

КТО СТРОИТ

в Петербурге



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОЗАБОТИЛОСЬ ВОПРОСОМ ПРИЗНАНИЯ «ТИПОВЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ ПРОЕКТОВ» НА ТЕРРИТОРИИ РФ СТР. 5

НЫНЕШНИЙ ГОД ПРОЙДЕТ ПОД ЗНАКОМ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СТР. 10

В ПРАВОВОМ ВАКУУМЕ ОСТАЮТСЯ ВОПРОСЫ ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НА ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА СТР. 16



Евгений Реззов:

«С душой и со старанием!»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

18.04

Администрация Петербурга не планирует внести правки в ПЗЗ и Генплан в этом году



Об этом сообщил Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга. По его словам, в городскую комиссию по землепользованию и застройке регулярно приходят обращения от инвесторов с предложениями по коррективам Правил. «Но все это частные случаи, и материала, ради которого стоит начать корректировку главного регионального документа в градостроительстве и правил землепользования, откровенно мало», – пояснил г-н Филимонов.

«Унисто Петро-сталь» построит жилой квартал в Мурине

В этом году компания продолжит расширение рынка жилья Ленобласти. В планах компании начать строительство I очереди жилого квартала в поселке Мурино Всеволожского района. Ориентировочный срок сдачи – 2013 год.

Проект предусматривает строительство 9-16-этажных кирпично-монолитных домов в несколько очередей. Общая площадь строящегося жилья составит 210 тыс. кв. м. Сроки реализации – 5-7 лет. В квартале планируется коммерческое строительство и объекты социальной инфраструктуры: школы, детские сады, поликлиники.

Всего в течение 5 лет группа компаний намерена инвестировать 25 млрд рублей в строительство 70 домов экономкласса. Общая площадь составит около 620 тыс. кв. м.

В I квартале компания получила разрешение на строительство двух домов – в Новом Девяткине (два многоквартирных 17-этажных жилых дома) и в Новых Колтушах (корпус 35).

19.04

Строительные компании уличили в неправомерном привлечении гастарбайтеров

По результатам проверки строительных объектов в Колпине районная прокуратура возбудила 10 административных дел по фактам нарушения требований миграционного законодательства, в частности закона «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации».

По официальным сведениям прокуратуры Санкт-Петербурга, выявлены нарушения в деятельности ООО «Стройуправление», ООО «Балтстрой-С» и ООО «Строительное управление». Компании привлекали к работе иностранных граждан без соответствующего разрешения, а также без уведомления органов, ведающих вопросами занятости населения.

Соглашение о первом социальном проекте на основе ГЧП подпишут в апреле



По словам главы комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексея Чичканова, до конца апреля планируется подписать соглашение о проектировании и строительстве школ и детских садов в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП) с ООО «Управляющая компания «Перемена», входящим в структуру ГК «Балтрос».

Компания намерена построить две общеобразовательные школы (каждая – на 825 учащихся) и три детских сада (каждый – на 110 мест) в жилых районах «Славянка» и «Новая Ижора». Объем частных инвестиций – 2,2 млрд рублей.

20.04

«Инфобалт» согласовывает проект жилого дома на Петроградской стороне с главным архитектором

Инвестор планирует построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в Петроградском районе, на Мичуринской улице, 1, лит. Б. Летом 2007 года городская администрация предоставила в аренду ООО «Инфобалт» участок площадью 0,13 га. Участок предоставлен на основании подготовленного проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Пеньковой и Мичуринской улицами и Петровской и Петроградской набережными.



В апреле этого года комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга утвердил градостроительный план земельного участка. Сейчас инвестор согласовывает объемно-пространственное решение с главным архитектором города. Такую информацию предоставила губернатор Валентина Матвиенко на запрос петербургского депутата Алексея Белоусова о состоянии проектной документации по данному объекту. Она также сообщила, что инвестор до сих пор не получил разрешения на строительство объекта от Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

«ТЭТРА Электрик» построит МФК в Марьине

Петербургская ГК «ТЭТРА Электрик» начнет строительство многофункционального комплекса в Марьине. Стоимость энергоэффективного здания составит около 1 млрд рублей. О проекте стоимостью 12 млн EUR компания заявила 2 года назад. В здании планируется разместить головной офис компании, инженерно-конструкторский центр и лаборатории по разработке инноваций в сфере малой энергетики.

21.04

Петербург стал лидером по объему инвестиций в недвижимость в России

К такому выводу пришли эксперты Jones Lang LaSalle. Компания-брокер подготовила обзор рынка инвестиций в недвижимость России за I квартал 2011 года. Общий объем инвестиций увеличился за I квартал 2011 года на 30% в годовом сопоставлении и составил 1,1 млн USD.

«Покупка Fort Group компании «Макромир», а вместе с ней и ее портфеля торговых центров в Санкт-Петербурге, сделала город на Неве лидером по объему инвестиций в России, – говорится в обзоре, – доля инвестиций в петербургскую недвижимость составила 69% от общего объема инвестиций по сравнению с 10,5% в прошлом году».

В целом, эксперты ожидают роста объемов инвестиций в российскую недвижимость в текущем году на 26% до 6,4 млрд USD, из которых 5,2 млрд USD придется на инвестиции в коммерческую недвижимость.

На фоне возросшего интереса инвесторов и продолжающегося роста арендных ставок минимальные ставки капитализации продолжили сокращаться в I квартале 2011 года. Московские ставки капитализации сократились на 50 б. п. для офисов, торговых центров и складов до 9%, 9,5% и 11% соответственно. В Санкт-Петербурге ставки капитализации для офисов и торговых центров также сократились на 50 б. п. – до 11% и 11,5% соответственно, а для складов остались неизменными – на уровне 13,5%.

В Юкках появится Кремль

Управляющая компания «Кремль» совместно с девелопером «Этика Девелопмент» построит в Юкках на участке 40 га коттеджный комплекс «Юкковское». По планам инвесторов, здесь разместится 204 домовладения. Инвестиции в проект составят около 2 млрд рублей без учета стоимости земли. Сдача первых объектов запланирована на лето 2012 года. Коттеджи будут построены согласно единой архитектурной концепции, площадь объектов составляет от 155 до 390 кв. м. Также на территории комплекса будет построена развитая социальная инфраструктура

22.04

Суд приступил к рассмотрению «по существу» дела о доме 68 на Невском проспекте

В Куйбышевском районном суде прошло первое рассмотрение по существу дела об оспаривании положительного заключения государственной экспертизы и разрешения на строительство гостиницы на месте снесенного дома купца Лопатина (Невский проспект, 68).



В ходе заседания было удовлетворено ходатайство Службы государственного строительного надзора и экспертизы о привлечении в качестве заинтересованного лица ГАУ «Центр государственной экспертизы», так как именно это учреждение выдавало заключения о соответствии представленного проекта всем требованиям.

Кроме того, суд попросил застройщика представить проект нового здания, чтобы заявитель смог ознакомиться подробнее с его объемно-планировочными решениями, поэтажный план воссоздаваемого здания, а также часть проекта, описывающего места для парковки.

Служба в письменном виде представила свою аргументированную позицию по вопросу и доказательства легитимности выданных разрешений; с документом теперь должны ознакомиться заявители. Следующее заседание назначено на 12 мая.

На строительство автодороги М-11 понадобится 60 млрд рублей

Дополнительно 60 млрд рублей инвестиций из внебюджетных средств потребуются на строительство головного участка трассы М-11 Москва – Санкт-Петербург. Об этом на международном форуме «Транспортная инфраструктура России – инновационный путь развития» заявил председатель правления госкомпании «Автодор» Сергей Костин.

Следующий номер газеты «Кто строит в Петербурге» выйдет во вторник, 10 мая 2011 г.

Кто строит
в Петербурге
№ 3 (03) 25 апреля 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Виноградов
E-mail: dir@ktostruit.ru

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные знаком РЕКЛАМА, публикуются на правах рекламы.
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 государственных, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@срр.spb.ru • www.pinfom.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойнен
Тел. +7 (812) 570-12-10
Директор по PR: Екатерина Гранкина
E-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий директор: Вероника Рожковская
E-mail: partners@ktostruit.ru

Отдел рекламы:
Наталья Титкова, Юлия Эркенова,
Гульбара Ашимбаева
Тел. +7 (812) 570-12-10. E-mail: adv@ktostruit.ru
Типография: ООО «Фирма «Курьер»,
196105, Санкт-Петербург,
Благодатная ул., д. 63
Тираж 6000 экземпляров
Свободная цена
Заказ № 827
Подписано в печать по графику
и фактически 22.04.2011 в 23.00



Единый строительный портал Северо-Запада



www.ktostro.it.ru

Уникальный каталог
строительных компаний

Проверь свой профайл!

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

ИТОГИ

«ИНТЕРСТРОЙЭКСПО» — СОБЫТИЕ, ОБЪЕДИНЯЮЩЕЕ ЛИДЕРОВ



С 13 по 16 апреля в Санкт-Петербурге прошел XVII Международный строительный форум «Интерстройэкспо» — событие, объединяющее лидеров международного и российского строительного рынка. Форум включен в перечень приоритетных выставок, поддерживаемых Правительством Санкт-Петербурга, проходит в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга № 84 от 02.02.2009, под патронажем Торгово-промышленной палаты РФ (Свидетельство № 45). Участие в международном строительном форуме «Интерстройэкспо» приняли 547 компаний из 11 стран мира и 20 субъектов Российской Федерации.

Масштабные коллективные экспозиции представили Германия, Финляндия, Турция и Республика Беларусь. В ходе работы форума посетители смогли ознакомиться с экспозицией «Российская промышленность», в рамках которой свои разработки демонстрировали представители крупных производственных предприятий: Брянского завода теплоизоляционных материалов, Дмитровского экскаваторного завода, завода строительных материалов «Галион», Завода древесных полимерных изделий, завода «Стройтехника», Невского лакокрасочного завода, Октябрьского механического завода, завода «Химэконом», опытного механического завода «Энерпром», Ярославского завода металлоконструкций. Впервые в рамках экспозиции выставки был представлен стенд правительства Санкт-Петербурга, где была предложена развернутая информация о программе реновации кварталов «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», разработанная комитетом по строительству Санкт-Петербурга. Одновременно прошли презентации и консультации по федеральным проектам «Управдом» и «Энергоэффективный квартал» (проекты реализованы при поддержке правительства Санкт-Петербурга, инициатор — Городское объединение домовладельцев).

КОМПАНИЙ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В МЕЖДУНАРОДНОМ СТРОИТЕЛЬНОМ ФОРУМЕ «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО»

547

ГЕОГРАФИЯ

57 субъектов РФ
Архангельская, Брянская, Владимирская, Вологодская, Воронежская, Ивановская, Иркутская, Калининградская, Калужская, Кировская, Костромская, Курская, Ленинградская, Липецкая, Московская, Мурманская, Нижегородская, Новгородская, Новосибирская, Омская, Орловская, Оренбургская, Пензенская, Псковская, Ростовская, Рязанская, Самарская, Саратовская, Сахалинская, Свердловская, Смоленская, Тверская, Томская, Тюменская, Ульяновская, Челябинская, Ярославская области, Алтайский край, Еврейская автономная область, Удмуртская Республика, Республики Карелия, Коми, Марий-Эл, Саха (Якутия), Татарстан, Чувашия, Краснодарский, Красноярский, Пермский, Хабаровский края, Дагестан, Кабардино-Балкария, Ямало-Ненецкий, Ненецкий, Ханты-Мансийский автономные округа.

21 страна
Беларусь, Бельгия, Германия, Греция, Ирландия, Испания, Италия, Казахстан, Китай, Латвия, Литва, Молдова, Нидерланды, Польша, Турция, Украина, Финляндия, Чехия, Швеция, Эстония, Япония.

ПОСЕТИТЕЛЕЙ ФОРУМА:

38 215

ИНИЦИАТИВА

Депутат «пережал» с компенсационными фондами

Анна Панина. В Законодательном собрании Санкт-Петербурга отклонили инициативу депутата Алексея Белоусова о создании регионального компенсационного фонда — сверх имеющихся фондов петербургских СРО.

Проект федерального закона «Об обеспечении защиты имущественных интересов граждан, связанных с привлечением их денежных средств на строительство жилых помещений в многоквартирных домах» не был поддержан большинством голосов.

В «забраккованном» законопроекте предлагалось создавать специальные фонды для минимизации рисков дольщиков. Заниматься созданием своего рода финансовой надстройки к уже созданным компенсационным фондам СРО предлагалось властям субъектов РФ. Наполняться фонды должны были бы за счет средств строительных компаний и вливаний местных бюджетов.

Алексей Белоусов предлагал направлять средства новых фондов на достройку проблемных объектов и компенсации гражданам по договорам долевого участия. Парламентарии, отвергнувшие данную инициативу, небезосновательно посчитали, что такая мера может повлечь за собой повышение цен на жилье.

Отвергнув данный законопроект, некоторые депутаты содействуют недобросовестным застройщикам, которые обманывают участников долевого строительства, полагает Алексей Белоусов, ко-

МНЕНИЕ



Алексей Белоусов, депутат Законодательного собрания:

— Отмечу, что законопроект нашел принципиальную поддержку в экспертном консультационном совете Государственной Думы России. В связи с этим я не теряю надежды получить за него голоса на пленарном заседании Законодательного собрания Санкт-Петербурга.

торый совмещает должность депутата с постом вице-президента СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». По его словам, рассмотрение проекта федерального закона «Об обеспечении защиты имущественных интересов граждан, связанных с привлечением их денежных средств на строительство жилых помещений в многоквартирных домах» происходило в его отсутствие.

Алексей Белоусов в своей законодательной деятельности не впервые обращается к тематике ком-

пенсационных фондов. Проект федерального закона по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ предусматривает правила размещения средств компенсационных фондов.

Суть изменений в Градостроительный кодекс в том, что в кодексе должны появиться две новые статьи, подробно описывающие правила размещения средств компенсационных фондов. Разработчик проекта предлагает, в частности, размещать средства компенсационного фонда в срочных депозитах и (или) депозитных сертификатах в российских банках с долей участия РФ в уставном капитале не менее 50%. Также, согласно проекту закона, запрещается снятие средств фонда с банковского счета лицом, действующим по договоренности. Сейчас документ находится на рассмотрении юристов Госдумы РФ. А вот защитить имущественные интересы граждан г-ну Белоусову явно не удастся, так как новые фонды в пользу дольщиков будут избыточной мерой. Только в Петербурге саморегулируемые организации аккумулируют в компенсационных фондах 5,7 млрд рублей — эти деньги находятся на банковских депозитах, а в городской казне профицита средств не наблюдается.



Фото: Борис Бенедиктов

КРЕДИТ

Setl Group построит «Монреаль» с помощью «Стимула»

Строительный холдинг Setl Group построит жилой комплекс экономкласса «Монреаль» на Ленинском проспекте, используя кредит в рамках программы «Стимул» ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Новое 22-этажное здание Setl Group начал строить в конце 2010 года, завер-

шить процесс в компании планируют во II квартале 2012 года.

Программа «Стимул», предусматривающая кредитование застройщиков и покупателей жилья экономкласса, запущена в 2009 году. Холдинг Setl Group стал первым петербургским застройщиком, который получил кредит на строительство жилого дома в рамках этой программы.

Как сообщили в холдинге, соглашение о фондировании на строительство жилого комплекса «Монреаль» Setl Group, ОАО «АИЖК»

и ОАО «Банк «Открытие» подписали 22 апреля. В соответствии с соглашением, АИЖК финансирует средства для банка «Открытие» и готово предоставлять ему заем под 7,75% годовых для финансирования строительства и предоставления ипотечных кредитов покупателям квартир в ЖК «Монреаль». Банк-кредитор, в свою очередь, финансирует застройщика и выдает ипотечные кредиты населению в соответствии со стандартами АИЖК. Впоследствии банк имеет возможность рефинансировать кредиты граждан в АИЖК.

Зоны отбирают резидентов

Любовь Андреева. В Новоорловской особой экономической зоне появится три новых резидента. Компании специализируются на фармакологии.



С ОТКРЫТИЕМ УЧАСТКА «НОЙДОРФ» В ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЕ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» В ИЮЛЕ 2010 ГОДА НАЧАЛСЯ ЭТАП ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

На прошлой неделе Петербург посетил генеральный директор ОАО «Особые экономические зоны» («ОЭЗ») Олег Костин. Он принял участие в работе наблюдательного совета ОЭЗ «Санкт-Петербург» и встретился с представителями компаний-резидентов.

На заседании наблюдательного совета петербургских ОЭЗ новому директору представили бизнес-планы четырех компаний – потенциальных инвесторов Петербургской инновационной зоны.

По результатам заседания наблюдательного совета три компании представят свои проекты экспертному совету, который пройдет 28 апреля в Минэкономразвития. Бизнес-планы защитили компании «АрСиАйСинтез» – с проектом строительства научно-производственного комплекса по разработке и производству противоопухолевых лекарственных препаратов, «НВК Синтез» – проект разработки новых отечественных высокотехнологичных марок ионообменных смол (ИОС) с дальнейшим размещением заказов по серийному производству ИОС на сторонних предприятиях, и компания «МБНПК «Цитомед» – с проектом строительства научно-промышленного комплекса по исследованию и производству активных фармацевтических субстанций. Все три компании планируют вести свою деятельность на

участке «Новоорловская», инженерная подготовка которого завершится к 2012 году.

Олег Костин сказал, что руководство управляющей компании готово поддерживать проекты резидентов и поможет решить им текущие проблемы. Так, после беседы с руководителем ОЭЗ «Санкт-Петербург» Олегом Мельниковым и резидентом ОЭЗ он поручил местному руководству наладить взаимодействие с налоговыми и таможенными службами города, для того чтобы гарантировать инвесторам режим максимального благоприятствования.

