

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ИДЕЮ РИКАРДО БОФИЛЛА РАСКРИТИКОВАЛИ ЗА «ЕДИНЫЙ  
ОГРОМНЫЙ ОБЪЕМ» И УПРОЩЕННУЮ ПЛАНИРОВКУ СТР. 4

НОВОГОДНИЙ ОПРОС СТРОИТЕЛЕЙ, ДЕВЕЛОПЕРОВ  
И ЭКСПЕРТОВ РЫНКА СТР. 6–8, 10

ЕЩЕ 2–3 ГОДА, И ПЕТЕРБУРГ ОЩУТИТ НЕХВАТКУ КАЧЕСТВЕННЫХ  
ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, УБЕЖДЕНЫ ЭКСПЕРТЫ СТР. 12–13



СТР. 6-7

Юлия Киселева:  
«К Новому году  
городу нужно подарить  
благополучие»



# **Петербургская Недвижимость**



## БРОКЕРИДЖ

- Крупнейший брокер и эксперт по продажам на рынке недвижимости Санкт-Петербурга;
- 17 лет на рынке недвижимости;
- Реализация квартир в новостройках Петербурга и области;
- Продажи загородных домов в коттеджных поселках;
- Сеть филиалов по России.

## КОНСАЛТИНГ

- Единственный отраслевой эксперт, обладающий с 1995 года достоверной информацией о спросе и потребительских предпочтениях на рынке жилья;
- Разноплановые исследования жилищного рынка и его целевых сегментов;
- Анализ наиболее эффективного использования существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепции развития существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепций комплексного развития крупных территорий;
- Сопровождение проектирования и разработка планировочных решений квартир, встроенных коммерческих помещений, внутриквартирных помещений;
- Планирование ценовой политики, продаж, денежных потоков, маркетинговой и рекламной кампаний.

Ключевые клиенты по брокериджу и консалтингу:



[www.spbrealty.ru](http://www.spbrealty.ru)

**33-55555**



19.12

## Крышу над Ямским рынком надстроили самовольно

КГИОП зафиксировал факт проведения самовольных строительных работ на крыше объекта культурного наследия федерального значения «Рынок Ямской», а именно: часть кровли на углу улиц Марата и Боровой демонтирована и произведена надстройка здания строительными конструкциями капитального характера, при этом конек новой надстройки значительно превышает отметку конька существующей исторической кровли. Работы проводились в отсутствие согласованной проектной документации и письменного разрешения КГИОП. КГИОП возбудил дело об административном нарушении в отношении пользователя объекта по факту совершения правонарушения, выразившегося в проведении самовольных строительных работ на указанном объекте культурного наследия. Более того, в адрес Управления МВД РФ по Центральному району направлено заявление о преступлении, выразившемся в повреждении рынка. Для устранения выявленных нарушений КГИОП направил в адрес пользователя объекта предписание о приостановке самовольных работ, демонтаже надстроенной конструкции и восстановлении демонтированной кровли.

## На здание Василеостровской пивоварни наложен арест

ООО «Василеостровская пивоварня» распространило сообщение, в котором заявило, что подверглось рейдерскому захвату. В сообщении говорится, что 7 декабря 2011 года на основании постановления Ленинского районного суда следственный комитет наложил арест на дом 8, корп. 1, лит. М, арендуемый пивоварней. В следственном комитете подтвердили факт ареста, но подробностей не сообщили. На данный момент собственником здания является ООО «СтПБ Холдингз ГмБХ», которое, в свою очередь, выступает в качестве одного из учредителей «Василеостровской пивоварни». Недвижимость была приобретена в 2011 году, однако право собственности на здание, занимаемое пивоварней, оспаривает предприниматель Александр Логоденко. По его мнению, еще в 2004 году недвижимость была отчуждена незаконно.

20.12

## Петербургу нужна транспортная дуга, а не кольцо

Координационный совет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга и Ленинградской области определил перспективы строительства КАД-2. Специалисты рассматривают варианты строительства радиально-дуговой магистрали, а не кольца. Эта магистраль должна связать основные магистрали и объекты социального и экономического значения: пять федеральных автодорог, железнодорожный узел, аэропорт, порты Усть-Луга, Бронка, Приморский. По очередности строительства приоритет – за строительством южного участка, который «перехватит» магистраль. Директор дирекции по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга (ДСТО) Вячеслав Петушенко, ссылаясь на критику московских колец, заявил, что «Петербургу надо уходить от строительства новых транспортных колец в обход города». Такой вариант, по его мнению, нецелесообразен. Так же как и прохождение магистрали по бетонной дороге. Еще летом 2011 года власти Ленинградской области считали фактически решенным проект строительства КАД-2 и рассматривали как основной вариант прокладку трассы по ныне существующей бетонной дороге А-120. Предполагалось, что стройка начнется в 2013 году и завершится в 2020 году. Стоимость реализации масштабного строительства называлась в диапазоне от 250 млрд до 500 млрд рублей. Но проект не внесен ни в одну федеральную программу.

## Дом ветеранов сцены перейдет городу

В Смольном принято решение о создании нового государственного бюджетного учреждения и имущественный комплекс Дома ветеранов сцены передается от общественной организации «Союз театральных деятелей Российской Федерации» в собственность Петербурга. За новым учреждением сохранятся все функции и решение всех вопросов, связанных с бюджетным обеспечением деятельности Дома ветеранов сцены, организацией обслуживания проживающих в нем ветеранов. Стороны договорились о том, что имущественный комплекс Дома ветеранов сцены будет использован исключительно так, как он был задуман, – для проживания ветеранов.

21.12

## Долгострой от «Окстрой» завершат в будущем году

Вступило в законную силу распоряжение правительства Санкт-Петербурга о передаче прав на достройку жилого дома на Институтском проспекте жилищно-строительному кооперативу, созданному участниками долевого строительства. Это позволит ввести объект в эксплуатацию уже в 2012 году. Жилой дом на Институтском проспекте, севернее дома № 9, начало строить в 2006 году ЗАО «Окстрой». В июне 2011 года было принято постановление правительства Санкт-Петербурга № 846 о признании утратившим силу распоряжения Администрации Санкт-Петербурга и постановлений правительства Санкт-Петербурга, на основании которых ЗАО «Окстрой» осуществляло строительство жилого дома. Также следует отметить, что в мае 2011 года определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в отношении компании-застройщика введена процедура наблюдения и на 2 февраля 2012 года назначено рассмотрение дела о признании ЗАО «Окстрой» банкротом. В настоящее время степень готовности объекта высокая: каркас – 100%, отделка – 92%, специальные внутренние работы – 60%, инженерные сети – 100%. Однако работы по завершению строительства не ведутся. 8 декабря принято распоряжение правительства Санкт-Петербурга № 54-рп, предусматривающее передачу объекта для завершения строительства ЖСК «Кристалл».

## В Ломоносовском районе создадут гольф-клуб и построят коттеджный поселок

Проект ЗАО «Горки Гольф клуб» согласовали во вторник на заседании межведомственной комиссии по размещению производственных сил на территории Ленобласти. 18-луночное гольф-поле, академия гольфа и вся сопутствующая рекреационная инфраструктура будут созданы на земельном участке неподалеку от деревни Горки Лопухинского сельского поселения. Участок общей площадью 139 га принадлежит инвестору. Земля расположена близко к границе Волосовского и Ломоносовского районов и к автотранспортным развязкам.

22.12

## «Технополис» построят новые офисы

Компания «Технополис Санкт-Петербург» планирует приступить к строительству второй очереди технопарка «Технополис-Пулково» на Пулковском шоссе, 30 в начале 2012 года. Площадь офисных помещений составит порядка 80 тыс. кв. м. Площадь территории застройки – 4 га. По словам генерального директора компании Питера Коучмэна, тендер на строительство уже проведен. Компания объявит победителя 2 февраля 2012 года. Питер Коучмэн отметил, что первая очередь комплекса, открытая в октябре 2010 года, уже заполнена на 100%. Инвестиции в первую очередь площадью 24 тыс. кв. м составили 52 млн EUR.

## Официальный англо-русский словарь проектировщиков в свободном доступе

На сайте Минрегионразвития РФ размещен в свободном доступе краткий англо-русский терминологический словарь, составленный на базе европейских норм на строительное проектирование, называемых для краткости «еврокоды». Словарь может быть полезен специалистам, использующим еврокоды в проектной и строительной практике. За основу были взяты британские аналоги еврокодов – стандарты BS EN 1990 – BS EN 1999, годы издания – с 2002-го по 2009-й.

Из 4,5 тыс. терминов, составляющих терминологическую основу всех 58 частей еврокодов, было отобрано около 500 наиболее употребительных. Задачей составителей словаря была помощь в однозначном понимании терминов при переводе европейских норм с английского на русский язык. Для удобства пользователей словарь представлен в двух вариантах – с расположением терминов по алфавиту и по предмету их применения в порядке возрастания номеров еврокодов.

Словарь подготовлен Межгосударственной научно-технической комиссией по стандартизации, техническому нормированию и оценке соответствия в строительстве (МНТКС), одобрен редакционным советом, утвержденным Минрегионом России. В состав совета вошли представители трех государств: Республики Беларусь, Республики Казахстан и Российской Федерации.

23.12

## Роман Филимонов отчитался о работе с дольщиками



Вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов принял участие в селекторном видеосовещании с министром регионального развития России Виктором Басаргиным. В совещании также приняли участие руководители строительных блоков из Омска, Воронежа, Иркутска, Вологды и других городов страны.

Главной темой интерактивной встречи стал отчет о проделанной за год работе с пострадавшими дольщиками и предоставление информации о показателях ввода жилых объектов в эксплуатацию в уходящем году.

Роман Филимонов в своем докладе отметил, что на сегодня в городе уже введено более 2,299 млн кв. м жилья, а до конца года будет сдано еще свыше 400 тыс. кв. м. «Таким образом, город выполнит взятые на себя обязательства по вводу 2,7 миллиона квадратных метров жилья», – подчеркнул вице-губернатор. Он также отметил, что в настоящее время в Санкт-Петербурге существует 10 объектов строительства, где есть пострадавшие участники долевого строительства. При этом, по словам Романа Филимонова, два из этих объектов будут введены уже до конца текущего года, остальные восемь домов – в 2012 году.

«В этом году 30 пострадавших участников долевого строительства получили квартиры благодаря работе фонда по вопросам оказания помощи таким людям, который работает при Союзе строительных объединений и организаций», – заключил вице-губернатор.

Министр регионального развития РФ в свою очередь поблагодарил руководство города за эффективную работу. «Вы одни из первых взяли на себя обязательства по помощи пострадавшим дольщикам, показываете хорошие итоги по вводу объектов. Рекомендую вам поделиться этим опытом со своими соседями из регионов, которые будут его использовать. Я уверен, городу по плечу решить все вопросы дольщиков», – заключил Виктор Басаргин.

в Петербурге  
**Ктостройт!**

№ 38(45) 26 декабря 2011 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostroit.ru  
Интернет-портал: ktostroit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»  
Генеральный директор:  
Алексей Кентлер  
E-mail: dir@ktostroit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова  
Над номером работали:  
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,  
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,  
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Традиции», «Бизнес-новости» 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  
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24  
e-mail: zajavka@срр.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойainen  
Тел. +7 (812) 242-06-40

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

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

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

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-6642  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 23.12.2011 в 23.00



## Деловым людям разрешили посадку

Напротив взлетно-посадочной полосы аэропорта Пулково-2 состоялось формальное открытие первой очереди первого в городе премиального делового комплекса «Аэропортсити Санкт-Петербург» – двух бизнес-центров и четырехзвездочного отеля.

Застройщиком выступила компания Avielen A.G., инвесторами – международные компании Warimprex Group, CA Immo Group и UBM. Для них этот проект стал первым опытом работы если не в России, то в Петербурге – точно. Объем инвестиций составил 140 млн EUR, заемные, из польских банков. Срок окупаемости партнеры оценивают в 15 лет. Комплекс построен с применением «зеленых» технологий и отвечает европейским стандартам. Кроме обычной инженерной начинки предусмотрена система рекуперации тепла, дополнительная очистка воды, компакторы для мусора. В помещениях установлены «умные» жалюзи, которые самостоятельно закрываются под действием прямых солнечных лучей в летнее время, не пропуская излишки тепла.

Инвесторы отметили качество работы генерального подрядчика – компании TOP, – оценив его уровень как «европейский». Однако, добавил Петер Майтц, член управляющего совета УМВ AG, найти правильных субподрядчиков не так-то просто.

Общая площадь первой очереди – 62 тыс. кв.м. Crown Plaza St. Petersburg Airport площадью 24 тыс. кв. м располагает 294 номерами, в том числе клубными и люксовыми. Оператор InterContinental Hotels Group позиционирует гостиницу как бизнес-отель, поэтому большинство номеров стандартные, без излишеств, но со столами переговоров и оборудованные wi-fi. Кроме того, в составе отеля 11 конференц-залов вместимостью до 1000 человек.

