

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ПРОЕКТ НОВОЙ ОБЪЕДИНЕННОЙ ВЕРФИ В КРОНШТАДТЕ
ОТЛОЖЕН НА НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК СТР. 5

НЕДВИЖИМОСТЬ ОСТАЕТСЯ САМЫМ НАДЕЖНЫМ
И БЕЗОПАСНЫМ ВИДОМ ВЛОЖЕНИЯ СРЕДСТВ СТР. 8–9

СМОЛЬНЫЙ ОПРЕДЕЛИЛ ПЯТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК
ДЛЯ ПЕРВОГО КРЕАТИВНОГО КВАРТАЛА СТР. 13

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Мария Смирнова:
«КУГИ покажет себя
эффективной рантье»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

21.01

КУГИ ликвидировал незаконный рынок в Сестрорецке

Сотрудники СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» ликвидировали стихийный рынок. В 2006 году земельный участок площадью 1210 кв. м на Дубковском шоссе, участок 1, был сдан в аренду ООО «Рипм-клуб» под размещение торгового комплекса. Спустя год в связи с окончанием срока действия договор аренды был расторгнут, но свою обязанность освободить участок и передать его городу арендатор не исполнил. На месте бывшего торгового комплекса раскинулся стихийный продуктовый и вещевой рынок. КУГИ был вынужден обратиться в суд с иском о выселении незаконных арендаторов с городской территории. Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленобласти иск был удовлетворен. В адрес Центра повышения эффективности использования государственного имущества была подготовлена и направлена официальная заявка освободить данный участок городской собственности от незаконных пользователей. Недобросовестные предприниматели были выселены, участок освобожден и передан городу. В соответствии с решением совещания при губернаторе Санкт-Петербурга «О стратегии развития рыночной торговли в Санкт-Петербурге» данный земельный участок вошел в перечень объектов, не подлежащих дальнейшему функционированию в качестве торгового объекта. Освобожденная территория в дальнейшем будет использоваться под расширение вокзального комплекса города Сестрорецка.

ГК «СУ-155» закрыла все заявления о банкротстве

В январе группа компаний «СУ-155» погасила более 2 млрд рублей, произведя выплаты по исковым требованиям о финансовой несостоятельности компании, которые были поданы в отношении группы в Арбитражный суд Москвы. Компания погасила задолженности по 14 требованиям от банков, организаций и физических лиц. В ближайшее время намечено дальнейшее снижение долговой нагрузки «СУ-155» по существующим обязательствам в 2–2,5 раза от текущего объема.

22.01

В Петербург привлекают израильские инвестиции

Губернатор Георгий Полтавченко в рамках визита делегации Санкт-Петербурга в Израиль встретился в Иерусалиме с президентом Израиля Шимоном Пересом. По данным Смольного, одна из главных целей визита – «продемонстрировать инвестиционный потенциал Петербурга, готовность северной столицы развивать взаимовыгодное партнерское сотрудничество». Губернатор сообщил, что город создал для инвесторов «благоприятные налоговые и правовые условия» и его уже выбрали для ведения бизнеса «крупнейшие мировые компании». Глава города напомнил, что Санкт-Петербург и Израиль реализуют ряд совместных проектов, в том числе в области медицины и в строительной отрасли. По словам губернатора, стороны могли бы также объединить свои усилия в развитии современной аэрокосмической промышленности, IT-индустрии.

Минздраву поручено продолжить программу строительства перинатальных центров

Президент РФ Владимир Путин обсудил перспективы медицины в России с министром здравоохранения РФ Вероникой Скворцовой. Рабочая встреча в частности коснулась вопросов строительства перинатальных центров в стране. Г-н Путин поручил Веронике Скворцовой определить регионы, которые нуждаются в таких центрах. «Мы с вами договаривались о том, что вы анализируете другие регионы Российской Федерации, где таких центров пока нет, и сделаете предложения по поводу того, как, какими темпами и в каких регионах что нужно сделать для того, чтобы эту программу двигать дальше», – сказал Владимир Путин. Проект одного из крупных перинатальных центров реализуется в Петербурге. На Коломяжском проспекте, юго-восточнее дома 21, лит. А, к 2017 году планируется построить третий корпус лечебно-реабилитационного комплекса перинатального центра при Федеральном центре сердца, крови и эндокринологии имени В. А. Алмазова. Строительство оценивается в 1,876 млрд рублей.

23.01

Новую строительную продукцию поручат Госстрою

Проект приказа «О внесении изменений в приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 декабря 2008 г. № 292 "Об оформлении технического свидетельства о пригодности новой продукции для применения в строительстве на территории Российской Федерации"» опубликован на сайте Минрегиона. В новой редакции ссылка на министерство заменяется ссылкой на Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Агентство будет выдавать свидетельства и заверять своей печатью. Техническим свидетельством подтверждается пригодность новой продукции для применения в строительстве на территории РФ с учетом обязательных требований строительных, санитарных, пожарных, экологических норм безопасности, утвержденных действующим законодательством.

«Фрунзенский» станет бизнес-центром «Империи»

Сбербанк продаст здание универмага «Фрунзенский» финансовому холдингу «Империя». Универмаг на углу набережной Обводного канала и Московского проспекта закрыт уже несколько лет. Сделку планируется закрыть в течение месяца. «Империя» намерена реконструировать объект под бизнес-центр. По данным экспертов, сумма сделки составит 12–13 млн USD. Сделку планируется завершить в течение месяца. Реконструкция будет длиться примерно год.

ГУД создает Институт градостроительства

Гильдия управляющих и девелоперов планирует заняться образовательной деятельностью и создать Институт градостроительства (урбанистики), современный центр знаний и инноваций, «где бы теоретики и практики рынка передавали свои знания молодым специалистам». Планируется также расширить существующие обучающие программы.

24.01

Жилой фонд страны отремонтируют к 2035 году

Минрегионразвития РФ обещает «ликвидировать накопленный недоремонт в жилом фонде РФ» к 2035 году. Правда, при условии, что найдутся источники финансирования. Об этом министр регионального развития Игорь Слюняев сообщил на заседании Комиссии по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития. Он напомнил, что с 1 января 2013 года вступил в действие закон о капитальном ремонте. По словам министра, это новая система финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов, где задействованы всевозможные источники финансирования: средства муниципальных бюджетов, средства субъектов Федерации. В этой системе существует также и контроль со стороны собственников жилья. По расчетам министерства, реализация всех мероприятий должна обеспечить переселение из аварийного жилого фонда 714 тысяч граждан в период до 2015 года и 302 тысяч граждан – в период с 2016 по 2020 год.

Nissan планирует расширение в Ленобласти

Компания «Ниссан Мэнюфэчуринг Рус» с 2014 года планирует увеличение производственной мощности завода до 100 тыс. автомобилей в год и расширение модельного ряда. Руководство компании обсудило с губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко стратегические планы развития кластера на территории региона. Компания «Ниссан Мэнюфэчуринг Рус» производит автомобили, электрооборудование для двигателей и транспортных средств, автокомпоненты. Завод полного цикла ООО «Ниссан Мэнюфэчуринг Рус» расположен в Санкт-Петербурге, объем инвестиций в производство составил 200 млн USD, мощность завода – 50 тыс. автомобилей в год. В настоящее время на заводе выпускают модели Nissan Teana, Nissan X-Trail и Nissan Murano.

25.01

Петербургские блокадники смогут выкупить квартиры по символической цене

По окончании срока бесплатной приватизации жилья в России петербургские ветераны Великой Отечественной войны и блокадники смогут выкупить предоставленные им государством квартиры за 5–10% от их рыночной стоимости. Такое заявление сделал губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко в эфире петербургского телеканала «100-ТВ».

По мнению чиновника, город обязан защитить интересы тех жителей блокадного Ленинграда и ветеранов, которые в соответствии с действующим Указом Президента РФ от 07.05.2008 № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов» будут обеспечиваться жильем после 01.03.2013, то есть по истечении установленного федеральными властями срока бесплатной приватизации. В связи с этим Георгий Полтавченко считает необходимым дополнить городской закон от 02.05.2006 № 169-27 «О порядке и условиях продажи жилых помещений государственного жилого фонда Санкт-Петербурга».

Депутатам Законодательного собрания Санкт-Петербурга будет предложено предусмотреть в городском законе № 169-27 специальные понижающие коэффициенты для блокадников и ветеранов, вставших на жилищный учет после 01.03.2013, обеспечивающихся жильем согласно Указу Президента РФ № 714 и не успевших воспользоваться своим правом на бесплатную приватизацию жилья.

Губернатор Санкт-Петербурга дал указание жилищному комитету оперативно подготовить конкретные предложения по размеру понижающего коэффициента для блокадников и ветеранов ВОВ, после чего законопроект будет незамедлительно внесен в Законодательное собрание.

Напомним, что к 1 января 2013 года в Санкт-Петербурге согласно Указу Президента РФ № 714 улучшили жилищные условия более чем 10,5 тысяч ветеранов ВОВ и жителей блокадного Ленинграда. В 2012 году квартиры были предоставлены 275 ветеранам.

в Петербурге
Кто строит

№ 03(102) 28 января 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА ПРЕССИНФОРМ» 00535

Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсалайнен
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел подписки: Анна Серкевич

Отдел маркетинга и PR: Елизавета Гривенкова
E-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:

Мария Солтан

E-mail: sma@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии

ООО «Типографский комплекс «Девиз»

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н

Тираж 4 000 экз. Заказ № ТД-205

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 25.01.2013 в 23.00

назначения

Кадровые реформы отрасли

Евгений Иванов. Строительную отрасль продолжают реформировать на федеральном и региональном уровнях. На прошлой неделе в нескольких ведомствах последовали новые назначения и произошло две довольно громкие рокировки.

Главой Управления инвестиций, подведомственного комитету по строительству, стал Игорь Шелегедин, занимавший должность заместителя директора по административным вопросам. Приказ комитета по строительству № 10 вышел 22 января.

Управление инвестиций является уполномоченной организацией, которая осуществляет сопровождение инвестпроектов. В число его задач входит предварительный анализ заявлений потенциальных инвесторов о выборе земельных участков для объектов. Управление также занимается подготовкой документов, необходимых для проведения торгов по продаже земельных участков, реконструкции недвижимости.

Еще одно назначение в комитете по строительству – приказом № 13 от 25 января директором СПб ГБУ «Управление строительными проектами» назначена Вера Леонидовна Селюкова. Ранее она занимала должность заместителя директора по правовым вопросам СПб ГБУ «Управление инвестиций». Г-жа Селюкова сменила на посту Владимира Антонова, освобожденного от должности директора ГБУ с 24 января 2013 года по собственной инициативе.

Наши в Минобороны

Выходец из Смольного, Роман Филимонов, который в конце мая был назначен заместителем главы правительства Московской области по строительству и ЖКХ, покинул свой пост ради руководства департаментом госзаказа капитального строительства Министерства обороны РФ. Напомним, с февраля 2009 по январь 2012 года г-н Филимонов был вице-губернатором Санкт-Петербурга и курировал строительный блок. Теперь он будет директором департамента госзаказа капитального строительства министерства обороны.

В перечень задач ведомства входит перспективное и текущее планирование по стройкам и объектам Минобороны, организация деятельности по строительству и капитальному ремонту объектов, покупке жилья, техническое содержание и эксплуатация материально-технической базы ведомства, оптимизация расходов на ее содержание.

Также в обязанности г-на Филимонова войдут контроль исполнения государственных контрактов и выполнение плана государственных капитальных вложений, планировка территории для размещения объектов военной инфраструктуры.

Подмосковные министры

Место Романа Филимонова может занять министр строительного комплекса и ЖКХ Подмосковья Герман Елянюшкин. На прошлой неделе исполняющий обязанности губернатора Московской области, председатель правительства региона Андрей Воробьев предложил г-ну Елянюшкину должность своего заместителя по вопросам стройкомплекса и жилищно-коммунального хозяйства.

Напомним, что Герман Елянюшкин стал министром стройкомплекса и ЖКХ в конце мая 2012-го. С 2003 по 2006 год он занимал пост заместителя главы территориального управления Невского административного района Санкт-Петербурга. В 2006-м г-н Елянюшкин возглавил строительное управление комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга. Позже он стал начальником управления капитального строительства и ремонта в этом же комитете. С 2009 по 2010 год он работал заместителем губернатора Псковской области. В 2010 году Елянюшкин стал начальником ФГУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ».

Областные рокировки

На прошлой неделе также стало известно, что экс-председатель комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленобласти Андрей Бондарчук перейдет на работу в правительство Петербурга, где он займет ту же должность. Его увольнение с поста в правительстве Ленобласти согласовано с губернатором Александром Дрозденко.

Пост главы комитета по энергетике Петербурга – место несчастливое. Бывший глава ведомства Александр Бобров (2003–2008 годы) находится в международном розыске, а Олег Тришкин (2008–2011 годы) арестован. Владислав Петров, занимавший данный пост до декабря 2012 года, был вынужден уйти в отставку.

Кроме того, глава региона Александр Дрозденко подписал распоряжение о назначении председателем комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области Алексея Львова. Ранее он занимал должность первого заместителя председателя этого комитета.

