формуле специалист может рассчитать ставку за несколько минут. «Понятно, что индивидуальная оценка помещения более затратная. Но она и более эффективна. Если город хотя бы первое время будет брать расходы по такой оценке на себя, задуманная программа оправдает ожидания», – заявил один из частных оценщиков. По его словам, сейчас стоимость оценки помещения в городе в зависимости от сложности объекта варьируется от 20 до 150 тыс. рублей. «Поскольку КУГИ в основном сдает встроенные помещения в аренду с помощью аукциона, индивидуальная оценка будет, судя по всему, рассчитывать минимальную стартовую ставку торгов», – рассуждает эксперт.

справка

Основные итоги работы КУГИ в 2011 году:

– Общая сумма доходов бюджета Петербурга от использования госимущества – 30,9 млрд рублей (рост к 2010 году – 2%). Годовое бюджетное задание исполнено на 135%.
Основные поступления обеспечили:
арендная плата за нежилые помещения – 6,9 млрд рублей (+2% к заданию на год);
арендная плата за земельные участки – 9,8 млрд рублей (+36%);
доходы от продажи госимущества – 12,1 млрд рублей (+47%);
поступления средств от инвесторов – 2 млрд рублей (в 2,6 раза больше).
– Доля имущественной составляющей в общей сумме всех запланированных городом доходов на 2011 год – 8%.

Рустам Доминов: «Мы намерены не распыляться, а закрепитесь»

Олег Мейер. Не так давно генподрядная компания Step выделила строительство гостиниц в обособленное подразделение. О том, с какой целью это сделано, газете «Кто строит в Петербурге» рассказал управляющий партнер, директор нового направления Рустам Доминов.

— В составе группы Step существует направление коммерческого строительства, которое обычно включает и отели. Зачем было выделять гостиницы в отдельное направление?

— Для этого есть несколько причин. Во-первых, на рынке фактически отсутствуют компании, специализирующиеся именно на строительстве гостиниц. Конечно, есть ряд петербургских строительных компаний, в свое время построивших один-два отеля и имеющих определенный опыт в этой сфере, но такие проекты появляются в портфеле застройщиков скорее стихийно. У нас же под эти цели выделено целое направление — со своим штатом, техническими и административными ресурсами. Это, в частности, позволяет акцентировать внимание всех сотрудников направления на решении конкретных задач. Простой пример: при реконструкции отелей в Петербурге чаще всего приходится иметь дело со старым фондом, гостиницами советской постройки. В те времена все возводилось по типовым проектам, и, изучив все нюансы на одном подобном объекте, мы уже примерно понимаем, чего можно ожидать на следующем. Это позволяет нам уберечь себя, а следовательно, инвестора или заказчика от ошибок, связанных с реконструкцией, обновлением инженерных систем и прочим. Мы знаем, что можно делать в таких зданиях, а чего нельзя — как с технической точки зрения, так и с экономической.

Во-вторых, гостиничные объекты специфичны по своей сути. В данном сегменте есть свой особый понятийный ряд, специалисты мыслят своими категориями (к примеру, не измеряют показатели проекта рублями,

полученными с квадратного метра, а просчитывают его рентабельность исходя из номерного фонда отеля). Существует целый ряд отраслевых вещей, связанных с технологиями и особенностями ведения гостиничного бизнеса, которые отличаются от других видов коммерческой недвижимости. Гостиничный рынок довольно закрытый, он стоит особняком относительно остальных. Игроки гостиничного сегмента не всегда пересекаются с рынком коммерческой недвижимости, редко одни и те же лица занимаются и тем и другим.

Наконец, гостиничный сегмент интересен нам тем, что будет постоянно подвержен росту. Это связано с наличием у людей накопленных денег (как у инвесторов в этой сфере, так и у конечных потребителей гостиничных услуг), которые необходимо куда-то вкладывать.

— Каковы прогнозы развития направления?

— По нашим прогнозам, в год Step будет получать как минимум один генподряд на строительство большого отеля. При этом суммы контрактов могут увеличиваться от 500 миллионов рублей в первые годы до 1 миллиарда рублей в будущем. Однако стоит отметить, что, с учетом уже существующих и потенциальных заказов, сейчас наша основная цель — сконцентрироваться на повышении уровня сервиса для клиентов.

— Какие проекты сегодня в работе?

— В настоящий момент у нас в активной стадии два проекта. Это строительство гостиницы Park Inn в городе Сочи по контракту с ООО «Российская гостиничная сеть» (РГС) и реновация отеля «Азимут» в Петербурге. Думаю, читателям вашей газеты более интересен будет второй проект. Он заключается в реновации номерного фонда гостиницы сети «Азимут» на Лермонтовском проспекте. Мы производим работы на четырех этажах корпуса «Восток», общая площадь помещений — 4,4 тысячи квадратных метров. Заказчиком выступает управляющая компания Azimut Hotels, которая приобрела вторую по величине петербургскую гостиницу «Советская» с номерным

фондом около 1000 номеров еще в 2006 году. Все работы мы должны осуществить в сжатые сроки, обновленные номера примут гостей уже в начале этого лета. Это первый этап проекта — у заказчика серьезные планы по реновации, оснащению всего номерного фонда гостиницы. Они рассчитывают уложиться со всем комплексом работ в два года, а мы — поучаствовать в проекте на следующих этапах.

— В каких тендерах вы сейчас участвуете? С кем ведутся переговоры и на каких стадиях они находятся?

— Как я уже отметил, мы пока не намерены «распыляться» по многочисленным проектам, стараемся закрепитесь на существующих. Учитывая, что оба наших сегодняшних заказчика имеют свою программу развития, мы делаем ставку на их следующие проекты. В частности, ведем переговоры с сетью «Азимут» о реконструкции гостиницы «Арктика» в Мурманске. А от РГС получили приглашение на участие еще в двух тендерах. В настоящий момент мы оцениваем свои возможности, и если поймем, что можем взять и реализовать новые проекты без ущерба для текущих, то будем участвовать в этих и в других тендерах.

Помимо этого, у нас есть еще один потенциальный заказчик в Петербурге. Мы участвуем в тендере на реновацию гостиницы «Санкт-Петербург». Речь идет о капитальном ремонте ее сгоревших этажей.