Напомним, что особая экономическая зона «Санкт-Петербург» расположена на двух площадках: территория «Нойдорф» площадью около 18,93 га в поселке Стрельна и территория севернее лесопарка Ново-Орловский площадью около 110,4 га. Общая площадь двух площадок составляет 130 га.

На сегодняшний день на территории особой экономической зоны «Санкт-Петербург» зарегистрированы в качестве резидентов 36 компаний.

В Новоорловской ОЭЗ уже разработан проект планировки, проведены необходимые изыскания, закончено проектирование инфраструктуры. В 2012 году должно быть завершено строительство инженерной инфраструктуры, а уже к концу 2012 года планируется закончить строительство первого здания.

— Только совместными усилиями мы сможем снизить риски вхождения компаний-резидентов в проект ОЭЗ и успешно реализовать заявленные проектом гарантии.

Михаил Осеевский, вице-губернатор Санкт-Петербурга



законопроект

Здравствуй, еврокод!

Евгений Иванов. Вице-премьер озаботился вопросом признания «типовых зарубежных проектов» на территории РФ в качестве нормативных.

В Правительстве РФ под руководством первого вице-преьера Игоря Шувалова готовится пакет предложений по техническому нормированию и разрешительным процедурам в области строительства и проектирования в соответствии с нормами и стандартами стран – членов ЕС и ОЭСР.

На высшем уровне рекомендовано определить для «типовых зарубежных проектов» (условное название проектов из стран ЕС и ОЭСР) порядок признания их на территории РФ и обеспечить беспрепятственную реализацию застройщиком с ограничением предмета государственной экспертизы, а также установить ответственность застройщика за

нарушение требований «типового зарубежного проекта».

Это значит, что на территории России будет разрешено строительство объектов, спроектированных по зарубежным строительным нормам (еврокодам) и уже построенных в одной из европейских стран, без прохождения экспертизы здесь. Фактически речь идет о возможности повторного применения некоторых западных проектов, которые могут быть приняты для России как «типовые», по упрощенной схеме – без повторной экспертизы.

Безусловно, в пользу нововведений есть серьезные аргументы, в том числе и эконо-

мические. Между тем отечественные проектировщики и эксперты полагают, что еврокоды без серьезной адаптации к нашим условиям до добра не доведут. Особенно смущает «освобождение» зарубежных проектов от необходимости проходить экспертизу.

Возможно, в ряде случаев, когда речь не идет о технически сложных или уникальных объектах, вполне рационально использовать готовые проекты. Но экспертов смущает отсутствие обязательного требования подробного анализа возможных отрицательных последствий новых проектов. Такой цивилизованный подход помогает избегать острых проблем и давно применяется на Западе, но плохо приживается у нас. Особенно важно это, когда простой экспертизы недостаточно и необходимо разрабатывать специальный раздел проекта (о возможных последствиях) с привлечением ряда специалистов из самых разных областей, поскольку некоторые из этих последствий могут лежать не на поверхности. Если бы такие исследования проводились вовремя, то в ряде случаев, таких как проекты «Газпром-сити»,

Мариинского театра или дамбы, быстрее находилось бы оптимальное решение.

Есть в принимаемых решениях ряд деталей, которые несут серьезную угрозу отечественному рынку строительства и проектирования. К примеру, положение о том, что ответственность за соответствие проекта западным нормам и правилам возлагается на разработчика (автора) этого проекта. Также на автора – западного архитектора, инженера или проектную организацию – ложится ответственность за привязку к месту и реализацию в соответствии с проектом. Вроде бы все логично. Однако у нас не существует системы подтверждения своей профессиональной подготовки для работы в России путем прохождения специальных тестов. Поэтому, если законодательно не обязать любых иностранных проектировщиков работать с сопровождением местных фирм, имеющих допуск и необходимый опыт, к нам в любой момент может хлынуть поток гастарбайтеров с высшим архитектурным образованием, но с полным отсутствием представлений о наших «национальных особенностях».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Евгений Резвов: «Профессионал – это человек,

Наталья Бурковская. Ежегодно Петербург нуждается в десятках тысяч квадратных метров жилья. Строительные компании города хотят и могут строить, но сегодня на рынке возникла новая проблема – нехватка профессионалов.

О проблемах стройки, специальном образовании и дефиците кадров не понаслышке знает наш сегодняшний собеседник – Евгений Резвов, основатель и руководитель «Строительного треста», заслуженный строитель России, лауреат национальных и профессиональных премий, кавалер государственных и общественных наград.

– Евгений Георгиевич, чем сегодня живет строительный рынок Петербурга?

– Город растет и строится – от этого никуда не деться. С каждым годом требуется все больше и больше квартир. При этом строить их, причем строить качественно, становится все труднее, потому что не хватает профессионалов. По моему мнению, самая большая проблема строительной отрасли – это отсутствие образованных рабочих.

– Но ведь каждый год в Петербурге проходят конкурсы на зва-

ние лучшего строителя, лучшего штукатура, лучшего прораба и так далее. Почему же мы говорим о проблеме кадров?

– Выбрать одного-двух из многих – это просто, но проблема стоит гораздо шире. Почему мы говорим о нехватке кадров? В советские времена большую часть работ на стройплощадках Ленинграда вели так называемые «лимитчики», приезжавшие в наш город из других регионов и пытавшиеся закрепиться в нем любой ценой. Эти люди шли в профтехучилища, получали образование, общежития и гарантированную работу. Многие из них стали первоклассными каменщиками, сварщиками, штукатурами, электриками, а впоследствии бригадирами, прорабами, мастерами. Сегодня они все уже вышли на пенсию, но заменить их, к сожалению, нечем.

– Многие застройщики сегодня используют труд гастарбайте-

ров из ближнего зарубежья. Это, по-вашему, вынужденная мера? Можно ли поручиться за качество их работы?

– Я считаю, что это альтернатива вчерашним лимитчикам. Только этих людей тоже нужно обучать, и иногда не только профессии, но и русскому языку. Многие из них не говорят на русском, и это осложняет работу на стройках. Иногда они просто не понимают, что им веле-но делать. Это, конечно, вызывает негатив и дает поводы националистам называть их «чурками». Я считаю, что это недопустимо. А для того, чтобы приезжие рабочие качественно выполняли профессиональные обязанности, их нужно обучить, и заниматься этим должно государство. Строительные компании, в свою очередь, могут поддержать такое начинание материально. Логично будет, если мы выделим деньги на образование каменщиков, а кто-то – на сварщиков, бетонщиков и так далее.

И пусть в дальнейшем они захотят переехать в другой город или перейти в другую компанию, это не главное. Главное для меня, что они превратятся из нелегальных гастарбайтеров в профессионалов со знанием русского языка.

– А что же русскоязычные жители Петербурга и близлежащих городов? Разве среди них нет желающих получить рабочую специальность? Тем более такую востребованную.

– Дело в том, что жители Москвы и Петербурга редко устраиваются на такую работу. Так было всегда, даже во времена советской власти на стройках работали единицы коренных жителей, а основной костяк составляли лимитчики. Ленинградцы всегда предпочитали более престижные профессии. Я вижу выход в том, чтобы выделять наиболее инициативных ребят среди гастарбайтеров и назначать их бригадирами.

В «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ» ВХОДИТ КОМПАНИЙ

21

– Вы говорите о том, что самых инициативных гастарбайтеров можно назначать бригадирами. Вы считаете, что для этого у них хватит знаний?

– Нет, практически ни у кого нет профессионального образования. Нам приходится самостоятельно обучать их профессиональным премудростям.

– Разве в Петербурге сегодня нет профессиональных училищ, которые могли бы взять на себя эту функцию?

– В том-то и дело, что вся база ПТУ, которая была в Советском Союзе, сегодня уничтожена: во времена упадка государство сдавало в аренду помещения училищ, продавало участки вместе со зданиями в частные руки. И сегодня мы пришли к тому, что

СДАНО В ПРОШЛОМ ГОДУ (КВ. М)

23 163

ОБЪЕМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВ. М)

300 тысяч

игроки

«Город» с амбициями

На петербургский рынок жилья выходит новый игрок – группа компаний «Город»

мнение

Дмитрий Брызгалин, генеральный директор ГК «Город»:

– Жилые комплексы на Ленинском проспекте – первые объекты нашей компании, но в ближайшее время мы намерены увеличить портфель проектов, войдя в пятерку крупнейших застройщиков Петербурга. Кроме того, мы ведем подготовку строительных площадок в Москве.

ГК приступает к строительству жилых комплексов на Ленинском проспекте общей площадью 300 тыс. кв. м. Амбициозный новичок планирует войти в пятерку крупнейших застройщиков города.

Первым проектом новой компании станет жилой комплекс «Ленинский парк», площадь которого составит 170 тыс. кв. м. Он расположится на трех земельных участках площадью 6 га. Кроме того, рядом с «Ленинским парком» ГК «Город» разрабатывает второй жилой комплекс площадью 130 тыс. кв. м. Этот комплекс будет построен на двух участках общей площадью 5 га. Участки были приобретены на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга.

Общая площадь жилья класса комфорт в двух комплексах составит 200 тыс. кв. м. Сдача первого корпуса будущего проекта намечена на I квартал 2013 года. Финансирование проекта ведется за счет собственных и заемных средств.

опрос

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ У ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РЫНКА: НА КАКИХ УСЛОВИЯХ БИЗНЕС БУДЕТ УЧАСТВОВАТЬ В СОЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ ПО СХЕМЕ ГЧП?



Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО «47 Трест»:

– Участие бизнеса в государственно-частном партнерстве для меня сомнительно. Ведь каждое предприятие работает по плану. У нас мало кто может себе позволить работать в социальных проектах. Таких компаний в

Петербурге – единицы, и они вынуждены участвовать в подобных схемах только в определенных случаях. Сегодня, например, ясно, что город за короткое время не успеет построить школы и детские сады на территории «Северной долины». В этой ситуации «Главстрой» заинтересован в строительстве социальных объектов. Иначе квартиры никто не купит. Сегодняшняя схема ГЧП не имеет под собой оснований. Губернатор нам предлагает помочь городу: в бюджете денег нет, выстройте, а мы за десять лет с

вами рассчитаемся. В корне неправильный подход. По сути нам предлагают заняться бизнесом благотворительным. Вот если бы речь шла, например, о квартальной застройке, реновации территорий – другой вопрос. Если бы город предоставлял участок с условием, чтобы компания строила на нем детский сад или школу, тогда будет результат – тогда инвесторы будут понимать, что они могут потерять.



Андрей Розов, руководитель петербургского филиала Jones Lang LaSalle:

– Участвовать в социальных проектах компании согласятся, только если государство гарантирует доходность бизнесу. Например, инвестор построит школу, а государство впоследствии обеспечит ее загрузку учениками или выступит в качестве арендатора. В каждом случае действуют свои схемы ГЧП.

который работает с душой и со старанием!»

в огромном Петербурге нет ни одного крупного учреждения начального профессионального образования. Наши каменщики, например, учились в ПТУ № 93, а сейчас от него ничего не осталось. У нас есть небольшой комбинат профобразования, где получают квалификацию сварщики и арматурщики, но это мизер от того, что нужно рынку. Я уже не говорю об общежитиях для приезжих. Очень хотелось бы обратить внимание властей на эту проблему! Мы готовы оплачивать обучение, но – без государственной поддержки это не воплотить.

– А какие строительные специальности, на ваш взгляд, пользуются сегодня наибольшим спросом на рынке?

– Для нас наиважнейшей была и остается специальность каменщиков. Это очень

ответственная и почти ювелирная работа. Залить бетон гораздо проще, чем выкладывать по одному кирпичику.

– «Строительный трест» строит свои дома из кирпича. Это принципиальная позиция? Вы не хотите попробовать новые материалы?

– Кирпич – это не просто строительный материал, это – душа дома. А бетон, я считаю, – это гибель для наших широт. В Петербурге, приморском городе с высокой влажностью, нужны кирпичные дома. Возьмем пример Скандинавии и Голландии, где большинство домов создано из кирпича. Это стопроцентно натуральный материал, он вбирает в себя влагу и не разрушается при этом. Возможно, в будущем появятся какие-то «нанотехнологии», которые заменят собой керамический кирпич. Но пока альтернативы ему нет.

Равно как нет альтернативы ручному труду каменщиков.

**БУДЕТ СДАНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
В 2011 ГОДУ (КВ. М)**

200 ТЫСЯЧ

– А кто такой профессионал, по вашему мнению? Как определить, мастер или дилетант перед нами?

– Понимаете, профессионал – это человек, который работает с душой и со старанием! Профессиональный каменщик – это тот, кто безупречно кладет кирпич. А вот профессиональный прораб – это тот, кто заставляет своих подопечных трудиться в течение всего рабочего дня. У него так выстроена работа на стройплощадке, что людям невыгодно часто отлучаться на перекуры и бездельничать.

– Вы много путешествуете по миру. Как проблемы иностранных рабочих решаются в других странах?

– Я специально не изучал эту проблему, но видел на стройках Европы и Арабских Эмиратов много иностранцев. Все они работают слаженно. Я думаю, что наша страна тоже перерастет эту проблему.

– Сегодня принято гордиться заработанными миллионами и сданными квадратными метрами. Что является предметом гордости лично для вас?

– Для меня предметом гордости является моя профессия. Я люблю свою работу! Я горжусь домами «Строительного треста». К каждому из них я имею непосредственное отношение. Каждый проект проходит через мои руки, хоть это и не всегда нравится проектировщикам и архитекторам. У меня большой опыт работы в строительной отрасли, поэтому я предлагаю, как правило, взвешенные решения. Мы строим для петербуржцев, надеюсь, на века. Мне, как коренному ленинградцу, стыдно было бы предлагать некачественное жилье землякам. В год мы сдаем по 100 тысяч квадратных метров. Естественно, что с этого мы получаем свои дивиденды и я живу ни в чем не нуждаюсь. Но это не предмет для гордости, это лишь результаты нашей работы.



Схемы ГЧП, реализуемые сейчас в Санкт-Петербурге, в большей степени рассчитаны на крупные компании, готовые вкладывать в проекты большие деньги и на длительные сроки. Петербургские инвесторы пока предпочитают не участвовать в таких схемах. Для них банк или инвестиционная компания – по структуре взаимодействия более понятный партнер, чем государство.



Валерий Шемраков, председатель совета директоров ИСГ «Норманн»:

– На первый взгляд кажется, что система ГЧП правильная. Социальную проблему действительно как-то нужно решать. Но сегодняшние условия ГЧП не совсем интересны компаниям. Во-первых, аббревиатура «ГЧП» вызывает ассоциации с ГКЧП. Во-вторых, участие в социальных проектах на основе государственно-частного партнерства базируется на больших

деньгах и сроках. Компаний, которые желают пойти на такие схемы, мало. Это, мягко говоря, особые компании. Мы, например, не готовы идти ни на большие сроки, ни на большие вложения, даже если нам обещают их вернуть. Участвовать в строительстве детских садов и школ по сегодняшней схеме ГЧП у нас нет возможности.



Александр Перминов, генеральный директор ООО «Паритет Групп»:

– ГЧП – безусловно, эффективно зарекомендовавший себя способ реализации крупных инвестиционных строительных проектов. При правильной организации они могут быть эффективными. В частности, я думаю, что при строительстве спортивных объектов городские власти могли бы предоставлять земельные участки на льготных и даже очень льготных условиях; кроме того, город мог бы предоставлять дотации при

функционировании построенных объектов, чтобы заниматься спортом в современных спорткомплексах могли и малообеспеченные слои населения.

Многие мальчишки, которые гоняют мяч во дворе, не могут попасть в хорошие спортивные комплексы только потому, что их родители не способны дорого платить. Отсюда низкие результаты наших спортсменов на мировых первенствах и Олимпиадах. Без хорошего фундамента невозможно построить надежный и красивый дом. Широкодоступные спортивные комплексы могут стать хорошим фундаментом для будущих побед.



Вячеслав Заренков, председатель совета директоров группы компаний «Эталон»:

– Любые инвестиции в проекты, включая и социальные, должны подразумевать возврат с какой-то прибылью. К таким проектам мож-

но отнести строительство инженерной инфраструктуры, спортивных сооружений, доходных домов. Условия участия могут быть разные. Доля города может быть представлена в виде земельных участков, обеспечения инфраструктурой, банковских гарантий и даже паритетного финансирования.



Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:

– Объекты коммерческой недвижимости, строительство которых ранее было интересно, в последние годы сильно сдали в своей доходности, и рынок по некоторым сегментам уже испытывает временное перенасыщение, а по некоторым – близок к нему. Поэтому строительство полусоциальных объектов на основе ГЧП может быть интересно как пусть не очень доходное, но зато более стабильное и низкорискованное вложение средств.

В принципе, к нам и до этого обращались инвесторы, которые хотели построить спортивный объект районного формата либо частную школу, но расчет инвестпроекта на среднерыночных условиях показывал его низкую эффективность. А в случае если земля будет предоставляться бесплатно, а часть финансирования возьмет на себя город, то эффективность данных проектов может стать выше.