Бизнес-центры «Юпитер» и «Аэропорт» имеют совокупную арендопригодную площадь 17 тыс. кв.м. Генеральный директор Avielen A.G. Андрей Канивец объявил, что строительство второй очереди МФК целиком зависит от загрузки введенных бизнес-центров: если весной 2012 года их заполняемость достигнет 40%, стартует строительство бизнес-центра «Цепеллин». При этом арендные ставки (предложение) будут больше, чем в соседних бизнес-центрах, – 336 EUR за квадратный метр в год, поскольку класс здешних офисов выше. Тем не менее первые договоры уже подписаны, ведутся переговоры с потенциальными арендаторами – примерно на 20% площадей.

Завершить «Цепеллин» предполагается к концу 2012 года – каркас здания готов. Его площадь составит 20 тыс. кв.м. Вложения в эту часть проекта оцениваются примерно в 30 млн EUR.

При благоприятной экономической ситуации, добавил г-н Канивец, на участке в 6,2 га, который принадлежит компании, будет построено примерно 100 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Речь идет уже о третьей очереди МФК. Но до прояснения макроэкономической ситуации на этой территории разместится большая парковка и будет выполнено благоустройство.

## архитектура

# Критика в адрес мэтра

Марина Голокова. Градостроительный совет отклонил концепцию жилого комплекса на Смольном проспекте, 17, предложенную каталонским архитектором Рикардо Бофиллом. Идею мэтра раскритиковали за «единый огромный объем» и упрощенную планировку.



## АВТОР УВЛЕКСЯ ЛИНЕЙНЫМ ФАСАДОМ

Глава архитектурной мастерской Taller de Arquitectura (Барселона) Рикардо Бофилл взялся за проект элитного жилого комплекса по заказу ЗАО «ЮИТ Лентек». Рядом со Смольным собором, на участке площадью 2,9 га на территории бывшей фабрики «Мягкая мебель», компания планирует построить ансамбль, в составе которого помимо жилья предусмотрены офисы, детский сад и паркинг. Жилой дом рассчитан на 504 квартиры, норма расселения в которых – 40 кв. м на человека. Общая площадь планируемой застройки – 50 тыс. кв.м. Офисы займут 2400 кв.м. Паркинг рассчитан на 590 автомобилей.

Большинство квартир, по плану инвестора, должно иметь вид на ансамбль Смольного собора, Неву и Большеохтинский мост. Территория застройки ограничена Смольным проспектом, улицей

Бонч-Бруевича, Тульской улицей и Смольной набережной. Начать строительство «ЮИТ Лентек» планируется в 2012 году.

Рикардо Бофилл в своей концепции представил комплекс из трех семизэтажных зданий, связанных между собой. Длина фасада, выходящего на Смольную набережную, – 146 м. Фасад на Тульской улице тянется на все 350 м. Свое решение каталонский мастер объяснил тем, что на таком месте, как Смольная набережная, «нельзя играть с объемами» – там можно строить только «линейные» объекты, поэтому все фасады будущего элитного дома выровнены. Пытаясь вписать современное здание в исторический контекст, автор решил полностью избавиться от любых выступающих элементов.

Между тем именно такое решение и послужило главным поводом

для критики градостроительного совета. Жилой комплекс показался архитекторам, во-первых, тривиальным. Во-вторых – непомерно большим. Длинные, ничем не разделенные, фасады зрительно утяжелили объект. По словам руководителя архитектурной мастерской «Студия 44» Никиты Явейна, такой проект был бы возможен, если бы он планировался на Благодатной улице. Когда речь идет о соседстве со Смольным собором, критерии оценки становятся совсем иными. «Такого упрощенного градостроительного решения на этой территории быть не может, так же как и большого объема, – поддержал коллегу архитектор Евгений Герасимов. – Соревноваться в объеме и масштабе с творением Кваренги – дело опасное».

Серьезные нарекания совет высказал и по поводу судьбы истори-

ческих объектов на Смольном проспекте. Речь идет о трех зданиях, построенных в конце XIX – начале XX века. По сведениям генерального директора ЗАО «ЮИТ Лентек» Михаила Возиянова, они исключены из перечня выявленных объектов культурного наследия. Историко-культурную экспертизу проводили ООО «Архитектурная мастерская Т. А. Славиной» и Институт истории материальной культуры РАН.

Инвестор утверждает, что получил разрешение на снос «ветхих» объектов с условием воссоздания их фасадов. Между тем историк архитектуры Борис Кириков считает, что со сносом этих зданий будет утрачен цельный исторический фрагмент. «Неважно, есть статус у объектов или нет, – мы должны сохранить их, – говорит Борис Кириков. – Это память места. Фрагмент, который показывает масштаб среды».

Совет ожидал от звезды мировой архитектуры шедевра, а получил «незамысловатую большую массу», создающую «резкий диссонанс» с окружающим пространством.

«Такое впечатление, что вокруг этого объекта враждебная среда, – отмечает архитектор Сергей Шмаков. – Фасады разделены лишь формальными пешеходными проходами в виде узких щелей». Как вариант решения проблемы архитектор предлагает «разбить» фасад четырехэтажными арками.

Члены совета выразили большое сожаление, что им пришлось выступать с такой критикой в адрес мэтра, на проектах которого они учились. Однако одобрить концепцию элитного комплекса они все же отказались.

Рикардо Бофилл, в свою очередь, убежден, что эксперты совета высказали исключительно субъективные мнения. «Я услышал противоречивые высказывания, – говорит он. – Мнения членов совета не учитывают интересы города. Я лишь хотел, чтобы здание не выбивалось из контекста».

Концепция каталонского мастера отправлена на доработку.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Liebherr поставит «Эталону» башенные краны.** Группа компаний «Эталон» подписала контракт о покупке семи башенных кранов Liebherr для строительства новых жилых комплексов. В ближайшие годы группа планирует значительно увеличить объемы строительства в Санкт-Петербурге и Москве. Программа сотрудничества ГК «Эталон» с компанией Liebherr предусматривает поэтапное приобретение нескольких десятков башенных кранов одного из лучших мировых производителей техники. В будущем технопарк группы компаний «Эталон» будет насчитывать 45 башенных кранов.

■ **«ЛСР» совместно с Coalco Development начинает стройку в историческом центре Москвы.** ЗАО «Мосстройреконструк-

ция» (предприятие «Группы ЛСР») приступает к реализации проекта строительства в Даниловском районе Москвы многофункционального жилого комплекса бизнес-класса. Партнером по проекту выступает владелец прав на земельный участок площадью 4,7 га ООО «Московский завод по обработке цветных металлов» (входит в группу компаний Coalco Development). Выход на строительную площадку запланирован на I квартал 2013 года, а ввод в эксплуатацию первой очереди общей площадью квартир порядка 55 тыс. кв. м – на июль 2016 года. На сегодня за данным земельным участком решением Градостроительно-земельной комиссии Москвы закреплена функция жилой застройки, а размещавшееся здесь ранее производство

перенесено во Владимирскую область.

■ **Российский аукционный дом продал активы Сбербанка.** Московское представительство РАДа реализовало особняк в Москве, вблизи Арбата, в Денежном переулке, 3, стр. 1, площадью 1000 кв. м. Трехэтажный особняк был продан за 179 661 641 рубль ОАО «Балтийский банк». Всего на лот претендовало два участника. Особняк, бывшее здание архива, являлся непрофильным имуществом ОАО «Сбербанк России». Он стал первым активом Сбербанка, реализованным Российским аукционным домом в Москве. Здание имеет великолепную локацию, оно расположено в густонаселенном районе с развитой инфраструктурой. Имеет высокую транспортную доступ-

ность благодаря близости Садового кольца и Нового Арбата; также в его зоне влияния станции метро «Смоленская» и «Парк культуры».

■ **Setl Group идет на север.** Компания Setl City приобрела участок площадью около 30 га в районе Девяткино, западнее станции метро «Девяткино» и севернее КАД, для строительства нового жилого квартала на севере Санкт-Петербурга. Летом 2012 года компания планирует начать здесь строительство жилья комфорт-класса общей площадью 380 тыс. кв. м. Проект предполагает строительство нового жилого квартала, состоящего из зданий разной этажности (до 23 этажей), а также объектов социальной инфраструктуры (три детских сада и школа), объектов торговли и сервиса. В рамках проекта



# Город выселяет незаконных владельцев

Валерия Битюцкая. Меры, применяемые городом к недобросовестным пользователям государственной собственности, стали жестче после того, как год назад было учреждено специальное подразделение комитета по управлению городским имуществом.

Вместо судебных проволочек безответственного арендатора «выселяют» с занимаемой площади в течение одного-двух дней. За год освобождено более 150 объектов.

## Выселять стало проще

Год назад система освобождения незаконно занимаемого объекта была сложной и долгой. Если объект, выделенный целевым назначением, не использовался согласно договору, комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) направлял иск в суд, куда ответчик зачастую не являлся. После этого на объект направляли приставов, которые должны были в принудительном порядке удалить арендатора. Но в большинстве случаев к появлению госслужащих менялось либо имя предпринимателя, которому предъявлен иск, либо юридическое название фирмы. В итоге акт, с которым приходили приставы, становился недействительным. Его направляли обратно в КУГИ, и процедура могла длиться до нескольких месяцев.

В январе 2011 года было создано учреждение, работа которого должна была существенно упростить данную процедуру. – Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества», призванное осуществлять контроль за использованием и сохранностью переданного на основании договоров и соглашений недвижимого имущества, являющегося имуществом городской казны. Активную работу СПб ГБУ начало в июле-августе этого года. Учреждение осуществляет все действия, связанные с освобождением объектов нежилого фонда от третьих лиц, находящихся там незаконно. Центр работает и с земельными участками, осуществляя инвентаризацию предоставленных в аренду для размещения временных объектов и фактически используемых участков.

В настоящий момент штат центра состоит из 32 человек. В 2012 его планируют расширить, а дополни-



В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ СОСТОИТСЯ ВЫСЕЛЕНИЕ РЯДА ПЛАВУЧИХ ОБЪЕКТОВ, В ЧИСЛЕ КОТОРЫХ РЕСТОРАН «КРОНВЕРК» ПЛОЩАДЬЮ 1938 КВ. М

тельные виды деятельности предстоит еще согласовать с комитетом финансов.

## Земли отдадут под соцнужды

«Основной целью нашей работы является именно повышение эффективности использования госимущества, а не просто выселение», – говорит заместитель председателя КУГИ по вопросам подготовки и оформления сделок с объектами недвижимости; координации деятельности в части управления и распоряжения недвижимым имуществом, расположенным на территории Санкт-Петербурга. В 2011 году сотрудниками учреждения освобождено 156 объектов государственной собственности, из них 36 объектов нежилого фонда и 120 земельных участков. Обычно помеще-

ния нежилого фонда используются предпринимателями для размещения ларьков, торговых павильонов или кафе. Бюджет города никаких средств от подобной деятельности не получает. После выселения незаконных арендаторов город может использовать имущество по своему усмотрению. От уже освобожденных объектов в бюджет должно поступить не менее 60 млн рублей.

Основная проблема, с которой сталкиваются работники центра, – уверенность предпринимателей, что государственная собственность является их частной. Доказать арендаторам обратное зачастую невозможно. В адрес сотрудников ГБУ поступают угрозы и обвинения. Впрочем, по словам Алексея Дмитриева, директора СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования имущества», арендаторы становятся сознательнее. «Види-

мо, понимая, что при несоблюдении договора выселять их будет не женщина-инспектор, а специальное полномочное подразделение», – добавляет чиновник.

Одним из последних примеров работы ГБУ стало освобождение помещения на Искровском проспекте, 6, корп. 4 Б общей площадью 344,6 кв. м, расположенного в Невском районе. В 2004 году помещение было передано организации в краткосрочную аренду на 5 лет. В 2008 году, в связи с наличием задолженности по арендным платежам, КУГИ был вынужден обратиться в суд с иском о взыскании задолженности, расторжении договора аренды и выселении предпринимателей. Суды всех инстанций претензии комитета удовлетворили. В 2010 году между арендатором и КУГИ было заключено мировое соглашение,

условия которого предприниматель также не выполнил. КУГИ расторг договор аренды с недобросовестными арендаторами. Добровольно освобождать занимаемые помещения предприниматели отказались. На прошлой неделе сотрудники ГБУ освободили объект от незаконных арендаторов и их имущества. По просьбе администрации Невского района помещение передали филиалу городской библиотеки.

В Приморском районе участок площадью более 7 тыс. кв. м был передан городу для строительства храма Святого Михаила. В Кировском районе освобожденное помещение займет детский сад.