Алексей Львов родился 22 января 1978 года в Ленинграде. В 1999 году окончил Северо-Западную академию государственной службы Российской академии госслужбы при Президенте РФ по специальности «государственное и муниципальное управление». Кандидат экономических наук. С 1999 по 2012 год работал в правительстве Санкт-Петербурга – в комитете экономического развития, промышленной политики и торговли, а также в комитете по транспортно-транзитной политике. Занимал различные должности, начиная от ведущего специалиста до первого заместителя председателя комитета. 29 ноября 2012 года назначен первым заместителем председателя комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области. С 23 января 2013 года – председатель комитета.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ ГК «Эталон» построила 363 тыс. кв. м жилья. Объем строительства группы компаний «Эталон» в 2012 году вырос на 11% по сравнению с прошлым годом. Холдинг построил 363 тыс. кв. м, в полном соответствии с пересмотренной программой строительства, включая дальнейшее расширение в столичном регионе. Напомним, что 83 тыс. кв. м реализовано в рамках проекта ЖК «Изумрудные холмы». Объем заключенных новых контрактов на продажу в отчетном

2012 году увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 30%, до 24 млрд рублей, и на 17% (до 316 тыс. кв. м), благодаря более высокой доле меньших по размеру квартир, в целом в соответствии с программой.

■ «Би Хай Инвест» построит жилой дом в центре Пушкина. Строительно-инвестиционная компания «Би Хай Инвест» заявила о намерении реализовать свой второй проект – жилой дом бизнес-класса на централь-

ной улице города Пушкина. К строительству кирпично-монолитного дома на 84 квартиры планируется приступить во II квартале 2013 года. Рабочее название нового проекта девелопера – Pushkin House. Кирпично-монолитный дом бизнес-класса будет расположен на центральной улице дворцового пригорода – Оранжерейной. Архитектурное проектирование объекта выполняет бюро «Фирма Ракурс». Общая площадь квартир составит чуть более 5000 кв. м.

ПОНЕДЕЛЬНИК, 28 ЯНВАРЯ

- Семинар «Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Повышение эффективности реализации инвестиционных проектов»

ВТОРНИК, 29 ЯНВАРЯ

- IV Международная конференция-выставка «Умные энергокомпании России – 2013»
- День рождения Ильи Александровича ВЕРЕМЕНКО, руководителя ООО «Северо-Западная энергетическая компания»

СРЕДА, 30 ЯНВАРЯ

- XIV специализированная выставка в Москве «Отечественные строительные материалы – 2013»
- День рождения Евгения Владимировича МЕЛЬНИКОВА, генерального директора ООО «Дельта Групп»
- День рождения Романа Евгеньевича УШАКОВА, генерального директора ЗАО «Формат»

ЧЕТВЕРГ, 31 ЯНВАРЯ

- IV Национальная ассамблея «Стройиндустрия регионов России. Инновации в строительстве – 2013» Москва, ЦВК «Экспоцентр» на Красной Пресне

ПЯТНИЦА, 01 ФЕВРАЛЯ

- Семинар «Предпроектная и проектная подготовка строительства в 2013 году. Новый порядок экспертизы проектной документации. Строительный надзор и контроль»
- День рождения Николая Ивановича ПАСЯДЫ, генерального директора ОАО «Главстройкомплекс»

СУББОТА, 02 ФЕВРАЛЯ

- День рождения Вадима Алексеевича ПЕРЕГУДОВА, руководителя ОАО «Доминанта-Энерджи»
- День рождения Галины Александровны ВОЛЧЕЦКОЙ, заместителя директора по правовым вопросам, холдинг «ЛСР»
- День рождения Дмитрия Петровича ТИРОНА, заместителя генерального директора по капитальному строительству ОАО «МРСК Северо-Запада»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 03 ФЕВРАЛЯ

- 3 февраля 1994 года учрежден знак «Почетный работник гидрометеослужбы России»



ГЛАВСТРОЙ-СПБ



Реклама

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

В ДОМАХ У МЕТРО

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
новый жилой район

680-40-40

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru. С подробной информацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Финляндский пр. 4а, БЦ «Петровский Форт», атриум, уровень Б

«Чистая вода» смывает огрехи

Надежда Степанова. Усть-Лужский рыбокомбинат забил тревогу по поводу строительства нового портового города. Руководство предприятия опасается, что без очистных сооружений проект может обернуться экологической катастрофой. Местные власти в решении этой проблемы уповают на федеральный бюджет.



**БЕЗ НОВЫХ
ОЧИСТНЫХ
СООРУЖЕНИЙ
ПЕРВОЙ
ПОСТРАДАЕТ
РЕКА**

Строительство нового города в Усть-Луге – часть масштабной программы ОАО «Компания «Усть-Луга» которая предусматривает развитие территории, прилегающей к морскому торговому порту. В соответствии с ней в Кингисеппском районе Ленинградской области будет создано несколько кластеров: транспортно-логистический, индустриальный, сити-кластер, рекреационный и агропромышленный.

Программа создания кластеров рассчитана до 2030 года. Общий объем инвестиций в проект, по предварительным оценкам, составит примерно 677,8 млрд рублей.

Новый город предусмотрен в сити-кластере. Он строится на территории Усть-Лужского сельского поселения. Общая площадь застраиваемого участка – 1849 га. Общая площадь жилья должна превысить 1 млн кв. м. Инвесторы прогнозируют, что в этом городе будет проживать не менее 34,5 тыс. человек.

Большая часть территории запланирована под строительство малоэтажных и индивидуальных жилых

домов. В новом городе будет построено 7 школ, 11 детских садов, 3 объекта здравоохранения, 4 объекта физической культуры и спорта и прочие общественные здания.

Первый этап создания сити-кластера пройден: завершено строительство жилого комплекса «Лауккаан Ранга», состоящего из четырех домов, рассчитанных на 2012 квартир. Огрехи этого проекта на прошлой неделе обнародовало руководство ЗАО «Усть-Лужский рыбокомбинат» (УЛРК), к очистным сооружениям которого временно подключают новые дома. По словам генерального директора УЛРК Игоря Вологжанинова, действующие очистные сооружения рыбокомбината способны принять и очистить стоки лишь от существующих в поселке жилых домов. Запросов на учет дополнительных потребностей нового города предприятие не получало, а по факту поставлено перед необходимостью принимать стоки от построенных объектов.

Очистные сооружения Усть-Лужского рыбокомбината, как го-

ворит г-н Вологжанинов, были построены в 1981 году и исторически являются единственными на территории поселения. «Их текущее состояние оценивается как аварийное: они способны очистить до нормативного состояния не более 380 кубометров сточной жидкости в сутки, что соответствует объему, закрепленному в договоре с ОАО «Кингисеппский Водоканал». Очистка большого объема стоков возможна только после проведения реконструкции очистных: данное предложение застройщик, «ПортЖилСтрой», отклонил в 2010 году, объявив о строительстве собственных очистных сооружений для нового города», – пояснил глава предприятия.

Местные власти уверены, что повода для тревоги пока нет. Глава муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение Андрей Войтко признает, что возможности очистных сооружений Усть-Лужского рыбокомбината ограничены. Однако он не считает это причиной для того, чтобы отклонять ввод в эксплуатацию нового

жилья. По его словам, соответствующие документы застройщик представил в администрацию поселения в полном объеме – не принять здания власти «не имели права».

Найти истину в этом вопросе руководство рыбокомбината пытается через суд. Игорь Вологжанинов сообщил, что есть судебные решения, по которым «эксплуатация двух сданных домов запрещена, по двум готовящимся к сдаче пятиэтажкам запрещен их ввод в эксплуатацию».

Чиновники обещают, что подключение новых домов к существующим очистным сооружениям – временное. Строительство новых очистных сооружений в проекте предусмотрено изначально. Создание нового города в Усть-Луге учтено в двух федеральных целевых программах: «Жилище 2011–2015 гг.» и «Чистая вода 2011–2017 гг.». В рамках программ ОАО «ПортЖилСтрой» планирует получить из федерального бюджета компенсацию процентной ставки на строительство улично-дорожной сети, новых канализационных очистных сооружений

и реконструкцию существующей системы водозабора и водоочистных сооружений.

Строительство очистных сооружений по программе «Чистая вода» планируется начать в этом году. По словам заместителя руководителя комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области Андрея Гаврилова, это может занять 6–8 месяцев, конкурс на заключение концессионного соглашения должен быть объявлен в феврале. Однако в том, что новые очистные сооружения будут введены в эксплуатацию к концу 2013 года, чиновник сомневается.

Сейчас население поселка Усть-Луга составляет 2,5 тыс. человек. Сточные воды с построенных четырех домов, по данным рыбокомбината, превысят предельную мощность его очистных сооружений на 40%. Игорь Вологжанинов сказал, что предприятие приняло меры для предотвращения экологической и коммунальной катастроф. «Мы поддерживаем очистные на пределе их возможностей. Но решение проблемы водоотведения объектов нового города оказалось вне плоскости наших усилий и намерений», – сожалеет он.

В настоящее время Усть-Лужский рыбокомбинат фиксирует близкий к критическому уровень принимаемых сточных вод. По словам генерального директора ЗАО «Поликомплекс» Артема Богославского («Поликомплекс» разработал проект реконструкции Усть-Лужского рыбокомбината), если объем стоков будет увеличиваться, руководство УЛРК будет вынуждено ограничить их поступление, чтобы не допустить полного выхода из строя очистных сооружений и не создавать угрозы для Финского залива, акватории природного заказника «Кургальский». В этом случае лишится канализации и жители всех существующих домов в поселке Усть-Луга.

реновация

Варшавский договор

Марина Голокова. В вопросе сохранности спорных объектов комплекса Варшавского вокзала градозащитники и подрядчик, выполняющий демонтаж, нашли компромисс. По договоренности сторон, здания, которые представляют общественный интерес, пока будут сохранены. Их судьба решится весной, когда будет готова концепция высвобождения исторической территории.

Петербургское отделение Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) и группа компаний «Размах», выполняющая демонтаж зданий на территории комплекса Варшавского вокзала (недалеко от Московского проспекта и набережной Обводного канала, к югу от центра Петербурга), договорились о том, что объекты, вызывающие споры в части

вопросов охраны, сносить не будут. Речь идет, в частности, о здании одного из пакузов, торец которого, по мнению ВООПИиК, представляет историческую ценность. Стороны договорились о том, что демонтаж в ближайшее время его не коснется. Прежде чем решать его судьбу, подрядчик дождется позиции ВООПИиК и комитета по государственному контролю, использова-

нию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

До конца февраля ВООПИиК намерен провести экспертизу всех объектов исторического комплекса и передать ее в КГИОП. После этого будет принято решение о том, какие объекты рекомендовать к охране.

По сведениям ГК «Размах», срок договора о выполнении подрядных работ длится четыре месяца. Речь идет о высвобождении территории, на которой группа компаний «Эталон» планирует построить жилой комплекс «Галактика» общей площадью 680 тыс. кв. м. Новый проект включает в себя 22 здания высотой до 18 этажей. Участок стро-

ительства занимает 38 га. Площадь высвобождаемой территории, по информации ГК «Размах», – примерно 6 га.

В ГК «Размах» сообщили, что компания «будет действовать в рамках правового вопроса и не станет выступать архитектурным экстремистом», демонтируя спорные здания. В ожидании концепции высвобождения территории, основанной на результатах экспертизы ВООПИиК, ГК «Размах» начала со сноса объектов, которые объективно не представляют никакой ценности. Сейчас, по сведениям подрядчика, работы ведутся на Ташкентской улице, где расположены железобетонные постройки, необ-

Пляж вместо верфи, аэродром вместо жилья

Алексей Миронов. Перечень амбициозных строек, начатых Валентиной Матвиенко и отмененных новой администрацией, пополнился. Орловский тоннель, зоопарк в Юнтолове, Ново-Адмиралтейский мост — и вот список продолжила объединенная судостроительная верфь в Кронштадте.

Планировалось, что на остров Котлин переведут предприятия, контролируемые ОАО «Объединенная судостроительная корпорация» (ОСК), 100% которого принадлежит государству. В первую очередь, это Адмиралтейские верфи, а также Балтийский завод и Северная верфь. Проект новой объединенной верфи оценивался в 2 млрд USD и был рассчитан до 2018 года.

Сейчас официально он отложен на неопределенный срок, но фактически свернут. Управляющая компания по строительству Ново-Адмиралтейской верфи ликвидирована в конце прошлого года, как раз в момент, когда по первоначальному плану должны были начаться строительные работы.

«В УК по строительству работало около 20 человек, все они уволены», — сообщил «Кто строит» пресс-секретарь ОСК Алексей Кравченко.

По его словам, новая верфь — слишком долгий и дорогой проект. Кроме того, на новой верфи должны были строить суда и морские добывающие платформы для освоения Штокмановского месторождения. В контрактах по их созданию сидела бы и инвестиционная составляющая. Но арктический проект затормозен, поэтому нет и источника финансирования для создания новой верфи.

«Мировая судостроительная отрасль находится в состоянии кризиса. А у действующих заводов Петербургского кластера заказы есть. Выполнять перевод сейчас — значит дезорганизовать работу», — считают в ОСК.

Впрочем, рано или поздно встанет вопрос высвобождения территорий в центре Петербурга, занятых Адмиралтейскими верфями и Балтийским заводом. Достаточно вспомнить, что девелоперский проект на Васильевском острове на месте Балтийского завода предлагал еще прежний хозяин предприятия — банкир Пугачев, но в ближайшие годы переезда не будет.



Аэродром может остаться

Отмена проекта ОСК означает, что земля в Кронштадте под него больше не нужна. Это касается функционального зонирования аэродрома малой авиации Бычье поле и бывшего сквера на Южной Кронштадтской дороге. Оба участка находятся западнее кольцевой автодороги.

Депутат Законодательного собрания города Александр Кобринский боролся за спасение аэродрома, уверяя в парламенте, что малая авиация на острове Котлин необходима для развития местных перевозок и подготовки летчиков. Пока аэродром эксплуатирует общественная организация — аэроклуб «Дельфин», связанная с одноименным конструкторским бюро. В клубе числится четыре самолета. Земельный участок попал под пятно проектирования и застройки новых верфей, часть земли аэродрома нужна была для государственного природного заказника регионального значения «Западный Котлин».