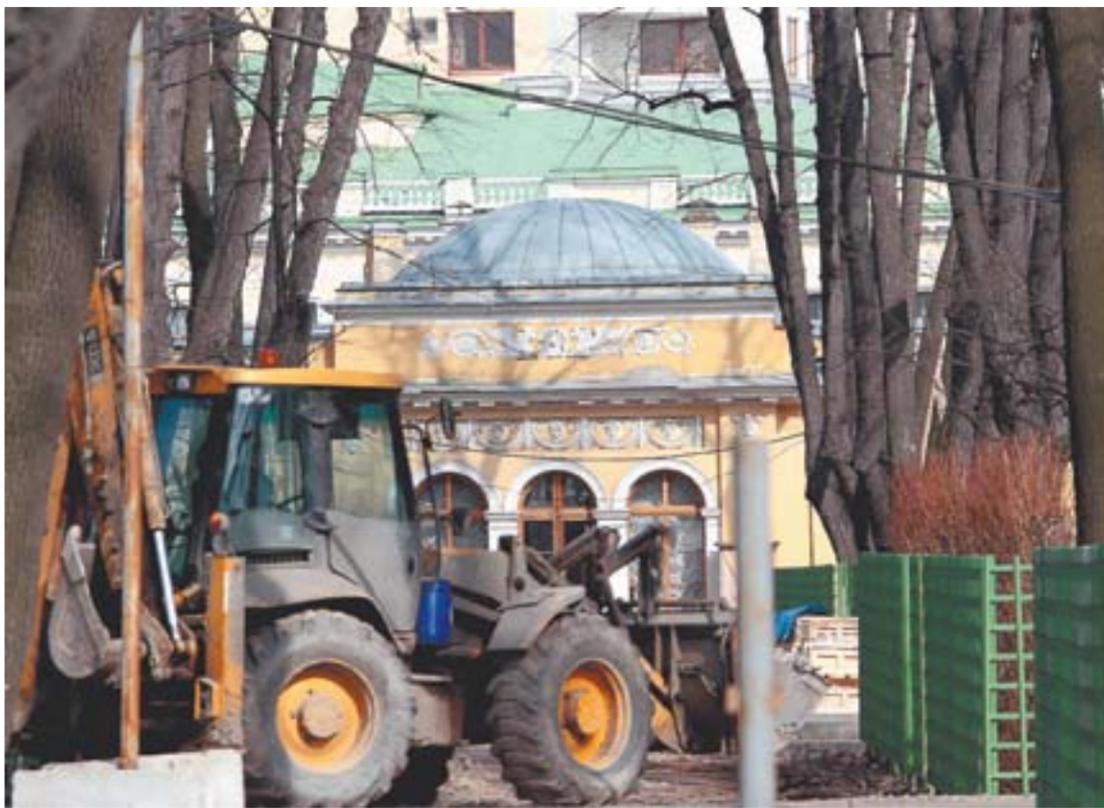


Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– Если власти хотят сотрудничать с коммерческими компаниями, необходимо предложить им адекватные рыночные условия, не связанные с какими-либо финансовыми обременениями. Нужно осознавать, что цель любой коммерческой организации – получение прибыли, и никто этого не отменял.

Летний сад откроют не раньше лета 2012 года

Марина Голокова. Русский музей оправдался за «новое», построенный на территории Летнего сада. Никаких нарушений в ходе реконструкции исторического ансамбля, о которых говорили градозащитники, ни прокуратура, ни КГИОП не обнаружили.



На работы в Летнем саду с 2009 по 2011 год по государственному контракту выделено 2,3 млрд рублей. По словам заместителя Русского музея по комплексной реконструкции и капитальному ремонту Владимира Баженова, эта сумма была

определена по расчетам 2007 года. В 2011 году лимит финансирования составил 960 млн рублей.

Акцент на мелочах

По подсчетам Русского музея, реконструкция Летнего сада бу-

дет продолжаться еще как минимум до 2015 года. Пока выполнена лишь половина запланированного объема работ. По словам Владимира Баженова, в этом году будут завершены археологические изыскания для последующего вос-

создания исторических фонтанов на Главной аллее (фонтанов «Царицын», «Гербовый», «Пирамида»), в партере («Коронный»), в боскете «Крестовое гульбище», а также чаши «Менажерийного пруда» и фундаментов «Малой оранжереи».

Одновременно ведутся работы по изготовлению и установке архитектурных деталей облицовки фонтанных чаш из известняка и мрамора. К маю 2012 года планируется полностью воссоздать фонтанный комплекс. Как отмечает Владимир Баженов, к этому же сроку должны быть восстановлены Невская ограда, ограда архитектора Л.И. Шарлеманя и малые архитектурные формы.

Оригинальные скульптуры после реставрации перейдут в залы Михайловского замка. В саду будут выставлены их копии, которые, по словам Владимира Гусева, «от оригиналов не отличить».

Появление нового объекта на территории Летнего сада Русский музей объяснил тем, что это хозяйственный корпус, который «возводится в границах существовавшего с 1970-х годов хозяйственной двора, постройки и инженерные коммуникации которого морально и физически устарели». По проекту его планируется «скрыть» за зелеными лианами.

«Если государство выделит деньги, то в 2012 году можно начать работы по реставрации Летнего дворца и домика Петра I. На эти объекты потребуются большая часть от общего объема финансирования», – говорит Владимир Баженов.

Прокуратура интересуется переувлажнением

Директор Русского музея Владимир Гусев обращает внимание на

то, что вековые деревья и кусты сохранены. Если и были снесены деревья, то – мертвые и неизлечимо больные.

По подсчетам специалистов Лесотехнической академии, всего в Летнем саду 1827 деревьев восемнадцати пород. Снесены 122 дерева – менее 7% от общего количества. Русский музей взамен погибших обещает высадить 535 деревьев и более 10 тыс. различных кустарников.

Владимир Гусев уверяет, что причин для беспокойства за зеленый массив сейчас нет. По его словам, ни восстановление фонтанов, ни прокладка инженерных коммуникаций на корневых системах не скажется. «Проблемы “переувлажнения” для Летнего сада не существует, – говорится в материалах Русского музея для прокуратуры. – Уровень грунтовых вод на территории сада напрямую зависит и будет зависеть от уровня воды в Неве и ее притоках».

Прокладка инженерных коммуникаций, по официальным сведениям, происходит исключительно по существующей системе аллей и площадок. Сети будут проходить по трассам, удаленным от корневых систем. Музей оправдался перед прокуратурой тем, что «отрицательное воздействие на древесную массу сведено к минимуму и компенсируется комплексом работ, в том числе подкормкой деревьев и кустарников».

Представители Русского музея говорят, что Летний сад откроют уже следующим летом. Однако трехлетний срок государственного контракта на реставрацию исторического ансамбля истекает в декабре 2011 года, а реконструкция будет продолжена лишь после выделения денег.

объект

Муринский экононом по 60 тысяч за «квадрат»

Оксана Прохорова. В районе Мурино-Девяткино на границе Петербурга и области зреет новый проект по строительству жилья. Компания «Арсенал-Недвижимость» объявила о покупке у частного собственника 28 га под комплексное освоение.

В новом квартале инвестор обещает дома финского качества, однако эксперты сомневаются, что застройщик сможет заманить покупателей дорогим «квадратом».

60 долларов – красная цена

Стоимость покупки земли не разглашается, однако Николай Вечер, директор Санкт-Петербургского филиала GVA Sawyer, подсчитал, что стоимость земли данной локации может составить 60 USD за квадратный метр. Можно предположить, что 28 га обошлись г-ну Лаптеву в 16,8 млн USD.

По словам г-на Вечера, стоимость земли на границе города и Всеволожского района колеблется от 60 USD до 60 EUR за квадратный метр, но в Мурине есть серьезные проблемы с инженерной инфраструктурой. Ко всему прочему, в области перевод земель

сельхозназначения под жилье носил хаотический характер, и частенько встречается чересполосица, когда полоса «сельской» земли чередуется с территорией, пригодной для застройки.

«Не знаком с ходом ведения сделки, но стоимость квадратного метра на выкупленном участке может быть выше 60 долларов исключительно из спекулятивных соображений бывшего собственника», – говорит Николай Вечер.

Через два месяца, по словам Виктора Лаптева, генерального директора компании «Арсенал-Недвижимость», станет известен объем вложений, который потребуется для реализации проекта. Пока что финский архитектор Юкко Тикконен пишет концепцию проекта развития квартала. Работа ведется в сотрудничестве с петербургскими проектировщиками, которые адаптируют проект к российским реалиям.

В области высокой конкуренции

Участок находится во внутренней части КАД слева от станции метро «Девяткино», в направлении поселка Бугры Всеволожского района. Здесь планируется построить в общей сложности 400 тыс. кв. м жилья по кирпично-монолитной технологии. «Скорее всего, в этом квартале мы построим три пробных дома из панели в стиле “ЮИТ”, – уточнил г-н Лаптев.

Однако ценового размаха, как у финских девелоперов, у СК «Арсенал-Недвижимость» выдержать не получится, считают эксперты. Самый дешевый «квадрат» «ЮИТ Лентек» стоит 76 тыс. рублей. «Максимум, почему компания сможет продавать квадратные метры будущего жилья, – 50-60 тысяч рублей», – говорит Леонид Сандалов, заместитель генерального директора АН «Бекар». И дело не только в посткризисных явлениях. На этой террито-

рии на разных стадиях реализации находятся проекты «ЦДС», «ЭнСиСи Недвижимость», МИСК, «Мавис» и «Дальпитерстрой». Брокеры говорят – здесь очень высокая конкуренция проектов, заявленных в формате эконома. А более дорогой формат в подобной локации просто не найдет своего покупателя, говорит Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН.

«У района Мурино-Девяткино есть определенные сложности, связанные с инженерной инфраструктурой, – говорит г-жа Захарова. – Его территория изначально была спланирована без расчета на такое количество жилых проектов». По мнению экспертов, привлечение финских технологий – правильный ход со стороны застройщика: это поможет завоевать доверие покупателей. Однако затраты строителя на европейское качество не должны повлиять на цену квадрата.

На Солдата Корзуна гостиницы не будет

ООО «Аркада-Хаус» лишились возможности построить гостиничный комплекс в Кировском районе. Отель планировалось возвести на улице Солдата Корзуна, участок 1, севернее дома 89, корп. 4, лит. А по проспекту Ветеранов. В ближайшее время правительство города намерено признать утратившим силу постановление от декабря 2004 года «О проектировании и строительстве гостиничного комплекса». Согласно этому постановлению, компания должна была перевести в бюджет Петербурга на развитие городской инфраструктуры 1 млн USD в рублевом эквиваленте.

«Окстрой» не справился со стройкой

Правительство Санкт-Петербурга лишило ЗАО «Окстрой» прав строить жилой дом со встроенными помещениями на Институтском проспекте, у здания поликлиники № 14, севернее дома 9, в связи с длительным неисполнением обязательств. Управление инвестиций подготовило проект постановления о признании утратившим силу распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 20.05.2003 № 1170-ра.

Участникам долевого строительства предложено рассмотреть возможность создания юридического лица – жилищно-строительного кооператива (ЖСК) для завершения строительства жилого дома. Данный вопрос будет рассмотрен на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства.

«Невский гранит» построит баню в Петродворце

ЗАО «Невский гранит» рассчитывает получить разрешение на строительство комплекса бытового обслуживания с баней на земельном участке площадью 3392 кв. м в городе Петродворце. Новый комплекс планируется возвести на Гостилицкой улице, участок 1, северо-восточнее дома 2, лит. А.

КГА уже подготовил проект о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, он будет рассмотрен на одном из ближайших заседаний правительства. Проект рассмотрен Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга 16 марта. А месяцем ранее состоялись публичные слушания по данному вопросу.

В Пушкине построят здание для ЖЭС

ООО «Компания «Форус» построит здания для размещения жилищно-эксплуатационных служб на земельном участке площадью 672 кв. м в городе Пушкине. Новый объект появится на Конюшенной улице, 36, лит. А.

С учетом результатов публичных слушаний от 14 марта, комиссией по землепользованию и застройке подготовила рекомендацию о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно ПЗЗ надел находится в многофункциональной зоне малозэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В Лисьем Носу появится очередной оздоровительный комплекс

ООО «СевЗапСпецСтрой» планирует получить разрешение на строительство спортивно-оздоровительного комплекса в поселке Лисий Нос. Земельный надел площадью 19 980 кв. м расположен на Пограничной улице, участок 1, западнее пересечения с Майской улицей.

Земля выделена компании на инвестиционных условиях, согласно которым общество обязано выплатить арендную плату на период строительства в сумме 34,2 млн рублей.

В договоре предусмотрена ответственность инвестора за нарушение сроков строительства объекта в виде досрочного расторжения договора. Срок аренды земельного участка заключается на период строительства объекта с возможностью дальнейшей пролонгации на 49 лет.

Начать строительство объекта планируется через 11 месяцев со дня вступления в силу постановления правительства. На реализацию объекта город выделил инвестору 20 месяцев.

Морской перегрузочный отменен?

В связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка ООО «Группа Осло Марин» не будет строить универсальный морской перегрузочный комплекс в Угольной гавани. Правительство города готовит соответствующее постановление, которое отменит выданное в феврале 2007 года разрешение о проведении изыскательских работ на земельном участке площадью 12 274 кв. м, расположенном в Кировском районе, на Элеваторной площадке, участок 1, северо-западнее дома 1, лит. В.

На Невском откроется «Астон»

Компания «Большой проспект» приступила к строительству пятизвездочного отеля в исторической части города. Гостиница появится на пересечении Невского проспекта и улицы Профессора Ивашенцева.

По словам руководителя проекта Константина Вачевских, в отеле планируются 170 номеров площадью 32–36 кв. м, бассейн, конференц-зал площадью 600 кв. м, рестораны русской и итальянской кухни. Сдача отеля запланирована на май 2012 года.

Управлять отелем будет УК «Астон отель групп», планируемое название гостиницы – «Астон на Невском».

Ауга меняет концепцию

В апреле состоялась официальная реконцепция торгового центра Auga, построенного ГК «Эталон» 3 года назад на Лахтинском проспекте. Изначально он задумывался как центр дизайнерских товаров и услуг, сегодня же владельцы перепрофилировали его в бутик-центр. В Auga появятся бутики одежды, обуви и аксессуаров самых известных мировых брендов, а также гастром «Глобус Гурмэ».

Арендпригодная площадь объекта составляет около 9200 «квадратов». Открытая парковка перед зданием рассчитана на 270 машиномест.

В технопарке «Ингрия» будут размещены офисы Microsoft и «МТС»

Размещение административных центров Microsoft и «МТС» на территории технопарка «Ингрия», по мнению главы комитета экономического развития, промышленности и торговли Евгения Елина, будет «тем мотором, который позволит развить инфраструктуру».

Как сообщают в ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», в 2011 году будет продолжено строительство внешней инфраструктуры, которая включает в себя станцию «Коллонтай» и инженерные сети. В 2011 году на создание технопарка из городского бюджета выделено более 1,192 млрд рублей. Также, в соответствии с госпрограммой «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий», одобрено софинансирование из федерального бюджета для создания технопарка на сумму 533,1 млн рублей на 2011–2012 годы.

Общий объем инвестиций в строительство технопарка – 30 млрд рублей, из которых 64% – частные инвестиции, 36% – вложения государства. Проект создания технопарка будет реализован в несколько этапов до 2015 года. На территории технопарка будет создано более 14 тыс. рабочих мест.

«ЛенСпецСМУ» построит «Ласточкино гнездо»

Проект нового жилого комплекса, который компания «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») планирует строить на Октябрьской набережной, 118, получил название «Ласточкино гнездо».

Участок под строительство «ЛенСпецСМУ» приобрело в декабре 2010 года на торгах Минобороны. На 13 га земли предполагается построить около 318 996 кв. м жилья и парковочных мест.

Так же как все объекты компорт-класса «ЛенСпецСМУ», комплекс будет строиться по кирпично-монолитной технологии с использованием навесных вентилируемых фасадов. В проекте предусмотрено большое количество однокомнатных квартир и квартир-студий. Реализовать проект планируется в 2013–2014 годах.

Морской перегрузочный отменен?

В связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка ООО «Группа Осло Марин» не будет строить универсальный морской перегрузочный комплекс в Угольной гавани. Правительство города готовит соответствующее постановление, которое отменит выданное в феврале 2007 года разрешение о проведении изыскательских работ на земельном участке площадью 12 274 кв. м, расположенном в Кировском районе, на Элеваторной площадке, участок 1, северо-западнее дома 1, лит. В.

Научно-исследовательский центр просрочили

ЗАО «Электронная компания «Элкрус» утратила возможность строительства научно-исследовательского центра по адресу Благодатная улица, участок 1, южнее дома 6, лит. В. Причина – истечение срока действия договора аренды земельного участка. Городское правительство готово подписать постановление об этом в ближайшее время.

В Пулкове построят аэровокзальный комплекс

«ВТБ» рассматривает возможность участия в строительстве аэроэкспресса от Балтийского вокзала до Пулкова. Об этом стало известно на совещании у губернатора в рамках реализации проекта реконструкции аэропорта.

Стоит отметить, что пропускная способность аэровокзального комплекса к моменту запуска в эксплуатацию в 2013 году составит 13–14 млн пассажиров в год, что потребует соответствующей транспортной инфраструктуры. Стоимость проекта по строительству Пулкова составит 13 млрд рублей.

Еще один спорткомплекс от Газпрома

ОАО «Газпром» получит от города на инвестиционных условиях земельный участок для строительства крытого спортивно-оздоровительного комплекса во Фрунзенском районе города. Участок площадью 11 952 кв. м находится на Будапештской улице, юго-восточнее пересечения с улицей Фучика.

Земля относится к категории земель населенных пунктов.

Инвестору при строительстве объекта установлены условия, согласно которым ОАО должно перечислить в бюджет Петербурга арендную плату, рассчитанную на дату заключения согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»». Согласно договору, инвестор передаст объект в государственную собственность Санкт-Петербурга.

На строительство спортивно-оздоровительного комплекса отведено 24 месяца со дня вступления постановления в силу.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

Пограничные проекты

Оксана Прохорова. Нынешний год в Петербурге пройдет под знаком комплексного освоения территорий, выкупленных частными компаниями. Доля этих проектов в общей объеме сдаваемого жилья постоянно растет. В перспективе готовится серия торгов.