## Арендаторы готовятся на выход

Представители КУГИ назвали несколько объектов, где должно быть произведено выселение в следующем году. Это торговый комплекс на проспекте Энтузиастов, 54 площадью более 10 тыс. кв. м, а также ряд плавучих объектов, в числе которых ресторан «Кронверк» площадью 1938 кв. м. Планируется освободить здание на углу Московского проспекта и Рошинской улицы площадью 5800 кв. м. – один из самых больших объектов в этом районе. Капитальное двухэтажное строение было предоставлено в 90-е годы под движимое имущество. Здесь должно было появиться небольшое кафе. Однако с каждым годом площадь объекта увеличивалась и сейчас имеет третью группу капитальности из четырех возможных. Что будет на его месте, в КУГИ сказать не могут. Это зависит от планов администрации по развитию района.

На следующий год центром уже запланировано освобождение более чем 40 объектов. Площадь многих превышает 10 тыс. кв. м. Это не окончательное число. В адрес комитета еженедельно поступают данные по нескольким объектам. По словам Алексея Дмитриева, количество имущества, которое будет освобождено от незаконных пользователей, увеличится в несколько раз по сравнению с 2011 годом.

будет произведено комплексное благоустройство территории с элементами ландшафтного дизайна, организована внутриквартальная дорожная инфраструктура. Инженерная подготовка территории будет производиться совместно с компанией «Евроинвест». К подготовке проекта Setl City привлекает несколько архитектурных организаций, в том числе европейских. Летом 2012 года начнется строительство первой очереди проекта, составляющей около 80 тыс. кв. м жилья. Завершена первая очередь будет предположительно в 2014 году. Окончание реализации всего проекта ожидается в 2018 году.

■ **«РосСтройИнвест» собрался за город.** Группа компаний «РосСтройИнвест», известная масштабными проектами в Петербур-

ге, в 2012 году выведет на рынок свой первый загородный объект – жилой комплекс «Земляничная поляна» появится во Всеволожске. На территории площадью 2,36 га разместятся три корпуса жилой площадью 19 816 кв. м, высотой в четыре этажа с мансардами. В проекте предусмотрено 450 квартир разной площади и всевозможных планировок – от уютных студий до просторных трехкомнатных. Проект реализует группа компаний «РосСтройИнвест» в партнерстве с инвестиционно-строительной группой «Таймс», завершить строительство планируют в 2013 году.

■ **Фонд имущества провел торги по продаже здания на Ушаковской набережной.** Фонд имущества Санкт-Петербурга провел

торги по продаже неиспользуемого актива Водоканала – здания бывшей насосной станции на Ушаковской набережной. Здание инвестор получает в собственность, а участок – в аренду до 2048 года. Площадь здания – 761,8 кв. м. Площадь земельного участка – 418 кв. м. Здание может использоваться под спортивный комплекс с рестораном или кафе. Этому способствует локация объекта – на набережной, вблизи Строгановского сада и станции метро «Черная речка». По генплану участок относится к зоне Р2 – зоне зеленых насаждений общего и ограниченного пользования. Разрешенное использование – плоскостные спортивные сооружения. Лот был куплен ООО «ТехнопромСервис» за 17,7 млн рублей.

■ **Петербург должен подписать допсоглашение по реализации ФЦП «Жилище».** Заместитель министра регионального развития РФ Анатолий Попов провел совещание по предварительным итогам реализации федеральных программ в жилищной сфере. Санкт-Петербург попал в список субъектов, которые до 24 декабря должны представить в Минрегион РФ отчет об освоении денежных средств и другую документацию об исполнении условий соглашения по предоставлению субсидий из федерального бюджета в рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы за 2011 год. До 22 декабря Петербургу предписано заключить допсоглашение с Мин-

регионом РФ по софинансированию мероприятий.

■ **RBI выйдет на загородный рынок без Петростилья.** Загородный проект Mistola Hills сдвинулся с мертвой точки и предстал в новом виде – теперь его реализует только холдинг RBI, ранее не имевший опыта работы на загородном рынке. Напомним, Mistola Hills – это бывший проект Karela Hills, который заявлялся к реализации холдингом совместно с компанией «Петростиль». Строительство поселка Мистолово во Всеволожском районе Ленинградской области должно было стартовать в середине 2011 года. Однако стороны не смогли договориться, и теперь RBI реализует свою часть проекта самостоятельно. Выйти на площадку девелопер обещает в наступающем году.



# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Юлия Киселева: «К Новому году городу»

Марина Голокова. Уходящий год был щедр на события, сказавшиеся на градостроительной политике Петербурга. Активная позиция общественности, судебные решения, отмена проектов, смена власти и поправки в законодательство — все это определило новые приоритеты в развитии северной столицы.

Глава комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлия Киселева поделилась впечатлениями от 2011 года, назвала проекты, которыми можно гордиться, и раскрыла свои планы на Новый год.

**— Юлия Евгеньевна, для вас это уже четвертый Новый год в такой ответственной должности. Каким был для вас год уходящий?**

— 2011 год был очень сложным. Санкт-Петербург — город, где достаточно сильная гражданская позиция. Помимо различных политических событий происходили и события общественные, отразившиеся на той сфере, в которой я работаю. Их было вполне достаточно, чтобы понять, какие мнения движут общественностью.

**— Вы имеете в виду действия градозащитников?**

— Их в первую очередь — как наиболее активных жителей нашего города. Но ведь не только градозащитники высказывают свою позицию. В социальных сетях очень многие петербуржцы делятся мнениями о том, что происходит в градостроительной сфере. В этом направлении 2011 год был отмечен всплеском особой активности населения, что коснулось прежде всего проекта компании «Газпром».

**— Можно ли узнать о вашем отношении к нему?**

— Считаю, что всему свое место и время. Место — чтобы не разрушался целостный ансамбль города, а время — чтобы люди пришли к пониманию, что проект необходим. Я думаю, что этот проект Петербургу действительно нужен. Он знаковый. Проект «Лахта-центр» даст новый толчок развитию окраины. Наверное, это один из тех паровозов, которые будут продвигать развитие города вперед.

**— Наверное, вопросы у общественности возникали не только по поводу этого проекта?**

— Безусловно. В этом году мне пришлось часто контактировать с жителями города, представителями различных общественных организаций, объяснять свою позицию, отвечать на сложные вопросы. Трудность в том, что мы сталкиваемся с мнениями, как правило, субъективными. По крайней мере, если речь идет о предметах искусства, творчества, и в частности об архитектуре.

**— Какими еще проектами ознаменован этот год?**

— В 2011 году обсуждалось много новых проектов. Не могу не отметить проект нового зоопарка в Юнтолово. Наш комитет принимал непосредственное участие в проведении международного конкурса на создание этого проекта и участвовал в начальных этапах его реализации. Проект интересный. Французские архитекторы, победители конкурса (Beckmann-N'Thepe Architects|TN Landscape designers. — ред.), спланировали зоопарк, подобных которому на территории Российской Федерации нет. Если получится реализовать идею, то будет создан один из объектов, которыми город сможет гордиться.

**— В этом году произошло много изменений в законодательной сфере. К чему они приведут?**

— Да, год был отмечен не только изменением законодательства Санкт-Петербурга, но и многочисленными изменениями в федеральном законодательстве. В 2011 году несколько раз вносились поправки в Градостроительный кодекс, Земельный кодекс, издан ряд правовых актов в Министерстве регионального развития, Министерстве

экономического развития. Конечно, по ходу внесения этих изменений Петербургу приходилось перестраиваться.

В начале года городское правительство приняло решение о внесении поправок в Генеральный план. Эти поправки сейчас на стадии подготовки. Необходимость их внесения стала ясна в ходе реализации Генплана в 2010 году. Проявился ряд проблем, которые нам необходимо учитывать в дальнейшей работе, в ходе корректировки Генплана. Изменения мы будем вносить до конца следующего года.

**— Что они предусматривают?**

— В первую очередь, уточнение границ Санкт-Петербурга в соответствии с соглашениями с Ленинградской областью. Речь идет о водных территориях. В 2011 году мы провели работу по уточнению береговой полосы. Это связано с проектами, реализация которых планируется на намывных территориях. Очевидно, что за счет них Санкт-Петербург прирастет землями. Мы с коллегами из Земельного комитета проводили работу по уточнению состава городских лесов. В связи с этим нам также нужно вносить изменения в зонирование.

Конечно, есть необходимость пересматривать некоторые положения в Генплане в части развития дорог, инженерных сетей. В ходе работы над поправками нельзя забывать о том, что есть собственники и арендаторы земельных участков, которые имеют право обратиться с соответствующими предложениями по корректировке Генерального плана.

**— Какие предложения по корректировке этого документа поступают чаще всего?**

— Мы проанализировали все предложения, которые поступили до 1 ноября 2011 года. Основ-

ная их часть сводится к тому, что надо строить больше жилья. С другой стороны, надо заметить, есть и обратные предложения, которые сводятся к тому, что из зон многофункциональных, деловых, промышленных нужно организовывать зоны рекреации и отдыха. Но принимать эти предложения или нет — не в нашей компетенции. Наше дело — их проанализировать. Принимать решение будет специальная комиссия, созданная при правительстве Санкт-Петербурга, затем — Законодательное собрание города. Кроме того, все новые проекты в свете новых изменений в Градостроительном кодексе будут вынесены на общественные слушания, которые мы планируем провести летом 2012 года. Мы хотим услышать мнение горожан.

**— Их позиция может быть громкой.**

— Мы не боимся громких позиций. Не хотелось бы только одного: чтобы обсуждение сводилось к громкому монологу со сцены. Это непродуктивный метод, который не ведет ни к чему, кроме создания ситуации непонимания и напряженности.

**— Как часто нужно вносить эти корректировки в Генплан?**

— Надо понимать, что есть тенденции, которые не зависят от инвесторов и даже непосредственно от города. Генплан — это живой документ. Он должен реагировать на изменения, которые, как мне кажется, носят концептуальный характер. Проведя анализ Генплана в 2010 году, мы выяснили, что нам необходимо пересматривать в нем многие параметры. Например, город уже достиг уровня автомобилизации, который прогнозировался только к 2015 году. Соответственно, сейчас нам необходимо пересматривать параметры по нормам

создания парковочных мест, гаражей и прочего. То же самое касается социальных объектов, детских садов и школ. Если в конце 1990-х — начале 2000-х демографическая ситуация в России носила волнообразный характер, то сейчас ситуация совсем иная. Население страны растет, и это мы видим по востребованности мест в детских образовательных учреждениях. Соответственно, те параметры, которые закладывались в Генеральный план в период демографической «дыры», сегодня нужно корректировать. Кроме того, когда готовился Генплан, была иная ситуация с территориями, окружающими город. Сейчас можно наблюдать бурный рост развития промышленных предприятий, жилищного строительства на периферии. Мы должны учитывать эти изменения, чтобы в 2015 году нам не пришлось наступать на те же грабли. Вносить изменения нужно достаточно часто, но при этом не частить бессмысленно.

**— Ради проекта ОАО «Объединенная судостроительная корпорация» на острове Котлин также планируется введение корректировок в законодательство (Генплан, Правила землепользования и застройки, закон об охранных зонах). О каких именно изменениях идет речь?**

— При условии создания крупного промышленного объекта на территории острова произойдет некоторое изменение: будут обеспечены дороги, инженерия, жилье. Конечно, поправки в законодательных документах зависят от планирования и строительства самого объекта — будет ли это гидротехническое сооружение или это будет строительство на существующих территориях. Когда будет принято окончательное решение, необходимо будет обсудить вопрос о возмож-

опрос

УХОДЯЩИЙ ГОД КРОЛИКА ПРИНЕС СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ЕСЛИ НЕ УВЕРЕННОСТЬ В ЗАВТРАШНЕМ ДНЕ, ТО УЖ ТОЧНО НАДЕЖДУ НА СТАБИЛЬНОСТЬ. ВСЕМ ЯСНО, ЧТО СТАБИЛЬНОСТЬ ЭТА ВРЕМЕННАЯ, ОДНАКО ЗАСТРОЙЩИКИ УЖЕ ПОНЯЛИ, КАК НУЖНО ДЕЙСТВОВАТЬ В НОВЫХ УСЛОВИЯХ, А ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫРАБОТАЛИ ПРИВЫЧКУ К КРИЗИСУ (УСВОИЛИ ПРАВИЛА ИГРЫ В КРИЗИСНЫЕ ВРЕМЕНА). «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» СПРОСИЛ У ЧИТАТЕЛЕЙ И НЬЮСМЕЙКЕРОВ, ЧТО ОНИ СЧИТАЮТ ВАЖНЕЙШИМ СОБЫТИЕМ В УХОДЯЩЕМ ГОДУ И ЧЕГО ЖДУТ ОТ НАСТУПАЮЩЕГО: БОЯТСЯ ЛИ «ДРАКОНОВСКИХ» МЕР И ВЕРЯТ ЛИ, ЧТО КРИЗИС ОБОЙДЕТ СТОРОНОЙ?