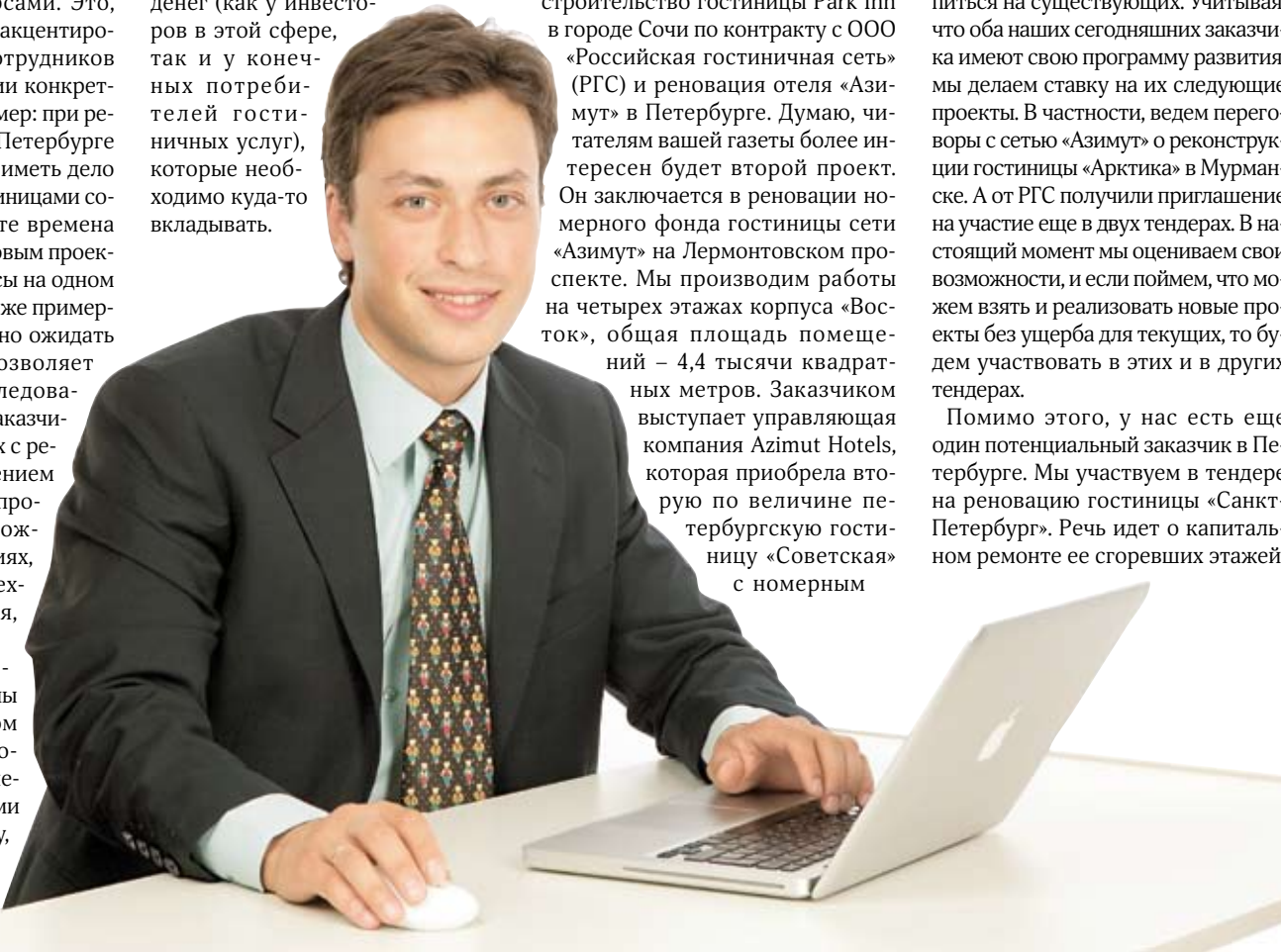
Как видите, сегодня собственники городских гостиниц, особенно постройки советских времен, возвращаются к идее реновации своих отелей. О таких планах помимо «Азимута» и «Санкт-Петербурга» также заявили владельцы гостиницы «Октябрьская» у Московского вокзала. Состояние этих отелей уже не соответствует их центральному месторасположению, и для привлечения сюда дополнительных посетителей, а следовательно, повышения доходности бизнеса собственникам таких объектов необходимо как минимум качественное обновление номерного фонда.

— Каким образом происходит поиск заказчиков?

— Мы изначально работаем с системными, сетевыми заказчиками, которые не первый год на рынке и давно известны. В случае с РГС получение контракта — это результат долговременной планомерной работы, в случае с «Азимутом» — инициатива самого заказчика, мы просто смогли найти общий язык.

— Какие основные сложности возникают у генподрядной организации в сфере гостиничного строительства?

— Я не считаю, что само по себе возведение гостиницы намного сложнее, чем строительство любого другого коммерческого объекта. Но здесь существуют свои особенности: длительные сроки заказа материалов, специфические отраслевые нормативы и прочее. Принципиальным моментом также является участие в проектах гостиничных операторов, которые обладают уникальными стандартами организации бизнеса и особыми требованиями к будущим объектам недвижимости. Нужно понимать требования и операторов, и инвесторов, накопить широкую базу отраслевых контактов и, разумеется, знать особенности строительного законодательства.



ГОРОД

■ **Петербург намерен строить студенческие общежития.** Для иногородних студентов правительством Санкт-Петербурга было принято решение о строительстве за счет бюджета города общежития площадью 11 490 кв. м на 500 мест на Кузнецовской улице, 9. Ввод объекта запланирован на первое полугодие 2012 года. Для решения проблемы нехватки мест в студенческих общежитиях на территории межвузовского студенческого городка осуществляется строительство новых корпусов. Финансирование идет по федеральной целевой программе «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009–2013 годы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.07.2008 № 568 в де-

кабре 2011 года, выделено 544 млн рублей и начато строительство нового корпуса площадью 43 тыс. кв. м. Кроме того, губернатор города обратился председателю Правительства РФ с просьбой поддержать предложение Санкт-Петербургского государственного политехнического университета о проектировании и строительстве межвузовского студенческого кампуса «Сосновка» на 8,5 тыс. человек.

■ **Транспортный обход центра Петербурга построят до 2016 года.** Транспортный обход центра города планируют построить на основе государственно-частного партнерства до 2016 года. К этому времени город получит транспортную магистраль непрерывного движения, соединяющую южные и северные районы, минуя

центр. Создание такой магистрали позволит значительно улучшить транспортное сообщение между районами, разгрузив центральную часть города. Финансирование проекта будет осуществляться за счет средств инвестиционного фонда федерального правительства, городского бюджета и привлеченных средств инвесторов.

■ **Дом ветеранов сцены отреставрируют к 2013 году.** О планах реставрации Дома ветеранов сцены им. Савиной на Петровском проспекте, 13 сообщил Олег Бодунов, генеральный директор ФГУП «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в Северо-Западном федеральном округе», подведомственного Управлению делами президента. Объект планируется сдать в обновленном виде

ко второй половине 2013 года. Проект реставрации и реконструкции предполагает восстановление церкви, создание медицинского центра, столовой и прачечной. После ремонта в доме смогут проживать 96 человек. На реализацию проекта из федерального бюджета выделено 2,5 млрд рублей.

■ **Дому Путиловой вернули внешний облик.** Реставраторы завершили работы по восстановлению лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Т.Н. Путиловой», расположенного по адресу: Большой пр. П. С., 44. Отреставрирована декоративная и гладкая штукатурка стен и архитектурных деталей, отремонтированы балконы и эркеры с реставрацией проrezных металлических ограждений. Также выполнена реставрация ма-

йоликовых вставок с воссозданием утрат из аналогичного материала, реставрация скульптуры в виде совы у парадного входа, отреставрирован гранитный цоколь и облицовка стен первого этажа талько-хлоритовым сланцем с рваной и гладкой поверхностью. Утраты каменной облицовки были восполнены в историческом материале. Камень привезен из действующих по настоящее время карьеров, расположенных недалеко от финской границы. Сланец — из республики Карелия, с карьера Пиркепохья, гранит-рапакиви — из Южной Карелии, поселок Юлимаа. При реставрации фасадов по иконографическим материалам и результатам натурного обследования воссоздана утраченная скульптура орла, расположенная на углу эркере дома.

объект

Игра в «Карамболь»

Марина Голокова. Совет по сохранению культурного наследия собирается озаботить губернатора Петербурга Георгия Полтавченко поиском нового места для размещения детского музыкального театра «Карамболь».

Памятник архитектуры на Рижском проспекте для артистов слишком мал, а его реконструкция может привести к искажению исторического облика здания.

Детский музыкальный театр «Карамболь» уже шесть лет занимает здание на Рижском проспекте, 3, лит. Л, рядом с гостиницей «Азимут» (бывшая «Советская»). Оно было построено в 1903 году по проекту архитектора Е. Р. Баха как Дом собрания рабочих и служащих. Здание входит в состав объекта культурного наследия федерального значения «Экспедиция заготовления государственных бумаг». В советское время в доме располагался клуб им. Ногина фабрики «Гознак».

Изначально памятник был двухэтажным. В 1972 году в процессе реконструкции был надстроен третий этаж. Как говорит специалист комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Валентина Лелина, в то время дом вообще претерпел много изменений, особенно при строительстве гостиницы «Советская». Совет по сохранению культурного наследия убежден, что при вмешательствах, планируемых сегодня для нужд театра, здание вообще утратит исторический облик.

Детский музыкальный театр был основан в 1990-е годы. По словам его художественного руководителя Ирины Брондз, за 22 года существования «Карамболь» у артистов ни разу не было единого места для работы. Коллектив уже много лет вынужден выступать и репетировать на разных площадках Петербурга: в историческом здании на Рижском проспекте катастрофически не хватает места.



