

в Петербурге

КТО СТРОИТ



ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ЧАСТИЧНО ПРИОСТАНОВИЛО ПРОЦЕДУРУ СОГЛАСОВАНИЯ С РОСОХРАНКУЛЬТУРОЙ ПРОЕКТОВ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ **СТР. 6**

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЙ В КРИЗИС ПОСТРАДАЛ СИЛЬНЕЕ ДРУГИХ, УЖЕ НАЧИНАЕТ ВОССТАНАВЛИВАТЬСЯ **СТР. 8-9**

ФИНСКИЕ ИНВЕСТОРЫ ВОЗРОЖДАЮТ ПРОЕКТ НА ТЕРРИТОРИИ СТАЛЕПРОКАТНОГО ЗАВОДА **СТР. 11**



Сергей Ярошенко:
«Качество превыше всего»



SetlCity

DEVELOPMENT

17 ЛЕТ

НА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ

www.SETLCITY.ru

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



ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская
Недвижимость**

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

33-55555

www.spbrealty.ru

С ДНЕМ ПОБЕДЫ!

программа

Время отдавать долги

В Смольном состоялась церемония подписания соглашений с участниками благотворительной программы «Долг». Документ подписали более 30 компаний. На оказание помощи ветеранам выделяют свыше 60 млн рублей. Это рекордная сумма за все время подписания соглашений по этой программе. Газета «Кто строит в Петербурге» поинтересовалась у экспертов строительного бизнеса, почему они решили участвовать в благотворительной программе и какова ее цель.



Александр Лопатовский, начальник управления по связям с общественностью и СМИ ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»:

— ГУП «ТЭК» участвует в программе с 2007 года. За эти годы предприятие устанавливало за свой счет узлы учета тепловой энергии в домах ветеранов, оказывало адресную финансовую поддержку, поддерживало создание исторического интернет-портала ЛенинградПобеда.ру, где собраны богатейшие архивы о войне и блокаде. В 2010 году предприятие обеспечило оперативное подключение к теплоснабжению вновь построенных для ветеранов домов. И мы видим, что программа «Долг» реально работает. Дело не только в статистике и количестве городских компаний, которые принимают в ней участие. Мы слышим положительные отклики конечных получателей — как руководителей ветеранских организаций, заслуженных ветеранов, так и просто людей, которым оказывалась помощь.



Игорь Евтушевский, генеральный директор компании ООО «Главстрой-СПб»:

— Мы действительно «должны» нашим ветеранам и с удовольствием поддержали программу губернатора, тем более что программа адресная, средства распределяются общественными ветеранскими организациями. Для нашей компании это еще одно проявление социальной ответственности, которое заложено в идеологии компании «Главстрой». Сейчас не так много осталось людей, которых мы называем ветеранами, поэтому эта помощь для них достаточно существенная. С помощью адресной программы всегда можно понять, куда идут выделенные средства, чуть ли не поименно. Когда «Главстрой» вышел на строительный рынок и появились нормальные обороты, мы с удовольствием поддержали благотворительную программу «Долг».

Продолжение на стр. 5

С Днем Победы!



Дорогие ветераны, уважаемые коллеги, друзья!
Сердечно поздравляем вас с Праздником Великой Победы!

Это священная дата для всех нас. Прошли десятилетия, выросли новые поколения, но память о подвиге наших ветеранов, победивших нацизм, принесших свободу народам мира, живет и будет жить в нашей памяти.

Символом беспримерного мужества и силы духа стала героическая оборона Ленинграда. Мы гордимся подвигом ленинградцев, выстоявших в тяжелейшей борьбе, и подвигом строителей и реставраторов, поднявших из руин наш прекрасный город.

В этот знаменательный праздник искренне желаем всем счастья, крепкого здоровья! Мира нашим домам! Ведь только в мирное время сбываются мечты и надежды.



Союз строительных объединений и организаций

Уважаемые петербуржцы!

Поздравляем вас с дорогим и волнующим праздником — Днем Победы!

Это великое событие для всех, кто любит свою Землю, дорожит ее свободой и независимостью.

В этот знаменательный день примите наши искренние пожелания мира и добра, счастья и здоровья, радости и благополучия!

Желаем всем мирного неба над головой, уверенности в завтрашнем дне и веры в прекрасное будущее!

9 МАЯ



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

2.05

Большой салон недвижимости: ведущие застройщики и лучшие предложения

С 20 по 22 мая в ТРК «Атлантик Сити» (улица Савушкина, 126) пройдет выставка «Большой салон недвижимости» (БСН). Салон объединит лучшие предложения по продаже и аренде квартир в строящихся и уже построенных домах, загородных коттеджей, земельных участков, недвижимости для бизнеса. Ведущие строительные компании предложат максимальные скидки и специальные условия. Посетители получат возможность из первых уст узнать об объектах, где ведутся активные продажи и получить профессиональную консультацию.

Пространство выставки будет разделено на тематические секции: «Ярмарка квартир», «Загородом», «За рубежом», «Недвижимость для бизнеса». Благодаря удобному зонированию посетители смогут без труда ориентироваться на территории выставки и легко найти специалиста, который ответит на все вопросы.

Программа включает бесплатные семинары, открытые мероприятия с представителями комитета по строительству и жилищного комитета правительства Петербурга. На выставке будет работать Единый консультационный центр, где посетители смогут получить ответы на все вопросы, связанные с приобретением квартиры или дома. Профессионалы расскажут о том, на что обращать внимание при выборе недвижимости, помогут разобраться в юридических тонкостях при оформлении сделок.

Дополнительная информация: www.bsn-expo.ru.

мнение



Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству:

— Горожанам необходимо предоставить максимум информации о рынке, которую не дает обычная реклама. Предстоящий Большой салон недвижимости станет выставкой нового, более качественного формата. Чем больше будет таких мероприятий, тем сильнее будет конкуренция, а это выгодно покупателю.

3.05

Федеральный центр поможет реконструировать Александринский театр

Реконструкция театра пройдет при финансовой поддержке федерального бюджета. Об этом заявил премьер-министр РФ Владимир Путин в ходе совещания по вопросам строительства и реконструкции объектов культуры. Федеральные средства будут направлены на реконструкцию, строительство и техническое оснащение театра. Общий объем господдержки Александринки превысит 1,5 млрд рублей.

В постановлении правительства говорится о том, что в 2011–2014 годах бюджетные инвестиции будут направлены на реконструкцию зданий Александринского театра, строительство и техническое оснащение театрально-культурного комплекса «Новая сцена Александринского театра».

мнение



Владимир Путин, премьер-министр РФ:

— Я убежден, что необходимо направить значительные инвестиции из федерального бюджета на строительство и реконструкцию объектов культуры. Однако любое вложение средств должно быть оправданным и эффективным.

«ЛенСтройДеталь-Инвест» судится по-соседски

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в конце апреля принял иск о взыскании истцом ЗАО «ЛенСтройДеталь-Инвест» 57,92 млн рублей с ООО «Терен».

Любопытно, что в этом году тем же истцом подавались еще четыре иска к тому же ответчику. Кроме того, и истец, и ответчик зарегистрированы по одному и тому же адресу – Санкт-Петербург, улица Седова, 6.

ОАО «Ленстройдеталь» подтвердило связь с ЗАО «ЛенСтройДеталь-Инвест», но отказалось сообщать какие-либо подробности.

4.05

По поручению губернатора Санкт-Петербурга проведут проверку

В конце апреля 2011 года были снесены здания казарм Преображенского полка на углу Парадной улицы и Виленского переулка. На территории, ограниченной улицами Кирочной, Парадной, Радищева и Виленским переулком, корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» ведет строительство жилого комплекса «Парадный квартал».

КГИОП усомнился в законности сноса исторических зданий. Однако на этапе согласования данного проекта казармы были лишены охранного статуса.

По словам вице-губернатора Романа Филимонова, КГИОП согласовывал проведение строительных работ по зданиям на Виленском переулке с последующим полным воссозданием их облика. Это согласование комитета нашло отражение в выданном Службой госстройнадзора и экспертизы заключении государственной экспертизы проектной документации. Так, в заключении прямо написано: «Воссозданию подлежит здание бывших казарм Преображенского полка, расположенное на пересечении Парадной улицы и Виленского переулка (корп. 17/18)». При этом на сегодня большинство зданий, входящих в комплекс «Парадный квартал», уже воссоздано.

мнение



Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

— По поручению губернатора Санкт-Петербурга мной будет проведено служебное расследование в отношении действий, которые были совершены госслужащими, застройщиком и подрядчиком, в целях исключения производств работ, нарушающих нормы законодательства. По результатам расследования в случае выявления нарушений меры будут приняты жесткие, вплоть до отзыва разрешения на строительство и принятия мер прокурорского реагирования. Также будет определена правомерность действий Министерства обороны РФ при принятии решения о разборке зданий. О результатах служебного расследования мы обязательно расскажем горожанам.

5.05

Проект линии легкорельсового транспорта сдан в экспертизу

Компания «Петербургские дороги» завершила проектирование линии легкорельсового транспорта, которую планируется провести от Московского вокзала к новому терминалу «Пулкovo». Проект сдан на согласование в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в конце апреля 2011 года. Заключение экспертов ожидается летом. Лишь после этого планируется провести конкурс на строительство линии. Проект линии легкорельсового транспорта изначально планировалось реализовывать на основе государственно-частного партнерства. Однако данная схема для городской власти пока остается под вопросом. По предварительным оценкам, строительство линии обойдется в 16 млрд рублей. По словам главы комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексея Чичканова, ранее планировалось, что линия будет проходить за тыловой частью торговых комплексов на Пулковском шоссе. Сейчас проект предполагает строительство линии по разделительной полосе. Легкорельсовый трамвай планируется интегрировать в сеть общественного транспорта. Предпочтительное время всего его пути от Московского вокзала до Пулкова – около часа. Завершение проекта планируется в 2014 году.

Минрегион взял за благоустройство

Минрегион РФ опубликовал проект закона «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»».

В документе предложено закрепить понятие благоустройства территории как комплекса мероприятий, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории, поддержание архитектурного облика территории и иные мероприятия, предусмотренные правилами благоустройства.

6.05

СРО дала деньги в долг на собственный компенсационный фонд

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассмотрел 4 мая иск саморегулируемой организации некоммерческого партнерства «Первая гильдия строителей» к ООО «Теплосервис».

СРО НП «Первая гильдия строителей» 27 ноября 2009 года предоставила «Теплосервису» целевой заем в сумме 300 тыс. рублей для внесения в качестве взноса в компенсационный фонд этой самой саморегулируемой организации. Согласно договору, заем должен был быть возвращен полностью в срок до 1 июня 2010 года включительно, однако «Теплосервис» вернул только 80 тыс. рублей.

В итоге НП обратилось в суд, требуя вернуть непогашенную часть долга, а также пеню, которая могла бы составить 1% за каждый день просрочки, но не более суммы займа; таким образом, претензии составили в сумме 520 тыс. рублей.

Суд удовлетворил иск, однако размер пени был уменьшен ровно в два раза. Судья сослался на несоответствие прописанных в договоре пеней последствиям допущенного нарушения.

Принято решение взыскать с ООО «Теплосервис» в пользу саморегулируемой организации некоммерческого партнерства «Первая гильдия строителей» 220 тыс. рублей – сумму долга, 150 тыс. рублей – пени и 13,4 тыс. рублей – расходы по госпошлине. Решение может быть обжаловано.

ГК «Балтрос» закончила строительство двух кварталов

ГК «Балтрос» построила два из восьми жилых кварталов в Санкт-Петербурге. На 220 га компания планирует построить восемь жилых кварталов, общий метраж которых составит 1,4 млн кв. м. Новый квартал рассчитан на проживание 65 тыс. человек.

На сегодняшний день подготовлены два квартала для жилья. Жилые объекты построены и подключены к инженерным сетям. В начале этого года компания стала выдавать ключи покупателям; всего в законченных 66 домах жилье получают 15 тыс. человек.

Кто строит в Петербурге

№ 4-5 (04-05) 10 мая 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 значком 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 Ленинградской области.
Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinforgm.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 Эрменова,
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 06.05.2011 в 23.00

Рельсы нового поколения

Илья Дмитриев. Завершается разработка концепции высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВЖМ) Москва – Санкт-Петербург.



КСТАТИ

Проект ВЖМ осуществляется на основе контракта жизненного цикла. Это новый институт для российских инфраструктурных проектов. Согласно условиям контракта подрядчик за свой счет и с использованием собственных материалов не только создает объект, но и эксплуатирует его в течение всего расчетного срока. При этом обязанность по поддержанию его в надлежащем состоянии, сервисному обслуживанию, текущему и капитальному ремонту также лежит на подрядчике в течение всего жизненного цикла объекта.

Новую магистраль планируется ввести в эксплуатацию к 2018 году. Согласно проектной документации, преодолевать расстояние между двумя городами поезда будут за 2,5 часа со скоростью до 400 км/ч.

Проект осуществляется на основе контракта жизненного цикла, заключенного ОАО «Скоростные магистрали» с ОАО «РЖД» сроком на 30 лет.

Основным финансистом проекта ВЖМ является государство, которое профинансирует около 70% цены проекта, как это обычно и бывает в федеральных ГЧП-проектах. По предварительным оценкам экспертов юридической компании «Качкин и партнеры», общая стоимость строительства

1 километра магистрали составит 20-26 млн EUR, а стоимость всего проекта – порядка 1,5 трлн рублей.

Дочерняя структура РЖД – ОАО «Скоростные магистрали» – будет договариваться с владельцами земель, по которым пройдет высокоскоростная трасса Москва – Петербург. Однако предупреждает их, что обогатиться за счет стратегического государственного проекта не удастся. Железнодорожники через Госдуму собираются провести специальный закон, облегчающий выкуп земли государством для крупных инфраструктурных проектов.