мнение



Закир Муратов, генеральный директор ООО «КапСтрой»:

— Основные вопросы, которые приходится решать застройщикам в местах размещения этих жилых комплексов, — это развитие необходимой для проживания будущих жильцов инфраструктуры, создание большого количества инженерных сетей, решение вопросов транспортной доступности.

На апрель этого года, по словам вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова, сдано около 600 тыс. кв. м жилья, а к концу года чиновник обещает превзойти итоги прошлого. Сейчас в Петербурге 70% всего жилья строится на территориях комплексного освоения.

Ключевые игроки

По данным экспертов Setl City, в регионе с учетом пограничных с областью кварталов заявлен 101 проект по освоению территорий — это 64,2 млн кв. м жилья. Доля проектов КОТ, находящихся в продаже, в общем объеме рынка строящегося жилья составляет около 40%. Крупнейшие по масштабам стройки, где уже идут продажи квартир, ведут пять компаний.

УК «Старт Девелопмент» презентовала в начале года проект города-спутника «Южный», который расположится на территории более 3,5 тыс. га. Из них около 2 тыс. га — на территории Гатчинского района Ленобласти, остальное — в Пушкинском районе Петербурга. Всего планируется построить 4,4 млн кв. м жилья. Сейчас открыты продажи в поселке «Золотые ключи» в деревне Тайцы, который задуман как часть «Южного».

Второй по масштабам стала «Северная долина» компании «Главстрой-СПб». Квартал застраивается в Выборгском районе, у метро «Парнас», на участке площадью 270 га. Активные продажи в проекте ведутся с прошлого года, первая очередь сдана с опережением сроков — в начале апреля этого года. Всего в квартале предполагается возвести 2,7 млн кв. м жилья.

Кроме того, к концу этого года «Главстрой-СПб» выведет в продажу первые квартиры в «Юнтолове». Новый микрорайон появится на 437 га в Приморском районе, всего здесь планируется возвести 2,2 млн кв. м жилья.

Малозэтажный район «Новая Ижора» площадью 285 га появится на юге Петербурга, на границе с Колпинским районом, — здесь планируется возведение около 5 тыс. двухэтажных домов (односемейных и дуплексов) общей площадью 500 тыс. кв. м. Застройщик этого района — ООО «Балтстрой» — открыл продажи в другом своем проекте комплексного освоения территорий — «Славянке». Этот новый жилой район со среднеэтажной застройкой занимает 220 га в Пушкинском районе, здесь будет построено 1,4 млн кв. м жилья. В этих поселках запущены пилотные проекты по строительству государственных объектов на основе государственно-частного партнерства.

Значимым для освоения земель на юго-западе Петербурга стал проект «Балтийская жемчужина» Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании. Рядом с Южно-Приморским парком на участке 205 га планируется возведение более 1 млн кв. м жилья, а также крупных объектов коммерческой недвижимости.

Кроме того, на пересечении Мурманского шоссе и КАД близ Кудрова (Ленобласть) планируется построить проект «Семь столиц». Девелопер Setl City намерен возвести 1,2 млн кв. м на участке площадью около 135 га. Сейчас ведутся продажи в квартале «Вена» — во второй половине 2012 года здесь будет построено около 35,9 тыс. кв. м жилья.

На подходе проект застройки на территории Новоорловского

лесопарка. Компания «ЮИТ Лентек» строит квартал на территории площадью 46 га, на участке восточнее Большого Суздальского озера. Жилой фонд Новоорловского проекта — около 1 млн кв. м жилья.

Масштабные немиллионники

В пригородах возводят и жилье более скромных размеров. Компания «Отделстрой» предлагает квартиры в квартале «Новый Оккервиль», административно относящийся к Ленобласти, но в шаговой доступности от станции метро «Улица Дыбенко». Территория составляет 50 га. Общая площадь возводимых жилых помещений — около 850 тыс. кв. м.

Застройщик «ЛенСпецСМУ» возводит «Юбилейный квартал» в Приморском районе (в конце Комендантского проспекта). На участке 31,1 га планируется построить более 700 тыс. кв. м жилья.

Жилой квартал «Новодевяткино» строится во Всеволожском районе Ленобласти, но в близкой доступности от станции метро «Девяткино». СК «Арсенал-Недвижимость» планирует на участке 15 га возвести 16 высотных домов общей площадью около 300 тыс. кв. м. В районе Мурино-Девяткино развивается еще несколько проектов квартальной застройки. ГК «ЦДС» уже начала продажи в «Новом Мурино». Здесь на участке в 14 га планируется возведение высотных домов общей площадью около 300 тыс. кв. м. Административно квартал относится к Ленобласти.

ГК «Унисто Петросталь» в этом году объявила о строительстве первой очереди жилого квартала в Мурино общей площадью жилья 210 тыс. кв. м, всего в течение 5

лет «Унисто Петросталь» намерена инвестировать 25 млрд рублей в строительство 70 домов экономкласса общей площадью около 620 тыс. кв. м.

Во втором квартале этого года компания НСС откроет продажи в ЖК «Эланд» — этот комплекс также находится в районе Мурино: на участке 6,6 га будет построено 135 тыс. кв. м жилья.

ООО «КапСтрой» начало строительство корпусов 40 и 35 в жилом комплексе «Ладожский парк», расположенном недалеко от станции метро «Проспект Большевиков» и «Ладожская». Общая площадь квартир двух домов составляет около 56 тыс. кв. м.

Что дальше?

Большинство земель, пригодных под жилищные проекты, в радиусе 30 км от города давно скуплены, и по ним ведутся различные работы. Некоторые из них находятся на высокой стадии разработки, и информация по ним общеизвестна.

«Но есть еще в два раза больше проектов, которые теоретически могут выйти на рынок в перспективе от трех до пяти лет», — говорит Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АН «АРИН».

После кризиса данные проекты приобрели еще большую актуальность, подчеркивает г-жа Марковец, так как большие компании переориентировались на жилье классов эконом и комфорт. Поэтому в настоящий момент для компаний предпочтительнее купить площадку на окраине города или в ближайшей области, где стоимость уже переведенной под жилье земли составляет 100 EUR за «квадрат», чем, например, вводить промышленное предприя-

мнение



Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

— У застройщиков, работающих в сегменте массового строительства, путь один — окраины города и ближайшие пригородные зоны Ленобласти, где земельный ресурс для освоения еще очень и очень большой. Наиболее интересными для развития мне кажутся направления в сторону Пушкина, Янина и Всеволожского района, на севере — зона «Парнас», совхозные земли в Ручьях.

материалы

Панельное домостроение набирает обороты

Илья Дмитриев, Наталья Бурковская. Объемы крупнопанельного домостроения и производственных мощностей ДСК на территории страны постоянно увеличиваются. По данным аналитиков, наиболее заметный прирост производства панелей ожидается в этом году. В дальнейшем, по мере обеспечения рынка, прирост будет ослабевать.



Современное панельное домостроение отличаются интересные архитектурные, конструктивные и планировочные решения. Предприятия по изготовлению панелей совершенствуют и оптимизируют производственные процессы и модернизируют техническую базу. Новое оборудование и технологии позволяют сократить затраты, увеличить производственные мощности, оптимизировать технологические процессы.

Местные монополисты

В Петербурге на рынке панельного производства основными игроками являются предприятия ДСК «Блок», «Гатчинский ДСК», «Городской домостроительный комбинат», входящие в «ЛСР», «Домостроительный комбинат № 3», выкупленный столичной компанией «Интеко», «Гатчинский ССК», которым управляет ЗАО «Ленстройтрест». Кроме того в регионе активно работают филиал ОАО «Главное управление обустройства войск», 211



БОЛЬШИНСТВО ЗЕМЕЛЬ В РАДИУСЕ 30 КМ ОТ ГОРОДА ДАВНО СКУПЛЕНЫ, И ПО НИМ АКТИВНО ВЕДУТСЯ РАБОТЫ

тие из центральных районов Петербурга, где итоговая стоимость квадратного метра земли может составлять от 500 до 1500 EUR. Поэтому проекты КОТ будут развиваться, уверена Екатерина Марковец.

Однако не все игроки рынка настроены столь оптимистично. К примеру, Александр Завьялов, ге-

неральный директор ЗАО А&А Group, полагает, что уже через год предложение в этом сегменте будет перегружено.

Похожие соображения высказывают и в ГК «Унисто Петросталь»: в перспективе видно обострение конкуренции на рынке жилья и такие риски для застройщиков, как снижение цен, реализация проек-

та только в его первых очередях, говорит Елена Бухарова, руководитель отдела маркетинга группы компаний.

Марина Турыгина, представитель ООО «Главстрой-СПб», обращает внимание на минимальное количество предложений по КОТ. Если город сможет предлагать строителям новые терри-

тории для освоения – это будет очень позитивное явление, отмечает она.

Всем сестрам по серьгам

Для наиболее эффективного развития КОТ губернатор Петербурга Валентина Матвиенко предлагает запустить механизмы государственно-частного партнерства на всех заявленных проектах. Также она предложила председателю комитета по строительству Петербурга Вячеславу Семенову взять на карандаш предложение Эдуарда Тиктинского, президента холдинга RBI, по созданию схемы участия инвестиционных фондов в строительстве объектов соцкультбыта.

По мнению г-на Тиктинского, целесообразно создавать тройственные союзы по схеме «Смоленский – естественные монополисты – инвестфонды» для того, чтобы строить школы, детские сады, поликлиники на территориях, проданных под комплексное освоение. Эдуард Тиктинский предложил продавать право финансирования строительства социальной инфраструктуры на тендерах. По его данным, такие проекты заинтересовали бы финансовые институты Скандинавии.

Путь к массовому применению ГЧП тернист – пока у Петербурга нет примеров удачно реализованных проектов, поэтому многие застройщики сомневаются в эффективности данного инструмента. К примеру, Лариса Окунь, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам ИСК «Отделстрой», считает ГЧП излишеством. По ее словам, региональным властям достаточно просто выкупать соцобъекты у строителей по себестоимости.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест», к инициативе губернатора относится очень осторожно. Те условия, которые на сегодняшний момент были озвучены, невыгодны для застройщика, считает он. Развитием социальной инфраструктуры должны заниматься городские или областные власти за счет бюджетных средств, а не строители.

Безусловно, в таких замечаниях есть здравый смысл, но городская казна не резиновая и Смольному важно жить по средствам. Так или иначе, ГЧП в социальной сфере –

МНЕНИЕ



Лариса Окунь, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам ИСК «Отделстрой»:

– Любой проект комплексного освоения территорий предполагает серьезную социальную инфраструктуру.

МНЕНИЕ



Александр Завьялов, генеральный директор ЗАО А&А Group:

– Есть вероятность перепроизводства жилья на окраинах, или, как принято говорить экономическими терминами, заговаривания в сегменте, что может повлечь демпинг в ценах и микрокризис.

МНЕНИЕ



Илья Еременко, генеральный директор Setl City:

– При условии, что будут выработаны эффективные механизмы взаимодействия инвесторов и государства при реализации крупных проектов, их доля на рынке строящегося жилья Петербурга и Ленобласти в перспективе ближайших 5-10 лет может вырасти до 60-65 процентов.

достойное предложение Петербурга своим строителям. В любом случае это лучше, чем замалчивать проблему или игнорировать интересы застройщиков в данной сфере.

комбинат ЖБИ, а также Бокситогорский и Волховский заводы ЖБИ.

Безусловным лидером в данном сегменте рынка является «ЛСР». Так, только ДСК «Блок» за время работы на рынке жилищного строительства для государственных нужд построил свыше 25 объектов на 4725 квартир, среди которых объекты как городского, так и федерального заказа. После технического переоснащения предприятия мощность комбината увеличилась и сейчас составляет 450 тыс. кв. м жилья в год. Эти цифры говорят сами за себя. За прошлый год общий объем строительно-монтажных работ «Группы ЛСР» в Петербурге составил 372 тыс. кв. м. Специалисты компании отмечают, что в Петербурге наблюдается рост объема продаж строительных материалов для панельных домов и это связано прежде всего с оживлением на рынке, которое стало наиболее заметным с конца прошлого года.

Новые горизонты

Сегодня наибольший процент рынка железобетонных изделий приходится на плиты перекрытий – около 30%. Конструкции стен и перегородок занимают

17%, плиты специального назначения – 10%, конструкции фундаментов – 8%, архитектурно-строительные элементы – 3%, а конструкции инженерных сооружений – 5%, остальные – 27%.

Современные жилые объекты из готовых панелей монтируются довольно быстро. А цена их на 50-60% ниже, чем у того же монолитно-каркасного дома. По этой причине и скорость оборачиваемости денежных средств выше, чем у монолитных объектов.

В Петербурге самыми популярными сериями панелей считаются 121-я серия, изготавливаемая на Гатчинском ДСК, 137-я серия от ДСК «Блок», а также 600.11 от ДСК-3. Несколько лет назад корпорация S.Holding совместно с проектным институтом разработала программу возрождения индустрии крупнопанельного домостроения на базе мобильных ДСК серии 300.

Как отмечает председатель совета директоров корпорации S.Holding Алексей Шепель, принципиальное отличие жилья экономкласса в том, что конструкции зданий должны обеспечивать соотношение площади квартир к общей площади, равное 80-84%, а к нежилой части – 20-16%. По его словам, это цивилизованный американский

и европейский метод расчета стоимости 1 кв. м. По его мнению, это и есть стандарт жилья совершенно нового класса, себестоимость которого будет постепенно снижаться до 20 тыс. рублей за квадрат.

Для военных и социальных нужд

Правительство России ставит перед строительной отраслью большие задачи: к 2020 году необходимо строить вдвое больше жилья, чем сегодня. Крупнейшим потребителем дешевого панельного жилья стало Министерство обороны.

Но без промышленного домостроения эту задачу не решить, поэтому панель, как бы ее ни ругали скептики, – это наше эффективное будущее. Популярность ее объясняется относительно низкой ценой и высокой скоростью возведения объекта. Строительные компании Северной столицы постоянно работают над технологиями производства и созданием проектных решений. По этой причине стройфирмы меняют устоявшиеся стереотипы о безликости, однообразии и низкой комфортности панельных домов.

Применение инновационных технологий при возведении фасадов панельных

жилых объектов позволяет решить проблему беспрепятственной диффузии водяного пара из внутреннего помещения наружу. При этом инновационная технология позволяет исключить возможность конденсации водяного пара внутри наружной стены панельного дома и снизить шумовые нагрузки, влияющие на долговечность здания.

Деятельность современных лабораторий строительных компаний и комбинатов, которые имеют свое производство, должна соответствовать требованиям международных стандартов, подтверждающим их техническую компетентность в проведении контрольных испытаний железобетонных конструкций.

Также лабораториям необходимо иметь экологические сертификаты на используемые материалы и конструкции и санитарно-эпидемиологические заключения на соответствие нормам радиационной безопасности товарного бетона, раствора, бетонных и железобетонных конструкций для жилых домов. Без этих документов предприятия просто не имеют законного основания производить материалы для строительства панельных объектов.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Комментарий

КАК БЫ МЫ НИ СТРЕМИЛИСЬ В ЕВРОПУ, МЫ ВСЕ РАВНО ИДЕМ В АЗИЮ...



Никита Явейн, руководитель архитектурной мастерской «Студия 44»:

— На биеннале «Архитектура Санкт-Петербурга» выставлено все, что есть у наших архитекторов. Она скорее отчетная, чем конкурсная. И, может быть, в этом ее прелесть. Выставка этого года пугает обилием классицизма и подделанного неосталинизма. Многие проекты мне напоминают Ашхабад. Как подумаешь, что в центре Петербурга будут построены такие здания, ужас берет. Прав мой знакомый, который говорил, что, как бы мы ни стремились в Европу, мы все равно идем в Азию. В экспозициях проявляется тенденция к «архитектуре заказчика». Какой проект ни возьми — все сделано по желанию того, кто платит. Судьи просили неосталинизм — они его получили в концепции здания арбитражного суда. Та же история с торговым центром «Галерея» на Лиговском проспекте. Сегодня четко видно, что архитектуру проектов определяет заказчик. Более того, он ее порой даже сам и создает. Времена, когда прислушивались к мнению архитекторов, прошли. Капитализм предстает в своем истинном обличье.

Мнение



Михаил Мамошин, председатель НП «ОАМ» («Объединение архитектурных мастерских»), руководитель ООО «Архитектурная мастерская Мамошина»:

— На выставке много эскизных проектов и концепций — и это, с одной стороны, отражает реальное снижение объема строительства по сравнению с докризисными годами, а с другой — свидетельствует о сохранении творческой активности в профессиональной

архитектурной среде, и это хороший знак. Уменьшилось количество конкурсов. В 2010 году в Петербурге прошел один-единственный значимый конкурс — на зоопарк. Петербургские архитекторы стали больше работать в других регионах и даже в других странах. В работе над одним проектом иностранный и петербургский архитектор уже работают в партнерстве, на равных, а не как раньше, когда местный архитектор рассматривался как адаптер. Например, наша мастерская в партнерстве с Zoboki-Demeter & Associates Architects разработала концепцию многофункционального общественно-делового комплекса: Дворец искусств, Конгресс-центр и ВТРЦ на Васильевском острове.

Выставка

Триумф практичности

Марина Голокова. Петербургские архитекторы продемонстрировали свои лучшие проекты на третьей биеннале «Архитектура Санкт-Петербурга». Несмотря на прагматизм замысла, судьба многих из них остается туманной. Работы, которые мастера решили показать широкой публике, выпали из поля зрения заказчиков.

На стадии концепции замерли проекты, которые, по мнению зодчих, могли бы стать символами современной петербургской архитектуры и сыграть ключевую роль в формировании новой застройки Петербурга.