В прошлом году власти пошли навстречу театру, решив провести реконструкцию Дома собрания рабочих и служащих и увеличить его площадь. Сегодня общая площадь здания составляет 2760 кв. м. После реконструкции «в идеале» она должна увеличиться до 6,5 тыс. кв. м – за счет надстройки еще двух этажей. Других вариантов, как говорят в ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» (КБ ВиПС), нет. Гостиница «Азимут» от-

казывается делиться с театром прилегающей площадью. По словам представителей КБ ВиПС, единственное, что разрешили собственники отеля, – поставить на своей территории мусорный бак для общего пользования.

Архитектор Никита Явейн, выступивший рецензентом проекта, считает, что раз с гостиницей не договориться, то следует отказаться от части служебных помещений. Даже

с предполагаемой надстройкой артистам все равно будет недостаточно площади: негде разместить два репетиционных зала.

Несмотря на попытки главы КГИОП Александра Макарова признать надстройку «вполне приемлемой», совет отклонил концепцию КБ ВиПС, мотивировав это тем, что после реконструкции здание может утратить статус памятника.

Экспертов не убедили слова Ирины Брондз о том, что проект реализуется во благо детей. Если следовать такой логике, то ради детей можно надстроить три этажа и над Аничковым дворцом (Дворцом творчества юных), заметил историк архитектуры Борис Кириков.

Все попытки согласования подобных проектов, как уверяют эксперты совета, приведут к нарушению закона. «Есть опасная штука – прецедент, – говорит сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Марголис. – Мы одобрим этот проект – и завтра нам не остановить поток новых подобных предложений. Если мы совершим этот акт преступления, ВООПИиК обратится в суд».

По мнению совета, театр «Карамболь» стал заложником ситуации не потому, что реконструкцию запретили, а потому, что город изначально принял неверное решение, передав театру памятник архитектуры федерального значения. Исправить эту ситуацию можно только одним способом – найти новое, более просторное, место для театра. Именно с такой просьбой совет намерен обратиться к Георгию Полтавченко.

реставрация

За памятник придется платить

Илья Дмитриев. Летом в Госдуме будут рассмотрены поправки в закон «Об объектах культурного наследия», в числе которых и та, которая коснется собственников квартир. Новая статья в законе обяжет владельцев квартир в домах, признанных памятниками архитектуры, реставрировать эти дома за свой счет под угрозой выселения.

Обязанность собственника нести расходы по содержанию своего имущества – это общее требование Гражданского кодекса РФ. По словам руководителя практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрия Некрестянова, в отношении памятников просто выше уровень таких расходов, так как там особые требования к проведению работ. «Такие требования вполне законны, но, учитывая уровень первичных расходов на исправление плачевного состояния памятников, нужно установить переходный период и предусмотреть государственное софинансирование ремонтно-реставрационных работ», – подчеркивает эксперт.

В последние годы государство все с большим энтузиазмом стремится переложить на плечи собственников жилья все расходы по содер-

жанию и ремонту жилых домов. И в квитанциях на оплату появляются все новые и новые строчки: технические обслуживание, ремонт жилого фонда, ТО ВДГО (техобслуживание внутридомового газового оборудования) и т. п. Теперь в недрах законодательной власти родилась идея переложить на собственников квартир реставрацию памятников архитектуры и объектов культурного наследия.

Стоимость реставрации объекта будут определять чиновники. Но, по мнению юристов, статус памятника – это характеристика исторической ценности для общества, а не для конкретных жильцов. Мнение граждан при признании памятником архитектуры учитывать нужно, но оно не должно быть решающим. В том же случае, если мнение собственников таких квартир властями игнорируется, необходимо предоставление собствен-

никам жилья права обжаловать такие решения в суде.

Простой подсчет показывает, что при средней стоимости ремонтно-реставрационных работ на четырехэтажном здании в центре Петербурга 10–30 млн рублей каждому собственнику квартиры придется сделать «добровольно-принудительный» взнос в размере от 30 до 60 тыс. рублей. Квартирами в центре владеют не только состоятельные петербуржцы, купившие их, но и пенсионеры, госслужащие и студенты, получившие жилье в наследство, и подобная сумма им просто-напросто не по карману.

В случае если владелец квартиры откажется от добровольно-принудительных взносов на реставрацию, его могут выселить. Правда, путь к выселению долгий и сложный, сопряженный с многочисленными судебными исками, жалобами, протестами, тяжбами. Но тягаться

с властью даже несколькими объединившимися хозяевам квартир будет тяжело.

Существует общая норма о том, что у собственника может быть изъята вещь, которая содержится им ненадлежащим образом. При этом, как отмечают специалисты, требуется четкое соблюдение сложной процедуры выявления этого нарушения, что может стать серьезным препятствием для злоупотреблений. Чиновники считают, что необходимо обязать собственников квартир в домах-памятниках докладывать в соответствующую структуру о повреждении памятника архитектуры. А если это требование не будет выполняться, то наказание планируется предусмотреть все то же – переселение дальше от исторического центра.

Гражданский процессуальный кодекс РФ не предусматривает выселение гражданина из его собствен-

мнение



Игорь Лушин, генеральный директор правового бюро «Первый поверенный»:

– Если жилье в центре города принадлежит гражданину на правах собственности и является единственным для проживания, то, я считаю, любая попытка переселить человека на окраину города просто возмутительна. Я уверен, что это становится реальной угрозой для одного из основных конституционных прав – права на жизнь.

ного жилья, особенно если оно является единственным местом, пригодным для проживания. «Судебные исполнители могут лишь наложить штраф на имущество, расположенное внутри квартиры или дома, но не более того», – считает генеральный директор правового бюро «Первый поверенный» Игорь Лушин.

Как продать жилье: советы профессионалов

Анастасия Лепехина. Яркий рекламный щит, реклама в метро, упоминание объектов в ведущих изданиях, большой стенд на выставке — это лишь некоторые из инструментов продвижения, которые используют застройщики при продаже жилья. Главная цель — завоевать сердце покупателя и доказать, что ваш объект самый лучший.



Если до кризиса крупные застройщики тратили огромные суммы на рекламу, то экономический спад значительно изменил их позиции и они перешли на PR, бесплатное продвижение в социальных сетях и т.д. По мнению экспертов, сейчас ситуация постепенно улучшается и маркетинговые затраты растут. «За последнее время, с выходом из кризиса 2008 года, конкуренция усилилась. Это подтверждает и статистика: рекламные бюджеты ведущих игроков строительного рынка за 2011 год по сравнению с 2010 годом выросли на 50 процентов», — говорят эксперты группы компаний «РосСтройИнвест».

«Конкуренция очень заметна по рекламной активности. В одном номере газеты "Метро" могут быть одновременно размещены 10–11 рекламных модулей по первичному рынку недвижимости, а в эфире одной радиостанции одновременно размещают ролики более 10 застройщиков, — рассказывает руководитель отдела рекламы компании «Петербургская недвижимость» Яна Евстигнеева. — Аналогичная ситуация в метрополитене: в одном вагоне можно увидеть рекламу трех — пяти объектов. Поэтому рекламодателям приходится прикладывать дополнительные усилия для того, чтобы их сообщение не осталось незамеченным».

«На рынке с разной степенью активности появляются крупные московские застройщики, поэтому во главу угла в последнее время ставится не столько привлекательность конкретного объекта, сколько сила бренда компании-застройщика», — поясняет директор департамента корпоративных коммуникаций ГК «Эталон» Михаил Духовный.

С чего начать?

Директор департамента продвижения NAI Besar Екатерина Емельянова отмечает, что первым и самым важным шагом является определение уникального торгового предложения (УТП). Это может быть оригиналь-

ное название или дизайн, наличие каких-то дополнительных услуг и сервисов для жильцов или арендаторов, легенда объекта (порой даже полностью придуманная), особенное месторасположение, известные люди, связанные с проектом, особая миссия этого объекта.