В большинстве европейских стран на момент объявления о начале строительства автомобиль-

мнение



Денис Качкин, управляющий партнер юридической компании «Качкин и партнеры»:

– Фактор, который может существенно повлиять на увеличение стоимости всего проекта, – это резкое увеличение цены на землю в полосе отвода новой трассы. Действующим законодательством предусмотрен механизм противодействия спекуляции, такой как резервирование земель с последующим выкупом. Фактически это представляет собой ограничение земельных участков в обороте в связи с их последующим изъятием. Помимо этого при изъятии земель выкуп осуществляется по рыночной стоимости, споры о которой всегда могут быть окончательно разрешены судом.

ной или железной дороги стоимость земли фиксируется. По словам представителей «Скоростных магистралей», границы зон отвода уже определены и большая часть земли уже зарезервирована. Закончить процесс планируется до конца 2011 года.

Время отдавать долги

Продолжение. Начало на стр. 3



Леонид Гиндин, генеральный директор ЗАО «АБЗ-Дорстрой»:

– В преддверии 66-й годовщины Победы ЗАО «АБЗ-Дорстрой» приняло участие в губернаторской благотворительной программе по оказанию адресной помощи ветеранам Великой Отечественной войны «Долг». Благотворительный взнос ЗАО «АБЗ-Дорстрой» составил 2 миллиона рублей. Эти средства пойдут на санаторно-курортное лечение ветеранов и индивидуальные средства реабилитации для лежачих и инвалидов.



Игорь Осипов, генеральный директор ОАО «Мостострой № 6»:

– Для «Мостостроя № 6» и для меня лично большая честь участвовать в поддержке ветеранов. Это то немногое, что наше поколение может сделать для тех, кто совершил бессмертный подвиг на полях сражений, в тылу, отстаивая Ленинград, помогая приблизить долгожданную Победу. Это наша дань благодарной памяти и глубокого уважения защитникам Отечества. 2 миллиона рублей «Мостострой № 6» направит на санаторно-курортное лечение, реабилитацию и подарки ветеранам.

тяжба

Антимонопольное ведомство отстояло рынок на Торфяной

УФАС Санкт-Петербурга обжаловало решение городского арбитражного суда в Федеральном арбитражном суде СЗФО.

Суд встал на сторону УФАС и признал неправомерным выделение Смольным земли на Торфяной дороге ООО «Группа инжиниринг» целевым назначением без проведения торгов.

Напомним, что спор между Смольным и УФАС начался еще в марте 2009 года, когда УФАС обвинило городское правительство в нарушении закона «О защите конкуренции». Претензия заключалась в том, что в ноябре 2007 года Смольный предоставил участок общей площадью около 6 тыс. кв. м, восточнее дома 2, корп. 2 по Торфяной дороге компании «Группа инжиниринг» без проведения торгов. Городская администрация, в свою очередь, в январе текущего года обжаловала это решение в городском арбитражном суде. После этого УФАС подало апелляцию и выиграло дело.

мнение

Николай Крутов, первый заместитель председателя комитета по строительству:

– В настоящее время проводятся процессуальные действия, связанные с обжалованием данного решения в Высшем арбитражном суде. Процедура, предусмотренная Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления земельных участков...», не нарушалась, что неоднократно подтверждено решениями суда. Мы уверены, что действия наши правомочны. В подобных случаях наступает определенная правовая коллизия. Толкование Федерального антимонопольного службой антимонопольного законодательства и положения, установленные Земельным и Градостроительным кодексами РФ, не совпадают. Подождем решения ВАС.

Региональщики будут наказывать за срыв программ по расселению ветхого жилья

Комитет по строительству и земельным отношениям рекомендовал Госдуме принять во втором чтении поправки в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и статью 71 Федерального закона «О некоммерческих организациях» (в части стимулирования реализации региональных адресных программ и продления сроков проведения государственного кадастрового учета земельных участков, занятых многоквартирными домами).

По мнению авторов поправок, регионы недостаточно эффективно используют средства финансовой поддержки, предоставляемые Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Это проявляется в длительном неосвоении части указанных средств, невыполнении первоначально планировавшегося объема мероприятий в рамках реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселению граждан из аварийного жилищного фонда в сроки, заявленные при получении средств. Установление предельных сроков завершения реализации региональных адресных программ не стало действенной мерой, поскольку законом не определены последствия их несоблюдения.



Согласно предложенным поправкам, регионы будут обязаны обеспечивать сроки и параметры программы, заявленные при подаче заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств фонда параметров реализации региональных адресных программ (количество переселенных граждан, количество многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт). В случае невыполнения установленных требований фонд может приостановить финансовую поддержку программы. В случае если нарушения не будут устранены, средства финансовой поддержки подлежат возврату на основании решения правительства.

Кроме того, до 1 января 2012 года продлеваются сроки проведения государственного кадастрового учета земельных участков, занятых многоквартирными домами, в связи с объективно длительными сроками завершения работ по формированию земельных участков.

На развитие дорог выделят 47 млрд рублей

До конца года на развитие дорожно-транспортной инфраструктуры города будет потрачено порядка 47 млрд рублей. Из городского бюджета выделят 22 млрд рублей, а 25 млрд федеральных средств пойдет на строительство ЗСД.

К началу 2012 года планируется завершить строительство входящего в состав ЗСД путепровода от Приморского проспекта до Белоострова. Участок будет включать в себя трехуровневую развязку: существующую улично-дорожную сеть, Приморский путепровод и ЗСД.

Объявлен победитель конкурса

Контракт на строительство Ново-Адмиралтейского моста город заключит с ЗАО «Пилон», предложившим стоимостью на 10,5% ниже начальной цены. Строительство моста подешевело за счет снижения стоимости сноса прилегающих зданий. Как отметил председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Борис Мурашов, цена на уничтожение объектов вблизи моста была завышена в шесть раз.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

Кто строит в Петербурге

Сергей Ярошенко: «Качество превыше всего»

Оксана Прохорова. На петербургском рынке генподряда работает много игроков. Среди них есть молодые компании с большими амбициями и достойной репутацией. О том, как создается имя, за счет чего достигается стабильность даже в период кризиса, а также о планах расширения бизнеса рассказал Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС».

— Сергей Дмитриевич, по результатам конкурса «Строитель года — 2010» компания «КВС» признана лучшей на рынке генподрядных услуг. Что помогло вам стать лидером в столь престижной номинации?

— Мы просто выполняем свои обязанности и относимся к своей работе с должной ответственностью. На рынке мы с 2003 года, наша компания начинала как подрядная, потом появились генподрядные объекты, потом собственные стройки — так постепенно мы росли. Мы собирали команду, создавали структуру компании с нуля и, судя по общественному признанию, достигли многого. Хотя мы уверены, что это не предел возможностей.

Сейчас у нас работает больше тысячи человек, из них 190 человек инженерно-технических работников. Конечно, кадровый дефицит на рынке ощущается...

— Как вы решаете эту проблему?

— Мы ее не решаем, мы с ней боремся: постоянно отправляем сотрудников на курсы повышения квалификации, учим за свой счет и стремимся удержать тех, кто уже научился чему-то. Талантливый человек талантлив во всем, поэтому затраты на обучение сотрудников — относительные. Обучаем и рабочих, и инженеров. Инженеры, к примеру, проходят ежегодную аттестацию внутри коллектива, для это-

го у нас создана рабочая группа. Прорабы проверяются на знание техники безопасности и механизмов. Технические сотрудники экзаменуются на знание технологий, проектов и всего, что связано с производством работ.

— Сколько проектов вы сейчас ведете как генподрядная компания?

— Сейчас мы ведем восемь проектов, среди них как бюджетные, так и коммерческие объекты. Для города мы строим, к примеру, жилой дом общей площадью 80 тысяч квадратных метров в ЮЗПЧ-21, РУВД Петродворцового района, детский сад в СПЧ-55 на улице Оптиков, пожарное депо в Каменке. Завершаем стро-

ительство школы в СПЧ-58 на улице Оптиков. Наши коммерческие объекты — завершение строительства кирпично-монолитной вставки в жилом комплексе «Южный» для «ГДСК», большой жилой комплекс «GUSI-Лебеди» в СПЧ-58 на пересечении улиц Туристской и Оптиков. Есть планы и на следующий год.

— Что строить тяжелее: жилье или социальные объекты?

— Мы всегда строим объект в соответствии с проектом, одинаково соблюдая все нормы и требования. Разница только в том, что при строительстве социального объекта у строителей возникает некоторое количество дополнительных работ, связанной

ОБЪЕМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КВ. М

228 676

В ТОМ ЧИСЛЕ ЖИЛЬЯ, КВ. М

181 200

с грамотным ведением документооборота, согласований. Именно поэтому в структуре «КВС» создана и эффективно действует Служба Заказчика.

ОПРОС

Время для поправок

Правительство РФ частично приостановило процедуру согласования с Росохранкультурой проектов генеральных планов и документации по планировке территорий, разрабатываемых для исторических поселений.

Государственным чиновникам требуется время для внесения ясности в законодательные документы, на основе которых должна регулироваться строительная деятельность в историческом центре Петербурга.

Речь идет о постановлении Правительства РФ «Об утверждении Положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны» (от 16.01.2010 № 2). Федеральные власти официально приостановили его действие с 30 апреля 2011 года до 1 января 2012 года.

Изменения в законодательстве связаны с уточнением понятия «историческое поселение» и упрощением процедуры согласования петербургских строительных проектов в Министерстве культуры РФ.



Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

— Решение о приостановке постановления Правительства РФ № 2 и есть ответ на вопрос о целесообразности двойного контроля. В то же время это решение говорит о том, что федеральное правительство готово прислушиваться к мнению регионов. Отмене процедуры согласования с Росохранкультурой проектов планировок и генеральных планов, безусловно, способствовало активное участие в решении проблемы нашего губернатора. Очевидно, что при сохранении этого порядка мы получили бы новый громоздкий, неэффективный и противоречивый этап согласования документации.



Юлия Киселева, председатель комитета по градостроительству и архитектуре:

— Двойной контроль хорош, когда у всех контролирующих органов есть исчерпывающая информация для выводов. На сегодняшний день Росохранкультура не обладает такой информацией по объектам.

РЕКЛАМА

17-20 МАЯ 2011
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ufi

ВОСЕМНАДЦАТАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ
**ЭНЕРГЕТИКА И
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА**
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

+7 812 3038868
energystech.ru
www.russia-power.ru

+7 812 3212662, 3212636
info@spasb.com.ru
www.energetika.spasb.ru

РЕСТАЭК '20

ЛенЭкспо

БОЛЬШОЙ ПР. В. О., 103 ■ ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС «ЛЕНЭКСПО» ПАВИЛЬОНЫ 7, 8А

Двойной контроль хорош, когда у всех контролирующих органов есть исчерпывающая информация для выводов.

Юлия Киселева, председатель комитета по градостроительству и архитектуре

— Есть ли у вас свой парк строительной техники?

— Только малая механизация. Крупную технику на объекты мы всегда привлекаем по договорам подряда, очень тесно сотрудничаем с региональными управлениями механизации, в частности с УМ-260. Определенный парк спецтехники у нас сформирован, мы не планируем его расширять. Я и мои коллеги по команде считаем, что каждый должен заниматься своим делом — есть специализированные компании, поставляющие строительную технику, они действуют достаточно профессионально и грамотно. Строительный бизнес многогранный и в нем должны быть узкоспециализированные организации, в том числе по эксплуатации механизмов.

— В целом, с какими результатами закончили прошедший год?

— Не могу сказать, что нами достигнуты очень показательные результаты: все-таки последствия кризиса сказались на всех, падение темпов производства работ коснулось и нас. Мы старались придерживаться тех планов, которые ставили перед собой изначально.

Ведь как ведешь политику компании — таков и результат. К примеру, те компании, которые вели неправильную кредитную политику до кризиса, лопнули.

Для нас важнейшей из задач была минимизация затрат, увеличение скорости строительства, сохранение коллектива. Оптимизация работы, по-нашему, напрямую связана со

скоростью выполнения работ. Если увеличивается скорость строительства — автоматически уменьшаются затраты. Поддерживая планку качества, мы снижали затраты на дальнейшее гарантийное обслуживание зданий. Соответственно, на общий круг эти меры дали неплохую экономику: мы не только сохранили коллектив, но и приумножили. И нацелились в светлое будущее.

— «КВС» кредитуются у банков? Как часто вы берете заемные средства?

— Нечасто. Комплекс «Gusi-лебеди» мы сейчас проектируем за свой счет, думаю, и строительство начнем на свои средства. У нас есть предложения от банков по проекту финансирования. Мы эти предложения рассматриваем, но пока не решили — надо ли нам привлекать банковские средства. Что касается сотрудничества по ипотечным программам для наших будущих покупателей, то мы будем оформлять аккредитацию в нескольких банках города, в частности, у наших давних партнеров «Промсвязьбанка» и «Сбербанка».

— Расскажите о собственных проектах.

— Один из таких проектов — «Gusi-лебеди». Отмечу, что это будет комплекс из четырех кирпично-монолитных домов с яркими штукатурными фасадами и другими актуальными техническими и энергоэффективными решениями.

СДАНО В 2010 ГОДУ
33 582
В ТОМ ЧИСЛЕ ЖИЛЬЯ,
КВ. М
21 229

Мы идем в ногу со временем, изучаем все новинки, появляющиеся на рынке строительных материалов и оборудования, все время стремимся спроектировать и построить таким образом, чтобы снизить себестоимость и улучшить качество. Мы достигаем желаемого результата за счет комплексных технических мероприятий. Наша компания привлекла иностранных проектировщиков, которые разрабатывали концепцию, давали рекомендации по разработке планировок и дизайну. Сегодня мы получили положительное заключение Государственной экспертизы, к концу мая планируем открыть продажи и полным ходом начать строительство комплекса. Мы предоставим недорогую рассрочку до конца строительства дома.

— Планируете ли вы расширяться?