Развитие же малой авиации в городской администрации планиро-

вали на базе аэродромов Горская, Горелово, Пушкин. Однако аэродром в Горской планировали ликвидировать для застройки под новый комплекс Военно-медицинской академии, хотя сегодня и этот проект прекратил свое существование.

Однако директор Центра экспертиз Санкт-Петербургского общества испытателей ЭКОМ и эксперт комиссии законодательного собрания по городскому хозяйству Александр Карпов пояснил, что территория Бычьего поля отводилась для жилой застройки.

«В рабочей группе по корректировке генплана были удивлены, когда оказалось, что здесь планируются коттеджи», — говорит г-н Карпов.

«В свете этого, за сохранение на острове базы для малой авиации еще предстоит борьба», — считает Александр Кобринский.

Целый день поет прибой

Закон о коррекции зеленых зон общего пользования, согласно которому из их перечня убрали сквер на Южной Кронштадтской дороге, 44 площадью 11,55 га, Законода-

тельное собрание приняло в конце 2012 года.

Это действие объяснялось тем, что участок сквера нужен для проекта ОСК. При этом закон был подписан уже после Нового года, когда дирекция строительства была реформирована.

«Так работает наша бюрократия, закон готовился давно», — отметил депутат Кобринский. Впрочем, кажется, жители ничего не потеряют. Во-первых, в качестве компенсации статус сквера получили 16 участков, еще один существовавший сквер увеличен по площади.

К тому же, вычеркнутый участок — скорее, не сквер, а зона дикой растительности. «Примерно половину его занимает пляж южного берега Котлина, половину — озерцо с поросшими болотистыми берегами», — говорит Александр Карпов.

По его словам, дальнейшая судьба этого места — служить зоной отдыха жителей города — морской крепости. После создания заказника «Западный Котлин» доступ туда затруднен. Соответственно, рекреационное значение упало. А жителям надо где-то загорать, купаться.

■ **Во Всеволожске появится новый промышленный парк.** В 2015 году в городе Всеволожске появится новый промышленный парк «Ладога», завершающий формирование крупной промышленной зоны в этой локации. Консультантом по сдаче в аренду выступит Colliers International. Новый производственно-складской комплекс общей площадью около 30 тыс. кв. м займет порядка 5,5 га. Девелопер проекта — ООО «Агротрейд» (ГК «Балтстрой»). Проект является крупнейшим в портфеле промышленной недвижимости компании, инвестиции в строительство оцениваются более чем в 700 млн рублей. Проект будет реализован в три этапа. Ввод в эксплуатацию первой очереди площадью 8400 кв. м (6300 кв. м — производство, 2100 кв. м — офисы) намечен на сентябрь 2013 года. Вторая очередь будет состоять из двух производственных модулей по 6300 кв. м каждый. Третья очередь — отдельно стоящий производственный корпус порядка 7000 кв. м — завершит строительство всего комплекса к лету 2015 года. Сегодня во Всеволожске действует более 10 крупных промышленных предприятий. В непосредственной близости от объекта располагаются такие современные промзоны, как «Кирпичный завод» с заводами Ford Motors и Nokian Tyres, Gestamp, «Каменка» (Nissan и Hyundai), «Шушары» (Toyota, GM, MAN, Scania).

■ **«Райффайзенбанк» и «ЮИТ» запустили новую ипотечную программу.** ЗАО «Райффайзенбанк» предложило клиентам, приобретающим квартиры у ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», специальные условия по совместной ипотечной программе: банк снизил ставки по ипотеке на период строительства объекта на 1%. Таким образом, ставки стали одинаковыми на период строительства и после оформления собственности. Ипотека ЗАО «Райффайзенбанк» выдается в рублях и долларах США на срок от 1 года до 25 лет. Максимальный размер кредита зависит от вида валюты и достигает 85% от стоимости приобретаемого жилья. При этом минимальная процентная ставка составляет 11,5% годовых в рублях. Комиссия за выдачу ипотеки «Райффайзенбанком» не взимается.

ходимость сноса которых не вызывает вопросов.

Ансамбль Варшавского вокзала, построенный в XIX веке, включает в себя главное здание, привокзальную площадь, жилые дома, пакгаузы, мастерские, цеха, железнодорожные депо, водонапорную башню и другие служебные постройки, а также объекты инженерно-технической мысли. Три объекта на реновируемой территории признаны памятниками регионального значения: поворотный круг, депо и хозяйственное помещение. ГК «Эталон» сообщила, что намерена их сохранить, приспособив под современное использование. Как быть с другими объектами, представляющими интерес общественности, станет ясно из концепции высвобождения исторической территории, которую готовят эксперты ВООПИИК.

По словам заместителя председателя петербургского отделения ВООПИИК Александра Кононова, из всех объектов комплекса

Варшавского вокзала демонтаж грозит советским постройкам и руинам, оставшимся от зданий, снятых с кадастрового учета. В целом, по предварительным подсчетам экспертов, нужно определить статус примерно десяти исторических объектов вокзального комплекса, расположенных на разных участках. Помимо пакгауза на участке ГК «Эталон» градозащитников, например, отдельно интересуют судьба еще одного — расположенного на участке холдинга «Адаманти». По их мнению, при пробивке Измайловской перспективы этот пакгауз может быть утрачен.

На взгляд Александра Кононова, ситуацию усугубляет то, что ОАО «РЖД» на правах владельца части вокзальной территории заинтересовано в скорейшем ее высвобождении для последующей передачи под реновацию. Эксперт подчеркивает, что собственнику важно передать будущим пользователям «пустые» участки, и волнения общественности в этом деле могут быть только помехой.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Мария Смирнова: «КУГИ покажет

Марина Голокова. В этом году участников рынка недвижимости ожидают изменения в имущественной сфере. Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) намерен прояснить правила игры на законодательном уровне. Его глава Мария Смирнова раскрыла суть новых законопроектов, сообщила о том, какие объекты будут выставлены на продажу, и высказалась по поводу недобросовестных инвесторов.

– Мария Константиновна, каковы масштабы работы в 2013 году? Что планируете?

– Планов, конечно, громадье. Мы теперь живем в несколько изменившихся реалиях: если раньше существенную часть доходов город получал от приватизации, то сейчас будет получать от сделок, предусматривающих иные формы управления собственностью Петербурга. В частности, рассматриваем возможность передачи некоторых активов в доверительное управление и, конечно, будем оптимизировать наши арендные взаимоотношения. Наверное, нас справедливо критикуют за то, что мы не всегда объективно используем имущество. Это прежде всего касается размера арендных ставок. Если на фоне рыночных ставок у нас есть дельта в два-три раза, это нужно исправлять. Вместе с депутатами Законодательного собрания мы приняли закон об определении арендной платы за объекты нежилого фонда, расположенные на основных магистралях, на основании отчетов о рыночной оценке. Арендная ставка должна будет переоцениваться каждые три года. Считаю, что это принципиальный шаг, который открывает путь к становлению коми-

тета эффективным рантье, но в интересах стабильности рынка недвижимости и подготовки к переходу на индивидуальную оценку законом установлено, что данная норма начнет применяться с 1 января 2015 года.

Государство должно так же эффективно распоряжаться коммерческим активом, как и частный собственник.

– Какие объекты могут быть переданы в доверительное управление?

– В отношении доверительного управления мы хотим все-таки попробовать сформировать лоты не только из коммерчески привлекательных объектов, но и из тех, которые, на первый взгляд, менее интересны на рынке. Посмотрим, что получится из этого микса.

– Не будет ли так, что «неинтересные» объекты просто выпадут из поля зрения девелоперов?

– Думаю, нет. Нам важно, чтобы в обороте были разные объекты недвижимости, в том числе и те, которые нужно делать привлекательными. Безусловно, этим могут заняться активные девелоперы, способные проявить

смекалку и придумать нестандартный подход к управлению недвижимостью. Поэтому мы и хотим привлечь сообщество доверительных управляющих.

– Когда будут сформированы лоты?

– Работа длительная, мы только на старте.

– Изменится ли схема работы в отношении объектов, которые могут быть переданы в безвозмездное пользование?

– Да, мы хотим упорядочить подход к безвозмездному пользованию имуществом. Если, например, о льготных арендных ставках закон есть, то в данном направлении у нас на сегодняшний день отсутствуют четкие критерии для принятия решений. Это

неправильно. Чтобы всем все было понятно, мы начали работу над проектом нормативного акта, на основе которого можно будет передавать активы в безвозмездное пользование. В нем будут определены критерии

объектов и категории лиц, которые могут претендовать на безвозмездное пользование имуществом.

– Планирует ли КУГИ переходить на электронную систему согласований?

– В 2012 году правительством Санкт-Петербурга принят соответствующий нормативный акт, касающийся схем размещения некапитальных торговых объектов. Профессиональное сообщество ожидает такого перехода комитета на открытый электронный режим согласования, когда каждый из заявителей сможет просто кликнуть на кнопку и увидеть, что можно согласовать, а что – нельзя и почему. Это нашло поддержку у государственной власти. Осталось воплотить идею совместно с комитетом по земельным ресурсам, комитетом по информатизации. Надеюсь, что в скором времени мы получим жизнеспособную модель.

– Какие объекты перейдут из федеральной собственности в городскую?

– В отношении Росимущества идет плановая работа. Главная революция коснется собственности Министерства обороны. Мы не просим у ведомства дворцы: речь идет



ДОСЬЕ

Мария Смирнова

Родилась в Ленинграде. В 1999 году окончила Тверской государственный университет по специальности «юриспруденция». С 1999 по 2000 год работала юристом в ООО «Исследовательский центр «Комкон». С 2000 по 2004 год – юрисконсульт Законодательного собрания Санкт-Петербурга. С 2004 по 2009 год занимала должность начальника отдела юридического комитета администрации губернатора Санкт-Петербурга. С 2009 по 2010 год – начальник методического управления комитета по управлению городским имуществом. С 2010 года – заместитель председателя комитета по управлению городским имуществом. С июня 2012 года – председатель комитета по управлению городским имуществом.

ИТОГИ

За год город и область построили свыше 3,7 млн кв. м жилья

В 2012 году в Петербурге введено 2,576 млн кв. м жилья. Это 612 жилых домов на 41 758 квартир. За декабрь ушедшего года в городе было построено 146 жилых домов на 14 145 квартир, что составило 798 211,9 кв. м.

Тройка лидеров по количеству возведенных квадратных метров представлена Выборгским (279 517,40 кв. м), Невским (163 150,70 кв. м) и Московским (155 683,50 кв. м) районами. По количеству построенных домов бесспорным лидером стал Курортный район: построено 34 много-

квартирных дома, 22 индивидуальных, и 1 дом реконструирован.

В Ленобласти в прошлом году объем введенного жилья составил более 1,139 млн кв. м, из которых на долю индивидуального жилищного строительства (ИЖС) приходится более 570 тыс. кв. м. Для сравнения: в 2011 году эти показатели составили 1,075 млн кв. м и 491 тыс. кв. м соответственно.

Лидерами по вводу жилья вновь стали Всеволожский, Ломоносовский, Гатчинский и Выборгский районы. Всеволожский район за-

нял первое место как по многоэтажному строительству, так и по ИЖС (468,2 тыс. кв. м и 161,2 тыс. кв. м соответственно). Также больше всего многоэтажных домов было построено в Ломоносовском районе (135,5 тыс. кв. м), однако доля ИЖС здесь невысока (39,3 тыс. кв. м). Для сравнения: в Гатчинском районе было введено более 81 тыс. кв. м ИЖС и всего 109,5 тыс. кв. м многоэтажного жилья, а в Выборгском – 71,3 тыс. кв. м и 100,6 тыс. кв. м соответственно.

По словам вице-губернатора

по строительству Ленинградской области Георгия Богачева, показатели могли бы быть еще выше, но многие заявки были отклонены из-за выявленных недочетов.

Андрей Артеев, председатель комитета по строительству:

– Декабрь уже традиционно стал самым продуктивным месяцем, когда были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию 146 жилых домов. Общий объем ввода жилья в городе превысил показатели, установленные Министерством регионально-

го развития Российской Федерации. На 2013 год эти показатели – 2,4 миллиона квадратных метров. Уверен, мы их выполним.

Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области по строительству:

– Мы не гонимся за цифрами и массовостью, для нас главное – качество жилья. Поэтому там, где есть какие-то недоделки или выявлено несоответствие требованиям градостроительного законодательства, разрешение на ввод не выдавалось. Все недочеты должны быть устранены, и только после этого жилье может быть введено в эксплуатацию. Сейчас в области очень много площадок, где жилье находится в высокой стадии готовности, поэтому в 2013 году может быть введено больше жилья, чем в 2012-м.

Нам важно, чтобы в обороте были разные объекты недвижимости, в том числе и те, которые нужно делать привлекательными. Безусловно, этим могут заняться активные девелоперы.

Мария Смирнова, председатель комитета по управлению городским имуществом

себя эффективным рантье»

о военных городках, помещениях детских садов и школ. В последнее время мы стали добиваться ответов. Декабрь и январь показали, что мы находим почти незамедлительный отклик. Решения в отношении социальных объектов стали приниматься быстро.

— Это касается в том числе и земли Министрства обороны РФ?

— Земля как таковая всегда представляется для нас большой интерес. Однако земля Минобороны в основной массе не оформлена. Есть определенная проблема в вопросе оформления прав на имущество. Из земельных массивов нас интересует Ржевский полигон (его безопасная часть), который мы совместно с Ленобластью хотели бы использовать для предоставления участков многодетным семьям. Надеюсь, этот вопрос скоро решится.