«Нужно сделать объект понятным и привлекательным для конкретной целевой аудитории. Если дом экологичный, то логотип должен быть зеленым, если дом для "блондинок", то логотип стоит сделать красным», — соглашается с коллегой Михаил Духовный.

«Стандартная стоимость PR, рекламного и event-продвижения составляет от 2 до 5 процентов стоимости проекта строительства жилого дома. Любое продвижение — это такая же неотъемлемая часть себестоимости, как бетон или арматура», — отмечает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец.

В теории считается, что маркетинговый бюджет объекта должен составлять 5% от чистой прибыли. На практике компании обычно тратят меньше — в районе 1–3%, говорят пиарщики NAI Besar. Екатерина Емельянова добавляет, что при экономии рекламного бюджета разумнее пустить часть средств на PR и различные нестандартные способы продвижения. Например, жилой квартал с комплексной застройкой может привлечь к себе дополнительное внимание аудитории, предложив горожанам конкурсы с призами — например, придумать названия корпусов или улиц, предложить тематический памятник и т.д.

Директор по развитию PR-агентства «Фабрика новостей» Оксана Белянская рассказывает, что среди уловок для покупателей наиболее часто встречаются скидки в процентах и так называемые скрытые скидки — комната в подарок, балкон в подарок, отделка в подарок, паркинг в подарок.

«Реклама — двигатель торговли»

По мнению Екатерины Марковец, в последнее время существенно увеличилась доля наружной рекламы. В среднем каждый третий-четвертый дорожный билборд в городе — это реклама проекта от застройщиков, несмотря на то что этот вид рекламы является одним из самых дорогих.

Но главное — это не количество, напоминают спикеры. «В рекламе главное — это креативная подача, грамотное медиапланирование и привлекательный маркетинговый ход. Большинство строительных компаний работают по шаблону, их рекламу легко перепутать с такими же носителями других застройщиков. Это в корне неправильно, недальновидно. Начните уважать клиента с первого знакомства — с вашей рекламы», — рассказывает директор по маркетингу группы компаний «РосСтройИнвест» Дмитрий Борисенко.

Из общих тенденций можно назвать в первую очередь бурное развитие рекламы в Интернете и постепенное снижение доли прессы. «Но и среди печатных СМИ есть целый ряд изданий, интерес к которым среди рекламодателей не уменьшается. Это, с одной стороны, специализированные издания ("Бюллетень недвижимости"), а с другой — издания с устойчивой большой аудиторией ("Метро")», — говорит Яна Евстигнеева.

Интернет становится одним из самых популярных инструментов. При этом эксперты предупреждают, что работать с ним нужно крайне аккуратно. Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин рассказывает, что на форумах дольщиков, специализированных сайтах моментально распространяется негатив, люди пишут недостоверную информацию, вырванную из контекста, домыслы и пр. Действуют так и конкуренты, считает специалист. Правильнее всего отвечать на негатив позитивной информацией, публикацией новостей, отчетов о ходе строительства и пр.

■ **Госдума приняла закон о служебном жилье.** Госдума в третьем чтении приняла законопроект о предоставлении служебного жилья сотрудникам муниципальных предприятий. В Жилищный кодекс РФ (статья 93 «Назначение служебных жилых помещений») внесено дополнение. Теперь в перечень этих помещений добавлены трудовые отношения с муниципальными унитарными предприятиями. Для муниципальных учреждений право давать такое жилье уже было.

Граждане, связанные трудовыми отношениями с муниципальными унитарными предприятиями, не должны быть ущемлены в праве на проживание в служебных жилых помещениях. Теперь их уравнивают в жилищных правах с работниками государственных унитарных предприятий, государственных или муниципальных учреждений, а также с лицами, занявшими выборные должности в органах государственной власти или органы местного самоуправления.

■ **Земельные участки не мешают жилищной очереди.** Госдума одобрила в первом чтении проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (ЖК РФ) о социальной поддержке граждан, имеющих трех и более детей, получивших бесплатно земельные участки для индивидуального жилищного строительства. В настоящее время по ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае, если им предоставляется в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельный участок для строительства жилого дома. Аналогичные нормы включены в соответствующие законы субъектов Российской Федерации. В 2011 году в закон «О содействии развитию жилищного строительства» и Земельный кодекс Российской Федерации были внесены нормы, в соответствии с которыми граждане, имеющие трех и более детей, получили право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, земельные участки. При этом согласно пункту 5 части 1 статьи 56 ЖК РФ предоставление гражданам земельного участка для строительства жилого дома влечет снятие данных граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Теперь же вводится норма о том, что для многодетных из этого порядка будет сделано исключение. Принятие данного законопроекта позволит повысить социальную защиту малоимущих многодетных семей. Судя по тому, что в первом чтении за него проголосовали все фракции и он набрал 438 голосов из 450 теоретически возможных, проблем с прохождением документа быть не должно.

■ **Незаконная многоэтажка на Горной.** Депутат Марина Шишкина требует разобраться со строительством многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства. В частности, она спрашивает о застройке на Горной улице, 22, лит. А. Дом возводится на участке для индивидуального жилищного строительства, принадлежащем физическому лицу. При этом территория попадает в охранную зону объекта культурного наследия «Усадьба Орловых-Денисовых». Власти города и района о проблеме знают, депутат ссылается на перечень проблемных многоквартирных домов на землях ИЖС, опубликованный на сайте комитета по землеустройству, где есть и Горная, 22-А. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга неоднократно привлекала застройщика и компании, осуществляющие строительство, к административной ответственности. Кроме этого, ведомство инициировало судебный процесс о приостановке деятельности генеральной подрядной организации ООО «Рубеж» на 90 суток.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

20 апреля – Общее собрание членов ССОО – Съезд строителей

Союз строительных объединений и организаций продолжает прием заявок на участие в общем собрании членов ССОО – съезде строителей, которое пройдет 20 апреля в 7-м павильоне ВК «Ленэкспо».

Общее собрание членов Союза – крупнейшей строительной общественной организации на Северо-Западе, которой в нынешнем году 10 лет, пройдет под председательством президента ССОО Романа Филимонова. Оно станет одним из ключевых событий отрасли региона – как по тематике, так и по составу участников.

Подготовка этого события, которая ведется при активном участии Российского Союза строителей, получила широкий резонанс в профессиональном сообществе: заявки на участие регистрируются дирекцией ежедневно. Залогом большого внимания строителей региона к общему собранию стал заслуженно высокий авторитет Союза – как эффективной площадки для обсуждения важнейших вопросов отрасли, плодотворно работающей в течение десяти лет. Приглашения принять участие в работе съезда строителей направлены в правительство России и Санкт-Петербурга, в Российский Союз строителей, Национальное объединение строителей и другие профильные ведомства и организации.

В рамках повестки дня, сформированной при активном участии членов президиума Союза, будут обсуждаться актуальные вопросы развития строительного комплекса не только Санкт-Петербурга, но и всего Северо-Западного реги-



Союз строительных объединений и организаций приглашает членов ССОО к участию в работе общего собрания – съезда строителей. Открыта предварительная регистрация на сайте www.stroysoyuz.ru. Заявки можно также направлять по факсу (812) 570-30-63 или на электронный адрес ssoo@stroysoyuz.ru. Заявки принимаются до 17 апреля.

она. В том числе речь пойдет о проблемах профильного законодательства, ценообразования, качества строительных материалов, актуализации технического регламентов и традиционно непростых для отрасли вопросах кадрового обеспечения.

В рамках общего собрания состоится выступление президента Союза Романа Филимонова и других представителей строительного комплекса, обладающих столь же высокой компетенцией по этой

проблематике. Приглашение выступить с докладом направлено депутату российской Госдумы, координатору НОСТРОЙ по Северо-Западу Сергею Петрову. Также участниками профессиональной дискуссии

станут члены Союза: руководители ведущих строительных компаний, СРО, профильных вузов и научных институтов и других сегментов рынка. Поделиться мнением о состоянии дел в строительной отрасли предложено представителям федеральных органов власти, в том числе Министерства регионального развития, Российского Союза строителей, национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей.