— Мы сейчас находимся в активном поиске земельных участков. На сегодняшний день мы уже купили земельный участок, на котором можно будет возвести 24 тысячи квадратных метров жилья. Приобретенная нами земля находится в Калининском районе, пятно ограничено проспектом Маршала Блюхера и Лабораторной улицей. Сделка закрылась недавно, концепцию строительства объекта только предстоит разработать. Мы рады, что сумели приобрести новый участок, несмотря на земельный дефицит в городе вообще и в Калининском районе в частности.

— Каковы амбиции «КВС»?

— Мы хотели бы увеличить объем производства в три раза. Однако сегодня не так много заказчиков. У нас есть возможности для работы на новых

объектах, но подписывать соглашения генподрядчика пока не с кем. Сказывается высокая конкуренция на петербургском рынке, к тому же многие крупные застройщики предпочитают строить собственными силами. Признаюсь, что мы рассматриваем возможность выхода в регионы. Возможно, в перспективе мы туда и двинемся, но пока нам бы хотелось успешно развивать петербургские проекты.



ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ: ЕСТЬ ЛИ ПОЛЬЗА В ДВОЙНОМ КОНТРОЛЕ (СО СТОРОНЫ КГИОП И РОСОХРАНКУЛЬТУРЫ) ЗА СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА?

Кроме того, для своих заключений Росохранкультура требует заключение местных охраняющих органов, то есть КГИОП, и в результате дает заключение на заключение. Очевидно, что в такой ситуации двойной контроль является излишним.



Мария Голубева, директор ООО «Донк»:

— Думаем, двойной контроль за строительством исторического центра не помешает. Ведь каждая градостроительная ошибка — это уродующее город здание, из-за которого теряется туристическая привлекательность Петербурга. Другой вопрос, каким должен быть этот двойной контроль. Необходимо четко определить границы жесткого контроля и, интегрируя мировой опыт, разработать правила. Каждый проект нового строительства или реконструкции должен учитывать маркетинговую составляющую с точки зрения развития туризма в городе. Например, первые этажи во всем

мире отдаются под рестораны, кафе, галереи, сувенирные лавки, а верхние — под панорамные рестораны, конференц-залы. У нас такие правила не действуют. Мы склонны кидаться из крайности в крайность: или запрещать строительство и реконструкцию, или строить непонятно что. Двойной контроль не нужен на окраинах, где здания в разрушенном состоянии, и, если найдутся желающие их восстановить, это будет большая удача для города.



Алексей Михайлов, генеральный директор ООО «АСМ»:

— Думаю, нет. Мне кажется, от контроля Росохранкультуры толку мало. Считаю, вполне достаточно регулирования градостроительной деятельности в историческом центре Петербурга со стороны одного ведомства — КГИОП. Этот комитет свою работу выполняет профессионально, там серьезные, адекватные люди, включая и молодежь. Я постоянно вижу результаты работы КГИОП в разных

районах города. Это настоящие профессионалы.



Александр Кононов, заместитель председателя петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры:

— В целом ничего плохого в двойном контроле не вижу. У нас его так мало, что, мне кажется, чем больше будет контроля — тем больше будет пользы. Тем более если речь идет о важных для Петербурга проектах, реализуемых в зонах охраны. Возможно, работа двух контролирующих органов лучше обеспечит сохранность исторического облика Петербурга.

Аркадий Алферов, коммерческий директор компании «ЛэндСтрой-Проект»:

— Думаю, КГИОП здорово справляется со своими контролирующими функциями и без Росохранкультуры. У комитета для этого есть большой опыт, база данных и

хорошие специалисты. КГИОП ведь для того и создавался, чтобы курировать вопросы охраны объектов культурного наследия. Контроль со стороны федерального ведомства повторяет функции КГИОП и тем самым усложняет жизнь девелоперов и застройщиков.



Рафаэль Даянов, директор архитектурного бюро «Литейная часть-91»:

— Нет. Это создает только хаос. Чем больше контролирующих органов, тем хуже организация работы. У семи нянек дитя без глазу. В комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры есть база объектов культурного наследия, архив, на основе которых ведомство регулирует градостроительную деятельность в Санкт-Петербурге. В Росохранкультуре нет ни подобной базы, ни архива. Не понимаю, как они собираются контролировать ситуацию в Петербурге и взаимодействовать с КГИОП.

Пригородный застройщик попал под банкротство

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял заявление о банкротстве ООО «Старп». Инициатором процесса выступило ЗАО «Новый город».

ООО «Старп» организовано в 1991 году для строительства жилья военнослужащим, ранее проходившим службу в Германии. На сайте фирмы указано, что в начале 2000-х она возводила по 28 тыс. кв. м жилья в год. Дома строились в Пушкинском районе Петербурга (поселок Шушары, усадьба бывшего совхоза «Детскосельский») и в городе Волосово Ленинградской области. Связаться с компанией не удалось.

Что касается ЗАО «Новый город», то в Реестре поставщиков для государственных нужд Санкт-Петербурга указано, что данную компанию возглавляет Владимир Желиостов, а электронный адрес этой компании после «собаки» содержит iVi93.ru.

В профессиональном сообществе Северной столицы известен Владимир Желиостов — управляющий директор некогда крупнейшей компании «ИВИ-93». Месяц назад ее банкротство было завершено, а кредиторы, среди которых крупные банки и компании, потеряли на нем около полутора миллиарда рублей.

В офисе ЗАО «Новый город» комментарию нашему изданию дать не смогли, сославшись на отсутствие топ-менеджеров из-за майских каникул.

Складское восстановление

Варвара Голикова. Рынок складской недвижимости, который в кризис пострадал сильнее других, уже начинает восстанавливаться. К концу года уровень вакантных площадей может составить всего 7-10%, в то время как в разгар кризиса этот показатель достигал 40%.



КРИЗИС ИЗМЕНИЛ ПОДХОД ДЕВЕЛОПЕРОВ К СТРОИТЕЛЬСТВУ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ СО СПЕКУЛЯТИВНОЙ ЦЕЛЮ: ТЕПЕРЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ВЕДЕТСЯ ТОЛЬКО ПОД КОНКРЕТНОГО ЗАКАЗЧИКА

Сегмент складской недвижимости начал 2011 год с положительных новостей. Так, за первый квартал было заключено несколько крупных сделок, среди которых – аренда компанией TPV Technology Ltd (производитель LCD-панелей) 18 тыс. кв. м в складском комплексе класса А АКМ Logistics (Шушары) на срок более 5 лет, аренда 8,5 тыс. кв. м в логистическом центре класса А Gorigo (поселок Горелово) поставщиком лекарственных средств и медицинского оборудования «Империя Фарма», а также аренда 5 тыс. кв. м в офисно-складском комплексе класса А «Кулон-Пулково» логистической и дистрибьюторской компанией «Алиди».

Поглощение растет вместе со ставками

По данным Colliers International, по итогам I квартала 2011 года объем поглощения качественных складских площадей составил 73 тыс. кв. м, что в 20 раз превышает аналогичный показатель за I квартал 2010 года. Такой динамичный рост спроса положительно сказывается на количестве свободных складских площадей. Средний уровень вакантных площадей снизился с 22 до 14% и составил 128 тыс. кв. м, говорит Венера Лаухина, заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International. По прогнозам эксперта, темпы поглощения будут сохраняться и уже к концу года уровень вакансий может достигнуть 7-10%.

Данные аналитиков говорят о существенном восстановлении петербург-

кстати

Ключевые события петербургского рынка логистики в I квартале 2011 г.

■ Компания TPV Technology Ltd (производитель LCD-панелей) арендовала 18 тыс. кв. м в складском комплексе класса А АКМ Logistics (промзона «Шушары», Московское шоссе) на срок более 5 лет. На арендованных площадях компания планирует разместить завод по производству телевизоров, который начнет свою работу во II-III квартале 2011 года.

■ ЗАО «Империя Фарма», крупный поставщик лекарственных средств и медицинского оборудования, в I квартале 2011 года арендовала 8500 кв. м в логистическом центре класса А Gorigo (промзона «Горелово»). Это одна из крупнейших сделок на складском рынке Санкт-Петербурга с начала 2011 года.

■ В марте 2011 года крупная российская логистическая и дистрибьюторская компания «Алиди» арендовала 5000 кв. м в офисно-складском комплексе класса А «Кулон-Пулково» (Пулковское шоссе). Компания Knight Frank St. Petersburg выступила консультантом сделки.

■ Компания «Вюрт Северо-Запад», подразделение немецкого концерна Worth Group, объявила о возобновлении реализации проекта строительства складского комплекса для собственных нужд в промышленной зоне «Шушары». Компания планирует к 2013 году возвести около 13 тыс. кв. м складских площадей.

круглый стол

Жилье с довеском

Олег Мейер. При развитии крупных городских территорий для девелоперов особенно актуальной становится проблема соблюдения баланса между необходимой площадью встроенных коммерческих площадей и рентабельностью проекта.

Как эти проблемы решаются на практике, можно рассмотреть на двух проектах, реализуемых сегодня в Петербурге. Каждый из них имеет свою специфику.

Внутренний и внешний спрос

«В прошлом году мы работали с одной из компаний, которая будет осуществлять реновацию кварталов типовой застройки под современную жилую функцию», – рассказывает генеральный директор компании Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. – При разработке мастер-планов девелопер решал, сколько коммерческих помещений и какого формата нужно закладывать в проект, чтобы они были востребованы.

В работе над этим проектом специалисты Knight Frank, по словам г-на Пашкова, ориентировались на международный опыт: «Мы взяли хорошо известную за рубежом модель, предназначенную для расчета торговых площа-

дей, и внесли в нее правки с учетом местной специфики». «При анализе уже застроенных кварталов известны населенность, площадь предполагаемых улучшений и насыщенность территорий той или иной коммерческой инфраструктурой. Понятно, например, что если через улицу от рассматриваемого квартала расположен гипермаркет «О'Кей» или «Лента», то закладывать большое количество площадей для ретейла здесь нецелесообразно. Это позволило нам рассчитать внутренний спрос, на основе которого определялся состав и объем коммерческих площадей по функциям», – продолжает эксперт.

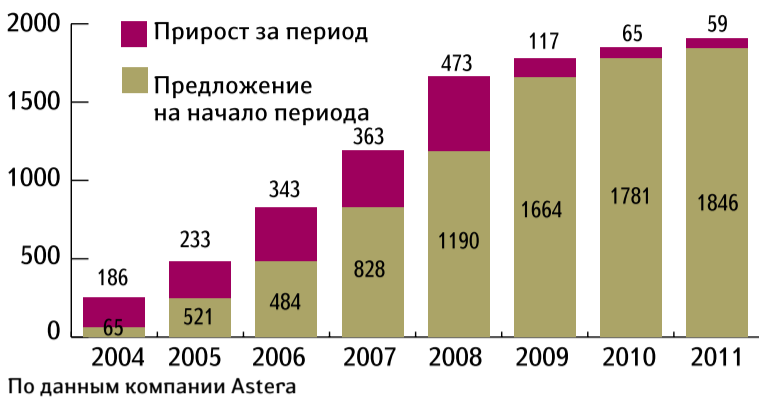
Но помимо внутреннего спроса, который создается существующими жильцами, для каждого квартала существует некий переменный внешний спрос. «Сюда относятся так называемое дневное население (люди, которые приезжают в данный квартал в течение дня работать или учиться) и транзитные

потоки», – поясняет Николай Пашков. Исходя из совокупности внутреннего и внешнего спроса были получены окончательные цифры по объемам и функционалу коммерческих площадей. «Если говорить о практических результатах исследования, то площадь встроенных помещений, рассчитанных на внутренний спрос, редко превышала 2 процента от площади квартир. Там же, где существовала возможность привлечения дополнительного внешнего спроса, эта площадь могла быть увеличена до 5 процентов», – резюмирует г-н Пашков. По его мнению, на этот показатель можно ориентироваться при реализации любых проектов массовой жилой застройки в спальных районах города.

С чистого листа

«Готовность профессиональных девелоперов жилой недвижимости к детальному расчету количества встроенных помеще-

Рис. 1. Динамика прироста рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, тыс. кв. м



ского рынка складской недвижимости, который сильнее пострадал, чем московский. Так, по прежним оценкам Knight Frank St. Petersburg, на конец 2009 года показатель вакантных площадей в классе А достигал 40% (весь сегмент 945,5 тыс. кв. м), тогда как в Москве – всего 11% (весь сегмент – 3,57 млн кв. м).

Снижение вакантных площадей уже сейчас привело к росту ставок аренды складских помещений. Средние запрашиваемые ставки аренды на складские помещения в первом квартале составили 100–115 USD за квадратный метр в год для класса А (без учета НДС и операционных расходов) и 80–105 USD за квадратный метр в год для класса В. Таким образом, за первый квартал рост ставок составил 5–7% в долларах США. «В первую очередь это связано с динамичным сокращением уровня вакантных площадей во многих объектах, – поясняет заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Венера Лаухина. – В то же время дополнительными стимуляторами роста стали ежегодная индексация действующих договоров аренды и колебания курса доллара». По оценкам компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, рост ставок аренды в складских комплексах класса В+ и В по итогам 2011 года может составить 5–10%, на складские площади класса А – в пределах 5%.

На московском рынке складской недвижимости ситуация аналогичная. Ставки аренды в подмосковных складских комплексах уже вернулись к докризисному уровню – 110–120 USD за квадратный метр без НДС и эксплуатационных расходов в год. По прогнозам компании Cushman & Wakefield, в 2011 году спрос на качественные складские площади только в Подмосковье составит около 600 тыс. кв. м, при этом построено может быть всего 400–450 тыс. кв. м. Из-за дефицита со-

МНЕНИЕ

Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:
– В первом квартале 2011 года спрос на складские площади рос быстрыми темпами. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 500–3000 квадратных метров в складских комплексах класса В+ и В. При этом 25 процентов заявок поступает от клиентов, занимающихся оптовой торговлей.