— Какие объекты планируется выставить на торги в 2013 году?

— Давайте сначала определимся с сегодняшней концепцией. Правила игры по приватизационным торгам сформулированы достаточно четко. Объекты, расположенные в четырех центральных районах Петербурга: Адмиралтейском, Петроградском, Василеостровском и Центральном, — мы продавать не намерены. Считаем, что с их вовлечением в сделки без отчуждения мы справимся сами. Что касается остальных районов, то никакого ажиотажа нет. Мы выставляем их на приватизационные торги по плану, каждый месяц.

— Ограничения предполагаются только по районам?

— Не только. Мы не собираемся торговать имуществом, которое используется нашими государственными унитарными предприятиями, в том числе пригородными, дачными объектами. Очень хотим инвентаризировать этот фонд, четко определить объекты социального назначения, те, которые мы используем, например, для инвалидов и ветеранов. Подготовлена новая методика эффективно-го управления такой недвижимостью, чтобы и прибыль получать, и граждан не обижать.

— Как КУГИ намерен распоряжаться помещениями в многоквартирных домах в центре города?

— Если помещения находятся в нашей собственности и их можно использовать в коммерческих целях, мы намерены предлагать использовать их товариществам собственников жилья по коммерческим ставкам. Считаю, вполне нормально сдать их в субаренду и извлекать из этого прибыль, чтобы содержать то же общее имущество. Если мы говорим о льготах, то должны понимать, что льго-

ты предоставляются под определенные цели. Можно, например, заключить договор с ТСЖ и обязать пользователей играть там в шахматы. Но я считаю, что это издевательство, а нам надо быть честными. В этом вопросе нужно искать решения, соответствующие интересам как арендодателя, так и постоянных арендаторов.

— Каковы результаты приватизации земельных участков по новой кадастровой оценке?

— Здесь уже речь идет не о торгах, а о целевом выкупе участков, на которых расположены объекты недвижимости. С вступлением в силу новой кадастровой оценки цена выкупа возросла. Да, сделок было меньше, чем раньше. С 19 сентября прошлого года до января этого года сделок было меньше десятка. Однако объем денежных средств, которые мы получили от них в городской бюджет, сопоставим с 60 процентами доходов от сделок, заключенных с начала 2012 года. Конечно, мы понимаем, что не всегда оправдан рост цены на землю, потому был подготовлен проект закона, который будет устанавливать изменение цены исходя из 50 процентов кадастровой стоимости.

— Что предусматривает город для привлечения инвесторов к управлению объектами, которые нуждаются в восстановлении?

— Привлечение инвестиций — отдельный мир. Думаю, глобальных изменений в действующем законодательстве и вообще концептуальных подходов нам следует ожидать только в связи с разработкой целевой программы капитального ремонта и реконструкции центра. Мы готовим пакет поправок, которые, на наш взгляд, помогут реализовать комплексную программу реконструкции. Исторических зданий, которые бы целиком находились в собственности Санкт-Петербурга, не так много. Но если есть, то мы должны их сохранить. Они не должны рушиться на наших глазах. Вот тут и возникает некая пирамида принятия решений. Если у нас есть такое здание, то мы прорабатываем вопрос о наличии государственной нужды и возможности реставрации за счет средств бюджета. Если этого не происходит, мы определяем, понадобится ли объект для социальных целей. Если нет, то возникает вопрос о реализации инвестиционного проекта. Другое дело, что, наверное, вопросы целевого предоставления у нас рано или поздно фактически канут в лету. Поэтому думаю, что большинство инвестиционных договоров будут заключаться на торгах.

— Как выстраивается политика КУГИ по отношению к инвесторам, не выполнившим свои обязательства?

— Невыполнение обязательств выражается в разных формах. Есть инвесторы, которые не вносят арендную плату, и те, которые строят не то, что обещают. Подход к первой группе лиц достаточно жесткий. Если маленькая степень исполнения инвестиционных обязательств, если у нас нет уверенности в реализации проекта, не по нашей вине происходили сбой и инвестор к тому же не платит, то в 99 процентах случаев мы подаем иски о расторжении договоров. Коэффициент оплаты инвестиционных договоров у нас составляет 0,9. Эта цифра — самая высокая за последние пять лет. На мой взгляд, мы можем себе позволить попросить наших контрагентов вести себя добросовестно.

— А если кто-то строит не то, что обещает?

— Их инвестиционные проекты, мягко говоря, вводят город в заблуждение. Инвесторы обещают построить, например, кемпинг или паркинг, а по факту мы получаем рынок или многоквартирный дом. Мы боремся с такими инвесторами в суде.

— Будут ли продлены сроки реализации проектов компании «Главстрой»?

— С «Главстроем» у нас отношения многообразны. Все лето мы провели в достаточно сложных переговорах о продлении сроков реконструкции квартала Шкапина — Розенштейна, о подходах к проекту «Северная долина» и вопросах проекта жилого квартала в Юнтолове.

Вопрос проекта «Шкапина — Розенштейна» упирается в издание постановления городского правительства. Мы договорились о том, что инвестор возьмет на себя обязательства не только заплатить штрафные санкции, но и, грубо говоря, перейти на новый расчет рыночной платы. А она существенно больше. С комитетом по строительству мы работаем над изданием постановления о продлении сроков, где будет указан новый расчет арендной платы. «Главстрой» на это согласился.

В «Северной долине» есть неясность в финансировании проекта. С нашей стороны еще не решены отдельные имущественно-правовые вопросы.

По проекту в Юнтолове мы имеем судебное разбирательство. Мы пытаемся взвешенно подойти к дальнейшей судьбе этой территории. Но однозначного ответа, будут ли деньги для того, чтобы покрыть инвестиционные обязательства в процессе этого проекта, мы еще не нашли. Если вопрос решится, тогда проект будет развиваться в рамках наших до-

говорных обязательств. Если нет — развитие этой территории будет невозможно.

— Какова судьба Апраксина двора (проект реконструкции компании «Главстрой». — ред.)?

— Здесь все сводится к окончательной позиции инвестора. Изначальный замысел реконструкции Апраксина двора в связи с изменениями охранных требований не соответствует жизненным реалиям. И инвестор, и мы, исходя из существующих ограничений, должны понять, что же можно сделать на этой территории.

— Готова ли адресная программа размещения паркингов на месте аварийных домов?

— Адресной программы еще нет. Мы думаем сначала попробовать сделать парковку из одного здания, а потом уже составлять программу. Здесь вопросов очень много. К сожалению, для такого проекта мы не можем взять какой-нибудь третий двор. Для этого подойдут только фасадные здания. Отсюда и возникают все проблемы. Объемно-пространственные характеристики таких объектов не всегда позволяют использовать их максимально. Как будут окупаться такие проекты? Кто возьмет на себя все эти риски? Без ответов на такие вопросы говорить о программе рано.

— Каковы перспективы в выкупе у инвесторов земли в Приморском районе, рядом с Парком 300-летия, для создания зеленой зоны?

— КУГИ не формирует идеологии. Подходом к определению зеленых территорий занимается комитет по земельным ресурсам и землеустройству, а также комитет по градостроительству и архитектуре. Поручений заниматься вопросами выкупа участков у нас пока не было. Думаю, что сначала нужно посчитать, во сколько это обойдется городу.

— Что бы вы построили в Петербурге, если бы обладали безграничными возможностями?

— Я бы построила археологический музейный комплекс с обязательным выходом на дно Финского залива. Эта идея меня увлекла. Ведь археологические музеи в мире много, а в Петербурге до сих пор нет. В этом городе есть такой исторический слой, который мы просто не видим и не понимаем всей его ценности.

— Что для вас главное в жизни?

— Как для всякой женщины, для меня важны семья и интересная работа, от которой получаешь удовольствие.

анонс

Комитет госзаказа и Ленинградское УФАС России ответят на самые острые вопросы строителей

В 2013 году по инициативе Союза строителей Ленинградской области будет проведен цикл встреч строителей с чиновниками региона. Всего в рамках календарного плана запланировано 6 семинаров, которые пройдут в формате открытого диалога и направлены на повышение квалификации специалистов строительного сообщества.

Первая встреча состоится 29 января. На самые острые вопросы строителей по теме «Государственные торги» ответят: Вадим Владимиров — руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области, Андрей Низовский — председатель комитета государственного заказа и Василий Кострица — член постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленинградской области.

Семинар «Типичные ошибки заказчиков и поставщиков. Обжалование. Практика осуществления контроля ФАС и надзорными органами» пройдет в режиме диалога со слушателями, в ходе которого участники смогут задать вопросы спикерам.

Встреча пройдет в отеле «Введенский» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., 37, зал «Александр Блок», 2-й этаж. Начало мероприятия в 13.00.

ВАКАНСИИ ЭКСПЕРТИЗА ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Организации требуется на постоянную работу специалист, аттестованный на право проведения экспертизы результатов инженерных изысканий.

Заработная плата: 200 000 руб./месяц.

Адрес для резюме: expertjob@bk.ru
Подробности по телефону: 8 921 865 72 45

Вкладывая в недвижимость

Наталья Бурковская. В условиях экономической нестабильности, во времена обесценивания денежных активов недвижимость остается самым надежным и безопасным видом вложения финансовых средств, приносящим постоянный доход и сохраняющим капитал.



ВЛОЖЕНИЕ ДЕНЕГ В НЕДВИЖИМОСТЬ ВСЕГДА СЧИТАЛОСЬ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ НАДЕЖНЫХ ВИДОВ ИНВЕСТИЦИЙ

Ликвидная недвижимость в Петербурге превратилась в составную часть рынка инвестиций. Вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется наиболее рентабельным и перспективным.

Рынок недвижимости рассматривается как надежный и доходный способ вложения денежных средств, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала, однако не стоит забывать, что эти финансовые сделки включают в себя довольно высокий фактор риска.

Вкладывать деньги в коммерческие помещения под торговлю и развлечения – значит получать прибыль в течение долгих лет. Инвестиции в коммерческую недвижимость могут начать приносить

прибыль довольно быстро. Это привлекает инвесторов, располагающих свободными финансовыми ресурсами или готовых взять кредит, вкладываясь в торговый центр или развлекательный комплекс.

Доходность массового спроса

Инвестиции в жилую недвижимость также представляются интересным направлением вложения накоплений. С начала 90-х цены на квадратные метры падали лишь дважды: в 1998 году в связи с дефолтом и в 2009 году из-за мирового финансового кризиса. Но падение продолжалось недолго, уже через год-другой стоимость недвижимости возвращалась на докризисный уровень, а через некоторое время вновь начинала расти. Рост цен на жилье в Петербурге в сред-

нем составляет примерно 5% в год. «Вложение денег в недвижимость всегда считалось одним из наиболее надежных видов инвестиций. Сегодня одним из самых распространенных видов вложений считаются инвестиции в жилую недвижимость, так как цены на жилье стабильно растут, всегда есть воз-

можность последующей перепродажи (по более высокой цене) или сдачи квартиры в аренду. Наибольшим спросом у инвесторов традиционно пользуются квартиры небольших метражей (однокомнатные квартиры и студии) в объектах эконом- и комфорт-класса, которые расположены в пешеходной доступ-

ности от метро, в районах с развитой торговой и социальной инфраструктурой. В среднем разница цен в объектах на начальном и на завершающем этапах строительства составляет от 15 до 25 процентов», – говорит Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group).

По мнению Зоси Захаровой, генерального директора компании London Real Invest, рентабельность жилых объектов составляет около 30%, хотя может достаточно широко варьироваться в зависимости от многих факторов.

В сегменте жилой недвижимости наибольшую доходность способны обеспечить относительно недорогие квартиры массового спроса. По данным Ольги Трошевой, руко-

Доходность объектов инвестиций

Объект инвестиций	Доходность	Объем
Коммерческие встроенные помещения	8–13%	7–15 млн рублей
Жилье на вторичном рынке	7–12%	От 4 млн рублей
Жилье на первичном рынке	5–20%	От 3 млн рублей
Комнаты в коммунальных квартирах	4–7%	От 0,9 млн до 3 млн рублей

Источник: АРИН

опрос

«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» РАССПРОСИЛ СПЕЦИАЛИСТОВ РЫНКА: ВО ЧТО И ПРИ КАКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ УДОБНЕЕ ВСЕГО ВКЛАДЫВАТЬ ДЕНЬГИ?



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:
– Недвижимость в нашем городе всегда была и остается одним из самых надежных и доходных инстру-

ментов инвестирования. Доходность таких вложений состоит из нескольких частей: общий рост цен на рынке примерно на 10–15 процентов в год, рост цены в конкретном объекте по мере увеличения стадии готовности, последующая доходность от сдачи в аренду около 8 процентов в год в жилом сегменте и 10–12 процентов в сегменте коммерческой недвижимости.

В зависимости от назначения объекта он может быть сдан в аренду

для проживания или под магазин, офис и прочее. Первый вариант – более простой, он не требует специальных знаний и действий, которые сопряжены с содержанием и эксплуатацией коммерческой недвижимости. Но и менее доходный (6–8 процентов в год). Доходность коммерческой недвижимости выше примерно в два раза, но и вложения в такую недвижимость на начальном этапе значительно больше.

Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– В моем представлении, рейтинг недвижимости выглядит следующим образом. Первое место – студии и однокомнатные квартиры (25–32 квадратных метра); второе место – двухкомнатные квартиры (45–50 квадратных метров); третье место – трехкомнатные квартиры (70–80 квадратных метров). Хочу заметить, что квартиры небольших

метражей независимо от типа пользуются наибольшим спросом у покупателей.



Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН»:

– Наиболее выгодными вложениями в недвижимость для частных инвесторов в сегменте жилья являются однокомнатные квартиры и студии. В сегменте коммерческой недвижимости наибольший

водителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость», рост цены на такие объекты составляет до 50%. Это могут быть новые крупные проекты на окраинах города, где начальные цены очень привлекательные и хороший потенциал роста: по мере застройки квартала вводятся новые дома, дороги и социальные объекты. «В сегменте бизнес-класса разница обычно несколько ниже – 20–25 процентов, однако и здесь встречаются объекты, где цены за период строительства могут вырасти на 50 процентов. Ситуацию в элитных проектах предсказать сложнее, так как рынок недвижимости данной категории очень чувствителен к появлению новых проектов, которые ощутимо отражаются на ценах уже имеющихся на рынке объектов», – говорит г-жа Трошева.

«Покупая недвижимость, важно учитывать множество факторов. Первое – окружение: если сейчас в районе новостройки мало объектов инфраструктуры, но уже через пару лет поблизости будет и школа, и детский садик, и магазины, и спортивные сооружения – стоимость такой недвижимости, безусловно, вырастет. Второй момент – качество самого жилого комплекса. Дома, квартиры в которых редко меняют своих владельцев, конечно, ценятся выше. Также важна надежная инженерия в доме, современные коммуникации, бесшумные лифты. Хорошо, если в доме предусмотрен автомобильный паркинг и в нем хватит места на каждую квартиру, – это значит, что газоны во дворе и детские площадки не превратятся в стихийную парковку. Именно такие детали определяют качество жизни в доме и, как следствие, стоимость в нем недвижимости», – делится своими наблюдениями Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

«С точки зрения простого обывателя рынок недвижимости нельзя назвать высокодоходным. Наиболее выгодным вложением средств здесь, как и прежде, остаются малогабаритные квартиры-студии и однокомнатные площадью от 25 до 32 квадратных метров, расположенные неподалеку от станций метро. По статистике, именно на квартиры такого типа приходится половина сделок

К 2030 ГОДУ МИРОВОЙ ОБЪЕМ РЫНКА ПРЯМЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ДОСТИГНЕТ

1 трлн USD
В ГОД

на первичном рынке, и в некоторых проектах в большей степени экономкласса доля этих квартир составляет около 90 процентов. Студии и "однушки" можно выгодно перепродать и без особых сложностей и усилий сдать в аренду», – считает Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

А вот директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург Елизавета Конвей уверена, что в целом жилье не является доходным инструментом для инвестиций, зато является самым стабильным способом вложения средств, что в условиях турбулентной экономики – немаловажный фактор. «Спросом в качестве инструмента для инвестиций пользуются премиальные квартиры, расположенные в объектах нового строительства в центральных районах. Что касается экономкласса, то здесь большинство покупок совершается под собственные нужды», – говорит эксперт.

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге, также связывает инвестиции в жилье с большими рисками, поскольку много зависит от текущего состояния застройщика, его финансового положения. «Перед тем, как решить вкладывать свои денежные средства, необходимо провести всесторонний анализ девелопера как с юридической, так и экономической точки зрения», – говорит он.

Долгосрочная коммерческая история

По мнению большинства опрошенных экспертов, единственным конкурентом жилой недвижимости сегодня являются торговые центры, имеющие качественную локацию и, соответственно, высокую проходимость. «Средняя доходность качественных торговых центров

в хороших локациях составляет 22–25 процентов, а для проектов с действительно уникальной локацией доходность еще выше и приближается к рентабельности жилья. Думаю, в текущем году к этим двум лидерам другие сегменты приблизиться не смогут. Хотя также хочется выделить складской сегмент и производственные площадки», – говорит Зоя Захарова.

Андрей Бойков также уверен, если предполагается долгосрочный вклад, то целесообразнее выбирать коммерческую недвижимость. По его мнению, наиболее ликвидным сегментом коммерческой недвижимости является торговый сегмент, так как по сравнению с офисной и складской недвижимостью в нем наблюдается рост активности, как со стороны арендаторов, так и со стороны торговых сетей.

Учитывая, что в центре города и прилегающих районах пятен под жилую застройку остается не так много, а окраины активно осваиваются крупными застройщиками, девелоперы продолжают инвестировать в коммерческую недвижимость. «Достаточно насыщенным в Петербурге считается рынок крупных торговых центров, но при этом в городе слабо развит формат малых торговых комплексов. Если рассматривать новые районы и ближайшие пригороды (Колпино, Пушкин, Павловск), то на сегодняшний день можно констатировать дефицит торговых площадей. И в ближайшем времени здесь все будет зависеть от того, кто первый выйдет на рынок: хорошие качественные проекты с удобной локацией и удачной концепцией, безусловно, будут выгодным вложением денег, – считает Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании "Созвездие". – Если говорить о дальнейших прогнозах, то в центральных районах Петербурга расположено много исторических и промышленных зданий, нуждающихся в реновации. Но масштабное развитие и реконструкция таких объектов возможны только при соответствующей политике городской администрации».

По данным Ирины Онищенко, еще одним достаточно выгодным видом инвестиций является вложение денег во встроенные коммерческие помещения, располо-

женные на первых этажах новых жилых комплексов. «Помимо того, что коммерческая недвижимость, так же как и жилая, постоянно растет в цене, данные помещения можно сдавать в аренду, не беспокоясь о том, что возникнут проблемы с поиском арендатора. Как правило, потенциальные арендаторы ведут переговоры о будущем использовании нежилого помещения под ту или иную функцию с собственником еще на стадии строительства дома», – рассуждает она.

«Что касается помещений стрит-ритейла, сегодня средний срок окупаемости составляет порядка 11–13 лет, доходность – порядка 8–13 процентов годовых», – говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

По его мнению, средний частный инвестор готов вложить в недвижимость порядка 3–15 млн рублей. «Что касается последних тенденций, можно говорить о том, что в конце 2012 года появился определенный сегмент покупателей, готовых инвестировать в жилье около 30–50 миллионов рублей. Однако качественных предложений, которые бы реально отвечали таким запросам, практически нет. В сегменте стрит-ритейла намечается группа покупателей, которые готовы инвестировать не только в отдельные помещения, но и в целые здания различной функциональности, по большей части с арендаторами», – поясняет эксперт.

Андрей Бойков выделяет еще один перспективный на сегодняшний день вид недвижимости для инвестирования. «Сегмент апарт-отелей – это относительно новый сегмент рынка недвижимости РФ, в котором, по нашим оценкам, имеется огромный потенциал. Существующие псевдоаналоги апарт-отелей в Санкт-Петербурге и за рубежом показывают успешность таких инвестиций. Этот сегмент практически не развит в нашей стране, в Петербурге появляются первые объекты (пример – комплекс апарт-отелей Vertical на Московском проспекте, 73 и апарт-отель YE'S на пересечении проспекта Прошвенция и улицы Хошимина). В апарт-отелях инвесторы приобретают жилые юниты (апартаменты) и сдают их в последующую аренду. При этом в отличие от простых квартирных домов апарт-отели обладают набором гостиничной инфраструктуры, различных сервисных услуг и профессиональным управлением комплекса. Из плюсов можно отметить также низкий порог входа, при этом ставки аренды будут отличаться от рядовых квартир на 40 процентов и более, а сдачей в аренду и обслуживанием юнитов будет заниматься управляющая компания».

зарубежье

Мировые инвестиции в недвижимость стремятся к докризисным показателям

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость Европы в 2012 году достиг 120,4 млрд EUR, практически совпав с показателями 2011 года, когда инвестиции составили 120,3 млрд EUR. Об этом говорится в исследовании компании CBRE.

Наибольший объем инвестиций был зафиксирован в Великобритании, Германии и Франции. Небольшое увеличение объема инвестиций наблюдалось в Западной Европе. Это компенсировало спад инвестиционной деятельности в странах Центральной и Восточной Европы, хотя и Россия, и Польша закончили год с хорошими результатами.

Объем инвестиций в Великобритании составил 40,118 млрд EUR, в Германии – 25,176 млрд EUR, во Франции – 14,147 млрд EUR.

В 2012 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость стран Азиатско-Тихоокеанского региона составил 77% от результатов докризисного 2007 года. Для сравнения: в Северной и Южной Америке этот показатель составил 62%, а в Европе и того меньше – 46%.

Такие выводы содержатся в отчете компании Jones Lang LaSalle. Аналитики прогнозируют, что мировой объем рынка прямых инвестиций в коммерческую недвижимость достигнет отметки 1 трлн USD в год к 2030 году. В 2012 году этот показатель составил около 450 млрд USD.

Эксперты компании «Эрнст энд Янг» ожидают в 2013 году рост на украинском рынке недвижимости. Там грядет повышение активности M&A. 80% участников исследования рассматривают Украину как привлекательное направление для инвестиций в 2013 году. 65% опрошенных считают, что вложения международных инвесторов в украинскую недвижимость увеличатся по сравнению с 2012 годом. 70% инвесторов считают, что в 2013 году объем сделок M&A в Украине будет превышать уровень 2012 года.

В 2013 ГОДУ НАИБОЛЬШИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

40,118 млрд EUR

доход приносят помещения стрит-ритейла. Период окупаемости однокомнатной квартиры сегодня составляет порядка 8–9 лет. Студии, как правило, стоят дешевле «однушек», а вот разница в арендных ставках практически незаметна.

Сегодня подобные малогабаритные квартиры являются одними из самых популярных объектов на рынке аренды жилья. Доходность такой недвижимости составляет порядка 5–20 процентов годовых, в зависимости от того, новое это жилье или нет. Вложения во вторичную недвижимость менее доходные, однако вложения в квартиры на первичном рынке более рискованные.



Мария Матвеева,
генеральный директор
девелоперской компании
«Созвездие»:

– Для инвесторов одним из самых выгодных способов вложения средств остается жилье. На сегодняшний день это наиболее устойчивый и привлекательный с точки зрения спроса сегмент недвижимости, доходность от инвестиций в который может достигать 25–30 процентов. Спрос в сегменте жилья

экономкласса постепенно растет, несмотря на различные экономические прогнозы.



Андрей Бойков,
директор департамента
инвестиционных продаж
NAI Besag в Санкт-Петербурге:

– Основным сегментом на инвестиционном рынке, понятным для большинства населения, остается строительство жилья. Сегодня это наиболее ликвидный актив, по-

скольку жилье пользуется стабильным спросом. Многие люди, имеющие относительно небольшие накопления, стараются вложить их в стабильные недвижимые активы. При вхождении в проект на ранней стадии и последующей продаже инвестор сможет получить более 20 процентов годовой доходности.



Сергей Степанов,
директор по продажам
компании «Строительный трест»:

– Среди объектов «Строительного треста» лидером по рентабельности для покупателей сейчас является жилой комплекс «Капитал» в Курдрове. С момента начала продаж в январе 2011 года стоимость некоторых видов квартир на этом объекте выросла более чем на 30 процентов. Только за 2012 год цены росли на 10–15 процентов, так как по мере приближения сдачи дома и ввода в эксплуатацию объектов окружающей инфраструктуры спрос на жилую недвижимость существенно увеличился. Можно прогнозировать, что в 2013 году, по мере повышения степени готовности новых очередей, стоимость квартир в них также будет постепенно расти.

перспективы

Ставка на комфорт

Елена Зубова. Компания «Северный город» (входит в холдинг RBI) инвестирует более 32 млрд рублей в строительство объектов класса комфорт — из 900 тыс. кв. м жилья, находящегося сейчас на разных стадиях проектирования и строительства, около 400 тысяч — еще не выведенные на рынок дома комфорт-класса, в том числе в проектах комплексного освоения территорий (КОТ).

По данным компании, доля жилья комфорт-класса на рынке растет: из выведенных на продажу в 2012 году объектов массового сегмента 56% приходится на класс комфорт (760 тыс. кв. м), остальное — эконом (501 тыс. кв. м). Рост предложения в сегменте комфорт обусловлен спросом, структура которого изменилась буквально за последние два года.

В феврале начнутся продажи в комплексе «Четыре горизонта» на Свердловской набережной. Это «фасадная» часть жилой застройки участка, на котором прежде располагалась фабрика «Возрождение», комплекс бизнес-класса. «Внутреннюю» часть займет комплекс комфорт-класса «Дом на излучине Невы». Совокупная площадь обоих комплексов — 100 тыс. кв. м, это четыре 10–13-этажных корпуса на 806 квартир. Разница в классах складывается из видовых характеристик, высоты потолков, площадей квартир и коэффициентов машиномест в двухуровневом подземном паркинге под комплексом. Общий — «заводской» — стиль постройки задан объектом культурного наследия — водонапорной башней Охтинской бумагопрядильной мануфактуры, которая будет отреставрирована и войдет в состав комплекса.

Сейчас уже более ста человек ожидают, когда начнутся продажи в «Доме на излучине Невы», отметил президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский. По его словам, в процессе подготовки уже дважды пересматривали цены — в сторону увеличения; цены сейчас выше, чем в сосед-



RBI НАМЕРЕН РЕКОНСТРУИРОВАТЬ ВОДОНАПОРНУЮ БАШНЮ ОХТИНСКОЙ БУМАГОПРЯДИЛЬНОЙ МАНУФАКТУРЫ

нем проекте «Платинум», который позиционируется в классе бизнес и близится к завершению — 120 тыс. рублей за квадратный метр. «Это премия за качество продукта», — полагает г-н Тиктинский.

В следующем году «Северный город» выйдет на строительную площадку на Пригородном проспекте, 4, где планируется квартальная застройка общей площадью свыше 330 кв. м. Запроектировано 12 корпусов, возведение которых пойдет

в пять очередей и продлится до середины 2020 года, а также объекты социальной инфраструктуры и благоустройства.