Туманное будущее

Проект концертного зала «Театр песни Аллы Пугачевой» в устье реки Смоленки на Васильевском острове, по замыслу студии «Интерколумниум», должен стать доминантой на новой территории у Финского залива. Здание напоминает арку квартала Дефанс в Париже. Руководитель студии Евгений Подгорнов объясняет такое решение замыкающей перспективой стремлением воплотить символическое окно в Европу. Оно должно просматриваться по всему руслу реки Смоленки в сторону Финского залива.

Для строительства такого концертного зала заказчику — холдингу «Русское море» — пришлось бы нарушить высотный регламент. Высота арки — 90 м, в то время как предельно установленные параметры на 15 м ниже. Между тем никаких движений для получения соответствующего разрешения холдинг не делал. По информации комитета по градостроительству и архитектуре (КГА), комиссия по землепользованию и застройке концепцию не рассматривала.

Театральное «окно в Европу» не получает никакого развития уже два года. Изначально планирова-

лось, что концертный зал будет построен к 2012-2013 годам. Холдинг «Русское море» жестких сроков не устанавливал. Евгений Подгорнов судьбу проекта называет туманной. Впрочем, так же скептически он смотрит и на перспективы других своих работ: концепции многофункционального комплекса Icebridge («Ледовый мост») у станции метро «Проспект Большевиков», жилого дома и офисного центра на набережной Робеспьера, 32, офисного центра River House на улице Академика Павлова, 5. Под сомнением реализация всех этих проектов, за исключением Icebridge. Его заказчик — инвестиционно-строительная компания «Донк» — решил построить комплекс на 1,5 года позже назначенного срока. Строительство начнется не в 2011 году, как планировалось, а во II квартале 2012 года. В компании перенося сроки объясняют влиянием кризиса и изменениями в градостроительном законодательстве. Проект Icebridge тоже предусматривает строительство доминант: двух 110-метровых высоток, соединенных «ледовым мостом», надземным пешеходным переходом.

Кино за венгерские деньги

Архитектурная мастерская Михаила Мамошина показала на биеннале концепцию «Телефабрики» на Васильевском острове. По идее заказчика — ЗАО «Санкт-Петербургский центр мультимедийных проектов (ЦММП)

«Телеград», — на территории Петербургского городского трамвая должен быть построен современный центр кино и телевидения. Его композиция создана на основе игры треугольников и квадратов, в центре которых — обтекаемая форма конгресс-холла. Концепция предусматривает сохранение исторических объектов трамвайного парка: трех депо, построенных в 1906-1908 годах, и двух административных зданий 1915 года постройки, выходящих фасадами на Средний проспект. Архитекторы предлагают их приспособить под функции культурного центра.

Воплощение архитектурной концепции «Телефабрики» сейчас зависит от решения инвесторов и Смольного. Проект планируется реализовать на правах государственно-частного партнерства (ГЧП). Объем инвестиций — не менее 9,5 млрд рублей. Срок действия соглашения ГЧП — 11 лет. Пока финансировать этот проект наряду с городом намерено только ЗАО «Инвест-строй», структура венгерской компании TriGranit.

Назад к «Красному гвоздильщику»

Мастерская «Рейнберг & Шаров» напомнила на выставке об архитектурной концепции комплекса жилой и общественно-деловой недвижимости на территории Сталяпрокатного завода (бывшего завода «Красный гвоздильщик»), окруженной 25-й, 26-й и Косой ли-

Тенденции

Парковки для Петербурга

Оксана Прохорова. Смольный к концу года доработает адресную программу по размещению многоярусных парковок не менее чем на 500 тыс. машиномест. Чиновники считают, что возводить их должны инвесторы, а депутаты и ряд экспертов предлагают вкладываться городской казне.

Создание полумиллиона машиномест для Петербурга, в котором зарегистрировано 1,5 млн автомобилей, — лишь первый шаг к решению серьезной проблемы, которую, как говорят эксперты, надо было решать вчера.

Когда что-то мешает

По признанию Вячеслава Рыбкина, председателя правления НП «Межрегиональное

объединение организаций архитектурно-строительного проектирования», у города до сих пор нет четкой транспортной стратегии, не проведены расчеты интенсивности автомобильных потоков, нет предоставления сколько транспорта ежедневно приезжает в Петербург из соседней Ленобласти.

Так или иначе, в декабре прошлого года комитет по управлению городским имуще-

ством Санкт-Петербурга (КУГИ) презентовал адресную программу, предусматривающую размещение многоярусных парковок. Половина перечня уже подтверждена адресами, а где найти земельные пятна под размещение другой половины, в Смольном пока не знают.

Есть несколько причин, осложняющих поиск участков, пояснил Дмитрий Куракин, председатель КУГИ: инженерные коммуникации, которые имеют охранные зоны, запрещающие строительные работы; имущественно-правовые ограничения со стороны третьих лиц, владеющих землей; красные линии.

Городским ведомствам нужно разработать алгоритм устранения сложностей и определить новые территории для недостающих 250 тыс. парковочных мест.

Спасительные варианты

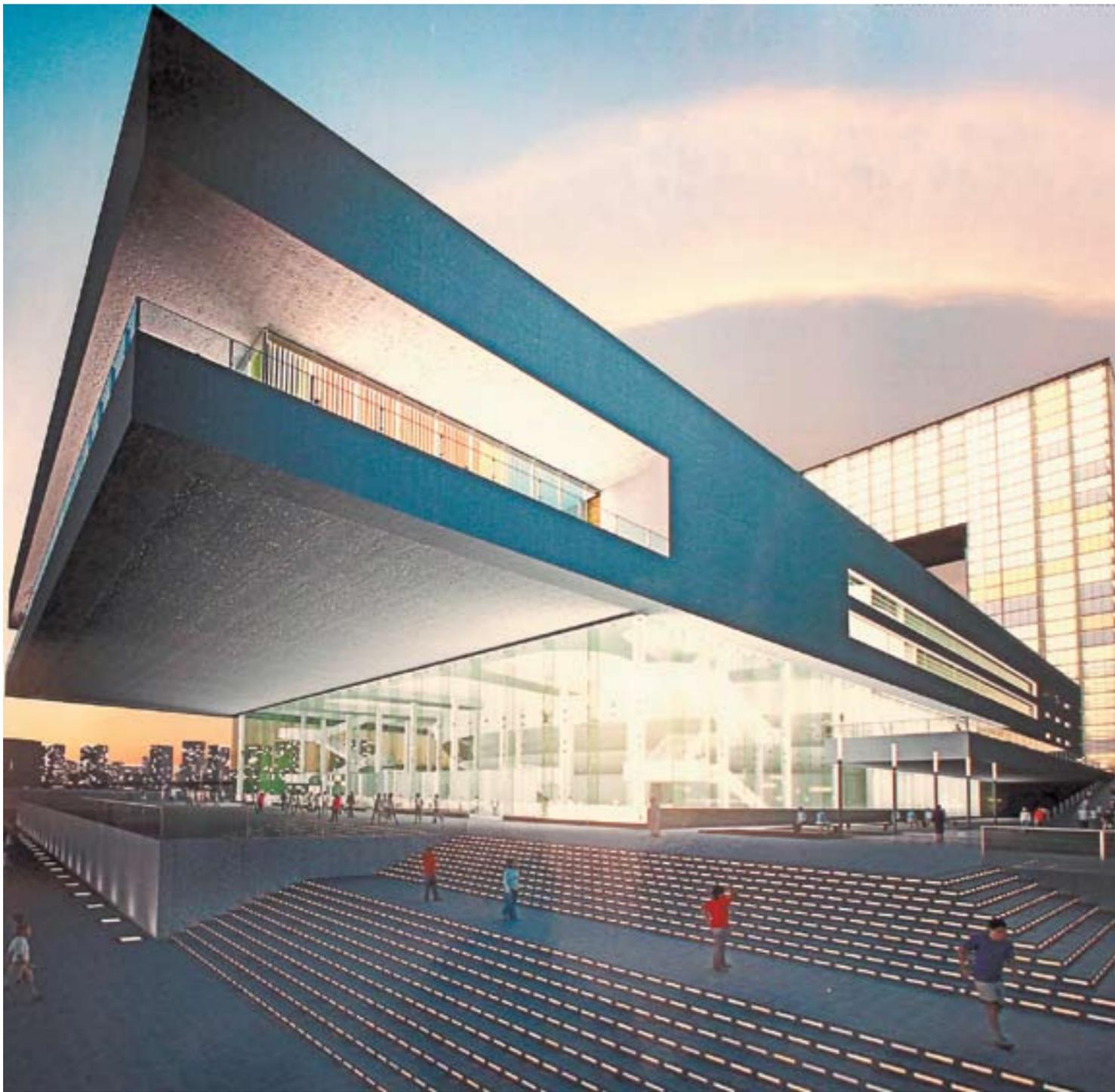
Ведомства городской администрации сообщают работать над проблемой. Так, комитеты по управлению городским имуществом, по градостроительству и архитектуре и по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры ана-

лизуют 500 аварийных адресов в центральной части Петербурга. В охранных зонах есть целые кварталы, согласно современным требованиям безопасности непригодные для жизни в них граждан, — при этом в них можно создавать многоярусные парковки.

В качестве примера Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству, приводит депрессивную зону рядовой жилой застройки рядом с Обводным каналом: снести дома нельзя, поскольку они часть исторического наследия города. С другой стороны, общий износ несущих конструкций ставит вопрос о дальнейшей судьбе зданий. Возможно, в перспективе целесообразно сохранить лишь привычные фасады, а за ними создать многоэтажные парковки.

На первом этапе эксперты Смольного отобрали из перечня аварийных адресов только 180 зданий. Например, отсеялись объекты культурного наследия регионального значения, которые имеют деревянные перекрытия и непригодны под парковки.

«Если в итоге останется 50 аварийных зданий, я уже это назову победой», — отметил г-н Куракин.



ХОЛДИНГУ «РУССКОЕ МОРЕ» НУЖНО КАК МИНИМУМ 250 МЛН USD, ЧТОБЫ ПОСТРОИТЬ ТЕАТР ПЕСНИ АЛЛЫ ПУГАЧЕВОЙ. ПОКА ОН СУЩЕСТВУЕТ ТОЛЬКО НА БУМАГЕ

ниями Васильевского острова. Это один из немногих крупных проектов, возрожденных после кризиса. Концепция предусматривает сохранение исторических объектов: водонапорной башни архитектора Якова Чернихова, канатного цеха и административного здания завода. Канатный цех может стать галереей современного искусства, а здание заводской администрации – гостиницей. Новые здания – это жилье (около 40% застройки) и общественно-деловые объекты.

Архитектурный эскиз был создан еще 4 года назад. Вопреки печальным прогнозам экспертов, практически похоронивших проект, финская компания Lirsanen & Co, выкупившая активы ЗАО «Сталепрокатный завод», в этом году все же приступила к делу. Она подписала договор о строительстве с финской строительной компанией «Лемминкяйнен». Подрядчик намерен приступить к подготовительным работам летом. Полностью реализовать проект планируется в 2017 году.

Зависимая свобода

Биеннале в очередной раз показала расстановку архитектурных сил в Петербурге. Мастерские «Студия 44», «Евгений Герасимов и партнеры», «Григорьев и партнеры» выставили знаковые проекты. Руководитель «Студии 44» Никита Явейн продемонстрировал работы, признанные за пределами страны: железнодорожный вокзал в Астане (победа в международном архитектурном конкурсе), многофункциональный комплекс «Площадь Гагарина» в Лондоне.

Мастерские Евгения Герасимова и Владимира Григорьева представили уже реализованные проекты, архитектура которых создана главным образом с учетом пожеланий городской власти: гостиницу на площади Островского и торговый центр «Галерея» на Лиговском проспекте.

Участники биеннале признают, что архитектура в Петербурге пока полностью зависима – от денег, прихоти заказчиков, требований власти и законов. Эта зависимость

ограничивает творческую свободу и вынуждает мастеров быть скорее прагматиками, чем художниками. Внутренний конфликт между реальными и идеалистическими взглядами на проект находит свое отражение практически в каждой концепции.

Экспозиции готовых построек, в отличие от нереализованных эскизов, показали явный перевес прагматичных решений, которые порой сводят на нет современные тенденции в архитектуре.

Существует и проект создания парковочных зон над улично-дорожной сетью, на вбитых в землю опорах. Чиновников вдохновил на такое решение проблемы парковок ТРК на проспекте Испытателей, сообщил Дмитрий Куракин. Проектировщики, консультирующие Смольный, сообщили, что этот вариант безопасен, экономически целесообразен и не противоречит федеральному и региональному законодательству.

Почем местечко для народа?

В России неразвитая улично-дорожная сеть является причиной потери 6-7% ВВП. Ущерб для экономики Петербурга от подобной проблемы не меньше. Однако поиск земельных участков под парковки напрямую связан с вопросом цены машиноместа для конечного потребителя. Кто-то должен прийти на этот зарождающийся рынок с «длинными» деньгами и вложиться.

Администрация Петербурга рассчитывает привлечь инвесторов, в том числе и в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП). У городской казны нет возможности осилить эту программу без частных

вложений, объясняют в КУГИ. То есть город определит места для строительства будущих объектов и предложит земельные пятна частным компаниям на торгах. Отдельные проекты будут реализовываться в рамках ГЧП – это значит, что город частично вложится в проект и поучаствует в будущей прибыли от продажи машиномест или от сдачи их в аренду.

«Все это пустое, – комментирует предложенный механизм Яков Качко, генеральный директор ЗАО «Транспортная миссия». – Во всем мире подобные проекты – социальные». По его словам, в той же Европе много примеров, как власти городов и муниципалитетов решали эту проблему, – ничего нового придумывать и не надо. Г-н Качко полагает, что стоимость машиноместа должна зависеть от локации объекта: если это Купчино, то 200 тыс. рублей за машиноместо – это даже дорого, считает эксперт, а если центр города – то мало.

Сергей Аболин, генеральный директор компании «АПС», считает, что Смольный должен обеспечить инвесторов как минимально льготной землей и льготными усло-

виями присоединения и подключения к мощностям естественных монополистов. «Себестоимость создания одного машиноместа составит в среднем 200-250 тысяч рублей», – замечает он.

Владимир Гольман, петербургский депутат, оценил стоимость машиноместа для конечного потребителя в среднем в 12,6 млн рублей – если застройщик паркинга не получит льготной земли и преференций от монополистов.

Другой петербургский депутат, Игорь Риммер, также считает, что государство должно давать бесплатную землю строителям пар-

кингов и отбирать по конкурсу те компании, которые предложат максимально дешевые технологии. Его коллега Олег Нилов успел подсчитать, что на программу многоярусных паркингов, анонсированную Смольным, потребуется около 100 млрд рублей. Желательно, чтобы средства в строительство паркингов вкладывал бюджет Петербурга. Если таких денег нет, тогда можно привлечь заемные средства или выбить их из федерального бюджета, считает г-н Нилов. Тогда в перспективе город получит стабильную статью дохода от сдачи машиномест в аренду. Как будет на самом деле – станет понятно в конце года.

– Если в итоге из предложенного списка аварийных зданий, в которых можно было бы построить многоярусные паркинги, останется 50 зданий, я назову это победой

Дмитрий Куракин, председатель КУГИ



САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

дайджест

■ **Состоялся V Всероссийский съезд саморегулируемых изыскательских организаций.** Председателем съезда выступал президент Национального объединения изыскателей (НОИЗ) Леонид Кушнир, на открытии также присутствовал директор департамента регулирования градостроительной деятельности Минрегионразвития РФ Илья Пономарев.

В работе съезда приняли участие представители 27 изыскательских СРО, ответственные сотрудники Минрегиона, ученые, представители других нацобъединений градостроительного комплекса, а также около 20 журналистов профильных СМИ.

Съезд утвердил отчет совета НОИЗ, отчет ревизионной комиссии, приоритетные направления деятельности НОИЗ, структура национального объединения. Делегаты съезда в целом одобрили Программу первоочередных мероприятий по нормативно-правовому и экономическому обеспечению инженерных изысканий, которая включает в себя неотложные законодательные, организационные и финансовые меры по выводу изыскательской отрасли из нынешнего сложного положения.

Съезд утвердил смету НОИЗ на 2011 год, предусматривающую доходы в размере 43,757 млн рублей.

■ **Состоялось заседание совета Национального объединения строителей.** Заседание прошло в НОСТРОЙ под председательством Ефима Басина. На нем были обстоятельно рассмотрены самые актуальные в преддверии IV Всероссийского съезда темы. В целом основные вопросы повестки дня заседания были утверждены, поддержаны и одобрены большинством голосов.

В самом начале заседания член совета НОСТРОЙ Владимир Бланк озвучил предложение, вызвавшее на конференциях самые противоречивые суждения: вынести на рассмотрение съезда вопрос о размере членских взносов. На большинстве окружных конференций члены НОСТРОЙ высказались против этой идеи, но г-н Бланк счел нужным снова это обсудить. Члены совета, как и следовало ожидать, предложение не приняли.

Зато было поддержано предложение о проведении окружных конференций по СЗФО и отдельно по Санкт-Петербургу, по аналогии с ЦФО и Москвой.

Традиционно была затронута тема недобросовестных СРО. Михаил Викторов, руководитель аппарата НОСТРОЙ, доложил, что сейчас «на контроль поставлены 11 саморегулируемых организаций, по которым ведется плотная работа». Также он отметил, что по решению совета готовятся материалы в суд, по двум СРО иски уже поданы.

страхование

СРОчные задачи страхования

Галина Сергеева. В рамках «Интерстройэкспо» прошла конференция «Развитие системы страхования в условиях саморегулирования строительной отрасли», в которой участвовали строители и страховщики.