**Александр Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга:** — Самым значительным, на мой взгляд, событием было внесение изменений в Градкодекс. В июле уходящего года вступили в силу изменения, которые законодательно закрепили понятие «капитальный ремонт» и изменили порядок действия разрешения на строительство. Кроме этого, в ноябре законодатели фактически уравнили в правах государственную и негосударственную экспертизы. Теперь застройщик вправе сам выбирать, куда обра-

титься. За государством остается ряд проектов, которые имеют, я бы сказал, особое значение. Кроме этого, была расширена сфера ответственности за ненадлежащее ведение строительных работ. Нововведения предусматривают имущественную ответственность собственников зданий и сооружений, а также регулируют вопросы эксплуатации объектов.



**Станислав Логунов, директор ГАУ «Центр государственной экспертизы»:** — Этот год стал знаковым в области экспертизы проектной документации. Были приняты поправ-

ки в Градостроительный кодекс, уравнивающие государственную и негосударственную экспертизы. Законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», бесспорно, сильно повлияет на рынок экспертизы в целом. Уравнение в правах государственной и негосударственной экспертизы, с одной стороны, создаст конкуренцию на рынке и даст заказчику право выбора, но в то же время вызовет множество правовых вопросов. Сейчас нас волнует, как будут реализовываться нововведения. Возникает множество вопросов, и в первую очередь об ответственности эксперта, о порядке аттестации, стоимости и сроках проведения экспертизы. Основная задача на сегодняшний момент — консолидация экспертного сообщества, выработка единых правил и принципов для всех участников рынка.



Всему свое место и время. Место — чтобы не разрушался целостный ансамбль города, а время — чтобы люди пришли к пониманию, что проект необходим.

Юлия Киселева, глава комитета по градостроительству и архитектуре (КГА)

## нужно подарить благополучие»

ности изменения законодательства. В первую очередь это касается Генерального плана: на той территории, где планируется разместить верфь, он не предусматривает объектов промышленного назначения. Вообще, есть много вопросов, связанных с этим проектом, помимо Генплана. Надо сначала разобраться с ними и только потом уже говорить о необходимости внесения изменений в закон.

### — Какие еще проекты в Петербурге потребовали изменений в законодательстве?

— Я бы не сказала, что есть проекты, которые чего-то требуют. Когда мы говорим о каких-либо проектах, мы оцениваем, насколько они необходимы городу, насколько они возможны с точки зрения вложений города. Конечно, у нас есть масса предложений по внесению поправок в законодательные документы. В основном речь идет о крупных объектах. Один из них — город-спутник «Южный». Другие проекты —

те, которые будут реализовываться на намытых территориях.

### — Какова сейчас процедура рассмотрения проектов, предусматривающих отклонение от предельно допустимых параметров?

— Процедура не изменилась. Просто появились некоторые особенности в порядке рассмотрения. Эти вопросы находятся в ведении комиссии из 15 человек, пять из которых — депутаты городского законодательного собрания. По результатам публичных слушаний и высотно-визуального анализа на трехмерной модели комиссия принимает решение: рекомендовать разрешение или нет. На основании ее рекомендации решение принимает уже наш комитет.

После решения Верховного суда в марте 2011 года о приостановлении действия градостроительных регламентов в зонах охраны объектов культурного наследия комиссия и город уже не рассматривает вопросы преодоления предельных параметров в зонах охраны. Сейчас это всецело вопрос Министерства культуры.

### — Какую черту, на ваш взгляд, нельзя переступить при корректировке законов в части градостроительства?

— Есть вопросы сохранения облика Петербурга и вопросы комфорта проживания в этом городе. Нормы, которые касаются этих двух вопросов, переступить нельзя ни в коем случае. Прекрасно понимаю, что уровень комфортности сейчас не тот, к которому мы стремимся. Условия для проживания нужно улучшать: в части зеленых насаждений, транспорта, обеспечения объектами культуры, искусства. Это все составляет комфорт проживания. Снижать планку этих требований недопустимо. Помимо того, что мы хотим быть европейским городом, это еще и наша обязанность перед жителями.

### — По мнению большинства специалистов, Санкт-Петербург должен развиваться вширь. С какими трудностями это связано?

— В этом случае нам необходимо решать как минимум две задачи. Первая — создать достаточное количество рабочих мест, чтобы у нас не было неконтролируемой миграции населения от места проживания до места приложения труда. Развитие территорий в этом смысле должно происходить сбалансированно.

Вторая проблема — инфраструктурная. Инвесторы застраивают территории новыми объектами. Вопросы об обеспечении теплом, водой, газом, дорогами задают не инвестору, а городским властям. Поэтому, принимая любое решение о развитии города вширь, мы должны понимать, насколько мы дееспособны в смысле обеспечения этих новых территорий объектами инфраструктуры.

### — Какие территории Петербурга в первую очередь требуют преобразования?

— Нам необходимо решать многие проблемы в центральной части города. Речь идет и о транспортном обеспечении, и о содержании объектов в границах исторической части. Мы понимаем, что не можем

лишить центр жителей, постоянного населения. Иначе это будет мертвый город. Специалисты Института территориального развития посчитали: для полноценной жизни центра необходимо, чтобы в центральной части города проживало не менее чем 700 тысяч человек. Для такого числа необходимо обеспечить условия. Кроме того, остро стоит проблема парковок. Нельзя останавливать процесс регулирования содержания фасадов в центре. Нельзя оставлять без внимания вопросы размещения объектов мелкорозничной торговли. Вот весь комплекс вопросов, связанных с исторической частью. Наверное, о них и нужно говорить в первую очередь.

### — Где определены участки для кемпингов в Петербурге?

— Для размещения кемпингов подобрано порядка десяти мест. Они определены на въездных магистралях. Это трассы «Скандинавия», Мурманская, Киевская и Таллинская. На пересечении города с этими магистралями и размещены такие участки. Площадки для кемпингов должны быть оборудованы соответствующим образом.

### — Как думаете, к чему будут стремиться горожане в новом году?

— Думаю, у нас будет много интересных предложений. Очень многие задумки мы начали уже сейчас. В 2012 году нам нужно выводить организации в области проектного регулирования на уровень новых технических достижений. В этом смысле очень актуально развитие модели 3D. Это единственный способ позиционирования пространственных объектов для восприятия их в том виде, в каком они должны быть построены. Осталось еще много нерешенных вопросов в области законодательства. Кроме прочего, масса других планов, о которых буду говорить в 2012 году.

### — Как вы сами планируете праздновать Новый год?

— Традиционно. В кругу семьи. Для меня семья — это моя дочь Ксения, родители и все самые близкие

## Досье

Киселева Юлия Евгеньевна

Родилась в Санкт-Петербурге. В 1996 году закончила Санкт-Петербургский государственный университет по специальности «Юриспруденция». В 2006 году — Северо-Западную академию государственной службы по специальности «Государственное и муниципальное управление». С 1994 года — ведущий специалист, а затем председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству. С 2008 года — председатель комитета по градостроительству и архитектуре. Награждена медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга», медалью ордена «За заслуги перед Отечеством II степени», Почетной грамотой Министерства регионального развития Российской Федерации.

люди. Дочка учится в первом классе. В этом году торжественно, под звон колокольчика, ребенок пошел в первый класс. Учеба ей нравится. Наверное, я правильно делала, когда готовила ребенка к школе: не перегружала ее, а старалась больше развить интерес к занятиям. Мне кажется, это получилось.

### — Что бы вы хотели получить в подарок от Нового года?

— Подарки всегда приятно получать. Сразу так и не придумаешь. Я бы желание загадала про себя, а потом думала бы: есть ли такой человек, который угадает, что мне нужно? Я об этом никому не скажу.

### — Какой подарок вы преподнесли бы Петербургу, будь у вас безграничные возможности?

— При таких возможностях городу можно подарить благополучие. Это включает в себя все: и внутреннее содержание, и гармонию. Наверное, подарила бы уважительное отношение друг к другу. Если будут эти составляющие, то решатся и все остальные задачи.



### Михаил Возианов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»:

— В этом году рынок недвижимости был хорошим: объемы продаж росли, рос спрос на ипотеку. Шло восстановление после финансового кризиса. В развитии своих проектов девелоперы вышли на докризисные показатели. Сегодня мы должны быть готовы к тому, что ситуация изменится, и не в лучшую сторону. Мы видим, что происходит в макроэкономике, в еврозоне в частности. Ближайший год работы будет проходить, мне кажется, в «рваном» темпе. Какие-то проекты придется поддерживать, какие-то, напротив,

быстрее двинутся вперед. Не очень верю, что будет принята стратегия развития города. Хотя стратегические решения принимаются — например, реализация программы транспортного развития.



### Александр Гришин, генеральный директор «ВМБ-Траст»:

— Надеждой этого года в строительной отрасли стало принятие поправок Генерального плана. Обсуждением года можно признать стратегию развития страны, Санкт-Петербурга в частности. Этот год ознаменован тем, что изменился состав городского и федерального правительства. Отсюда — все ис-

ходящие последствия. Стратегия действия на ближайшие годы зависит от новой власти. Именно сейчас создается пространственный каркас дальнейшего развития Санкт-Петербурга. Поправки Генерального плана также зависят от решений власти. Этот документ невозможно менять, если не будет стратегии развития города.



### Виктория Желтова, руководитель проектного направления Фонда «Центр стратегических разработок "Северо-Запад"»:

— В этом году наша власть погрязла в арьергардных боях, обсуждая стратегию развития

Санкт-Петербурга. Строительство продолжается, проекты реализуются, а стратегии все нет. На мой взгляд, для градостроительства нужна своя, отдельная политика. Возможно, необходимо принять кардинальные меры для определения такой политики в больших городах. Иначе строительство будет развиваться само по себе. В новом году я хочу пожелать всем таких перемен, которые вдохновят на подвиги и стратегии!



### Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

— Я выделяю три знаковых для отрасли события. Во-первых, зако-

нодательные и судебные решения о регулировании градостроительной деятельности (в частности, решения Верховного суда, принятые и отмененные), которые ввели всех в ступор в части понимания возможностей и ограничений застройки, в первую очередь в центре города. Во-вторых, смена губернатора и руководителей ключевых комитетов и ведомств, которая породила полное непонимание стратегии по всем аспектам развития города. И наконец, предвыборный период, сопровождающийся повышением уровня неопределенности в развитии города и экономики в целом, снижением инвестиционной привлекательности и, как следствие, оттоком капитала, замораживанием начатых проектов и невозможностью начать строительство новых.

Продолжение на стр. 8



# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## опрос

Продолжение.  
Начало на стр. 6—7



**Федор Туркин, генеральный директор группы компаний «РосСтройИнвест»:**  
— Для строительной отрасли России значительным событием стало завершение перехода от лицензирования к саморегулированию. Важным этапом в уходящем году стало и то, что объемы малоэтажного строительства превысили половину общей площади нового строительства в России. Я считаю, что в нашей стране максимально оперативно решить жилищный вопрос можно, наращивая объемы возведения малоэтажного жилья в сочетании с использованием при строительстве современных достижений отрасли. В Санкт-Петербурге показательным было то, что строительная отрасль региона стала чувствовать себя уверенно, адаптировавшись к новым условиям. В 2011 году петербургский первичный рынок жилья окончательно стабилизировался, закрепилась тенденция «хороших объемов», как по вводу построенных объектов, так и по запуску новых. Кстати, этого нельзя сказать о некоторых регионах России, которые до сих пор не оправались от кризиса. Я не говорю, что строительному рынку Петербурга и Северо-Запада все легко дается, просто мы поняли, как нужно действовать в новых условиях. Основные события, я думаю, нас ждут в наступающем 2012 году. Надеюсь, в их числе будет разработка стратегии жилищного строительства на федеральном уровне.



**Андрей Позов, руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**  
— С административной и законодательной точек зрения основным событием, повлиявшим на рынок недвижимости Санкт-Петербурга, стал приход нового губернатора и, соответственно, смена части профильных чиновников. Также немаловажным было решение ВАС РФ об отмене ПЗЗ в части высотного регулирования в границах объектов объединенной охранной зоны. Это затормозило реализацию многих существующих проектов и заставило девелоперов и инвесторов более осторожно относиться к вхождению в новые проекты в историческом центре города. С точки зрения бизнеса одним из наиболее важных событий стала продажа активов компании «Макромир» новому крупному игроку «Форт Групп». Это привело к изменению расстановки сил в ретейле, в результате которой компания «Форт Групп» вошла с тройку лидеров на рынке торговой недвижимости Петербурга. Кроме того, в уходящем году был решен резонансный для города вопрос о размещении проекта башни Газпрома. Наконец появилась ясность, где будет реализован проект и какая территория получит импульс к развитию благодаря размещению там проекта Газпрома. Также хотелось бы отметить размещение «ЛенСпецСМУ» акций на Лондонской бирже. Это первое после кризиса размещение акций девелоперской компании, которое показало, что компании могут успешно привлекать финансирование через публичное размещение.



**Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН»:**  
— В начале года рынок вышел из кризиса, но осенью рынком вновь овладели кризисные настроения. Так что у нас, можно сказать, выработалась привычка к кризису. Произошла перестройка в регистрационной сфере, которая продолжается до сих пор и оказывает влияние на рынок недвижимости. Отчасти передел рынка строящейся недвижимости завершился, упорядочился. Рынок недвижимости достиг состояния относительной стабильности. Застройщики начинают постепенно повышать цены. В этом году в отрасль в целом и на первичный рынок в частности пришло большое количество ипотечных денег. Однако со второй половины года объем кредитования под влиянием кризисных настроений уменьшился. Одной из заметных тенденций стало перетекание денег со вторичного рынка на первичный. Как правило, большинство запросов, связанных со вторичным жильем, было именно о продаже, а не о покупке квартиры. Экономическая нестабильность также оказала влияние на рост инвестиционных покупок.



**Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:**  
— Год был активный и успешный. Так, в нашей компании продажи квартир в течение всего года шли с превышением намеченного плана, при этом 75 процентов сделок совершались на условиях 100-процентной оплаты или ипотеки. Существенным событием для отрасли стал вывод на рынок новых крупных проектов и существенный рост предложения в различных сегментах жилья. Увеличилась доля проектов комплексного освоения территории, на границе города и области создаются несколько масштабных жилых комплексов. Показательно, что они реализуются в соответствии с новыми правилами ПЗЗ, в результате чего потребители получают новый уровень качества жизни: со всей необходимой инфраструктурой, парковочными местами, социальными объектами.



**Александр Щитковский, руководитель отдела консалтинга компании «Центр согласований»:**  
— Любые изменения в сфере законодательства оказывают значительное влияние, затрудняя работу и создавая дополнительные административные барьеры или, наоборот, способствуя развитию отрасли. В уходящем году большим шагом вперед стали изменения в Градостроительном кодексе, которые коснулись экспертизы проектной документации. Думаю, одними из самых долгожданных событий стали отмена данного этапа при капитальном ремонте и признание негосударственной экспертизы проектной документации. Что касается не столь радостных нововведений, то кодекс теперь предусматривает

необходимость разработки проектов планировки территорий для строительства линейных объектов, что может вызвать значительные затруднения, так как опыта работы у проектных организаций в этой сфере нет.



**Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:**  
— Главным трендом 2011 года стал заметный рост инвестиционной активности в России в целом и в Петербурге в частности. Сделка по приобретению ТРК «Галерея», которая находится в стадии завершения, но уже может считаться состоявшейся, стала крупнейшей не только на рынке России, но и во всей Европе. Для Петербурга это первая в истории сделка по покупке столь крупного объекта, расположенного в центре города. Дополнительную значимость сделке придает участие в ней крупных международных консорциумов. Инвестиционная активность привела к появлению в 2011 году на рынке торговой недвижимости Петербурга нового игрока — компании Fort Group. Не имея собственных реализованных проектов, компания за счет покупки ряда объектов вошла в тройку крупнейших собственников торговой недвижимости. Инвестор заявил о своих планах по оптимизации приобретенных торговых комплексов путем проведения полномасштабной реконструкции. Тенденция к оптимизации имеющихся активов может стать актуальной в свете неоднозначной макроэкономической ситуации, которая уже заставляет девелоперов и ретейлеров подходить к вопросу дальнейшего развития со сдержанным консерватизмом.



**Анатолий Кузнецов, первый заместитель директора SAO «Гефест» — Санкт-Петербург:**  
— Что касается страхования в строительстве, то нынешний год не преподнес никаких серьезных потрясений и негативных моментов. Все шло по уже налаженной модели. Спорные вопросы обсуждались в процессе регулярного диалога. По итогам 2011 года сегмент страхования членов СРО составит не менее 1,8 миллиарда рублей, то есть рост будет около 16 процентов. Такая тенденция, по нашему мнению, сохранится в ближайшие годы. В 2011 году были проведены заключительные приготовления к реализации закона об обязательном страховании ОПО. Данный закон затронет строительную отрасль. По нашим оценкам, каждая вторая строительная компания страны должна будет застраховать свою ответственность. При этом уже в ближайшие годы существует возможность передачи части опасных объектов на регулирование через СРО. Это прописано в проекте концепции Ростехнадзора по совершенствованию государственной политики в области обеспечения промышленной безопасности с учетом необходимости стимулирования инновационной деятельности предприятий на период до 2020 года. Поэтому можно сказать, что в следующем году нас ожидает очень серьезная работа.



**Александр Сайгин, генеральный директор «Ирисофт Инвест»:**  
— В числе прочих значимых событий я бы отметил поворот города в сторону 3D-технологий в проектировании, строительстве и ремонте, пока, к сожалению, только дорог. Это решение властей Петербурга, и с 2011 года новые требования уже находят отражение в тендерной документации. Конечно, все участники процесса сейчас столкнутся с большим количеством вопросов о софте и оборудовании, о том, как, где и каким образом будет храниться информация, насколько город готов использовать ее в дальнейшем. Создается своего рода база данных инфраструктурных объектов города. Основную выгоду, преимущества получают не столько компании, которые строят или проектируют, сколько компании, которые занимаются эксплуатацией данного участка города, будь то управляющая компания или городские власти.



**Деламартер Скотт Гэрра Алексей Гильермо, начальник отдела маркетинга и рекламы ГК «Беатон»:**  
— Главным стало создание рабочей группы по качеству строительства, с секцией строительных материалов при координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО. К сожалению, это событие не успело отразиться на строительном рынке, потому как только 14 декабря 2011 года был утвержден состав секции, но это первый значимый шаг к использованию качественных строительных материалов.



**Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге:**  
— В 2011 году, как и предполагало большинство игроков рынка, каких-то серьезных скачков или изменений не произошло. Наметившиеся в 2010 году тенденции продолжили свое развитие. В целом, рынок показал стабильный рост в пределах 15–20 процентов по сравнению с 2010 годом, произошел ряд инвестиционных сделок на рынке, количество инвестиций тоже увеличилось на 15–20 процентов. На сегодняшний день все находится в ожидании президентских выборов 2012 года. Это будет ключевым событием, после которого можно будет говорить о путях дальнейшего развития.



**Николай Казанский, генеральный директор Colliers International St. Petersburg:**  
— 2011 год был очень ярким для петербургского девелопмента. Самыми главными событиями года я бы назвал крупные сделки, которые определили дальнейшую судьбу проблемных активов. Так,

компания Fort Group приобрела портфель объектов компании «Макромир», включающий в том числе пять действующих и один замороженный ТЦ совокупной площадью около 260 тысяч квадратных метров. В этой сделке мы увидели пример того, как новый собственник смог профессионально решить проблемы объектов, с новой энергией и эффективно подойдя к вопросу управления ими. Еще одна значимая сделка — продажа компанией ВТБ ТЦ «Невский пассаж» на Невском проспекте, 48 (общей площадью 21 тысяча квадратных метров, сделка оценивается в 80 миллионов долларов). В целом, рынок ожил, и 2011 год обещает стать рекордным по количеству инвестиционных сделок. Общий объем закрытых по итогам 2011 года сделок купли-продажи коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге превысит 2 миллиарда долларов, включая покупку участков под жилищную застройку. Таким образом, более чем вдвое будут превышены показатели 2007 и 2008 годов (980 и 930 миллионов долларов соответственно) и в четыре раза — показатель прошлого, 2010 года — 470 миллионов долларов. Что касается прогноза на будущий год — в целом, рынок недвижимости более стабилен и благодаря этому более привлекателен для инвесторов, чем, например, фондовый. Переизбытка предложений ни в одной отрасли не наблюдается. Поэтому перспективы на будущий год видятся нам достаточно оптимистичными.



**Наталья Тужилова, заместитель генерального директора ООО «Петротрест-недвижимость»:**  
— Значительных потрясений в отрасли в уходящем году не было, и после кризиса такое состояние можно считать благоприятным. Строительный комплекс активно развивался, в 2011 году в городе было введено около 3 миллионов квадратных метров жилья. На рынке появлялись новые интересные проекты как точечной застройки, так и комплексного освоения территорий. Благодаря развитию конкуренции существенно растет качество возводимого жилья. Позитивно повлияло на отрасль и снижение ставок по ипотеке. В 2011 они достигли минимума и составляют сейчас от 9 до 13 процентов.



**Александр Дмитриев, директор по развитию ООО «СтройБизнесПроект»:**  
— Можно сказать, что ужесточилась конкуренция на рынке, и эта тенденция будет усиливаться. Каждый, кто сегодня зарабатывает деньги, более тщательно продумывает вложение инвестиций. Это и покупатель квартиры, и заказчик проекта, и работодатель. Что касается строительной отрасли в целом, то за прошедший год активность заметно возросла. Инвесторы и девелоперы «разморозили» проекты и продолжили их реализацию. Это более заметно на рынке коммерческой недвижимости. В жилищной сфере спокойно и стабильно, спрос на жилье постоянен.

Окончание на стр. 10—11





## Положительный аккорд в завершение года

**Евгений Иванов.** По всем направлениям развития рынка недвижимости в уходящем году наблюдалась положительная динамика. Спрос, предложение и цена росли во всех сегментах: эконом, элита, бизнес.

«Новая тенденция этого года – формирование петербургской агломерации. Город растет вширь», – говорит Вера Сережина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI. По ее словам, в новых районах строится около 1,5 млн кв. м жилья, которое неоднородно по составу и цене. Основные зоны на севере – Девяткино – Бугры, на востоке – Кудрово и Всеволожск, где возводится в основном многоэтажное жилье экономкласса по цене 50–60 тыс. рублей за квадратный метр; на юге – Пушкин, где преобладают проекты малоэтажной застройки по цене 45 тыс. рублей за «квадрат».

«Отличительная черта 2011 года – все большее расслоение на классы эконом (большинство проектов комплексного освоения территорий (КОТ) и проекты, расположенные в отдаленных спальных районах) и комфорт (качественные проекты в местах с видовыми характеристиками либо в престижных местах нецентральных районов). Проекты комфорт-класса занимают 22 процента текущего товарного запаса в стройке и стоят в среднем на 15–20 процентов выше, чем экономкласс. Проекты КОТ занимают до 20 процентов текущего объема предложения и пользуются стабильным спросом покупателей – объем продаж в них составляет до 35 процентов от продаж в классической зоне массового жилья в Петербурге», – уточняют эксперты RBI.

По данным аналитиков, продажи на первичном рынке Петербурга составили около 2,5 млн кв. м и спрос на первичном рынке практически достиг докризисных показателей.

В 2011 году в Санкт-Петербурге выведено в продажу свыше 2 млн кв. м строящегося жилья. Это почти на 60% больше, чем в про-



шлом году, когда в реализацию поступило около 1,2 млн кв. м.

По данным экспертов «НДВ», больше всего в 2011 году в продажу поступило объектов экономкласса – примерно 1,1 млн кв. м. Доля новостроек данного сегмента составила более 57%. На комфорт-класс пришлось порядка 720 тыс. кв. м строящегося жилья – 38% от общего количества поступивших в продажу новостроек. Доля объектов бизнес-класса и элитного сегмента составила примерно 5%. В прошлом году экономкласс достигал примерно 68%, 21% приходился на комфорт-

класс, и только 11% объектов, выведенных в продажу в 2010 году, относились к сегментам бизнес и элит.

«Начиная со второго полугодия 2010 года, ежеквартальный объем продаж стабилизировался на уровне 500–550 тысяч квадратных метров. В III квартале 2011 года объем продаж составил 556 тысяч квадратных метров», – отмечает Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН. Результаты IV квартала, скорее всего, будут лучше предыдущего на 20%.

По-прежнему среди новых объектов преоб-

ладают проекты классов эконом и комфорт: на них по итогам года придется более 80% всех продаж.

Средневзвешенная цена продолжает расти, и в III квартале она достигла отметки в 77,7 тыс. рублей. По итогам года ожидается, что средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке составит порядка 79 тыс. рублей. В первую очередь рост стоимости коснулся квартир элитного сегмента и сегмента эконом. По сравнению с 2010 годом средняя цена «квадрата» в классе эконом возросла в III квартале с 51,7 тыс. до 58,7 тыс. рублей. По прогнозам АРИН, по итогам года цена квадратного метра жилья экономкласса достигнет примерно 61 тыс. рублей. Цена метра в остальных сегментах менялась незначительно, в пределах 2–4% в зависимости от класса.

Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена», считает, что основной фактор, который может повлиять на рынок недвижимости в будущем году, – это ситуация на долговых финансовых рынках стран Еврозоны. Сейчас многое зависит от того, смогут ли лидеры данных стран найти правильное решение по достижению консенсуса в сложившейся ситуации. Если им не удастся договориться, то возможны разные варианты потрясений – выход некоторых стран из зоны евро с вытекающими из этого последствиями. При достижении консенсуса прогноз на рынке недвижимости стабильный как минимум до президентских выборов и в течение трех месяцев после. По мнению спикера, цена квадратного метра либо останется на прежнем уровне, либо вырастет на стоимость инфляции.