Квартальная застройка также запланирована на проспекте Александровской Фермы, 8а — микрорайон на 100 тыс. кв. м жилья, коммерческих и инфраструктурных объектов. Плановые сроки реализации — III квартал 2014 года — II квартал 2019-го. По словам г-на Тиктинского, в 2013 году компания рассчиты-

вает утвердить проект планировки.

Все будущие проекты, а также комплекс на Заозерной предполагается строить по новым стандартам качества: вместо уже известного на рынке «Квартиры для среднего класса» компания разработала новый — «Квартиры в стиле 3е». Опыт показывает: продавать квартиры под определенной торговой маркой, которая зарекомендовала себя, удается на 10–15% дороже рынка. Холдинг также продолжает фор-

КСТАТИ

Квартиры в стиле 3Е

В основу заложены три принципа: экология, эргономика, экономика, что позволит соответствовать европейским стандартам.

Некоторые опции нового стандарта:

- вентилируемые или оштукатуренные фасады, все лоджии остеклены, есть специальные места для кондиционеров на фасадах;
- «минимум ступенек» — обязательное опускание лифта в паркинг, пандусы на лестницах, крыльцо со сглаженным въездом и т. д.;
- высота потолка — от 2,7 м;
- использование деревянных или пластиковых стеклопакетов импортного производства;
- зеленый двор: посадка взрослых деревьев и кустарников, кусты вместо стандартных газонов;
- коллекторная система отопления;
- холлы первого этажа — от 35 кв. м, остекление дверей в местах общего пользования;
- качественные железные двери в квартиру;
- обязательно огороженная территория.

мировать земельный банк под новые проекты. В 2013 году бюджет на покупку земли определен в 40 млн USD. Однако, отметил г-н Тиктинский, фирма «готова потратить больше», если попадутся интересные проекты.

соцобъект

«СУ-155» открыло детский сад в ЮЗПЧ

Любовь Андреева. На прошлой неделе в Красносельском районе Санкт-Петербурга состоялось торжественное открытие нового детского сада, построенного ГК «СУ-155» по заказу городской администрации. Общая стоимость строительства составила свыше 250 млн рублей.



«На сегодняшний день очередь в детские сады Красносельского района составляет более 3 тысяч семей. Открытие нового детского сада, построенного ГК «СУ-155», — это важный шаг на пути к решению этой проблемы», — отметил глава администрации Красносельского района Евгений Никольский и добавил, что на ближайшее время запланировано открыть еще один детский сад в 20-м квартале ЮЗПЧ.

Новый садик построен по современному проекту, разработанному специалистами ГК «СУ-155» и хорошо зарекомендовавшему себя в других регионах. Он оснащен современным медицинским кабинетом, автономной кухней и хозблоком, которые отвечают самым строгим санитарным и экологическим требованиям. В новом детском саду предусмотрены специализированные музыкальные и художественные классы, огороженная игровая зона, спортивный зал и бассейн с высокотехнологичной системой водоочистки и дезинфекции. Для безопасности воспи-

танников он оснащен комплексной системой внешнего видеонаблюдения.

20-й квартал ЮЗПЧ, построенный по заказу правительства Санкт-Петербурга, на сегодняшний день один из крупнейших проектов ГК «СУ-155» в Северо-Западном регионе. В 20-м квартале возведено более 500 тыс. кв. м жилья, предназначенных для реализации городских и государственных социальных программ, две школы, два детских сада и вся сопутствующая социально-бытовая инфраструктура. В I квартале 2013 года будут сданы в эксплуатацию последние здания квартала — две школы с бассейнами, современные спортивные залы и рядом специализированных классов.

Аналогичные школы и детские сады есть и в проекте ЖК «Каменка» — другого петербургского микрорайона ГК «СУ-155». Выполняя обязательства перед городом, группа компаний построит на его территории школу на 825 учеников, два детских сада (на 150 воспитанников каждый) и детскую поликлинику.

«Обуховоэнерго» по-уральски

Яника Шафраник. В ООО «Обуховоэнерго», обеспечивающем энергией военно-промышленный завод и 500 многоквартирных домов в Невском районе Петербурга, смена собственников. Место предпринимателей из Подмоскovie заняли уральские «Инженерные системы и технологии».

Сделка по приобретению 100 долей энергетического предприятия закрыта на прошлой неделе, об этом сообщил юрист-консульт ООО «Обуховоэнерго» Владимир Лисовский. Условия сделки держатся в тайне, новые собственники предпочитают оставаться в информационной тени.

Все свои

«У меня нет никаких инструкций от руководства», – заявила Яна Сатина, личный помощник генерального директора «Инженерных систем и технологий», на запрос газеты «Кто строит в Петербурге».

Сообщество петербургских энергетиков активно обсуждает выкуп предприятия. Участники рынка сообщили, что «Инженерные системы» – это уральская компания, но в самом «Обуховоэнерго» информацию не подтвердили, хотя и не опровергли. Несколько энергетиков, знакомых с ходом сделки, рассказали, что лоббировал ее Евгений Татаренко, представитель одной из «дочек» газовой монополии. Теперь он работает в «Инженерных системах и технологиях».

Известно также, что для продавливания выгодных условий г-н Татаренко «пользовался административным ресурсом представительства Президента в Северо-Западном федеральном округе», сообщил один из бывших сотрудников комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга на условиях анонимности. Кстати, полпред в СЗФО Сергей Винниченко около двух лет проработал полпредом Президента РФ в Уральском федеральном округе.

«Непонятная» ТЭЦ

Об «Обуховоэнерго» как о самостоятельном энергетическом предприятии заговорили в 2007 году. Тогда 33-процентную долю общества выкупили «Коммунальные системы и технологии» («КИТ»). На тот момент «КИТ» принадлежали правительству Московской области и газпромовскому «Мосэнерго-сбыту». До этого предприятие было непрофильным активом военно-промышленного завода ОАО «ГОЗ Обуховский завод».

Главная особенность ООО «Обуховоэнерго» – ТЭЦ мощностью 37 МВт. Это один из крупнейших источников генерации энергии в Невском районе Санкт-Петербурга. Годовая выработка электроэнергии в среднем составляет 80–90 млн кВт/ч электроэнергии и имеет присоединенную тепловую нагрузку более 200 Гкал/ч. Годовая выручка в зависимости от выработки начинается от 500 млн рублей. Приблизительно 75% электроэнергии и 30% выработанного тепла покупает ОАО «ГОЗ Обуховский завод». Большую часть тепловой энергии покупает



пает ГУП «ТЭК». По данным сайта «Обуховоэнерго», электроэнергию и тепло от Обуховской ТЭЦ получает 500 многоквартирных домов в Невском районе. Остатки электроэнергии покупает Петербургская сбытовая компания.

Постепенно «КИТ» увеличил свою долю в предприятии до 90%. Военные с завода сохраняли 10-процентную долю в энергетическом предприятии, объясняя свое участие необходимостью контролировать поставки электроэнергии и тепла с ТЭЦ. Сегодня Обуховский оборонный завод, видимо, получил все гарантии бесперебойных поставок энергии и больше не участвует в «Обуховоэнерго».

Руководство «КИТ» заявляло о планах поэтапной реконструкции Обуховской ТЭЦ приблизительной стоимостью 2,5 млрд рублей. Учитывалось возможное увеличение инвестиций, если того потребовала бы проектная документация. Согласно этим планам, параметры ТЭЦ после реконструкции должны были составить 200 МВт установленной электрической мощности и 300 Гкал тепловой энергии. По словам Владимира Лисовского, глобальной реконструкции так и не произошло.

Сегодня «КИТ» – банкрот, но отсутствие у подмосковной компании желания реконструировать Обуховскую ТЭЦ даже в тучные годы объяснимо. Уже в 2007 году чиновники Смольного заявляли, что будущее станции для них непонятно и они опасаются за надежность энергоснабжения жителей Невского района.

Обоснованно это было или нет, но в правительстве планировали лишить «Обуховоэнерго» возможности продавать энергию в город. Место этой энергокомпании в Невском районе должно было занять ОАО «ТЭК-1», строив-

шее тепломагистраль от своей генерации в Невский район. По сведениям участников рынка, до «КИТ» Обуховскую ТЭЦ планировала купить одна из «дочек» Газпрома, да только сделка с военными промышленниками по каким-то причинам не состоялась.

Планы новых чиновников, курирующих энергоблок в правительстве губернатора Полтавченко, относительно ООО «Обуховоэнерго» пока не заявлены. Однако в «Обуховоэнерго» намекнули на то, что помимо реконструкции существует другой способ борьбы с изношенностью станции – строительство новой ТЭЦ на соседнем пятне земли. Ранее в энергокомпании об этой возможности никогда не говорили.

Вне рынка

Российские законы написаны таким образом, что, к примеру, рынок электрической энергии в нашей стране в европейском понимании невозможен. То есть частное или юридическое лицо не может выработать из нескольких энергокомпаний, исходя из предлагаемой тарифной сетки.

Поэтому кто именно владеет генерацией, сетевым комплексом низкого, среднего и высокого напряжения, теплотрассами и как участники отрасли борются за увеличение прибылей – может быть интересно только самим энергетикам, чиновникам и следственным органам.

Практически все источники генерации в Петербурге принадлежат газпромовским ТЭК-1, Петербургтеплоэнерго, а также городскому ГУП «ТЭК», которое в перспективе сольется с ТЭК-1.

«Обуховоэнерго» – одна из четырех напрямую не связанных с Газпромом частных организаций, владеющих станциями электрической и тепловой генерации в городе.

К структурам Газпрома не относится строящаяся ТЭЦ в Колпине. Ее собственник – группа компаний «ГСР Энерго» Александра Косьяненко (бывший совладелец торговой сети «Перекресток»). На базе котельной «Ижорских заводов» «ГСР Энерго» строит новую парогазовую ТЭЦ, рассчитанную на два блока суммарной мощностью 220 МВт. Первый блок планируется запустить в начале этого года, второй – к 2014 году.

Негазпромовской является и Юго-Западная ТЭЦ, строящаяся с 2006 года в Кировском районе. Деньги в стройку, которая должна завершиться в конце этого года, вкладывают городской бюджет и Сбербанк, так как прежний инвестор – группа «Синтез» – отказался выполнить свои обязательства по строительству станции. Проектная мощность ТЭЦ – 570 МВт электрической мощности и 660 Гкал/ч тепловой энергии.

В Приморском районе работает Северо-Западная ТЭЦ мощностью 900 МВт и 700 Гкал/час тепловой энергии. С 2008 года станция принадлежит ОАО «Интер РАО ЕЭС», монополично экспортирующему электричество за рубеж, а также заключающему сделки по импорту энергии. В частности, Северо-Западная ТЭЦ большую долю мощности поставляет на финский энергорынок (иногда до 90% электроэнергии).

До перехода в собственность ОАО «Интер РАО ЕЭС» станция работала в половину мощности из-за конфликта бывшего собственника – РАО ЕЭС – с Газпромом. В управлявшей тогда станцией итальянской ENEL говорили, что от газовой монополии «приходят драконовские контракты, которые просто невозможно принять». Сегодня известно о планах по строительству второй очереди станции.

В поселке Янино появится микрорайон для тех, кто ценит активный образ жизни.

«Ленстройтрест» построит новый жилой микрорайон Jaanila country для ценителей активного и здорового образа жизни. Jaanila country площадью 42 га расположится на границе Санкт-Петербурга и Всеволожского района, в двух километрах от КАД, в поселке Янино. Jaanila country – это несколько очередей строительства, несколько кварталов, объединенных одной концепцией: новое качество жизни. Всего будет построено 43 5–14-этажных дома, которые объединятся в пять кварталов по стилю, дизайну фасадов, ландшафту и философии строительства. Так, например, название первой очереди – Jaanila drive – выбрано неслучайно: здесь будет много спортивных площадок. В других кварталах акценты будут сделаны на детские площадки, места для прогулок и отдыха. Это один из первых проектов «Ленстройтреста», выполненных на новом финском оборудовании.

В прошлом году «Группа ЛСР» ввела 223 тыс. кв. м недвижимости.

В премиальном сегменте, который развивает строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (подразделение «ЛСР»), в 2012 году было введено в эксплуатацию 92 тыс. кв. м жилья и офисных помещений (без учета паркингов): четыре объекта, всего 536 квартир.

В сегменте недвижимости масс-маркет, который развивает «Городская Домостроительная компания» (также входит в «ЛСР»), в 2012 году введено в эксплуатацию 131 тыс. кв. м недвижимости (без учета паркингов): пять объектов, всего 2591 квартира. В сегменте премиального домостроения в 2012 году было реализовано 64 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что на 42% превышает аналогичный показатель 2011 года. В сегменте масс-маркет реализовано 208 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что на 12% превышает аналогичный показатель за 2011 год.

Setl City открыла продажи в Вене.

Setl City приступила к строительству, а «Петербургская недвижимость» – открыла продажи в пятой очереди квартала «Вена» (проект «Семь столиц», Кудрово). Особенностью объекта является наличие двухэтажного пристроенного детского сада на 110 мест. Завершить строительство планируется в IV квартале 2014 года. Предполагаемый объем инвестиций в возведение пятой очереди – 1,3 млрд рублей. Общая площадь нового пятисекционного дома составит около 23 тыс. кв. м. В доме разместятся 563 одно- и двухкомнатные квартиры, а также коммерческие помещения площадью 1,2 тыс. кв. м. Будет произведено комплексное благоустройство, высажены деревья и кустарники, разбиты газоны, проложены пешеходные дорожки. Напомним, что Setl City в рамках проекта «Семь столиц» планирует построить порядка 670 тыс. кв. м жилья и восемь учреждений дошкольного и государственного образования (две школы и шесть детских садов). Завершение всего проекта запланировано на 2018 год. Инвестиционная стоимость оценивается в 35 млрд рублей.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Организацией стройплощадок в кварталах реновации займется международная компания.** «СПб Реновация» и фирма Algeco Scotsman подписали стратегическое соглашение о сотрудничестве по организации и обслуживанию строительных площадок, сообщила пресс-служба российского девелопера. Задачи Algeco Scotsman на объектах реновации – поставка и монтаж модульных зданий для организации строительных городков, подключение строительных площадок к электросетям, установка временного ограждения и видеонаблюдения, вывоз строительных и бытовых отходов, уборка грязи снега и пыли. Международная фирма – лидер по сдаче в аренду специализированных строительных модульных помещений и модулей для хранения, ее парк насчитывает 340 тыс. единиц, накоплен опыт по организации пространства.