временных логистических парков уровень вакантных площадей может вернуться к докризисному – 1,5–2,5%. Для сравнения, по итогам 2010 года этот показатель составлял 3,9%, добавляют Cushman & Wakefield.

Радужные перспективы рынка

Что касается перспектив петербургского рынка складской недвижимости, то, по прогнозам компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, планируемый прирост рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2011 году составит около 60 тыс. кв. м, что на 8% меньше, чем за 2010 год. В эксплуатацию будут сдаваться

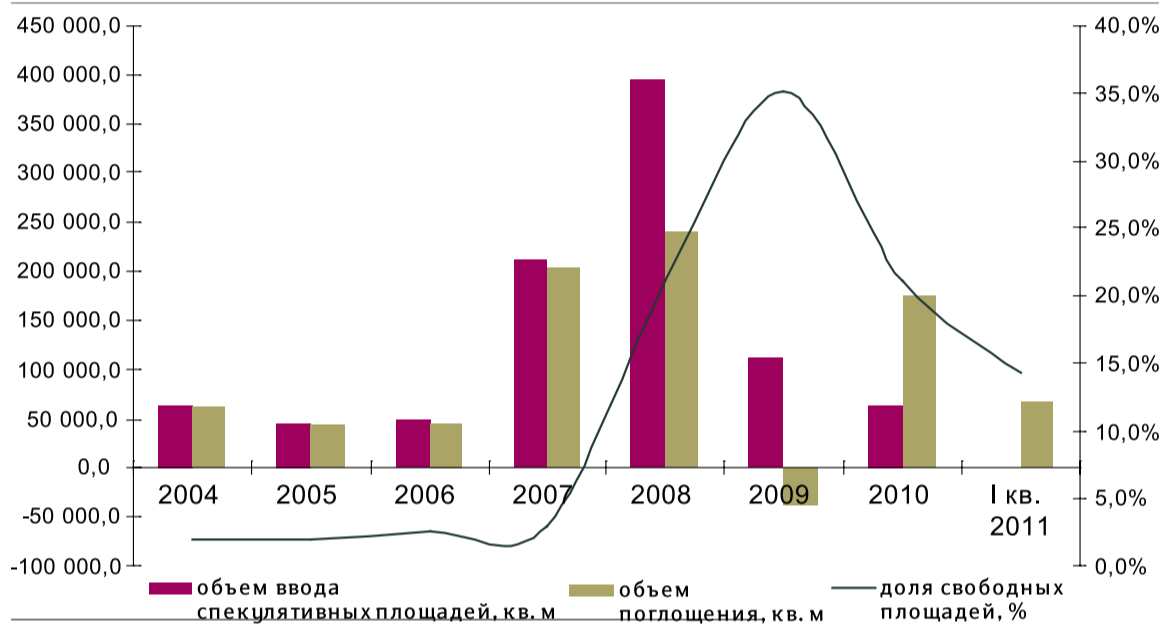
те объекты, строительство которых велось медленными темпами еще с 2009 года. При этом более 70% заявленного прироста приходится на складской комплекс NordWay, реализуемый в Пушкинском районе.

Кризис изменил подход девелоперов к строительству складских комплексов со спекулятивной целью: теперь строительство ведется только под конкретного заказчика, отмечает Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Основными игроками в этом сегменте остаются все те же компании, в их числе АКМ Logistics, МЛП, «Эспро Девелопмент», УК «Теорема», ГК «Интертерминал».

МНЕНИЕ

Михаил Тюнин, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg:
– В сегменте складской недвижимости Петербурга были заметны позитивные рыночные тенденции: рынок показал рост активности спроса, что привело к заключению ряда крупных сделок аренды площадей в качественных складских комплексах. Это привело к дальнейшему снижению доли свободных помещений на рынке, особенно заметному в классе А.

Рис. 2. Объем поглощения складских помещений



Ключевые проекты, планируемые к вводу в II–IV кварталах 2011 г.

Название	Расположение	Класс	Складская площадь, кв. м	Девелопер
Nordway	п/з «Шушары-2», 5 км от КАД	А	40 000	Hanner AB
«Ультростар»	Всеволожский район, ЛО	А	30 000	«Ультростар»
«Осиновая роща» (2-я очередь)	Парголово, Выборгское ш. / КАД	А	12 000	Корпорация «Стерх»

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2011



ИГОРЬ ВОДОПЬЯНОВ: «МЫ ЗАРАНЕЕ ГОТОВЫ ЗАПРОЕКТИРОВАТЬ ДЛЯ РЕТЕЙЛЕРОВ ПОМЕЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ ИМ НЕОБХОДИМЫ»

ний свидетельствует о качественном изменении рынка, произошедшем под влиянием кризиса», – убежден директор по развитию, партнер LСMС Константин Костин. По его словам, для успешной реализации любого проекта необходимо предусмотреть будущие потребности жильцов комплекса и найти баланс между их интересами и рентабельностью проекта для девелопера.

«Оценка уровня потенциального спроса на рассматриваемом объекте, учитываю-

щая локацию и проекты-аналоги, позволяет достаточно точно спрогнозировать необходимые товарные категории, а также доходность встроенных помещений», – поясняет он. Его компания, в частности, консультировала «Главстрой-СПб» на предмет обеспечения встроенными помещениями проекта комплексной застройки городского квартала Шкапина-Розенштейна.

«В нашем случае не стоит вопрос, нужно или не нужно, – мы обязаны запроектиро-

вать необходимое количество встроенных помещений согласно утвержденному городом ППТ и обеспечить будущие кварталы необходимой коммерческой и социальной инфраструктурой: отделениями связи, банками, аптеками, продовольственными и непродовольственными магазинами, образовательными учреждениями и прочим. И, на мой взгляд, коль уж мы должны это сделать, необходимо делать это качественно. Конечно, возводить новый городской квартал на неосвоенной территории с чистого листа, может показаться проще: выполнить основные требования города, а остальное – на усмотрение девелопера. Но и в этом случае мы сталкиваемся с массой проблем», – рассуждает директор дирекции девелопмента компании «Главстрой-СПб» Анастасия Козлова.

Пойди туда – не знаю куда

«Сегодня ретейлеры жалуются на то, что им не хватает качественных помещений востройке, которые отвечали бы их требованиям. При этом, когда обращаешься к торговым сетям с просьбой предоставить их требования, получаешь стандартный ответ: вы сначала постройте, а мы потом посмотрим, подойдет нам это или нет», – сетует она.

Это подтверждает и владелец компании «Теорема» Игорь Водопянов: «Мы заранее готовы запроектировать для ретейлеров помещения, которые им необходимы. Однако в той же «Пятерочке» знают, как переделать под их формат любое существую-

щее помещение (где окошко прорубить, какого цвета ручки установить) или построить магазин с нуля, но просьба предоставить требования к торговым площадям в составе вновь строящегося жилого дома ставят их в тупик», – утверждает он.

«Ретейлеры уже знают, какие требования нужно предъявлять к помещениям в составе торговых комплексов, но встроенные коммерческие помещения по-прежнему не воспринимаются ими всерьез. Несмотря на то что, к примеру, в нашем проекте «Северная долина» планируется довольно большой объем встроенных помещений, соизмеримый по площади с крупными торговыми объектами», – добавляет Анастасия Козлова. В целом, по ее мнению, такое отношение к застройке сложилось не только у ретейлеров: аналитики не владеют точными статистическими данными по объему и функционалу встроенных площадей в городе, а консультанты не обладают сакральными знаниями на этот счет. В этой ситуации девелопер оставляет право принятия окончательного решения за собой. Николай Пашков согласен с этим: «Последнее слово в любом случае всегда остается за девелопером». Как и сопутствующие риски.

При подготовке статьи использованы материалы круглого стола «Жилье с плюсом: коммерческая недвижимость в составе жилых комплексов и новых городских кварталов», организованного редакцией журнала «СRE Северо-Запад» при поддержке ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Вместо карандашика за ухом

Илья Дмитриев. Современные строительные компании и логистические центры в России сегодня просто не могут обойтись без качественного программного обеспечения. Каждая строительная и проектировочная компания старается использовать инновационные разработки в области ПО.



ТЕПЕРЬ СТАРОЕ ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ МОЖНО СМЕЛО НЕСТИ НА СВАЛКУ

Базовые программы в строительной индустрии делятся на несколько сегментов: нормативы, сметные программы, программные комплексы для строительных конструкций и электротехническое программное обеспечение для проектировщиков.

Рассчитаем — будем строить

Одной из самых серьезных программ для составления расче-

тов, по словам экспертов, является программа Smeta.ru, которая предназначена для составления и проверки строительной сметной документации ГЭСН-2001, ФЕР, ТЕР. Она идеальна для крупных фирм и организаций, работающих с большими объемами сметной информации.

Программное обеспечение позволяет составлять сметную документацию с привлечением множества нормативных данных:

расценок на работы, стоимости материалов, изделий и конструкций, а также цен на эксплуатацию машин и механизмов, — и все это с учетом элементарных сметных норм и нормативно-методической литературы. Также программа позволяет составлять и корректировать собственную нормативную базу фирменных расценок и в автоматизированном режиме проверять сметную документацию на соответствие нормативной базе

и другим источникам. В первую очередь таким ПО пользуются проектировочные компании, поскольку их работа напрямую зависит от качественной продукции поставщиков программного обеспечения.

В трехмерной проекции

Самая популярная в мире среда автоматизированного проектирования, избранная многими разработчиками в качестве базовой графической платформы для создания машиностроительных, архитектурных, строительных, геодезических программ и систем инженерного анализа, — программа AutoCAD. Как отмечает Игорь Ситников, генеральный директор телекоммуникационной компании «Миран», она имеет широкий инструмент концептуального дизайна, позволяет в трехмерной плоскости создавать тела и поверхности, преобразовывать их, а также производить с ними всевозможные операции.

«А вот программу ArchiCAD используют архитектурные компании. Так, дизайн-студия «М.Дизайн» разработала на ее основе сайт 3D для администрации Кировского района, с подробными архитектурными решениями», — добавляет г-н Ситников.

Логистика и бухгалтерия

Поставщики ПО для логистических центров разрабатывают особые программы: «Управление транспортной логистикой», «Си-

стема GPS-мониторинга и контроля транспорта», «Мобильная торговля». Они позволяют предприятиям, занимающимся доставкой товаров клиентам или транспортировкой грузов, автоматизировать процессы управле-

мнение



Игорь Ситников, генеральный директор телекоммуникационной компании «Миран»:

— Я уверен, что современное программное обеспечение для логистических центров и строительных компаний имеет определенную специфику. Сейчас на рынке используют стандартизированное программное обеспечение, например, для логистических центров разработан комплекс программ «1С-Логистика», который позволяет проанализировать рынок программных продуктов и идти по пути постепенного повышения уровня автоматизации рабочего процесса в бизнесе. Также хочу отметить, что принципиальной разницы между отечественным и зарубежным ПО нет. Хотя, конечно, отечественные программы уже учитывают отечественную специфику, в то время как какие-либо импортные заставляют жестко следовать западным стандартам.

коротко

Планы вокруг ЗСД

Правительство города готовит к утверждению проект планировки территории прохождения южной части трассы Западного скоростного диаметра в Кировском и Московском районах. Территория ограничена кольцевой автодорогой, проектируемым проездом Кубинской улицы, железной дорогой, проспектом Маршала Говорова и границами застроенных земельных участков. Площадь территории в границах элементов планировочной структуры — 155,23 га.

Проект выполнен ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» по заказу комитета по градостроительству и архитектуре. Плотность застройки — 19 тыс. кв. м на гектар.

Проектом предусматривается строительство многоэтажных гаражей, двух распределительных пунктов с трансформаторной подстанцией, двух газораспределительных пунктов, предприятия автосервиса, че-

тырех трансформаторных подстанций, коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, объекта коммунального хозяйства, складских объектов.

«ЛЭК» построит большой магазин

ООО «ЛЭК — компания № 1» намерено получить разрешение на строительство объектов розничной торговли площадью 72 530 кв. м.

Магазин планируется возвести на земельном участке площадью 126 947 кв. м, находящемся на проспекте Просвещения, 43, лит. А.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка рассмотрен Комиссией по землепользованию и застройке в начале апреля, с учетом результатов публичных слушаний, которые состоялись 25 марта.

Согласно ПЗЗ, участок находится в жилой зоне сред-

неэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, вне территории исторически сложившихся районов центральной части Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖ).

Повторный аукцион по участкам Фонда РЖС в Пушкине

20 мая в Петербурге в Российском аукционном доме пройдет повторный аукцион Фонда содействия развитию жилищного строительства по продаже двух участков общей площадью 138,5 га в Пушкине, которые принадлежали ранее Санкт-Петербургскому государственному аграрному университету, пишет bn.ru.

Стоит отметить, что эти участки предназначены для

размещения объектов коммерческой недвижимости (1,09 млн кв. м) и сельскохозяйственной деятельности (295,1 тыс. кв. м).

Напомним, что 24 сентября 2010 года РАД уже проводил аукцион по продаже этого лота. Стартовая цена составляла 586,7 млн рублей, шаг аукциона — 6 млн рублей.

«Фаворит» построит отель в Стрельне

ООО «Инвестиционная компания «Фаворит» планирует провести изыскательские работы на земельном участке площадью 145 100 кв. м в поселке Стрельна, на Нижней дороге, участок 1, западнее дома 11, лит. Д. Компания намерена построить здесь гостиничный комплекс в соответствии с утвержденным режимом использования земельного участка.

После принятия документа на заседании правительства с ООО «ИК «Фаворит» в месячный срок будет заключен до-

говор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ сроком на 11 месяцев.

В случае уклонения инвестора от заключения договора в течение месяца постановление утратит силу.