Общее собрание – съезд строителей состоится при финансовой поддержке профессионального сообщества. В числе инвесторов важнейшего для отрасли мероприятия – СРО НП «Строители Петербурга», Институт современного строительства, ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», СРО НП «Строительный ресурс», группа компаний «ГРАНД» и другие предприятия и организации. С содержанием инвестиционных пакетов можно ознакомиться на сайте Союза строительных объединений и организаций.

По итогам работы общего собрания членов Союза – съезда строителей будет принята резолюция, в которой будут определены конкретные шаги, которые будут предприняты членами ССОО для дальнейшего успешного развития главной отрасли страны – строительной.

В Петербурге открыт Контактный центр строителей

В Санкт-Петербурге появилась уникальная площадка для обсуждения самых острых вопросов развития строительной отрасли. По адресу Лермонтовский проспект, 13 начал работу Контактный центр строителей, который выведет взаимодействие профессионального сообщества между собой, с органами различных ветвей власти на принципиально новый этап. Центр создан по инициативе Союза строительных объединений и организаций при поддержке Российского Союза строителей для членов ССОО.

Проблематика и участники Центра

В рамках заседаний Контактного центра строителей будут обсуждаться самые острые вопросы отрасли. Среди них – важнейшие проблемы профильного законодательства, производства и качества строительных материалов, жилищного и дорожного строительства, инженерного обеспечения. Кроме того, предметом дискуссии станут пути дальнейшего развития системы саморегулирования в сфере строительства, которая успешно внедрена в нашем регионе, а также вопросы деятельности строительных общественных организаций. В работе Центра найдут отражение кадровые вопросы и другие важные для строителей темы.

Участники заседаний – представители органов власти городского, ре-

гионального и федерального уровней, руководители строительных компаний, предприятий и организаций и другие эксперты, которым проблемы строительного комплекса знакомы не понаслышке. Заседания будут проходить при участии президента Союза Романа Филимонова, почетного президента ССОО Александра Вахмистрова, членов президиума Союза, руководителей РСС, координационных советов общественного совета и других представителей отрасли. Сегодня Союз аккумулирует предложения по темам, которые будут в центре внимания членов Контактного центра строителей, для того чтобы каждый участник ССОО смог озвучить свою точку зрения на те или иные тенденции, наблюдаемые в отрасли, на пути развития строительного комплекса.

Решения и резолюции, принятые по итогам заседаний Центра и представляющие собой консолидированную точку зрения строительного сообщества, будут положены в основу деятельности ряда профильных структур. В том числе на них будет опираться при принятии решений президиум ССОО, они станут важной отправной точкой в деятельности Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства в Санкт-Петербурге, созданного по инициативе ССОО в 2009 году при городском правительстве. Также единое мнение петербургских строителей будет транслироваться в профильные ведомства и организации федерального уровня.

Встречи онлайн

Контактный центр строителей оснащен высокотехнологичным современным цифровым оборудованием: системами цифровой видеоконференцсвязи, радиомикрофонами, плазменными панелями, видео- и аудиооборудованием, компьютерным оснащением, доступом в Интернет. Внедрена система трансляции со-

Современное техническое оснащение Контактного центра строителей предоставляет возможность членам Союза проводить свои мероприятия: специализированные семинары, конференции, пресс-конференции и брифинги, презентации – на самом высоком уровне.

бытий в режиме реального времени на интернет-сайтах Союза. ССОО имеет широкое представительство в сети – трансляция будет осуществляться по адресам:

www.stroysoyuz.ru,
<http://sovetsro.ru>, www.spbsro.ru,
www.stroitel.spb.ru, www.fos.spb.ru.

Возможность прямой трансляции, практически аналогичной телевизионной, делает число очевидцев мероприятий по-настоящему безграничным. Смотреть онлайн-трансляции событий Центра возможно с любого компьютера в любой точке мира.

Двери Контактного центра строителей открыты для всех членов Союза строительных объединений и организаций и Российского Союза строителей. Они имеют возможность проводить в стенах Центра свои мероприятия: презентации, пресс-конференции, брифинги, семинары и круглые столы – для этого существуют все технические условия.

IX Съезд РСС: формируется пул спикеров

Северо-Западное представительство Российского Союза строителей продолжает формирование делегации для участия в работе очередного IX Съезда РСС, в повестке дня которого – обсуждение ситуации в строительном комплексе страны и организационные вопросы.

IX Съезд пройдет в Москве, в зале Конгресса Центра международной торговли, 19 апреля. Один из центральных вопросов работы съезда – выборы президента и совета ОМОП «Российский Союз строителей», а также формирование и утверждение состава региональной комиссии.

Региональное представительство РСС принимает заявки на участие в работе съезда. Кроме того, сейчас формируется пул спикеров от Северо-Западного региона. В рамках Съезда РСС планируются выступления руководителей строительных компаний, работающих в различных сегментах рынка, профильных общественных организаций и саморегулируемых организаций строителей, проектировщиков, изыскателей Санкт-Петербурга, Ленобласти и Северо-Западного региона России.

Предложения по тематике, тезисы выступлений и заявки на участие в съезде РСС можно направлять по факсу (812) 570-30-63 или по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru.

Союз строительных объединений и организаций приглашает участников Союза, членов президиума ССОО принять участие в формировании проблематики Контактного центра строителей для того, чтобы его работа стала по-настоящему эффективной и плодотворной. Информация по вопросам участия в работе Центра по телефону (812) 571-31-12 (отдел по связям с общественностью ССОО).

семинар

Неожиданный успех 4D-моделирования

Компания «K4» совместно с партнерами – компаниями Synchro (Великобритания, Бирмингем) и «Айбим» (Россия, Москва), – провела семинар «Современные технологии моделирования организации строительного производства».



Кирилл Сухачев, генеральный директор компании K4, рассказал слушателям о результатах НИОКР компании в области применения технологий 4D-моделирования за последние полгода. В частности, были формализованы требования к детализации 4D-модели, определены ее взаимосвязи со стандартными документами по организации строительства (ПОС, ППР, техкарты), намечены ограничения по детализации 3D-моделей.

Особый интерес вызвали результаты исследований рынка решений для 4D-моделирования в приложении к организации и управлению строительством, проведенных компанией «K4» в 2011 году. По результатам этого обзора решение Synchro при минимальной стоимости оказалось в числе фаворитов по функциональности. Этот результат вполне закономерен, поскольку сегодня Synchro – единственное решение для 4D-моделирования, которое разрабатывается специально для применения в строительных проектах. Об истории Synchro и планах

по дальнейшему развитию системы на семинаре рассказал Том Дендженис, директор компании Synchro.

В ходе семинара слушателям продемонстрировали девять различных примеров практического применения технологий 4D-моделирования для управления строительными проектами, в том числе из зарубежной практики. Особое внимание было уделено уровню детализации 4D-модели для решения тех или иных задач.

«Это наш первый семинар, посвященный именно и только технологии 4D-моделирования в строительстве. Мы решились на него только после того, как получили собственный практический опыт решения задач по организации строительства с помощью 4D-моделирования, – рассказывает Кирилл Сухачев. – Честно говоря, он задумывался как пробный, и мы не ожидали такого взрыва интереса участников к данной тематике. В результате к нам на семинар пришло почти 100 специалистов, представляющих более 70 компаний».

официальная публикация

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЧЕРНАЯ РЕЧКА ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 2 от 12.03.2012

Об организации общественных обсуждений предварительных материалов оценки воздействия на окружающую среду технологии термического обезвреживания отходов, используемых ЗАО «Безопасные технологии»

На основании ст. 18 Устава внутригородского муниципального образования Муниципальный округ Черная речка:

1. Информировать население, проживающее на территории Муниципального образования Муниципальный округ Черная речка, о проведении консультаций ЗАО «Безопасные Технологии» с целью выявления мнения населения, проживающего на территории муниципального образования, по предварительному варианту материалов оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) технологии термического обезвреживания отходов на установках типа КТО.