МИХАИЛ ВИКТОРОВ: СИСТЕМА СРО УЖЕ ДАЕТ ПЕРВЫЕ ПЛОДЫ – КОЛИЧЕСТВО СМЕРТЕЙ И НЕСЧАСТНЫХ СЛУЧАЕВ НА СТРОЙКАХ РОССИИ В 2010 ГОДУ СНИЗИЛОСЬ НА 15%

Острой полемики не возникло: для споров пока нет почвы, так как система страхования ответственности членов СРО находится в стадии становления.

Компенсационный фонд на распутье

По словам Леонида Бандорина, директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования, сфера страхования гражданской ответственности членов СРО практически не урегулирована законодательством, что дает различные толки и практики. Например, законодатель очень приблизительно толкует, кто вправе принимать решение о выплате из компенсационного фонда. «В одних компаниях решения принимает еди-

личный исполнительный орган, в других – коллегиальный орган, в третьих – общее собрание (хотя такой практики еще нет), в четвертых выплаты производятся только по решению суда. Все четыре теоретические модели отражены в уставах саморегулируемых организаций. Нам надо обобщить эти практики и принять какое-то решение. Либо договориться, что все остается как есть, то есть решение принимает сама СРО», – считает Леонид Бандорин.

В страховании строительных рисков есть задачи, которые нужно решать уже в ближайшее время, уверен и Сергей Алпатов, генеральный директор НП СРО «Объединение подземных строителей». Основные из этих задач – стандартизация методологии усло-

вий страхования строительномонтажных рисков, требований страховых компаний. «Есть вопросы и к налоговому законодательству, которое не позволяет включать в себестоимость затраты на страхование всех строительных рисков, и к гражданскому законодательству, которое ограничивает возможность заказчика выступать в роли страхователя. Все это нужно решать сообща», – призвал директор СРО подземных строителей.

Единая страховка для всех

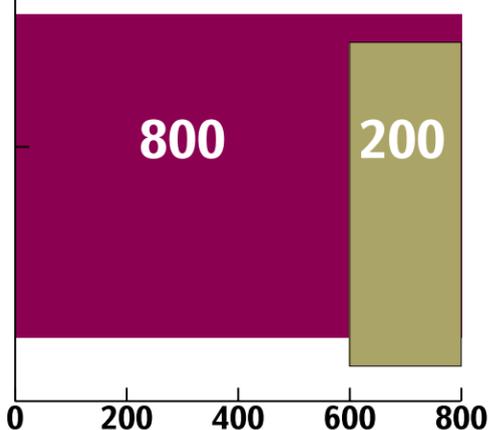
Об унификации требований страхования на примере своей саморегулируемой организации рассказал Алексей Белоусов, вице-

президент НП СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Он порекомендовал коллегам использовать в возглавляемой им СРО практику конкурсных процедур отбора страховой компании. «Мы планомерно работаем над тем, чтобы все без исключения страховщики, аккредитованные в нашем НП, пользовались единой установленной формой страхования ответственности, которая максимально защищала бы членов партнерства. Скажу прямо, это бывает непросто», – поделился г-н Белоусов и предложил коллегам для изучения опыта «Объединения строителей СПб» методическое руководство «Страхование СРО строителей», где даны рекомендации, каким должен быть договор страхования.

цифры

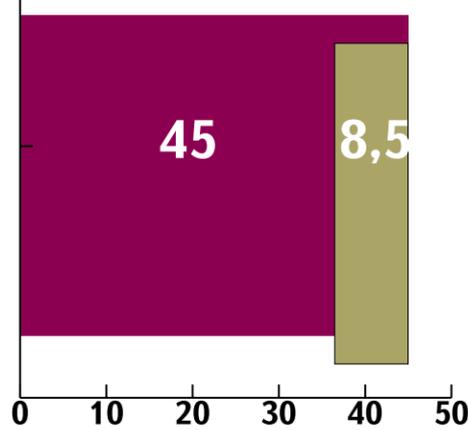
Объем рынка страхования ответственности членов СРО:

по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – 200 млн рублей
по России – 800 млн рублей



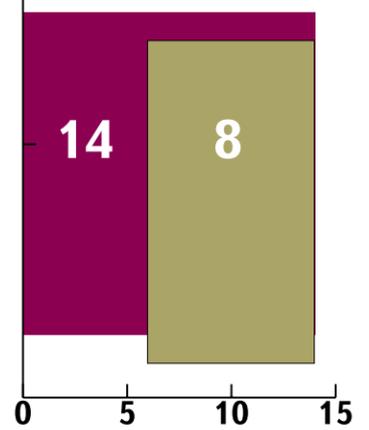
Заклучено договоров страхования:

по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – 8,5 тысяч
по России – 45 тысяч



В 2010 году по Санкт-Петербургу и Ленобласти

было заявлено 14 убытков на 1,5 млн рублей. Из них урегулировано 8 на сумму 699,5 тыс. рублей





ЗАКОНОДАТЕЛЬ ОЧЕНЬ ПРИБЛИЗИТЕЛЬНО ТОЛКУЕТ, КТО ВПРАВЕ ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЕ О ВЫПЛАТЕ ИЗ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА.

Леонид Бандорин, директор Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования

Большую работу по совершенствованию системы страхования в Петербурге ведет координационный совет по страхованию в строительном комплексе. В него входит 26 руководителей страховых компаний, девять руководителей и представителей строительных союзов, ассоциаций и саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и области. Его председатель и первый заместитель директора САО «Гефест – Санкт-Петербург» Анатолий Кузнецов говорит: «В настоящее время мы работаем над созданием единой статистической базы по страхованию гражданской ответственности членов СРО для дальнейшего совершенствования и развития страховой защиты».

Другая актуальная задача состоит в оказании помощи СРО в защите компенсационных фондов. Наиболее оптимальный – страхование гражданской ответственности, где страхователем выступает СРО, а ее члены – застрахованными лицами и лимит ответственности равен размеру комфонда. Такая страховка вступает в силу, если не хватает лимита по индивидуальному полису и средств члена СРО по возмещению причиненного вреда пострадавшему лицу.

Проблемные зоны

Как отмечали многие собравшиеся, прошло слишком мало времени, чтобы страхование гражданской ответственности членов СРО устоялось как система и можно было делать выводы и подводить итоги. Тем не менее кое-какую статистику привели представители самих страховых компаний.

Так, по оценке Андрея Свешникова, директора департамента страхования строительного комплекса компании «Гефест», объем рынка страхования членов СРО

в 2010 году составил 800 млн рублей. Сумма не слишком впечатляющая, это 4-5% всего рынка страхования строительных рисков.

У заместителя директора по корпоративному бизнесу компании «Ингосстрах» Галины Владельщиковой статистика более оптимистична: по ее данным, емкость рынка страхования ответственности СРО за 2010 год составила 1,2 млрд рублей. В качестве основной проблемы представитель страховой компании назвала несоответствие страховых сумм, которые устанавливаются по страхованию ответственности, объемам проводимых строительными работами. Кроме того, страхование ответственности не обеспечивает защитой все риски СРО по выплате средств из компенсационного фонда. Решение этих проблем Галина Владельщикова видит в увеличении лимитов страховых сумм по индивидуальным договорам либо переход на коллективные договоры страхования ответственности.

В свою очередь Сергей Алпатов посетовал на недостаточное количество страховых компаний, обладающих необходимым опытом по обеспечению страховой защиты строительных объектов, особенно таких сложных, как объекты транспортной инфраструктуры, мосты, тоннели, дорожные развязки. Услуги существующих профессионалов стоят дорого, а потому большинство строительных организаций предпочитают строить объекты, что называется, на свой страх и риск, не прибегая к услугам страховщиков вовсе. «Общий договор страхования на годовой базе должен дополняться договором, заключаемым на каждый объект отдельно с индивидуально прописанными рисками и суммой покрытия ущерба», – уточнил директор СРО подземных строителей. – Расширение страхового покрытия позволит в большей степени защитить интересы как строительных организаций, так и самих СРО в части расходования компенсационного фонда. Особенно важны такие изменения для организаций, занимающихся строительством особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, поскольку возможный ущерб при строительстве подобных объектов может быть очень значительным. Одним словом, на каждый технически сложный и уникальный объект должна быть своя индивидуальная страховая программа».

Собравшимся было отмечено, что в настоящее время НОСТРОЙ при участии ведущих страховщиков и представителей СРО начал разработку стандартов страхования строительных рисков по объектному страхованию, в частности страхования строительномонтажных работ и страхования от несчастного случая. Так что работа по унификации требований к страхованию в строительстве продолжается.

Что же касается развития самой системы СРО, то, по мнению Михаила Викторова, руководителя аппарата НОСТРОЙ, оно уже дает свои первые плоды. Опираясь на статистические данные Росстата и Федерации профсоюзов, Михаил Викторов отметил, что количество смертей и несчастных случаев на стройках России в 2010 году снизилось на 15%.

МНЕНИЕ



Анатолий Кузнецов, председатель координационного совета по страхованию в строительном комплексе, первый заместитель директора САО «Гефест – Санкт-Петербург»:

– По данным страховых компаний, входящих в координационный совет, в 2010 году в Петербурге и Ленинградской области было заключено 8,5 тысяч договоров страхования ответственности членов СРО, суммарная страховая ответственность страховщиков составила 56 миллиардов рублей. Для нового вида страхования небольшая убыточность – закономерный процесс. Этот показатель с каждым годом будет расти, как было с ОСАГО. В страховании СРО в следующем году, по мнению специалистов, убыточность (соотношение страховых премий и выплат) составит 25 процентов, а через два-три года достигнет 30-40 процентов. Такая убыточность наблюдается в страховании гражданской ответственности строителей, на основе которой и была разработана методика страхования членов СРО.

конференция

Минрегион ставит новые задачи по энергоэффективности

Илья Дмитриев. В Минрегионразвития состоялась общероссийская конференция «Государственная программа РФ “Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года: механизмы реализации и финансирования”».

Конференция была организована с целью разъяснения участникам положений госпрограммы, механизмов управления и финансовых инструментов ее реализации.

Мероприятие объединило более 800 участников, представляющих федеральные органы власти, учреждения бюджетной сферы регионов России, бизнес (энергоаудиторские и энергосервисные компании, разработчики энергоэффективных технологий, оборудования, товаров и услуг), банки.

По словам министра энергетики РФ Сергея Шматко, решение задач, поставленных в рамках программы, требует высокой степени координации действий не только федеральных органов исполнительной власти, но и органов власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления, организаций и населения. Содействовать этому будет Российское энергетическое агентство, на которое приказом Минэнерго возложена функция оперативного управления госпрограммой.

Генеральный директор ФГБУ «РЭА» Тимур Иванов в свою очередь выделил пять основных направлений госпрограммы: софинансирование приоритетных региональных проектов, предоставление госгарантий по кредитам для реализации проектов, создание государственной информационной системы «Энергосбережение и повышение энергоэффективности», обучение лиц, ответственных за энергосбережение, проведение научно-исследовательских работ по поиску и идентификации лучших

технологий локализации производств.

Специалисты считают, что новая программа должна стать катализатором процесса повышения энергоэффективности в стране, поскольку государство заинтересовано создать необходимую инфраструктуру, инструментарий, который позволит привлечь дополнительные бюджетные средства.

«На сегодня нет четкой информации о выдаче паспортов энергоэффективности. Делегаты сообщили, что паспортов на объекты выдано от 160 до 190, а принято – от 4 до 60», – пояснил директор НП «Экспертиза энергоэффективности» Андрей Юсупджанов.

На заседании также обсудили проблемы энергоэффективных программ. «Это злоупотребление на региональном уровне по установкам приборов учета, проникновение на рынок некачественных энергосберегающих ламп», – подчеркнул заместитель министра экономического развития Станислав Воскресенский.

По этой причине было принято решение о запуске круглосуточной бесплатной горячей линии поддержки населения по вопросам энергосбережения и энергоэффективности в качестве инструмента, повышающего уровень информированности населения, и по обеспечению обратной связи.

В ходе мероприятия делегатам был разъяснен порядок получения субсидий и государственных гарантий. Стоит отметить, что акцент был сделан на том, как получать внебюджетные финан-

МНЕНИЕ



Сергей Шматко, министр энергетики РФ:

– Программа призвана стать инструментом решения поставленной президентом Российской Федерации Дмитрием Медведевым масштабной задачи – снизить к 2020 году энергоемкость ВВП на 40 процентов. Принятие данного документа не гарантирует конечных результатов в деле энергосбережения. Для реализации прописанных в программе мероприятий необходимо привлечь финансирование из различных источников. Кроме этого, участники программы должны в обязательном порядке установить современные приборы учета и провести энергетические обследования. Инвестиционные проекты мероприятий по энергосбережению и технико-экономическое обоснование немыслимо без объективных данных учета и результатов обследования.

совые средства для реализации программ и проектов по энергоэффективности и энергосбережению. Более того, были даны конкретные практические рекомендации по подготовке заявок для получения федерального и иного софинансирования деятельности в области энергоэффективности.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

БЫСТРАЯ ПОДПИСКА

в Петербурге
Кто строит

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

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

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

E-MAIL: ZAJAVKA@CRP.SPB.RU

WWW.PINFORM.SPB.RU

РЕКЛАМА

ПРАВИЛА ИГРЫ

дайджест

■ **Стройкооперативы госслужащих скоро смогут бесплатно получить землю под жилье.** Глава Комитета по строительству и земельным отношениям Мартин Шакум внес на рассмотрение Госдумы поправки в закон «О содействии развитию жилищного строительства», предусматривающий безвозмездную передачу земельных участков отраслевым кооперативам под строительство жилья. Новый документ наделяет Федеральный фонд РЖС полномочиями по безвозмездной передаче земельных участков. Категории граждан, которые имеют право вступать в стройкооперативы, будут определяться Правительством РФ.

■ **Законодательное собрание Санкт-Петербурга признало депутатским запросом обращение Сергея Малкова к губернатору Валентине Матвиенко по поводу зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП), которые сегодня остаются без границ земельных участков.** В процессе проведения работ по планировке и межеванию территорий исполнительные органы государственной власти Петербурга, проверяющие проектные материалы на соответствие действующему законодательству, требуют пока отложить создание границ участков ЗНОП.

■ **Комиссия по городскому хозяйству законодательного собрания Санкт-Петербурга рекомендовала принять в первом чтении проект закона о внекурсорном выделении в аренду земельных участков.** Поправки в закон «О предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством» на прошлой неделе одобрил Комитет по законодательству. Согласно документам, участки будут выделяться под размещение линейных объектов и горзаказа. Ко второму чтению будет подготовлен ряд поправок в законопроект.

■ **Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло в первом чтении проект закона «Об особо охраняемых природных территориях регионального значения в Санкт-Петербурге».**

Проект разграничивает полномочия органов государственной власти Санкт-Петербурга в данной сфере. Кроме того, существующую систему особо охраняемых природных территорий города предлагается дополнить новым элементом – природными парками.

В Петербурге сейчас полтора десятка крупных парков, занимающих более 100 га, которые могли бы стать природными парками. Часть из них имеет статус территорий зеленых насаждений общего пользования, часть – статус исторических (усадебных) парков.

прецедент

Серые зоны градостроительства

Олег Мейер. Высотное строительство в Северной столице всегда сопрягалось с большими рисками. И дело тут не только в слабости грунтов. По мнению участников рынка, городские власти, гордящиеся тем, что в Петербурге одним из первых в России был принят генплан, так и не сумели обеспечить последовательности в градостроительной политике.

По-прежнему в правовом вакууме остаются вопросы высотного регулирования на значительной части территории Петербурга. Эта проблема стала предметом острой дискуссии участников круглого стола «Высотки вне закона?», развернувшейся между представителями власти, бизнеса и заинтересованной общественности.

Проблема с предысторией

Прецедент был создан в середине марта этого года, когда Верховный суд РФ отклонил кассационную жалобу Смольного на решение городского суда, который в декабре 2010-го признал незаконными все высотные параметры, установленные в охранных зонах, зонах регулирования застройки и зонах охраняемого ландшафта Петербурга. По сути, в декабре прошлого года городской суд удовлетворил требования градозащитников в борьбе с проектом 400-метрового небоскреба «Охта-центра». Удовлетворил постфактум, когда решение о переносе высотки с Охтинского мыса уже было принято. Однако в результате вне закона оказалась не только локальная доминанта на Охте, но и другие высотные здания, не прошедшие согласования в Росохранкультуре РФ, как того требует федеральное законодательство.

«Очевидно, что решение суда было политическим. Принято оно было вовсе не ради нормализации законов, а на волне борьбы с «Охта-центром». Но одновременно отменили и все остальные высотки», – убежден управляющий партнер юридической компании «Качкин и партнеры» Денис Качкин. По его подсчетам, сегодня в Петербурге насчитывается около 300 таких проектов. Сами девелоперы пока неохотно дают комментарии по конкретным адресам, но в СМИ среди попавших в этот список проектов назывались «Балтийская жемчужина», «Граф Орлов», «Невская ратуша», Дворец танцев Бориса Эйфмана (в составе «Набережной Европы»), проект холдинга RVI в Лопухинском саду и многие другие проекты, в том числе относительно корректные с точки зрения визуального влияния на исторические панорамы и градостроительный ландшафт города.