Правительство города пересмотрит условия торгов по участкам на Шахматова

Смольный готовится внести изменения в постановление от 19 октября 2010 года об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельных участков в Петродворцовом районе, в городе Петергофе. Наделы находятся на Университетском проспекте, севернее пересечения с улицей Шахматова, и на улице Шахматова (участки 1 и 2), северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе. Земля предназначена под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Начальная цена предмета торгов снижена с 308 млн до 250 млн рублей.

МНЕНИЕ



Роман Шматко, директор по развитию компании ООО «ПрофСегмент-Центр» (Москва):

— Уровень программного обеспечения российских поставщиков сопоставим с зарубежным. Тем не менее есть отличие: отечественные разработчики ПО «заточены» под российские особенности ведения строительного бизнеса и это большой плюс. Иностранцы поставщики зачастую попросту играют на бренде, поэтому цена на программное обеспечение возрастает в сотни раз. Наша компания поставляет программный комплекс по всей России. В частности, в Петербурге мы работаем с компанией «Альт-Сим».

ния перевозками и планирования маршрутов, обрабатывать большое количество информации за короткий промежуток времени, четко организовать структуру бизнес-процессов, что значительно повышает эффективность работы компании в целом.

Как отмечают специалисты компании «IC: Бухучет и Торговля (БиТ) – Санкт-Петербург», основная задача этих программ – повысить эффективность работы персонала предприятия и автотранспорта за счет автоматизированной подготовки плана доставки продукции и минимизации расходов на транспорт благодаря системе GPS-мониторинга.

В Северной столице таким ПО пользуются ГК «Алкон», ООО «АВ-Тент», ЗАО СП «Красносельская меховая фабрика», ООО «Невский мазут», ООО «Спотавотранс», ООО «Евразия», ООО «Титул».

Цена выкупа отдельных сформированных земельных участков устанавливается в размере 25 рублей за «квадрат».

Размер задатка сократился на 152,2 млн рублей и составил 125 млн рублей. Шаг аукциона составляет теперь 10 млн рублей, что на 5 миллионов ниже первоначальной суммы.

Согласно договору, инвестор обязан обустроить территорию и построить объекты инженерной инфраструктуры на сумму свыше 33 млн рублей.

Максимальный срок подготовки проекта планировки и проекта межевания территории составляет 18 месяцев. Срок окончания строительства объектов инженерной инфраструктуры кварталов – 3 года. На жилищное строительство отводится 7 лет.

В России разрабатывается национальный зеленый стандарт

Такой стандарт будет регулировать применение эколо-

Здоровая конкуренция и ценовая политика

По словам директора по развитию ООО «ПрофСегмент-Центр» Романа Шматко, конкуренция в России, и в частности в Петербурге, между поставщиками программного обеспечения невысокая. «В первую очередь это связано с тем, что весь сегмент строительного и околостроительного программного обеспечения давно поделен и каждый работает в своем направлении», – подчеркнул эксперт.

Как отмечают в «ПрофСегмент-Центре», отечественные поставщики программных комплексов для стройиндустрии и логистических центров стараются идти в ногу со временем и по этой причине постоянно отслеживают инновационные разработки зарубежных компаний-производителей, перенимая опыт по созданию новых программ. Это позволяет повышать собственную планку и совершенствовать разработки инновационных программ.

Если говорить о ценах на ПО, то они в России и конкретно в Северной столице варьируются: от 200 тыс. до 1 млн рублей. Цены на программные комплексы зарубежных разработчиков доходят до 10 тыс. EUR, замечают консультанты строительной отрасли.

Разработчики и поставщики программного обеспечения существенно облегчают, ускоряют и совершенствуют деятельность строительных компаний и логистических центров, что в конечном счете сказывается не только на решении локальных задач, хотя и это, несомненно, важно, но и на подъеме уровня строительной индустрии в целом по стране.

Поэтому, когда президент или премьер-министр озвучивают задачи по вводу в строй миллионов квадратных метров жилья, становится ясно, что это касается всех тех фирм, которые своими разработками помогают строительному бизнесу идти в ногу со временем.

гических технологий в девелопменте. Основой этого документа станет корпоративный зеленый стандарт ГК «Олимпстрой», который вступит в силу 1 июня 2011 года.

Сейчас продолжается сертификация первых десяти олимпийских объектов по стандартам BREEAM.

МНЕНИЕ

Лев Авербух, начальник отдела экологической экспертизы и сертификации ГК «Олимпстрой»:

— Это и спортивные объекты, и офисы, и жилье, и гостиницы, и транспортная инфраструктура. Таким образом, мы можем говорить о том, что в олимпийском проекте впервые масштабно на нормативной основе внедряются технические решения, повышающие экологическую и энергетическую эффективность, инновационную составляющую проектов, вводится в практику применение зеленых стандартов.

рестарт

Возвращение к «Красному гвоздильщику»

Марина Голокова. Финские инвесторы возрождают проект комплекса жилой и общественно-деловой недвижимости на территории Сталепрокатного завода на Васильевском острове. При успешном согласовании проекта планировки уже летом планируется демонтаж старых заводских зданий.



Холдинг Lipsanen&Co, выкупивший активы ОАО «Сталепрокатный завод», вернулся к идее строительства многофункционального комплекса на территории бывшего завода «Красный гвоздильщик», окруженной 25-й, 26-й и Косой линиями Васильевского острова. Подписав рамочный договор с финским концерном «Лемминкяйнен», инвестор намерен приступить к работе на строительной площадке сразу же после утверждения проекта планировки. Компании предполагают начать демонтаж промышленных объектов летом 2011 года.

Какие здания будут снесены, зависит от архитектурной концепции. Инвестор обещает сохранить выявленные объекты культурного наследия: здания заводоуправления и канатного цеха с водонапорной башней Якова Чернихова. Сооруженная в 1930-1931 годах, башня является доминантой всего промышленного квартала Васильевского острова. Памятник известен в профессиональном мировом сообществе как один из шедевров архитектуры конструктивизма.

Первоначальный эскиз комплекса жилой и общественно-деловой недвижимости создан архитектурной мастерской «Рейнберг & Шаров». По словам генерального директора ОАО «Сталепрокатный завод» Александра Винника, проект меняется с учетом изменений на рынке недвижимости и правил землепользования и застройки. Ранее концепция предполагала в большей мере строительство офисных объектов высотой 35 м. Теперь инвестор решил не рисковать и понизить высоту зданий до установленных пределов (33 м), а акценты в строительстве сместить в сторону жилья.

На площади 5,6 га финские компании собираются построить 2 тыс. квартир. Кроме того, как сообщают в холдинге Lipsanen&Co, на территории завода остается участок земли более 1,6 га, дальнейшее развитие которого пока не спланировано.

Общая стоимость проекта, по предварительным расчетам инвестора, составляет примерно 400 млн EUR. Ожидается, что строительные работы начнутся в начале 2012 года, а первый этап строительства планируется завершить не позднее 2014 года. Полностью реализовать проект компании намерены в 2017 году.

БАШНЯ ЯКОВА ЧЕРНИХОВА СТАНЕТ ДОМИНАНТОЙ НОВОГО КОМПЛЕКСА



БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

20-22 мая
Санкт-Петербург

ТРК Атлантик Сити
ул. Савушкина 126А

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ВЫСТАВКА ГОРОДСКОЙ, ЗАГОРОДНОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

www.bsn-expo.ru

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР СПОНСОР ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ



ОРГАНИЗАТОРЫ:



ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



СООРГАНИЗАТОР КОНФЕРЕНЦИИ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Реновация под контролем экспертов

Марина Голокова. Экспертный совет Гильдии управляющих и девелоперов выделил приоритеты в проектах комплексного освоения территорий. Социальная и дорожная инфраструктура по-прежнему на первом месте. Инвесторы сегодняшних проектов обещают обеспечить ими новые жилые микрорайоны. Однако признают, что без бюджетных вливаний сделать это будет трудно.

Эксперты совета попытались сформировать универсальную схему создания новых жилых кварталов, которая учитывает все условия, необходимые для комфортной жизни: транспортную, социальную инфраструктуру, рекреационные зоны, достойную архитектуру и рабочие места. Обеспечение первых двух в большинстве современных проектов пока остается скорее требованием власти, чем изначальным планированием девелоперов. Вкладываться в строительство дорог и социальных объектов решаются пока немногие компании.

Если, например, в проекте реновации территории Сестрорецкого инструментального завода «Петровский арсенал» и предусмотрены детский сад и школа, то только платные. Проект реализует ООО «Сестра Ривер Девелопментс», девелоперское подразделение холдинга Jensen Group. До 2020 года инвестор планирует построить многофункциональный общественно-деловой и жилой комплекс. Сумма инвестиций – 326 млн USD. По словам главы холдинга Jensen Group Стивена Уэйна, эти деньги рассчитаны на строительство исключительно той недвижимости, которая должна принести прибыль, именно поэтому в проекте нет ни общеобразовательных школ, ни больниц. В то же время инвестор собирается сделать «Петровский арсенал» «сердцем» Сестрорецка.

Обнаружив противоречие в планах Jensen Group, экспертный совет порекомендовал компании все же предусмотреть социальные объекты, доступные всем жителям Се-



ИСТОРИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ ЗАВОДА БУДУТ ОТРЕСТАВРИРОВАНЫ К 2016 ГОДУ

строрецка. В противном случае комплекс не может быть центром. В частности, на взгляд экспертов Гильдии управляющих и девелоперов, инвесторы должны построить медицинское учреждение. Глава комитета по строительству Вячеслав Семененко не исключает финансовое участие города в реализации такого проекта.

Большие надежды Смольный возлагает на проекты ООО «СПб Реновация», в частности, на реновацию трех кварталов в Московском районе, западнее Варшавской железной дороги. Общая площадь – 165 га. Для реализации проекта требуется снести 126 домов. По словам генерального директора ООО «СПб Реновация» Артура Маркаряна, на расселение людей рассчи-

тана почти половина вновь формируемой территории. Благодаря бюджетному финансированию в будущем жилом квартале предусмотрены и новые дороги, и все необходимые социальные объекты. Инвестор обещает к 2016 году реализовать хотя бы треть проекта.

Экспертный совет признает, что бюджетное финансирование практически неизбежно при развитии комплексных территорий Петербурга, и к каждому проекту должен быть свой подход. Создание универсальной системы жилищного строительства в этом случае становится бесполезным. По мнению совета, любая схема государственно-частного партнерства, равно как и инвестиционные проекты, должна разрабатываться индивидуально.



В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ «ХРУЩЕВКИ» ЗАМЕНИТ ЗЕЛЕНАЯ ЗОНА

МНЕНИЯ



Александр Ольховский, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, вице-президент банка «ВТБ»:

— Идеальных участков для строительства не бывает, как и не бывает идеальных проектов. Не стоит создавать универсального солдата, которого можно посадить в любую точку. «Петровский арсенал» и проект ООО «СПб Реновация» принципиально отличаются друг от друга. Оба проекта могут быть прекрасными, но у них разные приоритеты.

Проект «Петровский арсенал» может быть успешным только в том случае, если новый жилой комплекс будет центром Сестрорецка. Построив только продаваемые площади, девелопер может столкнуться с серьезной проблемой. Сегодня в Сестрорецке нет спроса на жилье высокого класса. Желание инвестора по максимуму застроить площадь понятно: он ни от кого не ждет помощи. Но если будет бюджетное финансирование строительства социального объекта вроде медицинского центра, может быть, не надо строить столько жилья, которое потом будет трудно продавать?

Стивен Уэйн, глава холдинга Jensen Group:

— Санкт-Петербургу нужно строительство целых районов, а не отдельных зданий. Только в этом случае можно изменить жизнь горожан.

Реализация проекта «Петровский арсенал» позволит нам продавать вместе с недвижимостью и стиль жизни. Мы хотим создать «сердце» Сестрорецка. Но нам нужна поддержка администрации города. В первую очередь для обеспечения инфраструктуры. Изначально мы и не думали строить социальные объекты и не пытались создавать инфраструктуру для всего города. Я как девелопер не могу построить здесь публичную больницу, потому что я зарабатываю деньги. Более того, я не готов принимать на себя ответственность за создание социальных объектов для всего города. Это дело правительства.



Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству:

— Инвестору проекта «Петровский арсенал» нужно подумать о создании детского сада и медицинского учреждения. Кабинет врачебной практики много места не займет. Если мы создаем комфортное жилье, то нужно предусмотреть хотя бы услуги семейного доктора. Может быть, потребуются бюджетные деньги, чтобы сделать медицинский центр. Нам стоит обсудить эту тему с инвестором и главой Курортного района. Иначе проект может утратить конкурентоспособность на фоне, например, «Северной долины» и «Балтийской жемчужины».

Виктория Желтова, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад»:

— Все, что можно было застроить в Петербурге, уже застроено. Реализуя типовые проекты внутри города, мы не создаем ценных территорий, а строим недвижимость, которая быстро падает в цене. Получаются трущобы внутри города. Новые жилые комплексы должны быть индивидуальными. Они должны быть рассчитаны не только на тех, кто там будет жить, но и на их посетителей. Ключевую роль в комплексном развитии территорий должна играть логистика.



Михаил Кондияин, архитектор бюро «Земцов, Кондияин и партнеры»:

— Нужно разрабатывать такие проекты, которые бы предусматривали создание рабочих мест в новых жилых кварталах. Человек не должен каждый день выезжать далеко на работу. Ему следует выбирать в город, чтобы посетить Эрмитаж, Мариинский театр, то есть экстраординарные места, которые есть только в центре Петербурга. Все остальное, что необходимо для повседневной жизни, должно находиться рядом с домом. В этом случае людям не обязательно иметь машину. Такой путь может отчасти решить проблему нехватки парковок.