1.1. Цели и место намечаемой деятельности: технология термического обезвреживания отходов на установках типа КТО; местонахождение – г. Санкт-Петербург, Красногвардейский пер., 15, лит. Д.

1.2. Заказчиком проекта и организатором консультаций является ЗАО «Безопасные Технологии».

1.3. Сроки проведения консультаций по предварительному варианту материалов ОВОС: 10 дней с момента публикации настоящего постановления.

2. Утвердить следующий порядок проведения общественных обсуждений – консультаций по вопросу:

2.1. С предварительным вариантом материалов ОВОС и резюме нетехнического характера можно будет ознакомиться в течение 10 дней с момента публикации настоящей информации в центральном офисе ЗАО «Безопасные Технологии» (г. Санкт-Петербург) и местной администрации МО Черная речка.

2.2. После утверждения материалы ОВОС будут доступны заинтересованным лицам.

3. Вопросы, комментарии и предложения должны направляться в письменном виде в течение 10 дней с момента публикации настоящего постановления.

ЗАО «Безопасные Технологии»

197342, г. Санкт-Петербург, Красногвардейский пер., 15

Тел. +7 (812) 339-04-59; факс +7 (812) 339-04-58, эл. почта: sti@formalin.ru

4. Постановление вступает в силу с момента опубликования.

И.п. главы муниципального образования А.В. Демченко

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»
ПРИГЛАШАЕТ К СОТРУДНИЧЕСТВУ В СВОЕЙ ПОСТОЯННОЙ РУБРИКЕ «ОБЗОР»

В специальном номере еженедельника, который выйдет в понедельник, 16 апреля 2012 года, будет опубликован обзор по теме «Коммерческая недвижимость. Итоги I квартала по всем направлениям: торговля, офисы, логистика, гостиницы».

Телефон отдела рекламы 242-06-40
adv@ktostroit.ru



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению
Правительства
Санкт-Петербурга
от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге
Кто строит

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

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, лит. Н)

Санкт-Петербург
12 марта 2012 г.

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Удельный».

Адрес местонахождения застройщика: 197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 22, лит. С.

Режим работы: понедельник – пятница с 9:00 до 18:00, суббота, воскресенье – выходные дни.

Сведения о государственной регистрации застройщика: зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 10.03.2010 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847069000, свидетельство серии 78 № 007702492, ИНН 7814461966.

Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления застройщика: 1) гр-н РФ Мусаков Олег Георгиевич – 50 % голосов; 2) гр-н РФ Лайков Максим Викторович – 50 % голосов.

Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение предыдущих 3 (трех) лет: Участия в строительстве других многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщик не принимал.

Информация о лицензируемой деятельности застройщика. Виды лицензируемой деятельности застройщика: Деятельность, подлежащую лицензированию, застройщик не осуществляет.

Финансовый результат на 12.03.2012:
Прибыль 11 062,0 тыс. руб.

Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 12.03.2012:
Кредиторская задолженность – 144 521,0 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 32 374,0 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цели проекта строительства: строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, лит. Н).

Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства:
Начало проектирования – I квартал 2011 г.
Начало строительства – I квартал 2012 г.
Окончание строительства – I квартал 2015 г.

Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-00054-12, выдано Центром государственной экспертизы 23.12.2011.

Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № 78-15019821-2011, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 05.03.2012.
Срок действия разрешения – до 06.02.2015.

Права застройщика на земельный участок: Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 78-АЖ № 238220 от 28.05.2011 рег. № 78-78-38/214/2011-385.

Информация о земельном участке: Участок строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга северо-западнее дома 22, лит. Н по Фермскому шоссе и ограничен:
– с севера, запада и востока – проектируемыми внутриквартальными проездами;

– с юга – территорией проектируемого здания автостоянки.

Кадастровый номер участка 78:34:4108 Б:28, площадь – 8376 кв. м.

Элементы благоустройства: Благоустройство участка обеспечивается за счет устройства проездов с твердым покрытием, тротуаров с плиточным покрытием, площадок отдыха и спорта с набивным покрытием, посадки деревьев и кустарников, организации газонов, расстановки малых архитектурных форм, устройства ограждения со стороны размещения ДОУ.

Месторасположение объекта недвижимости и его описание: Запроектированный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа расположен по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, лит. Н), состоит из трех жилых секций и имеет сложную в плане форму.

В осях 14–15 предусмотрен сквозной проезд. В секциях № 1, 2 на части первого и второго этажей запроектированы встроенно-пристроенные помещения детского образовательного учреждения (ДОУ) на 65 мест. В торце секции № 3 запроектирована встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа (подземная автостоянка – один этаж и надземная автостоянка – восемь этажей).

Все жилые секции и встроенно-пристроенные помещения ДОУ запроектированы с подвалом. В подвальном этаже устраиваются технические помещения инженерного обеспечения здания. В помещениях подвального этажа предусмотрены самостоятельные входы. Жилые квартиры в секции № 1 запроектированы начиная с 3-го по 17-й этаж, в секциях № 2, 3 – с 1-го по 17-й этаж. В каждой секции запроектирован лестнично-лифтовой узел с пассажирским и грузопассажирским лифтами без машинного отделения. В квартирах запроектированы лоджии и балконы с остеклением.

Встроенно-пристроенная авто-

стоянка закрытого типа вместимостью 238 машиномест состоит из подземной автостоянки на 24 машиноместа – один этаж и надземной автостоянки на 214 машиномест – восемь этажей. Для подъема на 2–8-й этажи автостоянки запроектированы лестничная клетка, лифт и наружная эвакуационная лестница. Въезд и выезд в автостоянку организован с уровня земли.

Количество в составе объекта недвижимости самостоятельных частей. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 17 710,0 кв. м;
общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий и террас) – 18 151,0 кв. м;
общая площадь ДОУ – 1 625,0 кв. м;
общая площадь автостоянки – 8 001,0 кв. м;
количество квартир – 271 шт., в том числе:
однокомнатные – 103 шт.,
двухкомнатные – 102 шт.,
трехкомнатные – 64 шт.,
четырёхкомнатные – 2 шт.

Функциональное назначение нежилых помещений и зданий, не входящих в состав общего имущества объекта: Автостоянка закрытого типа на 238 м/м, общей площадью 8 001,0 кв. м.

Встроенно-пристроенное дошкольное образовательное учреждение общей площадью 1 625,0 кв. м.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи участникам долевого строительства: Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудо-

вание (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: I квартал 2015 г.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: Страхование не осуществляется.

Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости: 1 380 000,0 тыс. руб.

Перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков): ЗАО «Строительный трест» – заказчик; ООО «ИТР» – генеральный проектировщик.

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: Не имеется.

Генеральный директор
ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

www.Y-expo.ru
ЯрмаркаНедвижимости.рф



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

30 марта - 1 апреля

КОМПЛЕКС

ЛЕНЭКСПО

Оргкомитет выставки: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53



ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ



САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости



Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу»



Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу»



Стратегический партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путешествия по рынку недвижимости»



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ Пушкинский район Муниципальное образование г. Пушкин

23 марта 2012 года

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Московским пер., Софийским бул., Советским пер., Набережной ул., в Пушкинском районе.
Организатор подготовки документации: ОАО «СТАРТ Девелопмент».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

обращение Соболевой В.А.
№ 2.1–596 от 15.03.2012 на 1 л. в 1 экз.
обращение Шишкова Ю.В.
№ 2.1–597 от 15.03.2012 на 1 л. в 1 экз.
обращение Айдамировой З.Н.
№ 2.1–598 от 15.03.2012 на 1 л. в 1 экз.
обращение Скафи Э.В.
№ 2.1–599 от 15.03.2012 на 1 л. в 1 экз.
обращение Еренян В.Б.
№ 2.1–617 от 16.03.2012 на 1 л. в 1 экз.
обращение Петровичевой А.С.
№ 2.1–616 от 16.03.2012 на 1 л. в 1 экз.
обращение Матусова А.Г.
№ 2.1–615 от 16.03.2012 на 1 л. в 1 экз.