Для чистоты эксперимента

Сейчас городские власти приостановили утверждение уже под-



В ЗООЛОГИЧЕСКОМ ПЕРЕУЛКЕ СК «ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» ВОЗВОДИТ САМЫЙ ДОРОГОЙ ДОМ В ГОРОДЕ

готовленных проектов планировки территорий (ППТ). По словам председателя комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлии Киселевой, – «для чистоты эксперимента». Чиновница сообщила, что два основополагающих для Петербурга градостроительных документа – законы «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ) и «О гра-

ницах зон охраны объектов культурного наследия...» – планируют доставить в Росохранкультуру уже на этой неделе. Но когда федеральное ведомство их согласует, не берется предсказать никто: Росохранкультура хоть и действующий орган, но находится в стадии ликвидации, ее полномочия передаются Минкультуры РФ. «В министерстве нам пояснили, что Росо-

хранкультура действует до тех пор, пока не будет подписан акт ликвидационной комиссии. Когда он будет подписан – не ясно», – отметила г-жа Киселева. (Оперативность действий федеральных структур председатель КГА проиллюстрировала примером с согласованием проектов, предполагающих превышение предельно допустимых параметров: из направленных с на-



ВСЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ОКАЗАЛОСЬ ВНЕ ЗАКОНА. НЕПОНЯТНО, С КЕМ И КАК СОГЛАСОВЫВАТЬ ПРОЕКТЫ В ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНАХ.

Георгий Богачев, управляющий ОАО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга»

чала года в Росохранкультуру 46 пакетов документов согласованных из столицы вернулся только один.) Юлия Киселева также отметила, что временный перерыв с утверждением новых ППТ никак не отразится на ранее согласованных проектах. То же, по ее словам, касается и действующих разрешений на строительство: «Если объекты и были согласованы по правилам, которые на текущий момент отмене-

МНЕНИЕ



Юлия Киселева, председатель комитета по градостроительству и архитектуре (КГА):

— Два основополагающих для Петербурга градостроительных документа — законы «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» и «О границах зон охраны объектов культурного наследия...» — планируют доставить в Росохранкультуру уже на этой неделе. В министерстве культуры РФ пояснили, что Росохранкультура действует до тех пор, пока не будет подписан акт ликвидационной комиссии. Когда он будет подписан — не ясно.

ны, они возводятся на законном основании. Кто с этим не согласен, может попробовать оспорить правомерность строительства в суде».

По мнению директора центра экспертиз «ЭКОМ» Александра Карпова, желающие найдутся: «Большинство граждан не следят за постановлениями правительства, которые где-либо публикуются. Они реагируют на физические изменения среды: появился в их сквере синий забор — начинают протестовать. Предсказать эти процессы заранее нельзя, это можно определить только экспериментально». Он уверен, что в городе существуют серые зоны, где девелоперы рискуют столкнуться с протестами общественности: «Конечно, если каким-то жителям безразлично, что появится у них рядом с домом, они в суд не пойдут. Но там, где новое строительство существенно ухудшит жизнь населения, судебные процессы будут». «Все мы знаем, что есть самые разные способы манипуляции общественным мнением и есть специально обученные люди, которые этим занимаются», — добавляет директор по развитию компании «ЛЭК» Надежда Калашникова. «Шансы доказать незаконность строительства очень велики. А способов уйти от рисков очень мало», — резюмирует г-н Качкин. По его мнению, у застройщиков сегодня есть только один выход — максимально уложиться в требуемые нормативы.

Центр без конкуренции

По мнению руководителя направления элитной жилой и коммерческой недвижимости «Группы ЛСР», управляющего ОАО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга» Георгия

Богачева, сложившаяся ситуация привела к тому, что новое строительство в историческом центре Петербурга попросту не ведется. Усугубило ситуацию и то, что в кризис многие проекты были заморожены по экономическим соображениям. «Все строительство в центре города оказалось вне закона. Непонятно, с кем и как согласовывать проекты в исторических районах. Начинать строить нельзя, пока мы находимся в правовом вакууме», — заявил он. По его словам, единственным вариантом может стать согласование проектов с Росохранкультурой в индивидуальном порядке. «Надо максимально использовать уже проведенную огромную подготовительную работу и при корректировке градостроительных документов, и при согласовании в Росохранкультуре индивидуальных проектов», — согласна заместитель генерального директора компании «ВТБ-Девелопмент» Надежда Винник.

Городские чиновники заявляют о том, что будут добиваться скорейшего прохождения документов через Росохранкультуру и внесения необходимых корректив в федеральное законодательство. При этом, как признает первый заместитель председателя комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников, начальник управления зон охраны объектов культурного наследия Алексей Комлев, регулировать градостроительную деятельность в Петербурге на федеральном уровне — занятие бесперспективное: «В городе работает наш комитет, КГА, Служба госстройнадзора. На каком основании ППТ будут рассматривать и утверждать люди в Москве, которые даже не знают, что Фонтанка — это не улица, а река?». Он убежден, что необходимо избавиться от контроля со стороны федеральных властей, чтобы полномочия по согласованию остались только за городской администрацией.

За последние два года петербургские девелоперы столкнулись с многогранными изменениями нормативно-правовой базы, регламентирующей градостроительную деятельность: отмена механизма изыскательских работ, изменение порядка подготовки ППТ. Сейчас рынок ожидает изменений в ПЗЗ и режимы охранных зон. В 2011-2012 годах планируется ревизия Генплана, принятие региональных нормативов градостроительного проектирования.

Перманентное изменение правил игры, даже в случае их логичности и обоснованности, всегда создает дополнительные трудности. В частности, девелоперы опасаются повторения ситуации, имевшей место при принятии ПЗЗ, когда не был установлен переходный период для проектов, начатых еще по прежним правилам. Тогда многим из них пришлось делать шаг назад и перепроектировать объекты с учетом новых вводных. А это — дополнительное время и деньги. Практически все участники рынка заявляют о том, что риски при строительстве в городе существенно возросли и когда этот процесс нормализуется — неизвестно.

ЗАКОН

В Петербурге защитят парки

Оксана Прохорова. Петербургские депутаты в первом чтении приняли проект закона, который придаст крупным общественным и историческим паркам статус особо охраняемых. Всего таких территорий около 15, они занимают более 100 га. По каждому парку депутаты проведут индивидуальное функциональное зонирование.

Проект закона «Об особо охраняемых природных территориях регионального значения в Санкт-Петербурге» разработали эксперты комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга. Сейчас документ находится на начальном этапе рассмотрения по ходу оставшихся двух чтений он будет правиться и при необходимости дополняться.

Главная цель законопроекта — защитить территории парков, в

том числе исторических, от изменения планировки, создать зонирование данных территорий, выделить охранные зоны.

По словам спикера петербургского парламента Вадима Тюльпанова, в Петербурге около 15 крупных парков, которым нужно придать статус особо охраняемых. Однако один из разработчиков проекта закона Сергей Малков предложил ориентировочный список из 34 территорий, которые могли бы быть достойны статуса охраняемых природных. Не исключено, что в преддверии

выборов народные избранники смогут включить новые парки в список охраняемых природных парков.

Пока в Петербурге всего семь особо охраняемых природных территорий (ООПТ) (это всего 2,5% общей площади города), в то время как в Москве — 118, их площадь в структуре площади столицы составляет 16% и к 2025 году будет увеличена до 25%. Петербург не должен отставать в развитии и сохранении рекреационных и культурных зон, считают депутаты.

Ориентировочный перечень исторических парков, которым может быть присвоен статус ООПТ при условии дополнения закона Санкт-Петербурга категорией «природный парк»

№ п/п	Наименование объекта	Наименование комплекса	Площадь (га)	Район	Адрес	Кат. охраны
1	Верхний парк	Верхний парк	460,527	Петродворцовый	г. Ломоносов, Верхний парк	Ф
2		Усадьба адмирала С.К. Грейга («Санс-Эннци»)»	12,65	Петродворцовый	г. Ломоносов, пос. Ольгин канал, госпиталь	Ф
3		Парк имени «Ольгино»	9,82	Петродворцовый	г. Ломоносов, пос. Ольгин канал, Краснофлотское шоссе	В
4		Усадьба К.Ф. Винберга (дом и парк)	5,12	Петродворцовый	г. Ломоносов, ул. Черникова, 34	В
5	Усадебный дом Ратьковых-Рожновых (с отдельной верандой и фонтаном)		12,94	Петродворцовый	г. Ломоносов, ул. Черникова, 3	
6	Усадьба Зубовых «Отрада» («Рошинское»)		11,35	Петродворцовый	г. Ломоносов, ул. Токарева, 2	Р
7	Дача Максимова		10,15	Петродворцовый	г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе	Ф
8	Баболовский парк	Баболовский парк	291,041	Пушкинский	г. Пушкин, Парковая ул., дорога на Александровку	Ф
9	Дом призрения увечных воинов императрицы Александры Федоровны		3,12	Пушкинский	г. Пушкин, Парковая ул., 64	В
10	Царскосельский военный госпиталь (со сквером)		0,86	Пушкинский	г. Пушкин, Парковая ул., 58	В
11	Парк	Отдельный парк	169,456	Пушкинский	г. Пушкин, Московское шоссе	Ф
12	Парк	Дача Великого князя Бориса Владимировича	6,04	Пушкинский	г. Пушкин, Московское шоссе, 11	Ф
13		Дача М.Р. Ростовцевой (с садом и оградой)	1,48	Пушкинский	г. Пушкин, Павловское шоссе, 6 (Отдельный парк)	В
14		Родильный приют М.А. Дрожжиной (с садом и оградой)	3,4	Пушкинский	г. Пушкин, Павловское шоссе, 14 (Отдельный парк)	В
15		Дача Н.Е. Сверчкова (С.М. Дейчмана) (с садом)	0,79	Пушкинский	г. Пушкин, Павловское шоссе, 32 (Отдельный парк)	В
16		Офицерское собрание лейб-гвардии 1-го Стрелкового полка (с садом)	1,73	Пушкинский	г. Пушкин, Павловское шоссе, 34 (Отдельный парк)	В
17		Царскосельский санаторий для бедных детей (с садом)	2,97	Пушкинский	г. Пушкин, Павловское шоссе, 52, 54, 56 (Отдельный парк)	В
18		Дача Ф.А. Амброжевича (с садом)	1,33	Пушкинский	г. Пушкин, Московское шоссе, 29 (Отдельный парк)	В
19		Дача Синевой	0,63	Пушкинский	г. Пушкин, Московское шоссе, 27 (Отдельный парк)	Р
20		Дача З.И. Юсуповой	1,89	Пушкинский	г. Пушкин, Павловское шоссе, 10, 12	Ф
21	Парк Шуваловский	Усадьба Шуваловых (Е.А. Воронцовой-Дашковой) «Парголово»	143,66	Выборгский		Ф
22	Парк	Усадьба Е.И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»	126,564	Выборгский	Территория в границах усадьбы	Р
23	Парк	Дача К.Г. Фаберже	8,108	Выборгский	Песочное шоссе, 14	Ф
24	Удельный парк	Удельный парк (западная часть)	125,564	Приморский	Фермское шоссе, 21; Богатырский пр., д. 6/н; ул. Аккуратова, д. 6/н	В
25	Удельный парк	Удельный парк (восточная часть)	18,75	Выборгский	пр. Энгельса; пр. Испытателей, д. 6/н	В
26	Парк	Дворцово-парковый ансамбль Сергиевки	101,411	Петродворцовый	г. Петродворец, между ж/д платформой Университет и берегом Финского залива	Ф
27	Парк	Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи	57,356	Петродворцовый	г. Петродворец, между ул. Беляева и берегом Финского залива	Ф
28		Усадьба Мордвиновых	50,57	Петродворцовый	г. Ломоносов, Дачная ул., ул. Левитана	Ф
29		Парк дачного комплекса «Большая» («Просвещение»)	4,81	Петродворцовый	г. Петродворец, Приморская ул., Елизаветинская ул.	В
30		Сад б. дачи Крона	1,35	Петродворцовый	г. Петродворец, ул. Морского Де-санта, 30	Р
31	Парк	Ансамбль Елагина острова	76,723	Петроградский	Елагин остров	Ф
32	Парк	Парк «Дубки»	62,057	Курортный	г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, 59	Ф
33	Парк б. фермы Ю.Ю. Бенца (вместе с Сосновкой)	Лесная молочная ферма Ю.Ю. Бенца (с парком и двумя прудами)	11,244	Калининский	Тихорецкий пр., ул. Веденева, пр. Науки, Светлановский пр.	Р

ДОКУМЕНТЫ

Организации, осуществляющие строительство по ФЗ-214*



* по состоянию на 01.01.2011

№ п/п объекта	Наименование застройщика	Строительный адрес	Функция	Дата выдачи разрешения на строительства
1	ООО «Авангард»	ш. Революции, 12а, лит. Л	Жилой дом переменной этажности (7-17 этажей) со встроенными помещениями и автостоянкой	№ 78-14623.2с-2007 выдано 02.09.2008
2	ОАО «Строительная корпорация «Возрождение СПб»	Депутатская ул., 34, лит. А	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-13008521-2009 от 15.02.2010
3	ОАО «Строительная корпорация «Возрождение СПб»	Зоологический пер., 2-4, лит. А	Комплекс жилого и нежилого зданий со встроенными помещениями и гаражами-стоянками	№ 78-15664.2с-2007 от 20.11.2008
4	ЗАО «Ингеоком СПб»	Суворовский пр., 63 (участок 1)	Жилой дом переменной этажности (6-12 этажей) со встроенными помещениями и подземным гаражом	№ 78-16907.1с-2007 от 12.11.2007
5	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Ленинский пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, в т. ч. корп. 1 и корп. 2 в составе проекта «Южный», этажность 18 этажей	№ 14400.2с-2008 от 04.08.2008
6	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Ленинский пр., участок 2 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	Жилой дом переменной этажности (19-26 этажей) со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания в составе проекта «Южный»	№ 14404.1с-2008 от 03.10.2008
7	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Ленинский пр., участок 8 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в составе проекта «Южный», этажность 18-20 этажей	№ 14388с-2007 от 02.04.2008
8	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Ленинский пр., участок 7 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в составе проекта «Южный», этажность 17-18 этажей	№ 78-14383.1с-2007 от 20.11.2007
9	ООО «Городская Домостроительная Компания»	пр. Космонавтов, 63, лит. А	Жилой комплекс с полуподземными двухуровневыми автостоянками и ДДУ на 180 (1-я, 2-я, 3-я, 4-я очереди строительства)	№ 78-15054.с-2006 от 26.03.2007, № 78-15054.2с-2006 от 22.02.2008
10	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Долгоозерная ул., участок 1 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)	Жилой комплекс «Долгоозерный» с отдельно стоящей двухуровневой подземной автостоянкой, этажность 17-20 этажей	№ 78-1615.3с-2006 от 21.06.2006
11	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Ленинский пр., участок 6 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, в т. ч. пусковой комплекс № 1 и пусковой комплекс № 2 в составе проекта «Южный»	№ 14399.1с-2008 от 29.09.2008
12	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Ленинский пр., участок 3 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания, в т. ч. корп. 5 и 6 в составе проекта «Южный», этажность 19 этажей	№ 14405.1с-2008 от 28.01.2009
13	ООО «Городская Домостроительная Компания»	Народная ул., участок 1 (северо-восточнее д. 47, корп. 4, лит. Щ по Народной ул.)	17-этажный жилой дом 137 серии, 25-этажный кирпично-монолитный жилой дом	№ 78-12000220-2008 от 10.09.2008
14	ООО «ГДСК Инвест-Приморский»	Мебельная ул., участок 2 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями - 13 этажей	№ 78-16186с-2007 от 05.06.2007
15	ООО «ГДСК Инвест-Приморский»	Мебельная ул., участок 3 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями - 13 этажей	№ 78-16187с-2007 от 05.06.2007
16	ООО «Кондратьевский»	27-я линия В. О., 16, лит. А	Жилой дом кирпично-монолитный со встроенными нежилыми помещениями фитнес-центра и встроенной заглубленной автостоянкой	№ 12724/2-2005 от 28.04.2006, новое разрешение выдано № 78-12724.5с-2005 от 18.11.08 до 30.06.2009
17	ЗАО «Квартира.ру-Северо-Запад»	ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских стрелков), корп. 36	Жилой дом 16-этажный, трехсекционный	№ 78-12000920-2008 от 15.05.2008
18	ЗАО «Квартира.ру-Северо-Запад»	ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских стрелков), корп. 37	Жилой дом 19-этажный, двухсекционный	№ 78-12000820-2008 от 15.05.2008
19	ЗАО «Квартира.ру-Северо-Запад»	ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских стрелков), корп. 38	19-этажный двухсекционный многоквартирный жилой дом	№ 78-12000820-2008 от 15.05.2010
20	ООО «Топ-Металл»	ул. Комсомола, участок 1 (юго-восточнее д. 16, лит. А по ул. Комсомола)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, ДДУ на 80 мест, подземной автостоянкой	№ 78-13371.1с-2006 от 10.04.2007
21	ООО «Титан»	пос. Шушары, территория предприятия «Ленсоветовский»	Жилой комплекс из одиннадцати жилых домов: 6 - 5-этажных и 5 - 9-этажных	№ 78-16369.1с-2006 от 25.06.2007
22	ЗАО «РосСтройИнвест»	пр. Обуховской Обороны, участок 1 (восточнее пересечения с Мурзинской ул.)	Жилой комплекс 35-этажный «Князь Александр Невский»	№ 78-15420.1с-2007, выдано 09.10.2008
23	ЗАО «Трест 47»	Оборонная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Трефолева)	Оборонная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Трефолева)	№ 78-05000120-2008 до 30.06.2009, продлено до 30.09.2010
24	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Ленинский пр., участок 6 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести)	Жилой дом 12, 14, 18 этажей со встроенными помещениями	№ 78-14378с-2007 от 23.07.2007
25	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	ул. Оптиков, участок 7 (СПЧ, кв. 56АБ)	Жилой дом 11-18 этажей со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно стоящей закрытой автостоянкой (корп. Альфа)	№ 78-16990с-2007 от 25.09.2007
26	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Долгоозерная ул., участок 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)	16-этажный жилой дом со встроенными помещениями (корп. 11Б), 5-я очередь	№ 78-16146.4с-2006 от 06.07.2007
27	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Долгоозерная ул., участок 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)	16-этажный жилой дом со встроенными помещениями (корп. 11Г, 11Д), 6-я очередь	№ 78-16146.4с-2006 от 06.07.2007
28	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	ул. Композиторов, участок 4, Шувалово-Озерки, квартал 9, лоты IY+Y+VIII (корп. 4)	Жилой дом в составе жилого комплекса со встроенными помещениями и отдельно стоящей многоэтажной автостоянкой	№ 78-13168с-2007 от 25.12.2007
29	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Барочная ул., 12/76, лит. Б (здания А, В, С)	Жилые здания со встроенно-пристроенными помещениями	№ 78-13002520-2008 от 07.05.2008
30	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Богатырский пр., участок 4 (западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 16-17 этажей	№ 78-17001.1с-2007 от 22.04.2008
31	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Долгоозерная ул., участок 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 16-25 этажей (корп. 11А)	№ 78-16146.4с-2006 от 06.07.2007
32	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Долгоозерная ул., участок 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 16-25 этажей (корп. 11В)	№ 78-16146.4с-2006 от 06.07.2007
33	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Долгоозерная ул., участок 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 16-25 этажей (корп. 9Б, 9В) - 4-я очередь	№ 78-16146.4с-2006 от 06.07.2007
34	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Мебельная ул., участок 1 (западнее пересечения с Туристской ул.), 1-я очередь	Жилой дом со встроенными помещениями	№ 78-16695с-2008 от 03.03.2008
34	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Мебельная ул., участок 1 (западнее пересечения с Туристской ул.), 3-я очередь	Жилой дом со встроенными помещениями	№ 78-16695с-2008 от 03.03.2008
35	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	Ленинский пр., участок 6 (севернее пересечения с пр. Кузнецова)	Комплекс 20-22-25-этажных жилых домов со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания	№ 78-08001020-2008 от 23.07.2008
36	ООО «Дом на Среднем»	Средний пр. В. О., 85, лит. А	Жилой комплекс	№ 78-12731.2с-2006 от 17.02.2009, взамен № 78-12731.1с-2006 от 15.05.2008
37	ООО «ЛенСпецСтрой»	Мебельная ул., участок 3 (западнее пересечения с Туристской ул.) (СПЧ кв. 59Б, корп. 4)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	№ 78-17024с-2008 от 12.01.2008
38	ООО «ЛенСпецСтрой»	Мебельная ул., участок 4 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.) (СПЧ кв. 59Б, корп. 12)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	№ 78-17022с-2008 от 23.04.2008
39	ООО «ЛенСпецСтрой»	Мебельная ул., участок 7 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.) (СПЧ кв. 59Б, корп. 1)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	№ 78-17023.1с-2008 от 26.06.2008
40	ЗАО «ИСГ «Норманн»	Ленинский пр., участок 5 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	Жилой дом 20-этажный	№ 78-14373.1с-2006 от 19.07.2007
41	ЗАО «ИСГ «Норманн»	Ленинский пр., участок 8 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	Жилой дом 22-этажный	№ 78-14374.1с-2006 от 19.07.2007
42	ООО «Строительная компания «С.Э.Р.»	пр. Королева, 7, лит. А	Жилой дом 25-этажный со встроенно-пристроенными помещениями и заглубленным гаражом	№ 78-16982с-2008 от 17.01.2008