Артур Маркарян, генеральный директор ООО «СПб Реновация»:

— Город должен уйти от точечной застройки. Сегодня главная задача — создать масштабные квартальные проекты. В нашей программе реновации главная идея — сформировать современную городскую среду. Но реализовать такие проекты непросто, потому что в нашем законодательстве предусмотрена только точечная застройка. Юридически-прокурорский надзор мы пробиваем с большим трудом. Отставание прав в развитии масштабных проектов — моя ежедневная задача. Законодательство должно учитывать и комплексные территории тоже.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

законодательство

Мини-отели войдут в закон

Марина Голокова. Смольный и гостиничные ассоциации намерены подготовить единую нормативную базу для развития малых отелей. Она должна существенно облегчить продвижение на рынке мини-гостиниц, которые пока существуют без законодательной основы.



ЛЕГАЛЬНЫМИ БУДУТ ТОЛЬКО ТЕ ОТЕЛИ, КОТОРЫЕ ВОЙДУТ В ТУРИСТИЧЕСКИЙ РЕЕСТР

Статус мини-отелей не предусмотрен в федеральном законодательстве, и это создает серьезные препятствия для их развития. По информации комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), число таких гостиниц составляет около 20% номерного фонда Петербурга. В городе более 800 небольших отелей формата «арт», «дизайн», «апарт» или «бутик». Ни один из этих форматов официально не утвержден, поскольку нет единых правил, учитывающих специфику работы малых отелей.

Одна из основных проблем в продвижении мини-отелей связана с их расположением. Большинство малых гостиниц размещается в жилом фонде. В таких условиях практически невозможно учесть требования, предъявляемые к объектам гостиничного бизнеса.

По словам главы КИСПа Алексея Чичканова, комитет вместе

с гостиничными ассоциациями в течение двух месяцев подготовит предложения о поправках в законодательство. Кроме введения в закон понятия «мини-отель» планируется определить правила работы отелей в жилом фонде. В частности, должны быть решены вопросы коммунальных платежей и защиты прав жильцов домов, в которых располагаются гостиницы. «Малый и средний бизнес занимается развитием мини-отелей без нашей финансовой поддержки», – говорит Алексей Чичканов. – Мы не должны мешать предпринимателям. Главная цель создания нормативной базы – легализовать то, что сегодня по-разному воспринимается правоохранительными органами.

Кроме того, работу малых гостиниц предполагается регулировать с помощью единого туристического реестра. В него войдут только те

перспективы

Элитный дом с видом на Смольный

Анна Панина. Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» сообщила о покупке 2,9 га земли на Смольном проспекте, 17.

На данном участке застройщик собирается возвести элитный дом общей площадью около 50 тыс. кв. м. Строительство на нем планируется начать в 2012 году.

По данным компании, выкупленный участок – это бывшая территория фабрики «Мягкая мебель». «ЮИТ» планирует построить там жилой дом на 500 квартир. Большинство квартир будет иметь вид на ансамбль Смольного собора, а также на Неву и Большеохтинский мост.

Сумма сделки не разглашается, однако, по данным аналитиков, земельное пятно с элитной локацией предлагалось к продаже не один год. Владельцы «Мягкой мебели» долго искали покупателя

из-за высокой цены. Так, до кризиса собственник хотел выручить за него около 50 млн USD. Сегодня стоимость могла снизиться, предполагают эксперты. Илья Андреев, управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге, предполагает, что ориентировочная рыночная стоимость участка может составлять 25 млн USD. Однако ряд экспертов считает: такой участок должен стоить на порядок больше. К примеру, Александр Сморгонский, генеральный директор группы компаний «Аверс», полагает, что цена покупки составила не менее 35 млн USD. «Хотя все будет зависеть от того, какой объем рекультивации грунта бывшего предприятия предстоит выполнить», – отмечает г-н Сморгонский, – а также от количества объектов, предназначенных к сносу».

В «ЮИТ» пока не определились с ценообразованием, однако Илья Андреев сообщает, что сегодня стоимость квартир в данной локации варьируется от 100 до 250 тыс. рублей за «квадрат».

объект

Первая экспертиза

Марина Голокова. Компания «Петербург Сити», инвестор проекта «Набережная Европы», получила положительное заключение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о проекте инженерной подготовки территории нового строительства.

Получив одобрение Госстройнадзора, инвестор прошел первый важный этап в проектировании и согласовании проекта. Проект инженерной подготовки территории «Набережной Европы» предусматривает снос зда-

ний ФГУП «Российский научный центр «Прикладная химия», вывоз промышленных предприятий, выемку зараженных грунтов и временное инженерное обеспечение на период строительства.

РЕКЛАМНАЯ СЛУЖБА

в Петербурге
Кто строит

Тел. +7 (812) 570-12-10

PARTNERS@KTOSTROIT.RU

отели, которые прошли аккредитацию. Остальные будут автоматически признаны нелегальными, и их развитие должно быть приостановлено. Соответствующее постановление правительство Санкт-Петербурга планирует принять в мае. Цель таких мер – пресечь незаконную деятельность в объектах, называемых гостиницами. По словам губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко, «порой под видом отелей действу-

ют притоны и бордели, и с этим необходимо разобраться».

Глава КИСПА Алексей Чичканов сообщил, что реестр будет сформирован в июне. «Работа над подготовкой постановления о едином туристическом реестре началась еще с осени 2010 года, – говорит Алексей Чичканов. – В него будут включены все разделы, которые показывают, что в Петербурге создана инфраструктура гостеприимства».

финансы

Ипотека стремится к доступности

Оксана Прохорова. Рынок ипотеки стремится к уровню 2007 года. Кредиторы снижают ставки, запускают новые программы и принимают в зачет социальные субсидии.

Ключевыми игроками на петербургском рынке ипотеки по итогам I квартала стали Северо-Западный банк Сбербанка, «ВТБ» и «Газпромбанк».

Кредит с плюсом

Сбербанк занимает почти 50% рынка ипотечного кредитования в Петербурге. Евгения Енина, заместитель директора управления по работе с предприятиями и партнерами Северо-Западного банка Сбербанка России, сообщила, что к концу этого года планируется выдать населению около 22 млрд рублей.

С начала года Северо-Западный банк выдал 4,7 млн рублей – это в два раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Для потребителей действует три базовых программы: по приобретению строящегося жилья, готового жилья и жилого дома. Процентные ставки составляют от 9,5 до 14% в рублях, в долларах – 8,8–12%.

«Всему рынку знакомо интегрированное предложение банка и застройщиков «Ипотечный плюс», – рассказала Евгения Енина. –

Банк дает ипотеку на приобретение квартиры в доме, который строится в том числе на средства банка». Число участников ипотеки по каждому объекту не должно превышать 29, такое предложение действует на полусотне строящихся объектов в Петербурге. До 30 июня этого года в Сбербанке действует акция «888», ее суть – ипотека выдается на 8 лет под 8% годовых при условии 50-процентного первого взноса.

Военные метры

Чтобы привлечь потребителей, ипотечную «реформу» провел и «Газпромбанк». В I квартале текущего года у банка серьезно изменилась линейка продуктов для физических лиц для приобретения недвижимости. «Если раньше у нас была одна программа, то теперь пять, – сообщил Виктор Моторов, начальник отдела обслуживания клиентов «Газпромбанка», – среди них военная ипотека». Ставки по займу в среднем от 10% до 13% годовых. В итоге – значительные темпы роста ипотечного портфеля: за первые три месяца «Газпромбанк» выдал 264 кредита на сумму 830 млн рублей, за неполный апрель выдано ипотечных кредитов на 386 млн рублей.

По итогам I квартала этого года «Газпромбанк» занял третье место по объему выданных ипотечных кредитов.

9,99% и другие

«Абсолют Банк» превратил одну из акций по ипотеч-

ному кредитованию в стабильную программу (ставка 9,99% при 50-процентном первоначальном взносе). «Изначально акция была рассчитана до 30 апреля, но сейчас, видя успех и спрос в этом сегменте, мы решили продлить условия», – сообщил Дмитрий Алексеев, начальник управления ипотечного кредитования «Абсолют Банка». Ко всему прочему, банк ускорил сроки рассмотрения заявок на получение ипотеки – решение принимается максимум за три дня.

Филиал «Петровский» банка «Открытие» по итогам II квартала этого года ожидает рост выдачи ипотечных кредитов на 25%. Для этого пришлось изменить подход к клиенту: с начала апреля отменен мораторий на досрочное погашение, филиал банка начал работать с городскими субсидиями «Долгосрочное ипотечное кредитование» и «Молодежная». Также, по словам Карины Кучарук, начальника управления развития ипотеки филиала «Петровский», недавно запущен новый продукт – выкуп комнаты. «Теперь у нас возможно кредитование и по временной регистрации», – сообщила г-жа Кучарук.

В целом, банкиры отмечают сокращение просроченной задолженности и рассчитывают на двукратное увеличение ипотечных портфелей по Петербургу по итогам этого года и надеются дотянуться по объемам кредитования хотя бы до уровня 2007 года.

КСТАТИ

В Санкт-Петербурге с 28 апреля по 1 мая прошла 38-я генеральная ассамблея Ассоциации европейских отельных менеджеров. Участники ассамблеи обсудили современные тенденции в развитии туристического рынка Европы. Деловая программа проведения ассамблеи была посвящена вопросам восстановления международного гостиничного рынка с основной темой «От кризиса к новому росту».

По информации КИСПА, в среднем около 70% прироста номерного фонда Санкт-Петербурга обеспечивается выходом на рынок крупных международных гостиничных операторов. «Достигнутые результаты мы расцениваем лишь как отправную точку для дальнейшего качественного роста индустрии гостеприимства, – говорит первый заместитель председателя КИСПА Марина Дунаева. – Гостиничный рынок Санкт-Петербурга имеет большой потенциал роста, формируемый за счет амбициозных планов города по развитию новых видов туризма. Это найдет свое отражение в новой программе развития Санкт-Петербурга как туристического центра». European Hotel Managers Association (Ассоциация европейских отельных менеджеров) – некоммерческая организация, объединяющая профессиональных управляющих отелей высокого класса. Основанная в Риме в 1974 году, сегодня ЕНМА насчитывает 450 участников – генеральных управляющих самых крупных и престижных отелей из 28 городов Европы, которые представляют 350 отелей, 90 тыс. номеров и 70 тыс. рабочих мест с оборотом примерно 6 млрд EUR.

«Набережной Европы»

Функции заказчика по проектированию выполняет ООО «Инвест-Консалт». По словам исполнительного директора компании Александра Перминова, все работы по реализации проекта идут по графику. На основании одобренной проектной документации инвестор в ближайшее время получит разрешение на строительство и приступит к выводу объектов ФГУП «Российский научный центр «Прикладная химия». Место для переезда института определено в Капитолове.

Проект «Набережная Европы» предполагает строительство многофункционального комплекса и Дворца танцев, ко-

торые появятся в Петроградском районе Санкт-Петербурга в границах проспекта Добролюбова, набережной реки Малая Нева, переулка Талалихина, западной границы площади Академика Лихачева. Площадь земельного участка – 99 416 кв. м.

Комплекс будет состоять из пятизвездочной гостиницы, элитного жилья, торгово-офисного центра. Одним из ключевых элементов проекта станет первая в Петербурге пешеходная набережная. Проект финансирует ОАО «Банк ВТБ». Управляющий проектом – ЗАО «ВТБ-Девелопмент». Срок окончания реализации проекта – 2016 год.



– В I квартале этого года отмечено резкое удвоение спроса на ипотечные продукты.

Владимир Джикович, президент Ассоциации банков Северо-Запада



Ассоциация профессиональных управляющих инвестиционно-строительными проектами
24-25 мая 2011 г.
 приглашает принять участие в IV практической конференции
«Управление инвестиционно - строительными проектами – 2011. Новый старт»

В программе конференции: тематические доклады по актуальным вопросам инвестиционно-строительной деятельности, проведение стресс-тестов и мастер-классов реальных инвестиционно-строительных проектов, обмен практическим опытом и знакомство с новыми технологиями в сфере управления инвестиционно-строительными проектами, панельная дискуссия «Желанный заемщик-проблемный актив», круглый стол «Чему научил нас кризис. Новые перспективы» и др.

С условиями участия и предварительной программой конференции можно ознакомиться на сайте www.apuisp.ru или по тел. +7(812)552-9460, 535-79-92, e-mail: apuisp@mail.ru

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

интервью

«Чистка» СРО – это второй этап развития саморегулирования

В конце апреля в Екатеринбурге прошел IV съезд Национального объединения строителей. На мероприятии присутствовала большая делегация представителей петербургских СРО. Об итогах съезда мы беседуем с первым вице-президентом НОСТРОЙ, генеральным директором, председателем правления «Группы ЛСР» Александром Вахмистровым.

– Александр Иванович, как прошел нынешний съезд? Какие ключевые темы поднимались в Екатеринбурге?

– На мой взгляд, съезд прошел успешно. Я бы сказал, что он очеркнул первый этап становления системы саморегулирования в строительстве. На съезде рассматривались важные рабочие вопросы. Единодушно было поддержано выделение Санкт-Петербурга из состава Северо-Западного федерального округа и внесение его в состав федеральной системы саморегулирования по аналогии с Москвой, которая отделена от Центрального федерального округа. Такое решение вполне объяснимо: и в Москве, и в Санкт-Петербурге сосредоточено наибольшее количество саморегулируемых организаций.

МНЕНИЕ



Олег Бритов, исполнительный директор ССО, директор СРО НП «Строители Петербурга»:

– Можно отметить, и это мнение многих, что IV съезд прошел в деловой обстановке. Заметно, что у НОСТРОЙ уже нарабатываются процедуры проведения съезда, обсуждения вопросов, вынесенных на съезд, и уже заметен положительный опыт работы Национального объединения с саморегулируемыми организациями, с федеральными органами исполнительной власти. Диалог налаживается. Делегация Петербурга, Ленинградской области, Северо-Запада выглядела сплоченным коллективом. Представители питерских саморегулируемых организаций вошли в состав мандатной комиссии, счетной комиссии и в состав редакционной комиссии IV съезда. Уверен, что этой сплоченности удалось достичь благодаря усилиям общественных организаций, которые начали работу по созданию системы саморегулирования в регионе сразу после выхода соответствующих законов, еще в 2008 году.