**С Новым 2012 годом!**

Пусть наступающий 2012 год принесет Вам удачу и радость!

Пусть все Ваши деловые начинания будут успешны, осуществляются самые смелые планы, и претворятся в жизнь яркие идеи!

Пусть Вас окружают только верные друзья и надежные партнеры, в Вашей жизни будет больше прекрасных мгновений, а трудности и невзгоды обходят Вас стороной.

Здоровья, успехов и процветания в Новом году!

**BalticBuild**

**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
Международный строительный форум

**ЭкспоКлимат**  
Выставка по водоснабжению и климатическому оборудованию

Ведущие строительные выставки России!

**С европейской отделкой**

**ТЕМП**  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**677-5555**

**Готовые квартиры!**

[www.sktemp.ru](http://www.sktemp.ru)



## Пятерка от RBI

Холдинг RBI планирует в 2012 году вывести на продажу примерно 200 тыс. кв. м жилой недвижимости в составе пяти жилых комплексов.

В комплексе бизнес-класса «Собрание» на Большой Посадской, 12 уже начато бронирование квартир. Комплекс будет состоять из двух жилых корпусов – большого (восемь-девять этажей) и малого (пять-восемь этажей) общей площадью 32,7 тыс. кв. м. Еще 76 тыс. кв. м поступят в продажу в комплексе на Свердловской набережной (на пересечении с Пискаревским проспектом) – на сей раз жилья и бизнес-, и комфорт-класса. Кроме того, планируется запустить комплекс на Савушкина, 7, начать продажи в жилом комплексе на Заозерной, 3 – на месте бывших индустриальных территорий, а также малоэтажный проект в Мистолове (Всеволожский район Ленобласти) – Mistola Hills. Наибольшая доля площадей, отметил президент холдинга Эдуард Тиктинский, будет предложена в сегменте бизнес-класс.

Проект в Мистолове RBI реализует совместно с компанией «Петростиль», поделив пополам участок в 33 га. Компании предстоит построить примерно 60 тыс. кв. м жилья плюс объекты социальной инфраструктуры. Когда покупали землю в 2006 году, задумывали коттеджный проект, однако остановились на варианте малоэтажной застройки – трех-, четырехэтажные дома на десяток квартир, организованные в небольшие «деревеньки». Работы в первой очереди проекта стартуют прямо с начала года – инженерия, дорожные работы. Активные продажи начнутся примерно в мае. Предположительно цена продаж на начальном этапе строительства составит 65–75 тыс. за квадратный метр.

Помимо этого, холдинг значительно наращивает земельный банк. Как подчеркнул г-н Тиктинский, в основном за счет собственных средств: в стадии завершения две сделки по приобретению земельных участков. В 2011 году компания вложила в покупку земли примерно 80 млн USD. На участке, расположенном на севере города, холдинг рассчитывает построить примерно 200 тыс. кв. м жилья, на южном направлении – около 100 тыс. кв. м.

Сегодня компания ведет строительство примерно 800 тыс. кв. м жилья на разных стадиях. В пересчете «на штуки» это около 15 тыс. квартир.

## тенденции

# Дома с «зеленым» отливом

**Елена Зубова.** Считанные здания в России имеют сертификат соответствия «зеленым» стандартам: наше законодательство не предъявляет в этом смысле особых требований к их строительству или эксплуатации.

В мире действует несколько систем «зеленой» сертификации зданий, в некоторых странах разработаны собственные правила. Многие из них базируются на самых распространенных системах – американской LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) или европейской BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Однако для большинства российских девелоперов и управляющих компаний особого интереса следовать «зеленым» стандартам нет: покупатели строящегося жилья в основной массе не интересуются этим вопросом вовсе, о предстоящей многолетней эксплуатации мало кто заботится, вложения в «зеленые» улучшения удорожают проект для застройщика. Чуть больший интерес проявляют застройщики нежилых объектов, поскольку целый ряд международных компаний, озабоченных своей репутацией, имеет корпоративные стандарты, которые не позволяют организовать офис в обычном здании – требуются исключительно «зеленые».

Поэтому пока «зеленые» технологии несут на наш рынок либо подвижники, либо иностранные игроки, либо компании, заинтересованные в пиаре такого рода.

### Для заинтересованного клиента

Чтобы здание получило один из «зеленых» сертификатов, необходимо закладывать это в проект изначально. По мнению Вероники Лежневой, старшего аналитика экономических и стратегических исследований компании Jones Lang LaSalle (Санкт-Петербург), выбор системы сертификации лучше ставить в зависимости от интересов будущего покупателя. Так, Восточная Европа ориентирована на LEED, Западная Европа – на BREEAM. С другой стороны, BREEAM можно адаптировать под конкретную локацию. То есть если девелопер возводит нежилой объект, чтобы затем его продать, хорошо бы обратить внимание на «зеленые» технологии, выбрав при этом определенный сертификат.

В то же время обе системы обращают много внимания на дизайн и конструктивные характеристики объекта, на менеджмент проек-



**НА ЗОЛОТОЙ LEED СЕРТИФИЦИРОВАН БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА А VOLVO CENTER**

та, на эффективное использование энергоресурсов и т. д.

В России – по крайней мере в Петербурге – большинство застройщиков предпочитает американский вариант, LEED. Сертификаты LEED бывают четырех видов: платиновый, золотой, серебряный и обычный. Чтобы получить конкретный сертификат, необходимо набрать определенное количество баллов: более 80 – на платиновый, более 60 – на золотой, более 50 – на серебряный. Даже чтобы получить

обычный сертификат, нужно минимум 40 баллов. На каждом виде улучшений удастся набрать некоторое количество баллов. В частности, инновации оцениваются в 6 баллов, состояние прилегающей территории, к примеру, – сразу в 28 баллов и т. д.

### Почем сертификаты?

По определению Владислава Фадеева, руководителя отдела маркетинга департамента консалтинга

GVA Sawyer, затраты на сертификацию уместно поделить на две составляющих: плату за сам сертификат и затраты на создание соответствующего сертификату объекта.

По словам Юусо Хиетанена, генерального директора компании «НСС Жилищное строительство», затраты на получение LEED больше, нежели на BREEAM.

Расходы на сертификацию по системе LEED составляют 30–60 тыс. USD, включая подачу докумен-

### Сравнение систем сертификации

Система сертификации	Предпроектная подготовка, выбор участка	Дизайн. Конструктивные характеристики, строительство	Черновая отделка	Ревизия здания	Отделка для арендатора	Управление проектом, поддержка, менеджмент
BREEAM		+		+	+	+
LEED		+	+	+	+	+
HQE		+				+
DGNB		+		+		+
Green Star		+		+	+	+
CASBEE	+	+			+	+
HK BEAM		+				+
Green Globes		+			+	+

Источник: Jones Lang LaSalle

## опрос

**Окончание.**  
Начало на стр. 6–8



**Алексей Сорокин, президент НП «Региональное объединение»:**  
– На наш взгляд, одним из значимых событий года стало внесение изменений в Градостроительный кодекс, которые законодательно уравнили юридический статус организаций государственной и негосударственной экспертизы и определили пределы их компетенции.



**Геннадий Киркин, генеральный директор компании «Ирбис» – профессиональное управление инвестиционно-строительными проектами:**  
– На строительную отрасль, безусловно, повлияли кадровые перестановки в высших эшелонах городской власти. Это смена губернатора, глав комитетов, пересмотр долгосрочных инвестиционных проектов, таких как, к примеру, комплексная реновация жи-

лых кварталов с «хрущевками» и домами довоенной застройки, строительство Орловского тоннеля, новых мостов. Их реализация (а также и многих других проектов) напрямую зависит от позиции власти. Если говорить не о свершившихся событиях, а о процессах, которые повлияли и еще будут влиять на строительную отрасль, то это, в первую очередь, вторая волна кризиса. Банковский кризис в Европе, к сожалению, не может быть локальным – он влияет и на российскую финансовую систему. Дефицит и ограниченный доступ к финансовым ресурсам ведет к росту банковских ставок, а следовательно, к удорожанию кредитов. Деньги становятся дороже. Год-полтора назад существова-

ла проблема получения банковского кредита по той причине, что банки опасались кредитовать строительные проекты. Сейчас банки готовы финансировать хорошие, «здоровые» проекты, но девелоперам приходится очень тщательно готовить проект и просчитывать риски, чтобы и банк убедить в своей состоятельности, и получить экономическую эффективность с учетом банковских ставок. Надо отметить, что за 2011 год произошел серьезный перелом в умах инвесторов. Высокие требования финансирующих структур меняют отношение к профессиональному управлению проектом. Мы видим это по востребованности таких услуг как со стороны девелоперов, так и со стороны банков.



**Николай Ватин, д. т. н., и. о. декана инженерно-строительного факультета Санкт-Петербургского государственного политехнического университета:**  
– В качестве наиболее значимых перемен непосредственно в строительном секторе я бы отметил стремительный подъем негосударственной экспертизы проектной документации: в сентябре в Москве прошел



## «Аммиачное дело»: «КВС» отбилась от штрафа

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решил признать незаконными и отменить постановление и представление, вынесенные Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах (Роспотребнадзор) в отношении общества с ограниченной ответственностью «КВС». Этими актами, вынесенными в ноябре 2011 года, строительная компания «КВС» наказывалась за многократное превышение допустимых концентраций аммиака в жилом доме. Орган Роспотребнадзора в связи с заявлением гражданки С. о том, что строительные конструкции в квартире по адресу Санкт-Петербург, улица Доблести, 17, корп. 2 выделяют едкий аммиачный запах, 18 октября 2011 года возбудил дело об административном правонарушении. Роспотребнадзор назначил санитарно-эпидемиологическую экспертизу. Проведение экспертизы было поручено подразделению учреждения «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербурге». Эксперты констатировали в заключении, что норматив допустимого содержания аммиака в воздухе 0,04 мг/куб.м превышен в десятки раз. Например, в одной из жилых комнат концентрация аммиака достигла 2,72 мг/куб.м, кратность превышения – 68 раз. В других помещениях квартиры превышение было меньше, но все равно выше допустимого в 24,5–29,5 раз. «КВС» являлась подрядчиком по государственному контракту на выполнение работ по проектированию и строительству жилого дома для обеспечения государственных нужд. Роспотребнадзор «КВС» было привлечено к административной ответственности по статье 6.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и законодательства о техническом регулировании) в виде штрафа в размере 10 тыс. рублей. Также Роспотребнадзор вынес «КВС» представление от 14.11.2011 № 78-06-05-560-11 о принятии мер по устранению выявленных нарушений действующего законодательства, причин и условий, им способствующих, и недопущению нарушений впредь. Однако строительная компания стала оспаривать эти меры в суде. Дело в том, что эксперты не исследовали причин превышения содержания аммиака в воздухе здания. «КВС» представлены разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.03.2010, заключенное от 05.03.2010 о соответствии построенного, требованиям техрегламентов и проектной документации. В отсутствие сведений об источнике аммиака суд пришел к выводу, что административным органом не представлено бесспорных доказательств наличия события вменяемого правонарушения.

тов, регистрацию, сбор документов. Чтобы получить сертификат BREEAM, понадобится 10–30 тыс. фунтов стерлингов.

Затраты на организацию «зеленого» здания большинство экспертов оценивают в дополнительные 10–15% к стоимости строительства. Причем это характерно, подчеркивают они, именно для России. По словам директора по международным связям инжиниринговой компании Pöyry Эро Коски, эти 10–15% возникают за счет принудительной вентиляции и дополнительной изоляции. Другие специалисты говорят об удорожании в связи с использованием более дорогостоящих строительных материалов и инженерных систем. Евгений Тесля, начальник отдела энергоэффективных и экологических решений и технологий компании «Бюро техники», утверждает, что затраты, подросшие на 3–4%, прибавляют к энергоэффективности здания 31%. Некоторые специалисты называют цифру 1,5% – на столько увеличиваются общие расходы по проекту.

Срок окупаемости, утверждают эксперты, не должен быть больше, чем при обычном строительстве. Однако для покупателя квартиры в «зеленом» доме затраты, по некоторым оценкам, удастся отбить лет через десять.

### «Зеленые» цели и задачи

Система LEED применяется в 30 странах мира. Видимо, неспроста. И у экспертов рынка достаточно аргументов в пользу сертификации.

Средняя заполняемость «зеленых» бизнес-центров на 3,5% выше, чем обычных, рассказывает Вирве Риихонен, менеджер по разработке концепций и окружающей среде компании Technopolis Oyj, а арендные ставки в таких объектах можно поднять на 8%.