■ **«Отделстрой» построит ТРК.** Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» построит торгово-развлекательный комплекс на въезде в микрорайон «Новый Оккервиль». Для этих целей компания приобрела участок площадью 3 га на пересечении проспекта Солидарности и улицы Дыбенко, в 15 минутах ходьбы от станции метро «Улица Дыбенко». ИСК «Отделстрой» выступит инвестором, застройщиком, заказчиком и генеральным подрядчиком по проекту. Ведется разработка концепции ТРК. После проработки концепции будет определен его формат, сроки ввода, наполнение, арендные ставки. Предполагается, что площадь торгово-развлекательного комплекса в «Новом Оккервиле» составит порядка 20 тыс. кв. м. Объем инвестиций оценивается в 2 млрд рублей. Источником инвестиций станут собственные средства застройщика. Завершить строительство ТРК планируется в 2016 году.

■ **Сделка «Усть-Луги» и арабской Gulfainer может состояться весной.** Затянувшиеся переговоры ОАО «Компания Усть-Луга» и арабской компании Gulfainer Global Logistics Limited (международный оператор транспортно-логистических терминалов) о продаже ей 25% подошли к финалу. Сделка может быть закрыта весной. ОАО «Морской торговый порт Усть-Луга» сообщило об отставке гендиректора Константина Соколова. И. о. руководителя временно назначен его заместитель Андрей Титов. Кандидатура постоянного руководителя оператора будет обсуждаться уже с новым совладельцем терминала – Gulfainer. Переговоры с арабской компанией, которые в 2012 году затормозились, сейчас активизировались, сделка может быть закрыта уже в марте. Переговоры с Gulfainer идут уже больше года, впервые о них было заявлено в сентябре 2011 года. Арабская компания хочет купить 25% ОАО «Транспортно-логистический комплекс» (ТЛК), выделенного из управляющего портом ОАО «Компания «Усть-Луга». ТЛК были переданы крупнейший в порту многопрофильный комплекс «Юг-2» с автомобильной паромной переправой, а также железнодорожная компания «ПУЛ Транс» и участок (около 103 га) под вспомогательный логистический центр, предназначенный для обработки и хранения накатных, генеральных и контейнерных грузов. ОАО «Морской торговый порт Усть-Луга» является оператором «Юга-2» и паромного комплекса. Предполагается, что теперь этими активами, а также логистическим центром будет управлять Gulfainer, которая уже обещала вложить в новый бизнес 192 млн EUR. Сама же компания «Усть-Луга» продолжит работать в качестве заказчика-застройщика, в том числе развивая «Юг-2». Общая мощность комплекса составит 4,6 млн тонн грузов и до 450 тыс. автомобилей. Сейчас 21% ТЛК принадлежат Ленинградской области, 23% – «Инвестпорт Холдинг Истэблшмент», 19,19% – «РВМ Капиталу», 16,82% – ЗАО «Новые ресурсы», 12,79% – «Транскредитбанку», 7,15% – ОАО «РЖД». Но на внеочередном общем собрании в начале января акционеры компании одобрили допэмиссию на 760 млн рублей.

тенденции

Ипотека на триллион рублей

Алиса Селезнева. Ипотека – драйвер роста рынка жилой недвижимости. Два прошлых года показывали рекордные темпы роста рынка ипотечного кредитования, но на 2013-й эксперты делают осторожные прогнозы. Однако даже при росте в 20% объемы оцениваются более чем в триллион рублей.

В январе сохраняется темп ипотечного кредитования декабря 2012 года. Банки не отмечают спада или прорыва, однако традиционного декабрьского оживления по заключению сделок тоже не было. Аналитики «Дельта Кредит Банка» прогнозируют, что в 2013 году объем рынка ипотечного кредитования составит порядка 1,131 трлн рублей. Это огромные абсолютные числа даже при не самом значительном росте. Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования «ВТБ24» в Санкт-Петербурге, рассказала, что банк в 2012 году выдал более 13 млрд рублей, этот объем в полтора раза превышает показатель 2011 года.

Банки становятся лояльнее

Представители банковского и строительного сообществ отмечают, что взаимоотношения «банк – застройщик» становятся проще. «В прошлом году мы аккредитовали на нулевом цикле объекты «ГДСК», «ЮИТ» и «Балтийской жемчужины», – комментирует руководитель группы ипотечного кредитования регионального центра «Северо-Западный» ЗАО «Райффайзенбанк» Константин Мурашкин. – Рост спроса мы ожидаем во втором квартале, но пик выдач придется, скорее всего, на четвертый квартал текущего года». В «ВТБ24» продолжает активно работать программа «Победа над формальностями», заем по которой можно получить, имея два документа и 30% первоначального взноса.

Некоторое время была распространена выдача ипотечных кредитов с нулевым первым взносом, однако сейчас доля таких предложений сокращается, потому что заемщик не чувствует финансовой ответственности без взноса собственных средств. Ипотеку на покупку жилья в строящемся доме можно получить при 5–15% от стоимости квартиры, что значительно доступнее условий прошлых лет.

Делаем ставки, господа

Ставки, как и ожидалось, будут расти. Связано это в первую очередь с общей экономической ситуацией в стране и в мире. По версии г-жи Хоботовой, средний показатель этого года достигнет отметки 13,3%. Наталья Зуева, начальник отдела ипотечных продаж компании «ЮИТ Санкт-Петербург», отмечает, что повышение ставок неизменно сказывается на интере-



ЗАЕМЩИКИ СТАЛИ БОЛЕЕ ОТВЕТСТВЕННО ОТНОСИТЬСЯ К ИПОТЕКЕ

се покупателей: «Даже при не самом значительном повышении мы наблюдаем некоторый отток».

«Застройщики недвижимости комфорт-класса наиболее чувствительны к колебаниям на ипотечном рынке, так как зачастую переход покупателя из сегмента эконом обусловлен именно доступностью ипотечного кредита, – комментирует Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу компании «Лемминкяйнен». – Как только повышаются ставки, покупатели вынуждены переключаться обратно в более дешевый сегмент». Комфорт-класс на сегодня – это наиболее быстрорастущий сегмент первичного рынка за последние несколько лет. Резерв его расширения – в покупателях, перешедших из экономкласса, а отток поддерживается как раз лояльными условиями по ипотеке.

Ответственные заемщики

Доля дефолтных кредитов по сравнению с общим объемом ипотечных займов ничтожно мала. Так, например, за 2 года работы

и внимательно рассчитывает свои экономические риски, а зачастую и с тем, что покупка квартиры – это для покупателя инвестиционный проект.

Долевое участие или кооператив

Получить ипотечный заем для формата ЖСК довольно сложно. Банки, как правило, неохотно аккредитовывают небольшие объекты не крупных застройщиков и не предлагают покупателям столь удобных условий по ипотеке.

Эксперты рынка недвижимости признают, что схема ДДУ сейчас на рынке более привлекательна и менее рискованна по сравнению с кооперативными схемами. Законодательная база для ЖСК недостаточно проработана, и у покупателя больше финансовых рисков. Привлекает в этой схеме только то, что на этапе заключения договора покупателю обещают цену ниже, чем в среднем по рынку, однако финансовые вливания в ходе строительства зачастую значительно увеличивают эту цену, так как если повысились цены на стройматериалы или на работу генподрядных организаций, то покупателям придется доплачивать, чтобы строительство все же было закончено.

Кооператив – это отчасти социалистический штамп в сознании потребителя. ЖСК основан на членстве, а ФЗ № 214 – это договор, в котором участвуют две стороны. Кооператив может быть застройщиком, а может и не быть им, выступая, например, инвестором. В таком случае риск быть обманутым генподрядной организацией увеличивается в разы. К плюсам ЖСК можно отнести рассрочку, которая может продолжаться и после введения дома в эксплуатацию. С юридической точки зрения реальных механизмов воздействия членов ЖСК на сам ЖСК по закону нет.

КСТАТИ

В 2012 году Северо-Западный банк Сбербанка России выдал 18 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 28 млрд рублей. Таким образом, каждый день в регионе 50 семей становились обладателями собственного жилья за счет кредитных средств Сбербанка. Ипотечный портфель Северо-Западного банка вырос на 29% и на 1 января 2013 года достиг 62,5 млрд рублей. В рамках акции «Новая формула ипотеки» заключено соглашение с ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», предоставляющее возможность приобрести жилье в комплексах Solo и Suomi со скидками. Подписаны соглашения, расширяющие сотрудничество с ведущими застройщиками региона: ЗАО «Северный город», ЗАО «Балтийская жемчужина», ООО «Главстрой-СПб», ЗАО «Строительная компания Темп» и другие.

Креатив без субсидий

Марина Голокова. Смольный определил пять потенциальных площадок для размещения первого креативного квартала в Санкт-Петербурге, две из которых вызвали сомнения участников рынка недвижимости. На взгляд аналитиков, идея будет иметь успех, если власти остановятся на объекте в центре Петербурга.

Компания «ПирсэндКларк», разработчик финансово-экономической модели пилотного проекта креативного квартала Санкт-Петербурга, проанализировала пять площадок, которые могут представлять центры культуры и искусства. Среди них территории следственного изолятора «Кресты» (Арсенальная набережная, 7), трамвайного парка № 2 на Васильевском острове (Средний проспект В.О., 77-79), фабричного комплекса «Красное знамя» на Петроградской стороне; территория, включающая в себя объекты Адмиралтейства, Петровского дока и Летнего сада в Кронштадте, а также канатный цех завода «Красный гвоздильщик» на Васильевском острове (25-я линия В.О., 4).

В финансово-экономической модели даны разъяснения по поводу выбора каждого объекта. Так, изменение назначения следственного изолятора «не только необходимо для физического и морального оздоровления этой исторической части Санкт-Петербурга, но и фактически ожидаемо после переезда следственного изолятора на новую площадку в 2015 году».

Территория трамвайного парка № 2 находится в собственности Санкт-Петербурга и рассматривается в качестве элемента развития Васильевского острова как центра современной музейной и творческой активности.

Фабричный комплекс «Красное знамя» представляет интерес с точки зрения создания «востребованного культурного и творческого центра вновь формируемого жилого квартала».

Территория, включающая в себя объекты Адмиралтейства, Петровского дока и Летнего сада Кронштадтского района, рассматривается на роль «креативного квартала для социального и экономического развития отдельной территории и модернизации городской среды в масштабах района». Объект находится в государственной собственности.

Канатный цех завода «Красный гвоздильщик», как объясня-



ГОРОДСКАЯ ПРОГРАММА МОЖЕТ СТАТЬ СПАСЕНИЕМ ДЛЯ ФАБРИКИ «КРАСНОЕ ЗНАМЯ»

ют авторы финансово-экономической модели, выбран «для оценки возможности эффективного взаимодействия города и инвестора на объекте, для реализации на нем функций, востребованных городом и экономически интересных бизнесу».

Такой подбор мест был вполне предсказуемым для аналитиков рынка недвижимости. Это площадки, большинство из которых привлекают инвесторов благодаря месторасположению. Почти все они находятся в знаковых местах города. На взгляд руководителя петербургского филиала Jones Lang LaSalle Андрея Розова, было бы правильно совместить идею разработки креативных кварталов с программой реконструкции исторического центра Санкт-Петербурга. «Не забывая о существующих локациях креативных кварталов на территории "Крестов", завода "Красный гвоздильщик" и прочих, я бы рассмотрел вариант развития такой территории в "золотом треугольнике" и его ближайшем окружении. Я уве-

рен, что районы Конюшенной площади, Новой Голландии идеально подходят для включения креативных кварталов с точки зрения фокусировки и концентрации ресурсов и благодаря их пешеходной доступности для петербуржцев и гостей города», — отмечает он.

Сомнения экспертов вызывают фабрика «Красное знамя» и территория в Кронштадте. Первая — потому что находится в частной собственности. Вторая — потому что расположена далеко за пределами центра Петербурга.

Выбор территории трикотажной фабрики «Красное знамя» для создания креативного квартала уже отозвался противоречивой информацией со стороны ее владельца и комитета по инвестициям. Фабрика принадлежит бизнесмену Игорю Бурдинскому, который почти пять лет занимается ее реанимацией. В его планы изначально входило сделать из комплекса центр современного искусства. Часть фабричных помещений используется для проведения выставок и культурных мероприятий. Для дальнейше-

го развития территории инвестор предполагает привлечь архитектурное сообщество и профессионалов в области дизайна интерьера. Бизнесмен рассматривает варианты создания или центра промышленного дизайна, или центра русского авангарда. Для этих целей подходит главный производственный корпус площадью почти 20 тыс. кв. м.