«Я СДЕЛАЮ ВСЕ, ЧТОБЫ НЕ ДОПУСТИТЬ СОЗДАНИЯ КОНТРОЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ В НАЦИОНАЛЬНОМ ОБЪЕДИНЕНИИ»

На съезде также поднимались вопросы о текущей деятельности НОСТРОЙ. Здесь, наверное, следует выделить два основных направления: аттестация специалистов и техническое регулирование.

НОСТРОЙ совместно с Минрегионом модернизирует целый ряд СНиП. Всего их около ста, двадцать пять уже переработаны. НОСТРОЙ ведет также разработку профессиональных стандартов. На последнем перед съездом заседании Совета мы приняли три.

Обсудили и деятельность «коммерческих СРО», действующих во всех регионах. Петербург сделал важный шаг в этом направлении – создал Единый третейский суд СРО. А государственным заказчикам предложено вносить в свои типовые контракты третейскую оговорку – требование, что все споры рассматриваются в Третейском суде. Это упростит и ускорит процедуру разрешения конфликтов и принятия решений по спорным ситуациям.

Ну и конечно, очень приятно было услышать, что с этого года

всероссийский профессиональный праздник День строителя будет проводиться, как федеральный, с участием Минрегионразвития, всероссийских общественных организаций, Национальных объединений. И первым городом, где этот праздник состоится в новом статусе, станет Санкт-Петербург. Считаю это решение данью уважения Санкт-Петербургу и Санкт-петербургскому строительному комплексу.

– Как вы относитесь к передаче контрольных полномочий Минрегиону? Ростехнадзору не хватило ресурсов и полномочий. Справится ли Минрегион?

– Ну, у Минрегиона тоже таких ресурсов нет. Если сравнивать с Ростехнадзором, то, может быть, там на два человека больше, не более того. Речь о другом: Ростехнадзору эти обязанности оказались не с руки. У Ростехнадзора свои функции – контроль за промышленной безопасностью, атомной энергетикой, энергообъектами, подземными сооружениями,

транспортом и так далее. И вдруг на него были возложены функции контроля деятельности общественных, некоммерческих организаций в строительстве. Я сам выступал с инициативой передачи соответствующих полномочий профильному министерству, помочь которому должны национальные объединения СРО. Были и предложения по созданию в Национальном объединении специального контрольного управления. Своеобразный карающий орган, который будет выезжать и разбираться на местах. Но, я думаю, это все бесполезное и ненужное занятие. Проверять нужно, как соблюдается закон. На сайте СРО должна находиться регламентированная информация. Будучи первым вице-президентом Национального объединения строительных СРО, я сделаю все, чтобы не допустить создания контрольного управления в нацобъединении.

– После выделения Санкт-Петербурга в отдельный федеральный субъект СРО у нас

теперь должен появиться координатор? Как скоро состоится окружная конференция и выборы?

– Я думаю, что уже скоро, где-то в двадцатых числах мая. Изберем координатора и направим его кандидатуру на утверждение в Национальное объединение.

МНЕНИЕ



Марина Гримитина, заместитель директора СРО НП «Инженерные системы – проект»:

– Съезд прошел конструктивно и динамично. Аппарат защитил совет объединения, утвердил план работы, поддержал размеры членских взносов в том же объеме, что и в прошлом году, – 5000 рублей с каждой компании. Хочу отметить, что достаточно серьезные денежные средства выделяются на техническое регулирование, актуализацию СНиП с одной стороны и разработку новых стандартов – с другой. На сегодняшний момент представлено три стандарта регулирования, которые были разработаны комитетом по системе инженерно-технического обеспечения зданий. Все они очень важны для компаний, входящих в нашу СРО. Документ, который был подготовлен к съезду, очень нас порадовал. Первое впечатление о нем позитивное.

МНЕНИЕ



Кирилл Иванов, директор ассоциации «Дормост»:

– В целом, очень показательными были голосования. Они не были единогласными и показали, что Национальному объединению строительных СРО необходимо прорабатывать вопросы более глубоко, а не стадным способом, и что не все так здорово, как кому-то, может быть, хотелось бы представить.



Я считаю, что сначала нужно продлить полномочия президента НОСТРОЙ еще на два года и затем решить вопрос с президентским сроком.

Альберт Маршев, руководитель комитета по регламенту НОСТРОЙ

Мнения

Сергей Пугачев, директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ, к. э. н.:

– Национальное объединение создано для того, чтобы реализовывать интересы саморегулируемых организаций. На съезде делегаты от СРО открыли свои портфели, достали три стандарта: по инженерным сетям, правилам монтажа и проведения пусконаладочных работ и методам контроля. Это реальные новые документы, которые сделаны централизованно, на средства от взносов. Теперь СРО могут не тратить деньги, не создавать специальные подразделения, не нанимать институты. Впоследствии этот документ пресечет конфликты на уровне стандартов.

Если строительное сообщество не будет участвовать в разработке обязательных нормативных документов, таких как СНиП и еврокоды, то мы сами себя изолируем. Например, когда во Франции создавалось подобие СРО, председатель национального органа по стандартизации сказал: «Вы думайте, но стандарты будут разработаны, с вами или без вас. Но тогда и против вас». Все страны прошли это. И мы сейчас отнюдь не велосипед изобретаем.

Виктор Суворов, руководитель некоммерческого партнерства «Псковский строительный комплекс»:

– У меня положительное впечатление от съезда, потому что нам всем нужно двигаться вперед. В Москве, на прошлом съезде, не было понимания. Здесь – уже есть, и есть консолидированные решения. Очень много дали окружные конференции – мы заранее обсудили важные вещи.

Альберт Маршев, руководитель комитета по регламенту НОСТРОЙ:

– Два года – это недостаточный срок для президентства. Мы уже два года притираемся. Придет новый президент и сменятся замы, руководители аппарата, вся работа будет нарушена и опять на два года? Я считаю, что сначала нужно продлить полномочия президента НОСТРОЙ еще на два года и затем решить вопрос с президентским сроком. Чтобы четыре года – это как минимум. Тем более, это руководство такой армией строителей, в 5 миллионов человек. У нас сейчас вся российская армия еле 700 тысяч набирает.

Владимир Юсупджанов, президент СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга»:

– Это не съезд Национального объединения проектировщиков. И подготовка – соответствующая, и материалы вполне нормальные. На мой взгляд, на съезде многие вопросы просто прослушали и спустили на тормозах. Вообще-то я думал, что о смете НОСТРОЙ мы подробнее поговорим, как нам г-н Виктор на окружной конференции обещал. А по регламенту съезда обсуждение сметы оказалось во второй половине дня, все устали уже. Аппаратчики опытные, они все четко сделали. Поэтому я – недоволен, и резолюция ни о чем. Отчет вообще, бери и читай. Но читать нужно было за месяц, чтобы разобраться. Даже за шесть часов не прочесть, выводить – не сделать.

Съезд

Инициативу НОСТРОЙ поддержали в Петербурге

Сергей Васильев. Национальное объединение строителей предлагает создать единую базу – реестр членов СРО.

База с указанием свидетельств о допуске к работам исключит возможность подделки документов. Инициатива об этом была выдвинута на IV Съезде НОСТРОЙ, проходившем в конце апреля.

В последнее время участились случаи подделки свидетельств о допуске к работам некоторыми нерадивыми строительными, проектными и изыскательскими компаниями с целью участия в тендерах и аукционах.

Есть и ряд других негативных моментов.

Так, саморегулируемые организации обязаны в течение суток после приема кандидата в члены СРО и выдачи свидетельства о допуске к работам уведомить Ростехнадзор о приеме нового члена и, соответственно, о выдаче допуска. Однако многие саморегулируемые организации нарушают это требование и не отправляют информацию о новых членах. К тому же база Ростехнадзора недоступна широкому кругу лиц. Именно поэтому в НОСТРОЙ созрело предложение по формированию собственной базы. Данная инициатива нашла понимание и поддержку в ряде питерских СРО.



Владимир Быков, директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»:

– Хочу коснуться темы ведения федерального реестра саморегулируемых организаций, который

поручен Ростехнадзору. Представители этого ведомства даже не присутствовали на съезде. Этот реестр – просто позор! Зачем, спрашивается, мы ведем каждый день еще и свой реестр? Зачем сейчас предлагается вести национальный реестр? Реестр национального объединения – это обязанность государства. Я считаю, что нужно сделать, как сделали в Минрегионразвития – вывесили в электронном виде единый государственный реестр юридических лиц. Пять миллионов записей. Обо всех юридических лицах с базой.



Илья Константинов, президент СРО НП «Центр объединения строителей «Сфера-А»:

– В случае появления такой базы количество злоупотреблений, связанных с использованием подложных свидетельств о допуске к работам, безусловно, уменьшится, что будет способствовать укреплению имиджа саморегулирования в целом.

Кроме того, создание единого реестра поможет решить проблему так называемых «коммерческих» СРО и тому подобных негативных проявлений.

Некоторые СРО переманивают строительные организации у своих коллег, соблазняя менее жестким контролем и требованиями при выдаче свидетельств о допуске к работам.

Имеются прецеденты, когда СРО предлагают свидетельства сразу на все виды работ. К великому сожалению, получила распространение и порочная практика неприкрытой торговли документами о повышении квалификации в отдельных вузах.



Владимир Шахов, президент Центра развития саморегулирования ОНП «Главсоюз»:

– Идея, безусловно, хорошая, но необходимо, на мой взгляд, подумать также и о создании как единого реестра сотрудников собственных СРО, так и реестра сотрудников организаций, входящих в СРО.

Такие базы нужны для того, чтобы физическое лицо не «гуляло», предположим, в качестве главного инженера или замдиректора, мастера прораба по пятнадцати-двадцати организациям. Если будет создан единый реестр дипломированных специалистов (а требование к кадрам – одно из основных условий получения допуска к работам), это позволит выявить недобросовестных участников рынка. Однако спешить с созданием такого реестра не стоит, и подход должен быть продуманным и взвешенным, так как возможны попытки признания нелегитимными ранее выданных допусков. Поспешность может вызвать не конкурентную борьбу между организациями, но борьбу за «выпихивание» путем написания кляуз и прочего.

КОНКУРС

1-16

«Лучший каменщик-2011»

апреля июня

Основная цель конкурса - повышение престижа высококвалифицированного труда каменщиков, пропаганда их достижений и передового опыта.

Конкурс проводится среди профессионалов-каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга, а также среди учащихся профессиональных колледжей и училищ в номинации «Лучший молодой каменщик».

Конкурс состоится 15 июня в 10.00

Генеральный информационный партнер:

Информационные партнеры:

Генеральный стратегический партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Генеральный оператор конкурса: 324-99-97

Деловой партнер:

INFSTROY
Петербургский Строительный Центр

тенденции

Кто строит в Петербурге

Общественное мнение
как инструмент давления

Оксана Прохорова. Центр города признан мировым наследием и охраняется ЮНЕСКО, в то же время мегаполису нужно развивать свои территории. Общественные конфликты неизбежны, и инвесторы должны заранее просчитать, как их урегулировать или избежать.

Для Петербурга пришло время синдрома «Эйфелевой башни», говорят эксперты: странная, смешная конструкция вызвала бурный протест во французском обществе, однако 130 лет спустя стала символом Франции. Считается, что петербургская публика со временем примет объекты современного строительства.

Время синдрома

Важно понимать, что проблемы петербургского градостроительного комплекса не уникальны. К примеру, в Милане рядом с историческим центром планируется создание City с высотными башнями, в районе Токио Синдзюку (Shinjuku) строятся небоскребы – эти проекты были приняты после длительных общественных баталий. Власти Флоренции планировали пустить трамвай в центре

особое мнение



Михаил Мамошин, архитектор:

– Девелоперу не надо думать, что все обойдется. Каждый участок, особенно если он находится в исторической части города, должен быть тщательно изучен. Вряд ли проектировщики «Охта-центра» или квартала Измайловской перспективы не предполагали, что земельные участки содержат бесценные культурные пласты, что проекты затронут интересы общества и конкретных людей.



ЕСЛИ ОБЩЕСТВО ОТКЛОНИЛО КАКОЙ-ЛИБО ПРОЕКТ, ТО, ЗНАЧИТ, ПУБЛИКЕ ПРЕДЛОЖИЛИ СЛИШКОМ МАЛО АРГУМЕНТОВ «ЗА»

города, однако общественность высказалась резко против и проект «свернули»; в Куала-Лумпуре планировали расширять административный центр, но – под давлением жителей – решили вывести вообще все административные здания за пределы исторического центра.

Провальные идеи чередуются с успешными, и если общество отклонило какой-либо проект, то, значит, публике предложили слишком мало аргументов «за» и провели неудачную информационную кампанию, уверены западные исследователи общественного мнения.

Рецепт преодоления

Как сделать так, чтобы свести поражения к минимуму? Лучший спо-

соб в таком случае – не создавать конфликта, говорит Семен Краснов, представитель TriGranit Development Corporation. Эта компания строит новый общественно-деловой квартал, центром которого станет Дворец искусств на Васильевском острове.

Правда, миролюбивая позиция не спасла венгерского инвестора от гнева некоторых общественных организаций из-за старого депо, чьи трамваи работали в блокадном Ленинграде. Оно как раз находится в границах участка, выделенного под проект TriGranit: инвестор решил преобразить ответственные корпуса в современный Музей городского электротранспорта – но го-

родским активистам проект все равно не нравится: на музей отводится слишком мало места, говорят они.

«У граждан есть конструктивные предложения, но бывают и открыто популистские высказывания – этим часто грешат политики», – говорит г-н Краснов.

Общество слушает и делает выводы

В Петербурге существует единственная форма учета мнения граждан – публичные слушания проекта застройки.