Для России эти цифры, возможно, неверны, рассуждает Владислав Фадеев. Например, арендные ставки можно повысить на 3–5%. Но вакантных площадей в сертифицированных зданиях всегда меньше.

У сертифицированных зданий есть и другие преимущества. В частности, отмечает Евгений Тесля, в них снижается энергоемкость, следовательно, меньше приходится платить за потребление ресурсов. «Здание стареет медленнее», – добавляет г-н Фадеев.

Кроме того, компании, заинтересованные в сертификации, полу-

чают некоторые налоговые льготы. Ксения Брук, юрист компании Salans Санкт-Петербург, напоминает об инвестиционных налоговых кредитах, льготах по налогу на имущество, отсрочке по уплате нормы амортизации и т.д. (см. таблицу).

В перечне других преимуществ г-н Фадеев называет снижение операционных издержек – за счет сокращения вакантных площадей, а также увеличение капитализации. Сертифицированное здание, по его словам, можно продать на 25% дороже аналогичного.

### Конкурентное преимущество

У наших соседей из стран Северного содружества богатый опыт по части экологической сертификации. По словам Вирве Риихонен, в Финляндии «зеленые» стандарты используются, чтобы повысить конкуренцию зданий. В частности, Technopolis разработал программу для проектов 2011–2015 годов: все новые объекты, которые предполагается построить в центре любого крупного города, будут сертифицированы на золотой LEED, прочие должны получить сертификат не ниже серебряного. При этом новые объекты планируется выводить на рынок под особой маркой green-office. Известно, что брендированный товар дороже обычного минимум на 10–15%.

Указывая, что в каждой стране свои стандарты, Дмитрий Санатов, руководитель проектного направления фонда «Центр стратегиче-

### Сертификаты экологичности зданий

Европа	Другие континенты
BREEAM (Великобритания)	LEED (США)
DGNB (Германия)	Green Star (Австралия)
NQE (Франция)	CASBEE (Япония)
	Green Globes (Канада)

Источник: Jones Lang LaSalle

ских разработок Северо-Запад», объясняет: сертифицированный продукт и «зеленые» технологии позволяют компаниям, заострившим на них внимание, и удерживать собственную нишу в своей стране, и организовать экспансию в соседние страны. Методы, как правило, уже обкатаны на родине.

### Редкие птицы

Хотя «зеленое» строительство признано пока нерентабельным и спрос на него невелик, некоторые российские компании уже получили или собираются получить сертификаты. Например, первый сертификат LEED получил бизнес-центр класса B+ «Пулково Скай» финской компании EKE. На золотой LEED сертифицирован бизнес-центр класса A Bolloev Center.

Ирина Киршина, директор по строительству ОАО «БТК-девелопмент», рассказала, что и следующий проект компании – многофункциональный центр «У Красного моста» – также претендует на золотой сертификат. Это проект реконструкции; возможно, поэтому срок окупаемо-

сти, по расчетам инвесторов, будет на 2–3 года больше.

На сертификат BREEAM заявлен проект НСС «Шведская корона». Setl Group заявила на простой сертификат LEED проект строящегося дома на Туристской улице. А один из пока не начатых строительством проектов собирается получить не меньше чем платиновый LEED. Компании «Тэтра Электрик», «Бюро техники», Гильдия управляющих и девелоперов, компания «Эдванс» и архитектурное бюро «Этаж» предлагают проект Экогорода в районе поселка Стрельна. Ян Абубакиров, генеральный директор группы компаний «Тэтра Электрик», называет его «проект единомышленников» и рассчитывает найти таковых.

### «Зеленые» перспективы

«Зеленые» стандарты в России пусть и с большим опозданием, но появились в 2009 году. Последняя редакция, говорит Ксения Брук, относится к 8 апреля 2011 года, и нововведения на этом не закончены.

Вместе с тем стандарты носят рекомендательный характер. Применять их – дело сугубо добровольное. Возможно, по этой причине в России пытаются выработать собственные критерии сертификации, чтобы рано или поздно ввести очередной ГОСТ. Например, на строительстве олимпийских объектов в Сочи, рассказала г-жа Брук, применяются собственные стандарты, в которые заложено более сотни критериев. Станут ли они основой для отечественных сертификатов – большой вопрос.

Пока сертифицированные объекты на российский рынок выводят в основном иностранные компании. Заинтересованных в сертификации российских компаний – единицы.

Очевидно, что опыт строительства «зеленых» зданий надо успеть наработать. Между тем эксперты уверены: через несколько лет на несертифицированные здания будет очень сложно найти покупателя и арендатора.

### Соответствие требованиям международного экологического стандарта LEED v3

ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ	ЭНЕРГИЯ И АТМОСФЕРА
Альтернативный транспорт Парковка для велосипедов Защита и восстановление окружающей среды Снижение светового загрязнения	Снижение потребления энергии на 37% Холодильные машины без фреона Перечень энергоэффективных мероприятий: – светодиодное освещение – индикаторы и датчики, отображающие архивные и фактические данные потребления – использование термостатов и автоматических выключателей – «умные» счетчики – использование сенсорного включения-выключения уличного и придомового освещения – вентиляция с использованием приточно-вытяжных рекуператоров – система очистки и фильтрации сточных вод – использование возобновляемых источников энергии
ВОДОЭФФЕКТИВНОСТЬ	ИННОВАЦИИ В ПРОЕКТЕ
Сокращение потребления воды на 25% Водоэффективный ландшафт Инновационные технологии обработки воды Использование дождевой воды	Инновации в проектировании – математическое моделирование: – энергопотребления – воздушных сред В проект привлечены специалисты со статусом LEED AP Обучающий фильм о проекте
МАТЕРИАЛЫ И РЕСУРСЫ	КАЧЕСТВО ВНУТРЕННЕЙ СРЕДЫ
Хранение и сбор отходов для переработки Вторичное использование материалов Сертифицированная древесина FSC Утилизация отходов: – Раздельная утилизация отходов – Уличные контейнеры для рассортированного мусора	Мониторинг внутреннего воздуха Материалы с низкой эмиссией Контроль теплового комфорта Контроль источников внутреннего загрязнения Использование дневного свет

Источник: ГК «Тэтра Электрик»

### НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Одобен проект многофункционального комплекса в области.** Крупный индустриальный парк «Кола» будет располагаться на земельном участке площадью 123,7 га в Свердловском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Инвестиционный проект согласован межведомственной комиссией по размещению производственных сил на территории Ленинградской области и будет реализован ООО «Теллус-Консалтинг». На площадке парка смогут разместиться до 50 промышленных предприятий IV-V классов опасности, а также сопутствующие им сервисы. ООО «Теллус-Консалтинг» обеспечит комплексное развитие индустриального парка с учетом наиболее рационального использования имеющегося потенциала территории и трудовых ресурсов, а также привлечет инвесторов. По соседству планируется строительство многофункционального общественно-делового, торговывыставочного комплекса площадью около 130 тыс.

кв. м и логистического комплекса. Реализация проекта рассчитана на 7 лет и позволит создать на территории региона свыше 5 тыс. новых рабочих мест. Общий объем затрат на инженерную подготовку и строительство объектов индустриального парка составит 446,7 млн USD. Предполагаемый объем инвестиций базируется на заявках ряда инвесторов, желающих принять участие в реализации проекта.

■ **НСС планирует выйти на рынок коммерческой недвижимости Петербурга.** Об этом сообщила компания Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, которая оказывала шведскому концерну консультационные услуги. Стратегическое решение о развитии нового направления стало логическим продолжением успешной деятельности концерна на рынке Петербурга. Целью исследования являлось сравнение рынка Санкт-Петербурга с рынками основных европейских городов и выявление возможностей развития в различных сегментах коммерческой недвижимости.

учредительный съезд Национального объединения организаций экспертизы в строительстве; 28 ноября приняты изменения в Градостроительный кодекс, по которым права государственной и негосударственной экспертизы практически уравниваются (337-ФЗ). Для строительного образования очень важной переменной в 2011 году стало введение государственных образовательных стандартов нового поколения (ГОСЗ). ГОСЗ, в частности, дают вузам большую свободу в формировании учебных программ, а также приближают нас к созданию реальных профессиональных стандартов в сотрудничестве со строительными организациями и СРО.



# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## Обзор

# Торговля: дефицит возвращается

**Олег Мейер.** Еще 2–3 года, и Петербург ощутит нехватку качественных торговых площадей, убеждены эксперты. При этом существенного повышения арендных ставок они не прогнозируют.

Рынок аренды торговой недвижимости продолжает демонстрировать положительную динамику. Рост покупательской активности позволил ретейлерам возобновить программы развития: в ближайшие 2 года расширение планируют операторы всех без исключения товарных групп. Это вызвало существенное повышение спроса на площади в торговых комплексах, а также увеличилось количество запрашиваемых помещений. Средний уровень заполняемости городских торговых центров составляет 94–95%, вакантными остаются только неликвидные метры в объектах с неудачной концепцией и местоположением.

Параллельно происходит снижение нового предложения. Так, по данным Colliers International St. Petersburg, из-за провала в запуске объектов в период кризиса объем ввода качественных торговых площадей в 2012-м снизится в четыре раза по сравнению с текущим годом. Это может создать некоторый дефицит площадей. «Однако следует отметить, что запуск большинства проектов происходит с опозданием, поэтому недостаток площадей начнет ощущаться постепенно, и арендные ставки в 2012–2013 годах будут повышаться плавно. Ожидается, что их рост в будущем году составит в долларовом эквиваленте 5–10 процентов для якорных арендаторов и до 15 процентов для операторов галерей», – отмечает Евгений Васильева, заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International St. Petersburg.

### Потенциал не исчерпан

За последние 10 лет ввод площадей происходит неравномерно – начиная с 2004 года, их ежегодный прирост составляет 400–500 тыс. кв. м. Максимальный объем введенных площадей приходился на благополучный 2006 год, минимальный – на кризисный 2009-й. В этом году, по данным аналитиков, уже введено в эксплуатацию восемь торговых комплексов. До конца 2011-го планировалось открыть еще шесть.



«Территориальное распределение крупных торговых объектов остается весьма неравномерным. В настоящее время их значительная часть (около 65 процентов) приходится всего на 4 из 18 районов города – Приморский, Выборгский, Московский, Невский», – констатирует г-жа Васильева. Но эту неравномерность в будущем, по ее словам, частично компенсируют торгово-развлекательный комплекс «Рио», запускаемый ГК «Ташир» во Фрунзенском районе, и самый значимый объект 2013 года – «Жемчужная плаза», совместный проект SRV Group и Шанхайской индустриально-инвестиционной компании, запланированный к открытию в Красносельском районе.

Пока же средняя обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах составляет около 415 кв. м на 1 тыс. жите-

### Торговые объекты, планируемые к вводу в 2012 году

Название	Адрес	Категория	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Девелопер
«У Красного моста»	Мойки наб., 73-79	ТЦ	36 500	10 900	«БТК Девелопмент»
Mercury	Большая Конюшенная ул., 21/23	фэшн-центр	33 240	10 000	«Меркури»
Cruise	Туполева ул., уч. 33	ТЦ	22 000	13 200	«Фемида»
«Электросила»	Московский пр., 139	ТЦ	10 000	7 000	«Доринда Инвест»
«Адмиралтейский»	Малая Морская ул. / Кирпичный пер.	ТЦ	9 360	5 474	«Советник»

Источник: Colliers International

### Торговые объекты, планируемые к вводу в 2013 году

Название	Адрес	Категория	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
«Европолис»	Полюстровский пр., 80 / Кантемировская ул.	ТРК	128 000	59 073
«Континент на Звездной» (2-я очередь)	ул. Ленсовета, 97	ТРК	60 000	36 000
«Фоника»	Планерная ул. / ул. Шаврова	ТЦ	58 000	30 000
«Жемчужная плаза» (1-я очередь)	Петергофское ш., квартал «Балтийская жемчужина»	ТРК	47 000	30 550
«Международный»	ул. Бель Куна / Бухарестская ул.	ТОЦ	40 000	26 000
«Континент на Бухарестской»	Бухарестская ул. / ул. Салова	ТОЦ	38 000	24 700

Источник: Colliers International

чие от ажиотажа 2007 – начала 2008 года, характерной особенностью стало взвешенное принятие решений ретейлерами, чему предшествует достаточно долгий анализ всех подходящих вариантов помещений. В среднем сделка по привлечению ретейлера в торговый центр стала занимать 3–4 месяца для арендатора торговой галереи и может доходить до 9–12 месяцев для «якорей», – рассказывает управляющий партнер LCMC Дмитрий Золин.

«В настоящее время возможность выхода крупных ретейлеров в город ограничена существующим предложением на рынке. В этом отношении новые проекты становятся своего рода проводниками новых брендов в Санкт-Петербург. Качество проекта и его способность привлекать покупателей в долгосрочной перспективе становятся важной составляющей в сумме факторов, определяющих выбор ретейлера», – добавляет руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Вероника Лежнева.