Представители Игоря Бурдинского говорят, что о новых перспективах фабрики «Красное знамя» узнали из СМИ. Между тем в комитете по инвестициям отметили: ранее Игорь Бурдинский лично обсуждал с представителями Смольного судьбу исторического комплекса. Еще летом было известно, что фабрика «Красное знамя», вполне возможно, будет выставлена на продажу за долги ее владельца. В феврале 2012 года индивидуальное предприятие Игоря Бурдинского было признано банкротом. Его общие долговые обязательства достигли 2,5 млрд рублей. Однако кредиторы, идя навстречу бизнесу г-на Бурдинского, остановились на внешнем управлении. На таком фоне Игорь

Бурдинский, по сведениям комитета по инвестициям, выражал желание включить фабрику в программу развития креативного квартала.

В феврале-марте 2013 года комитет по инвестициям намерен подвести итоги анализа финансово-экономической модели и выбрать площадку для развития креативного квартала. Затем комитет займется привлечением инвестиций. Проект не рассчитан на субсидирование из городского бюджета.

МНЕНИЕ



Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:

— Основная сложность развития выбранных участков связана с тем, что они охраняются КГИОП. На сегодняшнем этапе однозначно сказать, какой объект лучше других подходит для реализации креативного квартала, нельзя. Все выбранные места имеют свои преимущества и недостатки. Наиболее инвестиционно емкими, на мой взгляд, являются «Кресты» и объект в Кронштадте. Дорогостоящим также будет и использование завода «Красное знамя», поскольку он находится в частной собственности. На первый взгляд, наименее проблемным в этом смысле является канатный цех завода «Красный гвоздильщик», но локация у него не самая удачная. С маркетинговой точки зрения лучшим местом для реализации такого проекта будет следственный изолятор «Кресты», который имеет большую эмоциональную нагрузку и ценность для петербуржцев и гостей города. Наименее актуальным, на мой взгляд, будет реализация креативного квартала в Кронштадте, поскольку в таком случае он будет менее всего доступен.

Получите бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

1-3 марта 2013

ЛЕНЭКСПО

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

**ЯРМАРКА
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости

Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»

Официальный партнер выставки «Альтернатива городу»

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

Спонсор бесплатного проезда

законопроект

Промышленность получит временное послабление

Алексей Миронов. Снижение ставки земельного налога для промышленных предприятий одобрила Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания. Проект внесен губернатором города после обращения Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга.

Законопроект на заседании комиссии представил глава городского комитета по земельным ресурсам и землеустройству (КЗР) Валерий Калугин.

«С нынешнего года величина платежей для промышленности выросла в среднем в 1,9 раза: действующая ставка 1,5 процента от кадастровой стоимости плюс переоценка земель, прошедшая в минувшем году. Это слишком чувствительный удар. Поэтому с учетом обращения директоров промышленных компаний и интересов развития города как индустриального центра губернатор предлагает на 2013 год установить ставку земельного налога 1,25 процента», – пояснил Валерий Калугин.

Временное снижение ставки поможет предприятиям приспособиться к новым условиям. Расчеты КЗР показывают, что потери для бюджета мегаполиса относительно невелики – 372,6 млн рублей. По действующей ставке поступления налога от всех предприятий составят 2,236 млрд рублей, а по льготной, если ее утвердят, – 1,863 млрд рублей. Вилка платежей за самый дешевый и самый дорогой участок в расчете на квадратный метр – соответственно от 14 рублей 3 копейки до 188 рублей 7 копеек и от 11 рублей 69 копеек до 156 рублей 73 копеек.

В качестве примера депутатам привели расчеты для конкретного предприятия. Строительная фирма, обладающая парком техники, расположена на улице Оптиков и занимает 13,01 га. Земель-



**ВЕЛИЧИНА ПЛАТЕЖЕЙ
ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ВЫРОСЛА
В СРЕДНЕМ В 1,9 РАЗА**

ный налог за 2012 год – 3,41 млн рублей. За 2013 год по действующей ставке компания должна будет заплатить уже 9,06 млн рублей; если парламент пойдет на снижение, то «лишь» 7,55 млн рублей.

Правда, присутствовавший на заседании председатель комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Максим Мейксин сообщил, что наиболее значима льгота будет для предприятий пищевой промыш-

ленности, так как они исторически занимают земли с высокой кадастровой стоимостью. Скорее всего, чиновник имел в виду хлебо-заводы.

«В себестоимости продукции земельный налог – менее одного процента. Снижение его на 0,25 процента не произведет переворота», – сказал Валерий Калугин. Что касается бюджетных потерь, то их частично покроют платежи за землю от Министер-

ства обороны. Впрочем, цифр чиновник представить не смог.

В городской администрации обращают внимание, что государственные заказчики жестко вынуждают поставщиков снижать контрактные цены. Экономика проектов страдает, и каждый рубль имеет вес.

«Повышение налога случилось не вдруг, в ходе его подготовки предлагалось ввести льготы для промышленности, в том чис-

ле и временные. Но глава КЗР был против. Спустя несколько месяцев у него противоположный взгляд», – обратил внимание председатель комиссии Сергей Никешин.

В ответ глава КЗР сказал, что переворота в мировоззрении не произошло. Фирмы, исторически сидящие на больших участках, надо подталкивать к большей эффективности, но делать это нужно поэтапно. Однако не стоит забывать, что ряд заводов уже потеряли свой профиль: административные корпуса сдаются под бизнес-центры, бывшие цеха – под склады. Юридически же они относятся к промышленному «сословию». Насколько справедлива льгота для арендодателей и как произвести разделение? На этот вопрос пока нет ответа.

Общая площадь земель промышленного назначения, за которые платится налог, – 4069 га. Один из депутатов спросил, откуда такое расхождение со стандартными данными, согласно которым в мегаполисе 9663 га промышленных земель. Глава КЗР пояснил, что никакого расхождения тут нет: 5,6 тыс. га занимают предприятия, не приватизировавшие землю, соответственно, они не платят налог, так как не являются собственниками участков, а вносят аренду.

Ожидается, что Законодательное собрание рассмотрит законопроект 6 февраля, хотя это тот случай, когда можно не спешить – земельный налог вносится в начале следующего года.

парадокс

Прокуратура изучает реновацию

Максим Сахно. На прошлой неделе Законодательное собрание не включило в повестку дня обращение к генеральному прокурору РФ Юрию Чайке с предложением провести проверку законности при реализации программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».

Проект обращения готовился комиссией по городскому хозяйству, градостроительству и архитектуре, но на момент его написания депутаты нашли общий язык с прокуратурой города и документ сочли излишним.

Напомним, реализуемая программа реновации хрущевки применяется лишь к части территорий, то есть одни здания попадают под снос, а другие останутся неприкосновенными. Среди последних – дома уплотнительной застройки и точечные здания первых массо-

вых серий, которые частному инвестору выгоднее сохранить, так как жильцов в них много, а земельные участки малы.

Депутаты хотели обратить внимание, что нынешние границы территорий реновации противоречат Градостроительному кодексу, по которому наделы для развития должны быть однородными и в них под снос должны идти все дома. Петербургские власти сами создали проблему, проведя границы этих территорий по линиям кварталов.

Выход компаний-инвесторов на стройпло-

щадки сопровождается протестами жителей, которые обвиняют инвесторов в проведении уплотнительной застройки.

Комиссия дважды направляла прокуратуру Санкт-Петербурга обращения по данному вопросу, но ответы носили формальный характер.

Как пояснил председатель комиссии Сергей Никешин, до пленарного заседания городского парламента стало ясно, что прокуратура Санкт-Петербурга уже обратила внимание на ситуацию, особенно в самых проблемных

кварталах в микрорайонах Полустрова, Сошной Поляны, Ульяновки и Колпина.

«Когда все затевалось, людям обещали: ни один жилец этих микрорайонов не пострадает, а по каждому обращению будет идти индивидуальная работа, незаконных исключений не будет. Сейчас в городской администрации другие люди, но должна быть преемственность обещаний», – сказал Сергей Никешин.

В итоге решено подготовить еще одно обращение в городскую прокуратуру.

Заработали структуры общественного совета



ЗАСЕДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА. НОЯБРЬ 2012 ГОДА

С началом нового года продолжили работу структуры общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга.

В пятницу в Контактном центре строителей состоялось заседание координационного совета по подготовке, переподготовке и аттестации персонала. Заседание прошло с участием представителей Союза строителей Ленинградской области и Федерации образования строителей (ФОС).

Главной темой для обсуждения стала непростая ситуация, сложившаяся в области подготовки квалифицированных рабочих кадров в сфере строительства, и пути ее исправления.

Одним из таких путей видится участие региональных строителей в проектах международной ассоциации WorldSkills International. У нас в стране проекты WorldSkills реализуются под патронажем фонда «Об-

разование – обществу» и Агентства стратегических инициатив, созданного во исполнение поручений президента России Владимира Путина. На территории нашего региона партнерами ассоциации являются Союз строительных объединений и организаций, ЛенОблСтройСоюз и ФОС – структуры, призванные представлять и отстаивать интересы профессионального сообщества. В рамках заседания координационного совета состоялось обсуждение вопроса возможности участия представителей строительного комплекса в конкурсе профессионального мастерства в Лейпциге летом нынешнего года.

Работа по решению вопросов подготовки кадров будет продолжена. Так, в рамках следующего за-

седания координационного совета планируется проанализировать ход реализации на территории Петербурга российско-финского проекта «Эдустрой».

Кроме того, участники заседания обсудили ход подготовки к проведению 6-й Международной конференции «Строительное образование». Ставшая традиционной конференция состоится в Санкт-Петербурге в апреле нынешнего года в рамках Международного форума «Интерстройэкспо». Конференция соберет представителей строительных компаний и отраслевых учебных заведений, центров подготовки кадров и повышения квалификации России, Германии и Финляндии. Центральными темами для обсуждения станут профес-

сиональные стандарты и профориентация молодежи.

В рамках координационного совета был также рассмотрен вопрос взаимодействия строительного сообщества Санкт-Петербурга и области с Национальным открытым университетом России в контексте подготовки и переподготовки кадров для отрасли и решен ряд организационных вопросов. В том числе вопрос о составе координационного совета по подготовке, переподготовке и аттестации персонала – в совет вошел директор Профессионального лицея Метростроя Александр Филатов.

Во вторник 29 января состоится совместное заседание координационного совета по страхованию в строительном комплексе и комитета по страхованию в строительном комплексе Союза страховщиков Санкт-Петербурга

и Северо-Запада. В повестке заседания – вопросы законодательства, в том числе положения статьи 60 Градостроительного кодекса, который вступает в силу с 1 июля 2013 года, закона, направленного на защиту участников долевого строительства многоквартирных домов, и ряд других вопросов.

На очереди заседание координационного совета по саморегулированию, техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия. Основным вопросом на заседании станет обсуждение концепции дальнейшего развития саморегулирования в строительном комплексе.

Решения координационных советов будут положены в основу деятельности общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства, созданного по инициативе Союза строительных объединений и организаций для организации деятельности строительной отрасли в условиях саморегулирования.

Также в 2013 году продолжает работу Управление мониторинга. Результаты его деятельности будут озвучены на заседании общественного совета, которое состоится в течение весны, и на страницах газеты «СРОчные вести» – официального издания общественного совета.

С началом года получил продолжение проект «СРОчные консультации», направленный на оказание консультационной и методической поддержки представителям саморегулируемых организаций. С графиком проведения семинаров, которые будут проводиться в Контактном центре строителей, можно ознакомиться на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru. Участие в семинарах традиционно бесплатное.

официальная публикация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 3 от 23.01.2013

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, Складской проезд, участок 1 (восточнее дома № 4, литера Д по Складскому проезду)

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

1. В соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 412 от 20.12.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственной базы до 29.07.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству А. М. Артеев

IBC XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ 'IBC'

ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В ГЛАВНОМ ВЕСЕННЕМ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИИ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

<p>ОБЩЕНИЕ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ представители власти ■ эксперты с мировым именем ■ руководители ведущих компаний отрасли, профильных объединений и ассоциаций 	<p>АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ градостроительная политика и законодательство ■ строительный комплекс России и ВТО ■ улучшение предпринимательского климата ■ устранение административных барьеров ■ энергоэффективность ■ продление срока эксплуатации жилых зданий ■ малоэтажное строительство ■ комфорт и безопасность проживания ■ капитальный ремонт и обновление жилищного фонда города ■ гармонизация нормативно-технической базы и новые стандарты
---	--

В ФОКУСЕ СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И СТРАН БАЛТИЙСКОГО РЕГИОНА. КУРС НА ИНТЕГРАЦИЮ

Организатор:	Координатор:	При поддержке и участии:	Интернет-партнер:
+7 812 380 6014 +7 812 380 6004 build@primexpo.ru	+7 812 635 2015 +7 812 635 7016 info@cdkscenter.ru	Генеральный отраслевой партнер:	Генеральный информационный партнер:

Подробная программа и итоги прошлых лет на сайте: www.interstroyexpo.com

11-12 АПРЕЛЯ 2013. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ место проведения: ВК «ЛЕНЭКСПО»

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013

Санкт-Петербург

Ленэкспо

ГЛАВНАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА
СЕВЕРО-ЗАПАДА

Грамфик форум:

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на www.interstroyexpo.com

Организаторы:

+7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«СЭТЛ СИТИ»**

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

www.SETLCITY.ru

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

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ
Строительство. Санкт-Петербург
и Ленинградская область
Бизнес-каталог



- 200 ключевых фигур в строительстве
-
- 200 организаций: виды строительства, специализация компаний
-
- 800 строительных объектов Северо-Запада
-
- Финансовые структуры, риэлторские услуги, страховые компании, работающие со строителями
-
- Телефонный справочник правительства Санкт-Петербурга и правительства Ленинградской области

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

9-10 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**
метро «Пр. Большевиков»



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**КАК БЕЗОПАСНО
КУПИТЬ КВАРТИРУ
В НОВОСТРОЙКЕ?**

**ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru
32-701-32



ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