В период публичных слушаний по документации с 13 февраля 2012 г. до 19 марта 2012 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Кто строит в Петербурге» от 13.02.2012 № 05 (52); в газете «Царскосельская газета» от 16–23 февраля 2012 года № 6 (9962).

1.2. Другие способы информирования: Адресная рассылка депутатам, главам муниципальных образований.

Размещение информационного сообщения на официальном сайте администрации Пушкинского района.

2. Организация экспозиции документации: с 02.03.2012 по 13.03.2012 в администрации Пушкинского района по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, ком. 107, с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 по рабочим дням.

3. Обсуждение документации: 13 марта 2012 г. в 16 часов по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, ком. 233, актовъ зал.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. На прошлых публичных слушаниях был сделан вывод о целесообразности использования вышеуказанного земельного участка под объекты здравоохранения и спорта, предусмотренные Правилами землепользования и застройки. Необходимо отказать в реализации проекта под строительство гостиничного комплекса.

2. Необходимо отклонить от согласования Проект планировки и проект межевания вышеуказанной территории, в связи с тем что данный участок является уцелевшим уголком парка, принадлежащего княгини О.В. фон Гогенфельзен (Палей), и используется в настоящее время как сквер. В нем произрастают деревья ценных пород – ели голубые, клен остролистый, дубы, липы.

3. В городе Пушкине не хватает спортивных объектов, гостиница увеличит приток граждан, количество автотранспорта. Ситуация с транспортной доступностью из года в год ухудшается. Если же застраивать общественный сквер, то только объектами, которые будут востребованы жителями города Пушкина и соответствовать их интересам (ФОК, открытые спортивные плоскостные сооружения, поликлинические учреждения). Строительство гостиницы на данной территории неприемлемо.

4. В городе Пушкине есть гостиницы, их достаточно, они не заполнены в течение года. Это и «Натали», «Екатерина», практически пустой стоит на Красносельском шоссе «Потемкин». Нет необходимости в строительстве нового отеля.

5. В соответствии с Концепцией градостроительного развития Пушкинского района одной из основных задач является развитие гостиничной инфраструктуры. Предполагаемый гостиничный комплекс будет иметь различные услуги не только для гостей города, но также и для жителей города Пушкина. Поддержать строительство гостиничного комплекса.

6. Город Пушкин является уникальным памятником архитектурно-паркового наследия России. Ценность города для гостей и жителей именно в наличии парков, скверов и зеленых насаждений. Использование данного сквера для застройки – недоступно! Он входит в ландшафтное оформление территории вокруг Московских ворот, Колонистского пруда и таким образом составляет единый видовой ансамбль, являющийся одним из жемчужин исторической застройки Царского Села.

7. В квартале расположен пруд без названия, который входит в границы объекта культурного наследия «Водовод Павловский (часть Таицкого)» Также в квартале расположен ручей и соединительные закрытые каналы участка Таицкого водовода, проходящие через территорию проектирования от Софийской ул. и далее в пруд без названия, впадающий в 5-й пруд Большого каскада, примыкающий к Набережной ул. Нельзя нарушать эту сложившуюся гидрологическую систему. Отказать в согласовании проекта планировки.

8. На земельном участке, ограниченном Московским пер., Софийским бул., Советским пер., Набережной ул., необходимо разместить детское поликлиническое учреждение, тем более что данный вид использования земельного участка будет соответствовать зоне ТД2 с ее основными видами использования, а также подтверждать цель вышеуказанной зоны – создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения.

9. Город Пушкин, являясь туристическим центром, в горячий летний сезон не способен на сегодняшний день обеспечить туристов необходимым количеством гостиничных номеров. В нашем городе не хватает новых, отвечающих современным требованиям гостиниц, появление которых будет способствовать развитию цивилизованного туризма. Необходимо поддержать реализацию проекта по строительству гостиницы, отвечающей требованиям современной архитектуры в духе, в котором творили великие мастера зодчества Гессе и Растрелли, и впоследствии приносящей в бюджет города доходы.

10. Жителям города Пушкина, занятым в туристской инфраструктуре и гостиничном бизнесе, крайне сложно найти хорошо оплачиваемую работу именно в городе Пушкине. Строительство гостиничного комплекса повлечет за собой появление новых рабочих мест. Рекомендую поддержать реализацию проекта.

Перечень отклоненных замечаний и предложений

1. В декабре 2009 года на публичные слушания уже был представлен проект застройки территории, ограниченной Московским пер., Софийским бул., Советским пер., Набережной ул., в Пушкинском районе, в связи с чем возникла необходимость повторных обсуждений.

Ответ: В декабре 2009 года проводились публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для размещения гостиничного комплекса (гостиницы), расположенного по адресу: г. Пушкин, Московский пер., участок 1 (западнее пересечения с Софийским бул.), по направлению Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. По результатам публичных слушаний, проведенных в декабре 2009 г., было выдано распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 17.02.2010 № 418 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка».

Сегодня публичные слушания проводятся по вопросу рассмотрения проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Московским пер., Софийским бул., Советским пер., Набережной ул., в Пушкинском районе.

2. Если земельный участок рассматривается для строительства гостиничного комплекса, который не предусматривает постоянное

проживание в нем населения, зачем инвестор запрашивал в отделе образования администрации Пушкинского района информацию о проектной мощности и фактической наполняемости образовательных учреждений, находящихся в обсуждаемом квартале? Ответ: В соответствии с действующим законодательством РФ и СПб, регулирующим градостроительную деятельность, в границах проектирования проекта планировки должен быть произведен расчет в обеспеченности постоянно проживающего населения объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, также в документации по планировке территории необходимо учитывать существующую обеспеченность такими объектами, независимо от назначения вновь формируемых земельных участков при наличии существующей жилой застройки.

3. В квартале расположен пруд «без названия», что это за водоем и какую функцию он несет в системе Таицкого водовода? Ответ: Пруд без названия входит в границы объекта культурного наследия «Водовод Павловский (часть Таицкого)» в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 527 от 10.07.2001.

Также частью охраняемого ландшафта является ручей, проходящий через территорию проектирования от Софийской ул., далее в пруд без названия, впадающий в 5-й пруд Большого каскада, примыкающий к Набережной ул.

4. Проектом планировки предусмотрена инженерная подготовка территории, включающая мероприятия по рекультивации территории (срезка растительного слоя грунта под все пятна застройки квартала). Куда будут вывозиться извлекаемые загрязненные грунты? Ответ: При производстве земляных работ извлекаемые загрязненные грунты будут вывезены на ближайший полигон ТБО. При благоустройстве территории для подсыпки будут применяться исключительно чистые грунты.

5. Вызывают недоверие представленные демонстрационные материалы. В докладе председателя проектной организации прозвучала информация о том, что гостиничный комплекс будет трехэтажным с подвальным (цокольным) этажом, а на графических материалах показаны двухэтажные корпуса. Все же назовите технико-экономические показатели застройки. Ответ: Корпуса гостиницы трехэтажные, в том числе мансардный этаж, + цокольный этаж.

Три этажа зданий (в том числе мансардный) предназначены для номеров (проживания постояльцев), цокольные этажи – для размещения помещений общественного и хозяйственно-бытового назначения.

Технико-экономические показатели формируемого земельного участка:

площадь земельного участка – 12 360 кв. м;
площадь застройки – 3665 кв. м;
площадь зданий гостиницы – 13 100 кв. м;
площадь озеленения – 7090 кв. м (57%).

6. Основные направления развития архитектурно-планировочной структуры территории. Охарактеризуйте архитектурный стиль застройки.

Ответ: Учитывая наличие зоны охраны объектов культурного наследия 3 (ОЗ 3–3), проектные решения по архитектурно-планировочному

решению гостиничного комплекса выполнены в соответствии с Градостроительными исследованиями регенерации территории, разработанными ОАО «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт по реставрации памятников истории и культуры». Размещение на формируемом земельном участке гостиницы на 230 мест предполагает соблюдение композиционных принципов, присущих исторической застройке.