«Это крайне неудачная и малоэффективная форма разрешения конфликта», – говорит Владимир Аврутин, заместитель генераль-

ного директора по градостроительной деятельности ООО «Институт территориального развития». По его мнению, нужно модернизировать сам процесс слушаний, чтобы решения по проекту принимались непосредственно при всех заинтересованных гражданах. Так делают в ряде стран Европы.

С ним не согласен Юрий Халимовский, старший юрист «Пепеляев Групп». По его словам, такие публичные слушания превратятся в инструмент давления на застройщика со стороны конкурентов или политических спекулянтов.

Нина Одинг, руководитель исследовательского отдела «Левонтьевского центра», считает слушания сами по себе неэффективными, поскольку проекты приходят обсудить городские сумасшедшие, которые беспокоятся за свои участки, либо юридически неграмотные собственники, которые не разбираются в градостроительных вопросах.

По ее мнению, подробная информация по проекту должна выкладываться в Интернет – так, чтобы сведущие граждане могли разобраться в документации и высказали компетентное мнение, или же слушания должны проводиться в удобное для работающих граждан время.

Г-н Халимовский считает, что оптимальным решением могло бы стать создание авторитетного экспертного совета, который рассматривал бы проекты, вызвавшие сильное неприятие общественности. Такая экспертиза со стороны совета могла бы стать решающей для проекта.

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

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ НА 1 АПРЕЛЯ 2011 Г., КВ. М

642 778,1

СДАНО В АПРЕЛЕ ЖИЛЬЯ В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ, КВ. М

198 958,1

СДАНО В АПРЕЛЕ 2011 Г. ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ», КВ. М

198 177,6

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга на 01.05.2011

№ п/п	Район	Новое строительство			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский			5 136,50			3 366,00			8 502,50
2	Выборгский			467 916,10			780,50			468 696,60
3	Калининский			48 355,20			0,00			48 355,20
4	Кировский			13 924,40			0,00			13 924,40
5	Невский			0,00			0,00			0,00
6	Красносельский			4 136,60			512,50			4 649,10
7	Василеостровский			31 318,50			0,00			31 318,50
8	Адмиралтейский			0,00			0,00			0,00
9	Петродворцовый			0,00			2 812,30			2 812,30
10	Центральный			0,00			0,00			0,00
11	Колпинский			0,00			700,90			700,90
12	Курортный			0,00			8 133,90			8 133,90
13	Фрунзенский			0,00			0,00			0,00
14	Петроградский			13 366,30			0,00			13 366,30
15	Пушкинский			12 769,00			2 156,80			14 925,80
16	Московский			18 613,70			0,00			18 613,70
17	Красногвардейский			8 778,90			0,00			8 778,90
18	Кронштадтский			0,00			0,00			0,00
ИТОГО				624 315,20			18 462,90			642 778,10

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за апрель 2011 года

№ п/п	Район	Новое строительство			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский									2 081,00
2	Выборгский			198 177,60			780,50			198 958,10
3	Калининский									0,00
4	Кировский									0,00
5	Невский									0,00
6	Красносельский			4 136,60			299,30			4 435,90
7	Василеостровский			31 318,50						31 318,50
8	Адмиралтейский									0,00
9	Петродворцовый						376,80			376,80
10	Центральный									0,00
11	Колпинский									0,00
12	Курортный						2 124,00			2 124,00
13	Фрунзенский									0,00
14	Петроградский									0,00
15	Пушкинский			12 769,00			993,00			13 762,00
16	Московский			18 613,70						18 613,70
17	Красногвардейский									0,00
18	Кронштадтский									0,00
ИТОГО				265 015,40			6 654,60			271 670,00

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией объектов общегражданского назначения за апрель 2011 года

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв. м
1	Автозаправочная станция, здание АЗС	Пушкинский	Г. Пушкин, Красносельское шоссе, уч. 2 (напротив д. 65 по Красносельскому ш.) (Красносельское ш., 64, лит. А)	ОАО «Газпром нефть»	132,6
2	Автозаправочная станция, здание мойки	Пушкинский	Г. Пушкин, Красносельское шоссе, уч. 2 (напротив д. 65 по Красносельскому ш.) (Красносельское ш., 64, лит. Б)	ОАО «Газпром нефть»	68,9
3	Новый блок сооружений очистки питьевой воды (К-6) на Южной водопроводной станции ГУП «Водоканал СПб», блок А	Невский	Прогонная ул., 10, лит. А (Мурзинка, Прогонная ул., 10, лит. ДА)	СПб ГУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»	7 011,9
4	Новый блок сооружений очистки питьевой воды (К-6) на Южной водопроводной станции ГУП «Водоканал СПб», блок В	Невский	Прогонная ул., 10, лит. А (Мурзинка, Прогонная ул., 10, лит. ДВ)	СПб ГУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»	722,8
5	Новый блок сооружений очистки питьевой воды (К-6) на Южной водопроводной станции ГУП «Водоканал СПб», блок С	Невский	Прогонная ул., 10, лит. А (Мурзинка, Прогонная ул., 10, лит. ДС)	СПб ГУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»	1 467,2
6	Новый блок сооружений очистки питьевой воды (К-6) на Южной водопроводной станции ГУП «Водоканал СПб», блок Д (ТП)	Невский	Прогонная ул., 10, лит. А (Мурзинка, Прогонная ул., 10, лит. ДБ)	СПб ГУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»	150,2
7	Реконструкция автозаправочной станции	Фрунзенский	Ул. Фучика, 8, корп. 2, лит. А	ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	162,6
8	Реконструкция автозаправочной станции	Невский	Пр. Обуховской Обороны, 303, лит. А	ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	127,1
9	Реконструкция магазина непродовольственных товаров	Курортный	Г. Зеленогорск, Командантская ул., 6, лит. А	Одинцов Александр Юрьевич	628,8
10	Реконструкция станции диагностики автотранспорта	Калининский	Ул. Руставели, 46, корп. 1, лит. А	ООО «Диагностический центр «Арктур»	1 595,8
11	Многофункциональный торговый комплекс – 1-я очередь, корп. 2а	Красносельский	Ул. Маршала Казакова, уч. 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Десантников) (ул. Маршала Казакова, 35, лит. Б)	ООО «Бизнес-клуб «Юнона»	331,1
12	Многофункциональный торговый комплекс – 1-я очередь, корп. 2б	Красносельский	Ул. Маршала Казакова, уч. 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Десантников) (ул. Маршала Казакова, 35, лит. Л)	ООО «Бизнес-клуб «Юнона»	176,4
13	Многофункциональный торговый комплекс – 1-я очередь, корп. 24	Красносельский	Ул. Маршала Казакова, уч. 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Десантников) (ул. Маршала Казакова, 35, лит. И)	ООО «Бизнес-клуб «Юнона»	401,1
14	Многофункциональный торговый комплекс – 1-я очередь, корп. 25	Красносельский	Ул. Маршала Казакова, уч. 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Десантников) (ул. Маршала Казакова, 35, лит. А)	ООО «Бизнес-клуб «Юнона»	1 112,4
15	Объекты недвижимости в составе имущественного комплекса СПбГТИ им. Г.В. Плеханова под базу отдыха: 1-я очередь – корп. 1.1, 1.2, корп. 2: 2-й этап – корп. 2. Главный	Курортный	Пос. Солнечное, Приморское ш., 380, лит. А (пос. Солнечное, Приморское ш., 380, лит. И)	ГБУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный горный институт им. Г.В. Плеханова (технический университет)»	7 924,9
16	Автозаправочная станция	Невский	Октябрьская наб., 2а, лит. А (Зольная ул., 1, лит. А)	ООО «Гатчинская нефтяная компания»	138,5
17	Блок-модульная котельная	Петродворцовый	Г. Петергоф, Собственный пр., уч. 1 (восточнее д. 7, лит. В по Собственному пр.) (г. Петергоф, Собственный пр., 7, корп. 2, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	93,4
18	Блок-модульная котельная	Петродворцовый	Г. Петергоф, Суворовский городок, 62, лит. А	ООО «Петербургтеплоэнерго»	165,7
19	Реконструкция систем теплоснабжения с установкой автоматизированной газовой котельной	Приморский	Хвойная ул., 35, лит. В (Лесная ул., 44, лит. А)	ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»	74,5
20	Дошкольное образовательное учреждение	Приморский	Афанасьевская ул., уч. 1 (северо-восточнее д. 12, корп. 3, лит. А по Новополюжскому пр.) (Афанасьевская ул., 6, корп. 2, лит. А)	Комитет по строительству	3 900,8
21	Двухэтажная пристройка здания торгового комплекса с автосервисом	Приморский	Школьная ул., 100, лит. А (ул. Савушкина, 119, корп. 4, лит. А)	ООО «РРТ Северо-Запад»	669,0
22	Комплекс зданий производственно-складского назначения: 1-я очередь – складской корпус № 3	Выборгский	2-й Верхний пер., 10, корп. 2, лит. Д (2-й Верхний пер., 10, корп. 2, лит. А)	ООО «Технокомплект»	1 404,8
23	Комплекс зданий производственно-складского назначения: 2-я очередь – здание для изготовления каминов	Выборгский	2-й Верхний пер., 10, корп. 2, лит. Д (2-й Верхний пер., 10, корп. 2, лит. Б)	ООО «Технокомплект»	86,8
24	Реконструкция и строительство комплекса зданий производственно-складского назначения: 2-я очередь – производственные корпуса 1 и 2	Выборгский	2-й Верхний пер., 10, корп. 2, лит. Д (2-й Верхний пер., 10, корп. 2, лит. Ж)	ООО «Технокомплект»	1 183,4
25	Комплекс оптовой торговли	Красногвардейский	Пр. Энергетиков, 22, лит. А (пр. Энергетиков, 22, лит. Л)	ООО «ДП. Логистик»	5 181,8

СПРАВКА о законченном новом строительстве жилья за апрель 2011 года

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.					Этажность	Вид здания	
							Всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.			5-комн.
1	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения (1-я очередь): жилой дом (корпус 5)	Выборгский	Пос. Парголово, 4-й Верхний пер., уч. 15, западнее д. 1а, лит. А (15-1) в составе территории, отведенной для комплексного освоения: пр. Энгельса, уч. 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (пос. Парголово, 3-й Верхний пер., 23, корп. 1, лит. А)	ООО «Главстрой-СПб»	50 943,5		979	539	320	120		26 (25-26)	Кирпич, газобетон	
2	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения (1-я очередь): жилой дом (корпус 8)	Выборгский	Пос. Парголово, 4-й Верхний пер., уч. 15, западнее д. 1а, лит. А (15-1) в составе территории, отведенной для комплексного освоения: пр. Энгельса, уч. 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (пос. Парголово, 3-й Верхний пер., 25, корп. 1, лит. А)	ООО «Главстрой-СПб»	73 866,3		1 417	748	495	174		26 (25-26)	Кирпич, газобетон	
3	Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения (1-я очередь): жилой дом (корпус 9)	Выборгский	Пос. Парголово, 4-й Верхний пер., уч. 15, западнее д. 1а, лит. А (15-1) в составе территории, отведенной для комплексного освоения: пр. Энгельса, уч. 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (пос. Парголово, 3-й Верхний пер., 25, корп. 2, лит. А)	ООО «Главстрой-СПб»	73 367,8		1 391	771	347	273		25	Кирпич, газобетон	
4	Жилой дом (поз. 2а) со встроенно-пристроенными помещениями	Пушкинский	Г. Пушкин, ул. Архитектора Данини, 11/6 (корп. 2а в кв. 9 Южной части Пушкинского района) (г. Пушкин, ул. Архитектора Данини, 11/6, лит. А)	ТСЖ «Империал-Стройинвест»	12 769,0	2 061,2	217	100	84	28	5	7 (6-7)	Пенобетон, кирпич	
5	Малозэтажные жилые дома: корп. 212	Красносельский	Кв. 8501, Петергофское ш., уч. А 921/2 (Петергофское ш., 78, корп. 11, лит. А)	ООО «БАЛТПРОДКОМ»	1 718,8		8				2	6	3	Газобетон
6	Малозэтажные жилые дома: корп. 221	Красносельский	Кв. 8501, Петергофское ш., уч. А 921/2 (Петергофское ш., 78, корп. 17, лит. А)	ООО «БАЛТПРОДКОМ»	671,3		4				4	3	3	Газобетон
7	Малозэтажные жилые дома: корп. 222	Красносельский	Кв. 8501, Петергофское ш., уч. А 921/2 (Петергофское ш., 78, корп. 6, лит. А)	ООО «БАЛТПРОДКОМ»	912,1		6				2	4	3	Газобетон
8	Малозэтажные жилые дома: корп. 223	Красносельский	Кв. 8501, Петергофское ш., уч. А 921/2 (Петергофское ш., 78, корп. 14, лит. А)	ООО «БАЛТПРОДКОМ»	834,4		6				4	2	3	Газобетон
9	Жилой дом со встроенными помещениями и встроенным гаражом	Московский	Пр. Юрия Гагарина, уч. 1 (восточнее д. 14, корп. 5 по пр. Юрия Гагарина) (пр. Юрия Гагарина, 14, корп. 6, лит. А)	ООО «Инвестстрой»	18 613,7	4 092,7	476	410	66			18	18	Газобетон, кирпично-монолитный
10	Жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	Василеостровский	Шкиперский проток, 20, лит. А (Шкиперский проток, 20, лит. В)	ФГУ «Смирновская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации	31 318,5	2 927,7	448	200	137	88	5	18	25 (21-23-25)	Монолитный железобетон
ИТОГО ЗА АПРЕЛЬ:					265 015,4	9 081,6	4 952	2 768	1 455	683	22	24		

Кто строит  **ру**

Единый строительный портал Северо-Запада



www.ktostroit.ru

Уникальный каталог
строительных компаний

Проверь свой профайл!