ДОКУМЕНТЫ

№ п/п объекта	Наименование застройщика	Строительный адрес	Функция	Дата выдачи разрешения на строительства
43	ООО «Капитал-Строй»	пр. Королева, 7, лит. А	Жилой дом 25-этажный со встроенно-пристроенными помещениями и заглубленным гаражом	№ 78-16982с-2008 от 17.01.2008
44	ООО «Инвестстрой»	пр. Ю. Гагарина, участок 1 (восточнее д. 14, корп. 5, по пр. Ю. Гагарина)	Жилой дом 19-этажный со встроенными помещениями и встроенным гаражом	№ 78-15057.1с-200711.03.2008, продлено до 28.12.2010
45	ООО «НеваСтройИнвест»	Корпусная ул., 9, лит. А	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-15465.1с-2007 от 02.09.2008, № 78-15465.2с-2007 от 26.03.2010 до 30.06.2011
46	ООО «Европроект»	Московский пр., 181 (участок 2)	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-10105с-2008 от 26.02.2008, продлено до 01.04.2010, продлено до 31.10.2010
47	ООО «Инвестиционная компания «Дома»	Ленинский пр., участок 12 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром), корп. 19	Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания	№ 78-14385.1с-2008 от 07.04.2008, продлено до 14.06.2011
48	ООО «Инвестиционная компания «Дома»	Ленинский пр., участок 12 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром), корп. 20	Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания	№ 78-14385с-2008 от 15.01.2008, № 78-14385с-2008 от 11.12.2008, продлено 21.06.2010 до 14.06.2010
49	ООО «Сэтл Сити»	пр. Ю. Гагарина, 7	Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземным паркингом	№ 78-15101.3с-2008 от 27.11.2009 до 30.09.2010
50	ООО «Сэтл Сити»	Дунайский пр., участок 1 (западнее д. 25, корп. 3, лит. А по Дунайскому пр.)	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенной автостоянкой в цокольном этаже	06.10.2006, продлено 30.09.2008 до 27.06.2009
51	ООО «Евростройпроект»	Гражданский пр., участок 2 (южнее дома № 112, корп. 1, лит. А по Гражданскому пр.)	Жилой жом со встроенными помещениями	№ 78-13363.1с от 06.03.2007, 15.01.10 до 28.08.10
52	ЗАО «СК «РосСтрой»	Туристская ул., участок 2 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков) (квартал 56АБ района СПЧ, корп. 21)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	№ 17020с-2008 от 14.01.2008
53	ООО «Маяк»	Мебельная ул., участок 8 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.) (квартал 59Б, корп. 2)	Жилой дом со встроенно-прстроенными помещениями	№ 78-17026с-2008 от 12.01.2009
54	ОАО «Энергомашстрой»	Зеленогорск, ул. Мира, участка 1, 2, 3, 4, 6, 7 (северо-западнее пересечения с Широкой ул.), ул. Мира, 17, лит. А, О, М, У	Малозэтажный жилой комплекс, многоквартирные и одноквартирные 2-3-этажные дома	№ 78-15134.1с-10.с-2007 от 09.07.2008
55	ЗАО «Балтийская жемчужина»	Красносельский район, квартал 38-1, корп. 1	Многоквартирный жилой дом, этажность 7-17	№ 78-14409с-2008 от 24.03.2008
56	ЗАО «Балтийская жемчужина»	Красносельский район, квартал 38-1, корп. 4	Многоквартирный жилой дом, этажность 7-8	№ 78-08000720-2008 от 02.06.2008
57	ЗАО «Балтийская жемчужина»	Красносельский район, квартал 38-1, корп. 5	Многоквартирный жилой дом, этажность 7-17	№ 78-08000720-2008 от 02.06.2008
58	ЗАО «Балтийская жемчужина»	Красносельский район, квартал 38-1, корп. 6	Многоквартирный жилой дом, этажность 7-17	№ 78-08000720-2008 от 02.06.2008
59	ООО «Новгородская»	Новгородская ул., 23, лит. А	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями 9-12 этажей и автостоянкой	№ 78-12964.3с-2007 от 11.11.2007
60	ООО «Строительные системы»	17-я линия В. О., 40, лит. Б	Жилой комплекс 7-8-9 этажей со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-02001720-2008 22.12.2008
61	ООО «Северный модерн»	Выборгское шоссе, 112, лит. А	Жилой дом со встроенными помещениями	№ 78-13149с-2007 от 30.06.07 до 30.09.2008, № 78-13149.1с-2007 от 19.03.09 до 16.12.2009, № 78-13149.2с-2007 от 02.06.2009 до 16.12.2009, продлено до 16.12.2010
62	ЗАО «Первая проектная компания»	пр. Космонавтов, 63, участок 10	Комплекс жилых зданий со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, автостоянками и объектами соцкультбыта	№ 78-15113.2с-2008 выдано 11.02.2009, взамен № 78-15113.3с-2008 от 09.06.2009
63	ООО «НИС. Жилищное строительство»	Шпалерная ул., участок 6 (южнее д. 37, лит. А по Шпалерной ул.)	Жилой комплекс со встроенными помещениями, 9 этажей	№ 16883.1 от 30.03.2009
64	ООО «Стройкорпорация «Элиса»	Выборгское шоссе, 15, лит. А	Комплекс жилых и общественных зданий 16-25 этажей	№ 78-13173.2с-2008 от 14.07.2008
65	ЗАО «ХосК-2»	Ленинский пр., участок 9 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром)	22-этажный кирпично-монолитный жилой дом с подвалом и теплым чердаком	№ 78-14384.1с-2007 от 05.08.2008, продлен до 13.09.2010, продлен до 31.12.2010
66	ЗАО «СПАРЗ-2»	Земледельческая ул., 5, лит. Б	20-этажный жилой дом со встроенными помещениями, в составе три секции: Вп, Гп, Дп	№ 78-15011521-2009 от 01.03.2010
67	ЗАО «СПАРЗ-2»	Земледельческая ул., 5, лит. Б	Жилой комплекс со встроенными учреждениями обслуживания и автостоянкой, 2-й этап - корпуса М, Еп, Ел, Ип, Ил, автостоянка	№ 78-15016520-2010 от 18.11.2010
68	ЗАО «Трест 36»	5-й Предпортовый проезд, участок 3 (западнее дома 13, корпус 3, лит. А по Пулковскому шоссе)	Многоквартирный 19-этажный жилой дом	№ 78-15104с-2008 от 06.10.2008
69	ООО «ИСК «Сфера»	Ленинский пр., участок 3 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести)	20-этажный дом с подземным гаражом (автостоянкой) площадью 1200 кв. м	№ 78-14394.1с-2007 от 03.10.2008, срок действия 14.09.2011
70	ООО «ЛЭК V»	Киевская ул., 3, лит. Д	Жилой комплекс со встроенными помещениями	№ 78-15053.2с-2007 от 16.04.2010 сроком до 31.12.2011
71	ООО «Развитие города»	Мебельная ул., участок 4 (западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-15001821-2008 от 11.12.2009 выдано до 13.10.2010
72	ООО «Воин-В»	Вербная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Солунской ул.)	Бизнес-центр с автосервисным комплексом	№ 78-15013620-2010 от 15.03.2010
73	ООО «Пярну-Веске»	Английский пр., 24, лит. А	Многоквартирный дом со встроенными помещениями (в составе 2 зданий этажность 5 и 8 этажей с мансардами в каждом здании)	№ 78-12450.1с-2008 выдано 12.02.2008, продлено до 08.06.2011
74	ООО «Стройэкспертсервис»	г. Сестрорецк, ул. Володарского, 56	Многоквартирный 9-этажный жилой дом с нежилыми помещениями	№ 78-14810.1с-2008 выдано 31.07.2007
75	ЗАО «Ойкумена»	Туристская ул., участок 6 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой 14-17-20 этажей	№ 78-15003920-2008 от 09.09.2008
76	ООО «ЭнСиСи Недвижимость»	Фермское шоссе, участок 1 (юго-восточнее дома 22, лит. В по Фермскому шоссе)	Жилой дом 9-10 этажей	№ 78-16999.1с-2007 от 15.03.2010, до 01.12.2011
77	ООО «Балтпродком»	Петергофское шоссе, квартал 8501, участок А921/2, корп. 212	Малозэтажный жилой дом	№ 78-08000523-2008 от 27.11.2008
78	ООО «Балтпродком»	Петергофское шоссе, квартал 8501, участок А921/2, корп. 221	Малозэтажный жилой дом	№ 78-08000522-2008 от 09.09.2008
79	ООО «Балтпродком»	Петергофское шоссе, квартал 8501, участок А921/2, корп. 222	Малозэтажный жилой дом	№ 78-08000522-2008 от 09.09.2010
80	ОАО «СК «ИПС»	ул. Оптиков, участок 9 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой дом 17-этажный из шести секций	№ 78-15001720-2008 от 20.06.2008
81	ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ»	Шуваловский пр., участок 142	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями 19-25 этажей и пристроенной автостоянкой закрытого типа	№ 78-15013420с-2010 от 25.02.2010, № 78-15013421-2010 от 20.04.2010
82	ООО «Главстрой-СПб»	пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, лит. А по 4-му Верхнему пер. (15-1), корп. 5	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения, 1-я очередь «Северная долина»	№ 78-03002220-2009 от 28.07.2009
83	ООО «Главстрой-СПб»	пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, лит. А по 4-му Верхнему пер. (15-1), корп. 8	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения, 1-я очередь «Северная долина»	№ 78-03002221-2009 от 28.07.2009
84	ООО «Главстрой-СПб»	пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, лит. А по 4-му Верхнему пер. (15-1), корп. 9	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения, 1-я очередь «Северная долина»	№ 78-03002222-2009 от 28.07.2009
84	ООО «Главстрой-СПб»	пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, лит. А по 4-му Верхнему пер. (15-1) корп. 1 (1А, 1Б, 1В, 1Г)	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения, 2-я очередь «Северная долина»	№ 78-03006620-2009 от 29.10.2009
85	ООО «Балтийская промышленно-строительная компания»	Ново-Александровская ул., 22, лит. А	Жилой комплекс 17 этажей со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-15359.3с-2006 от 02.02.2010
86	ЗАО «СтройИнжиниринг»	Поклонногорская ул., участок 1 (юго-западнее пересечения с Костромским пр.)	Многоэтажный паркинг	№ 78-13153с-2008 от 28.04.2008
87	ЗАО «СтройИнжиниринг»	ул. Софьи Ковалевской, участок 1 (юго-восточнее д. 79 по Северному пр., лит. А)	Многоэтажная автостоянка	№ 13357.1с-2006 от 02.11.2006
88	ЗАО «Ленстройтрест»	Малая Десятинная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Новоутиной ул.)	Жилой дом 17-10 этажей со встроенными помещениями и пристроенной полуподземной автостоянкой	№ 78-17034с-2008 от 04.08.2008
89	ЗАО «Ленстройтрест»	Туристская ул., участок 7 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков), СПЧ кв. 59А, корп. 9	Жилой дом 15-19 этажей с подземным гаражом-стоянкой	№ 78-15015520-2010 от 23.08.2010
90	ООО «АВС-Сервис»	ул. Оптиков, участок 3 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой дом 25 эт. со встроенно-пристроенными помещениями	№ 78-15003820-2008 от 09.07.2009
91	ЗАО «Мегалит»	ул. Брянцева, участок 1 (севернее д. 80, лит. А по пр. Просвещения)	Многоквартирный 26 дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-04004420-2010 от 29.07.2010
92	ООО «Бетта»	Резная ул., 18/10, лит. А	Жилой дом 5-6-10 этажей со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой	№ 78-13006820-2008 от 23.03.2010
93	ЗАО «Строительный трест»	ул. Васенко, участок 1 (северо-западнее пересечения с Замшиной ул.)	Жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой	№ 78-13395.2с-2008 от 26.08.2010
94	ЗАО «Строительный трест»	Учительская ул., 16, лит. А: II, III, IV пуск. комплексы	Жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой	№ 78-13387.2с-2007 от 28.10.2010
95	ЗАО «Строительный трест»	пр. Металлистов, 116, лит. А	Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой	№ 78-13393.2с-2008 от 24.09.2010
96	ЗАО «Строительный трест»	Железноводская ул., 32, лит. А	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	№ 78-12775.3с-2007 от 27.08.2010
97	ООО «Оптим Групп»	Мебельная ул., участок 6 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	Жилой 21-23этажный дом со встроенно-пристроенными помещениями	№ 78-178025.1с-2010 от 09.07.2010
98	ООО «Севзапжилпромстрой»	Ленинский пр., 139, лит. Б	Административно-жилой комплекс (1-я, 2-я очереди)	№ 78-10355.4с-2006 от 21.09.2009
99	ЗАО «Северный город»	ул. Щелгунова, центральная часть кв. 129 (р-н Щемиловка)	Жилой комплекс со встроенными помещениями, 26 этажей	№ 78-12006921-2019 от 13.05.2010
100	ООО «Строительная компания «ДМ»	б-я Жерновская ул., 29а, лит. А (д. 29а, лит. А, д. 31, лит. А)	Многоквартирный жилой 9-этажный дом	№ 78-07003620 от 05.06.2009
101	ЗАО «Прагма»	Яхтенная ул., участок 21 (северо-западнее пересечения Яхтенной ул. и Богатырского пр.), СПЧ кв. 52, корп. 10	25-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания	№ 78-16995.1с-2007 от 23.12.2008
102	ЗАО «Прагма»	Яхтенная ул., участок 21 (северо-западнее пересечения Яхтенной ул. и Богатырского пр.), СПЧ кв. 52, корп. 11	Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, 12-22 этажа	№ 78-16995.1с-2007 от 23.12.2008

РЕКЛАМА

ДОМА СТРОИТ



DEVELOPMENT

- девелопмент и строительство с 1994
- дома, жилые комплексы и квартальная застройка
- все классы объектов: типовые, комфорт, бизнес, премиум
- 30 домов, построенных в Петербурге и Калининграде
- многоуровневая система контроля качества строительства
- соблюдение сроков сдачи объектов
- яркая архитектура, европланировки, дизайн-проекты холлов
- детские и спортивные площадки, паркинги, автостоянки
- работа только по Федеральному Закону № 214



17 ЛЕТ

СТРОИМ ДЛЯ ВАС

КАЧЕСТВЕННО НАДЕЖНО В СРОК

С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская
Недвижимость**

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

33-55555

www.spbrealty.ru