Решение фасадов планируемых зданий стилистически нейтрально и выполнено в характере окружающей исторической застройки середины XVIII века. Дальнейшая более подробная проработка архитектурных форм фасадов, цветовых решений будет выполнена на следующей стадии проектирования.

7. Какова судьба здания бывшей библиотеки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Набережная ул., 3? Ответ: Здание бывшей библиотеки относится к выявленным объектам культурного наследия и охраняется законом об охране памятников на территории СПб и РФ.

Проектом планировки предусмотрено сохранение объекта культурного наследия без изменений.

8. Какой категории (звездности) будет представленный на публичные слушания отель? Ответ: Звездность гостиницы будет определена на дальнейшей стадии проектирования с учетом действующих нормативов, требований к номерному фонду, а также пожеланий администрации и жителей Пушкинского района.

9. В настоящее время на данном участке уродливо стоит сгоревшее здание (г. Пушкин, Московский пер., 7/20), которое не ремонтируется уже несколько лет. При развитии территории и строительстве новых объектов будет ли оно сохранено и отремонтировано? Ответ: Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московский пер., 7/20, лит. А, кад. № 78:18119:3:15, является памятником градостроительства и архитектуры и относится к выявленным объектам культурного наследия (Службы при дворце О.В. Гогенфельзен (Палей), 1910-е). Здание и земельный участок находятся в частной собственности у Березовской С.О. Проектом предусматривается сохранение существующего здания с осуществлением его ремонта, как объекта культурного наследия. Воссоздание исторического облика должно быть выполнено на основании историко-культурной экспертизы по регенерации с учетом композиционного принципа застройки.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Московским пер., Софийским бул., Советским пер., Набережной ул., в Пушкинском районе считать состоявшимися.

Заместитель главы администрации

Л.В. Резанов

Заключение составил:

Ведущий специалист отдела строительства, землепользования и инвестиций О.В. Горбачева



ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ
XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:

«СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО

Для участия требуется предварительная регистрация

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Координатор: ЦДКС
Тел./факс: (812) 635-70-15/16
E-mail: info@cdkscenter.ru

Организатор: primexpo
7 (812) 380-60-14, 380-60-00
build@primexpo.ru

ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ
«Города России: развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Техническое регулирование и стандартизация в строительной отрасли – факторы модернизации отрасли в современных экономических условиях»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Управление строительными проектами – инструмент повышения конкурентоспособности и обеспечения инноваций в условиях вступления России в ВТО»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Транспортное строительство – стратегическое направление развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Малозатяжная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий»



в рамках: **ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**

Подробно о мероприятиях на сайте:
www.interstroyexpo.com

РЕКЛАМА

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ Ваш бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

30-31 марта, 1 апреля

3 дня скидок

часы работы: 11.00-18.00

ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС ЛЕНЭКСПО!

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

☎ 050

Деловая программа XXIV Ярмарки недвижимости

Спонсор Деловой программы



СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

30 марта, ПЯТНИЦА

14.00 Жилье в рассрочку. Схемы приобретения квартир в строящихся домах. (Газета «Строительный Еженедельник»)

15.00 Покупка новой квартиры: районы комплексного освоения территорий или территория сложившейся застройки? (Журнал «Мир&Дом. Санкт-Петербург»)

16.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

31 марта, СУББОТА

12.30 Особенности приобретения жилья в строящихся домах по 214 ФЗ. («Бекар»)

13.30 Рейтинг схем приобретения квартир в строящихся объектах. Что предлагают застройщики, что выбирают покупатели. («Балтрос»)

14.30 Цена и риск: найди свою пропорцию! Навигатор по новостройкам. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга» и справочник «Квартиры в строящихся домах»)

16.00 Квартира с отделкой или без. Что выбрать? («Городская Домостроительная Компания»)

1 апреля, ВОСКРЕСЕНЬЕ

13.00 Обзор рынка новостроек: цены, тенденции, актуальные предложения. («Бюллетень Недвижимости»)

14.00 На границе Петербурга. Новые жилые кварталы на областной земле: что волнует покупателей? («Петербургская Недвижимость»)

15.00 Приобретение квартиры по договору долевого участия и через ЖСК: в чем разница для покупателя? (Александр-недвижимость)

16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. (Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм – ЭСОН)

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

30 марта, ПЯТНИЦА

12.00 Критерии качества на рынке риэлторских услуг. Принципы и правила профессионального сопровождения сделки. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Роль нотариуса при передаче, оформлении и защите прав собственности на недвижимость. (Нотариальная палата Санкт-Петербурга)

14.00 Реальная ипотека: как избежать проблем при получении кредита и покупке квартиры? (Издательский дом «ШАНС»)

15.00 Практические шаги по получению и воплощению ипотечного кредита. (Издательский дом «ШАНС»)

16.00 Городские жилищные программы с социальными выплатами: «Молодежи – доступное жилье» и «Программа долгосрочного кредитования». (Санкт-Петербургский центр доступного жилья)

31 марта, СУББОТА

12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Алгоритм поиска жилой недвижимости. Какую информацию нужно собрать, прежде чем действовать? («Бюллетень Недвижимости»)

15.00 Однокомнатные квартиры и студии: как выбрать самый доступный по цене вариант и не прогадать. Советы риэлторов. («Большой Каталог Недвижимости – БКН.РУ»)

17.00 Недвижимость в семье: брачный договор, гражданский брак, ипотека и наследство. («Авентин»)

1 апреля, ВОСКРЕСЕНЬЕ

13.00 Хочу жить на Васильевском! Как застраховаться от ошибок, выбирая между историческими и современными застройщиками. (Журнал «Недвижимость. Из рук в руки» и АН «Бекар»)

14.00 «Квартира в зачет»: как работает эта схема в сегодняшних реалиях? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

15.00 Сделки с долями. Порядок действий и «подводные камни» при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. («Авентин»)

В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ. Подробная информация на сайте Y-EXPO.RU
Оргкомитет выставок: +7 812 320 2457, 320 2453

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости



Спонсор Деловой программы
Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор выставки
«Альтернатива городу»



Стратегический партнер
Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путеводителя
по рынку недвижимости»



III Региональный Форум
поставщиков атомной отрасли

АТОМЕКС Северо-Запад

Выставка Технический тур
Конференция на Ленинградскую АЭС

17-19 апреля, 2012 г. • ВК «Ленэкспо», г. Санкт-Петербург



Основная площадка для коммуникаций между заказчиками и поставщиками в Северо-Западном регионе

Основные темы Форума:

- Система закупок в атомной отрасли
- Сооружение АЭС
- Обеспечение поставок оборудованию для объектов атомной энергетики
- Атомное и энергетическое машиностроение

В Форуме примут участие руководители Госкорпорации «Росатом» и основных организаций заказчиков: ОАО «Концерн Росэнергоатом», ОАО «Атомэнергомаш», ЗАО «Атомстройэкспорт», ОАО «СПБЭП», ОАО «Атомэнергопроект» (Москва), ОАО «НИАЭП», топливной компании Росатома «ТВЭЛ».



www.atomeks.ru

АТОМЕКСПО

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

Генеральный оператор конкурса
СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

Подведение итогов конкурса состоится 24 апреля 2012 года
в зале «Крыша» Гранд Отеля «Европа»

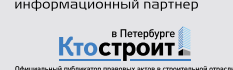
Генеральный спонсор



Официальный спонсор



Генеральный информационный партнер



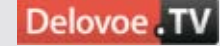
Официальный информационный партнер



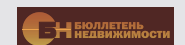
Генеральный радиопartner



Официальный Интернет-канал



Титульный партнер



Генеральный Интернет-партнер



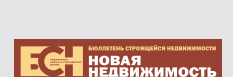
Официальный Интернет-партнер



WEB-партнер



WEB-партнер



Информационные партнеры