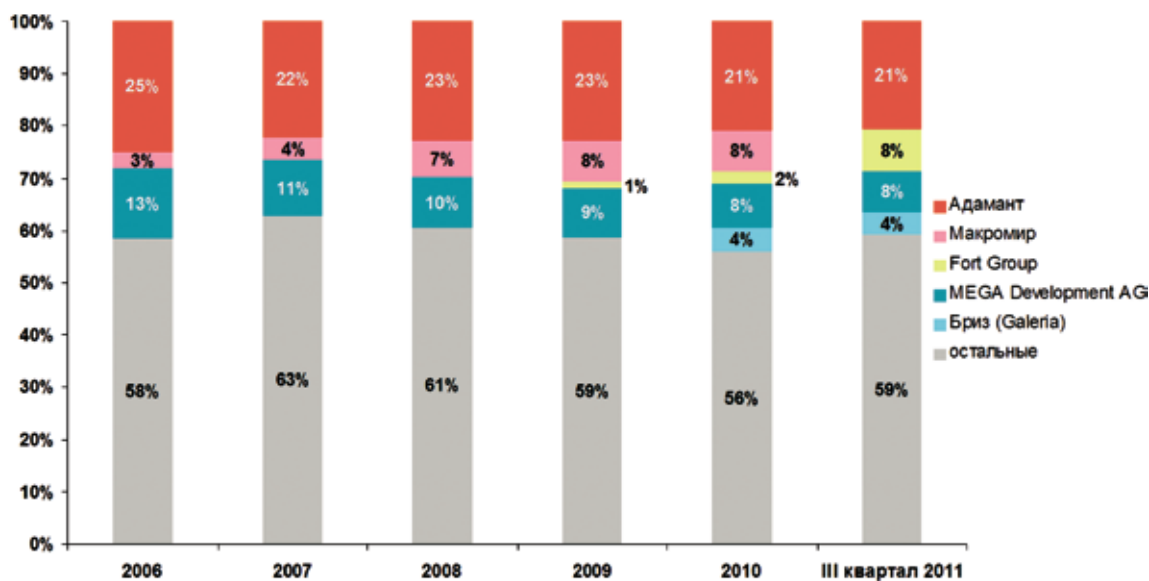
Стоит отметить возрастающую экспансию на петербургский рынок скандинавских операторов торговли. За последний год только шведский бренд H&M открыл свои магазины в торговых комплексах «Невский центр», «Га-

лей. По этому показателю Санкт-Петербург находится на лидирующей позиции среди крупных городов России. Однако в Европе обеспеченность современными торговыми площадями в два-три раза выше – 1–1,5 тыс. кв. м на 1 тыс. жителей, – что позволяет экспертам утверждать, что потенциал для развития крупноформатной торговли в нашем городе еще не исчерпан. Кроме того, часть объектов, открытых в 2000–2007 годах, уже не отвечает современным требованиям и нуждается в реконцепции.

### Все пригодилось

«Несмотря на повсеместные разговоры о стагнации рынка, прошедший год показал достаточно уверенный рост спроса на торговые квадратные метры. В отли-

### Доли крупнейших собственников на рынке качественных торговых комплексов



Источник: Knight Frank St. Petersburg

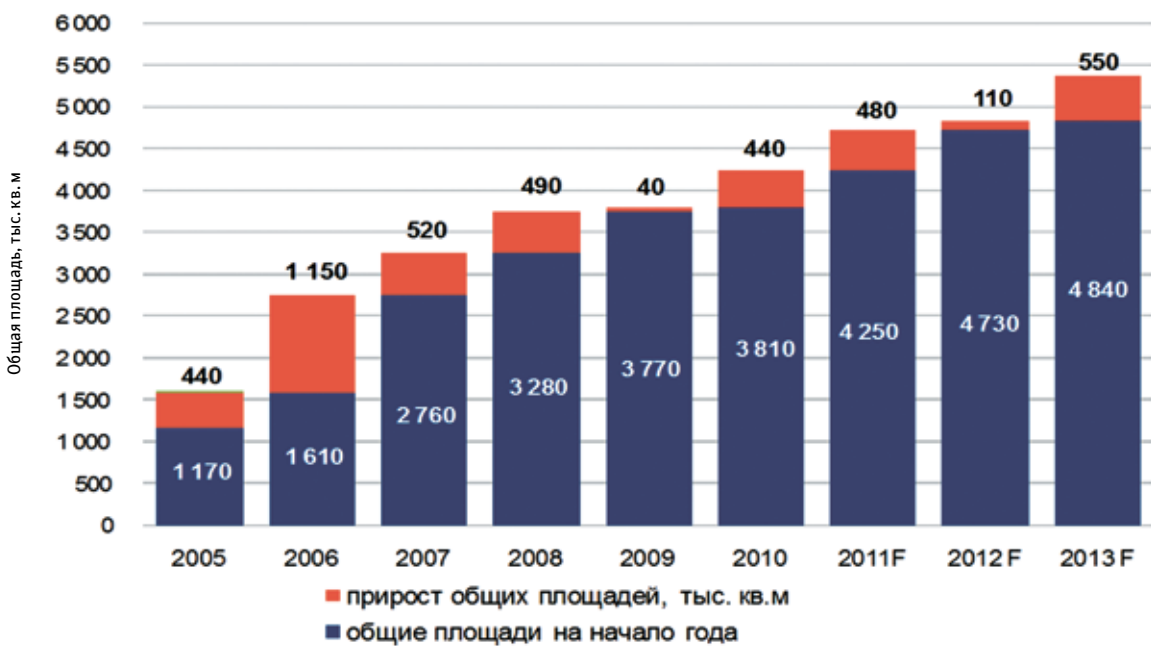


## Торговые объекты, введенные в эксплуатацию в 2011-м и планируемые к вводу в начале 2012 г.

Название	Адрес	Категория	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Девелопер
«Лето»	Пулковское ш.	ТРК	102 000	60 500	«Система Галс Северо-Запад», Arpsys
«Осиновая роща»	Парголово, Выборгское шоссе/КАД	ТРК	39 556	20 500	«Адамант»
«Меркурий»	Колпино, Пролетарская ул., 36	ТРК	23 400	16 380	Нет данных
«Дивный город» (в составе ТРК «Гранд Каньон»)	пр. Энгельса, 154	детский центр	21 000	13 650	«Соломон»
«Лиговъ»	Лиговский пр. / наб. Обводного канала	ТОЦ	19 900	10 945	«Адамант»
«Константиновский»	Пушкин, Гусарская ул.	ТЦ	11 953	8367	Нет данных
«О'Кей»	пр. Науки, 17	гипермаркет	11 686	6340	«Доринда Инвест»
K-Rauta	Шуваловский пр., 45	DIY	6500	5700	Rautakesko
«Питерлэнд»	Приморский пр. / Яхтенная ул.	ТРК	80 000	55 000	«Стремберг»
«РИО»	ул. Салова / Волковский пр.	ТРК	65 000	45 000	«Ташир»
«Сити Молл» (3-я очередь)	пр. Испытателей, 5	ТРК	44 750	26 850	«Форт Групп»
«Академ Парк»	Гражданский пр., 41	ТРК	28 000	23 400	«Форт Групп»
«Шкиперский молл» (2-я очередь)	Наличная ул., 18	ТРК	11 551	9320	«СиБ»

Источник: Colliers International

## Динамика ввода качественных торговых площадей, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

лерея» и «Сити Молл». Финский холдинг S-Group также увеличил количество супер- и гипермаркетов Prisma за счет открытия магазинов в торгово-развлекательных комплексах «Осиновая роща», «Лиговъ» и «Варшавский экспресс».

Среди представителей ресторанного бизнеса продолжают проявлять активность сети быстрого питания и демократичные рестораны, тогда как классические рестораны весьма осторожны в своих планах развития. На их фоне выделяется лишь ресторанная группа Ginza, работающая в ценовом сегменте средний+ и премиум: за год Ginza Group открыла около 10 новых точек. В сегменте фастфуда появилось сразу два крупных конкурента McDonald's: BurgerKing в ТРК «Галерея» и финская сеть быстрого питания Nesburger, открывшая ресторан в ТРК «Гулливёр».

«Спрос на качественные торговые комплексы со стороны операторов не только увеличился, но и значительно превышает предложение. При сдаче в аренду на одно место претендует, как правило, два-три оператора. В наиболее успешных ТРК («Галерея», «Гранд Каньон», «Мега-Парнас», «Мега-Дыбенко») существуют листы ожидания. Все качественные объекты, планируемые к открытию в 2011-м – первой половине 2012 года, уже имеют уровень заполняемости

75–95 процентов. В современных ТРК с грамотной концепцией невостребованными на момент открытия остаются лишь помещения, расположенные в наиболее неудобных местах. Но и они быстро находят арендаторов после запуска комплекса», – утверждает Евгения Васильева.

«Рост арендных ставок наблюдается в качественных проектах с хорошей локацией, тогда как торговые комплексы с непроработанными концепциями по-прежнему испытывают дефицит арендаторов. В наиболее востребованных торговых комплексах ставки доросли до предкризисного уровня 2008 года. При этом средний рост арендных ставок в качественных объектах составил около 10 процентов, а ежегодная индексация находится в пределах 5 процентов», – заключает

Дмитрий Золин.

Объем поглощения торговых площадей в 2011 году составил 210–230 тыс. кв. м – 90% от всех введенных площадей (данные Colliers International St. Petersburg).

Арендные ставки в торговых центрах за год не претерпели серьезных изменений. «Наиболее высокие арендные ставки устанавливаются для магазинов одежды, парфюмерии и косметики, – говорит руководитель отдела аналитических исследований АРИН Оксана Малеева. – Наиболее низкие – для продуктовых супермаркетов, развлекательных и досуговых объектов».

Максимальная базовая арендная ставка в торговой галерее осталась на уровне 2 тыс. USD за квадратный метр в год (Jones Lang LaSalle).

## Диапазоны арендных ставок в зависимости от специализации арендатора, руб./кв.м/мес. (с учетом НДС и коммунальных платежей)

Профиль	Мин. арендная ставка	Макс. арендная ставка
Магазин одежды	1350	8000
Магазин парфюмерии и косметики	1500	3000
Операторы фудкорта	1450	3500
Ресторан	1200	2000
Магазин спортивных товаров	1200	2000
Магазин товаров для детей	500	1300
Магазин товаров для дома	600	1300
Супермаркет электроники и бытовой техники	1000	1500
Супермаркет DIY	600	1350
Кинотеатр	450	900
Развлекательные и досуговые объекты	450	600
Продуктовый супермаркет	600	2000

Источник: АРИН

## Реконцепция в комплексе

Помимо появления новых брендов одежды и аксессуаров, по словам г-на Золина, введение в эксплуатацию крупноформатных объектов смогло удовлетворить спрос арендаторов на крупные площади. Это дало толчок развитию в торговых проектах развлекательных зон. Так, в «Галерее» открылся первый Happyton (4 тыс. кв. м), в ТРК «Лето» одним из якорей стал Crazy Park (1 тыс. кв. м), а в ТРК «Гранд Каньон» открылся специализированный «Дивный город» (общая площадь – 21,5 тыс. кв. м).

Посетители давно воспринимают торговый центр не только как большой магазин, но и как место для отдыха. Поэтому в настоящее время залогом успеха нового торгового объекта является наличие в нем значительной развлекательной составляющей – не менее 30% арендных площадей комплекса. Эти требования учитываются при разработке новых проектов. Однако проекты, реализованные до кризиса, в период всеобщего – и строительного, и потребительского – бума, такой составляющей зачастую не обладают. Кроме того, многие из них отличаются непродуманной концепцией и планировкой: их масштаб не соответствует местоположению, а инфраструктура устарела. Как следствие, состав арендаторов в таких ТК не привлекает покупателей. Все эти факторы создают предпосылки к реконцепции существующих торговых центров. В целом, по оценкам специалистов Colliers International St. Petersburg, в реконцепции нуждаются 30% существующих объектов. Первый, и весьма удачный, пример такой реконцепции уже реализован. Это проект ТРК «Академ Парк» на месте мебельного центра «Грэйт» на Гражданском проспекте. Девелопер проекта – Fort Group. Открытие обновленного ТРК запланировано уже на конец этого года. «Мебельная» направленность «Грэйта» уступила место более востребованному формату, состав арендаторов изменился на 95%. В рассчитанном на массо-

вого потребителя «Академ Парке» будут представлены магазины ведущих сетевых ретейлеров, а также необходимые развлекательные функции. В ходе реконструкции общая площадь объекта увеличена на 10%, а арендная – за счет более эффективного использования площадей – на 30%. К настоящему моменту в комплексе сдано 99% площадей, и по подписанным договорам аренды очевидно, что арендный доход комплекса увеличится в три с лишним раза. Ежедневная посещаемость этого объекта составит 25 тыс. человек в день.

## В год – по шесть

Несмотря на то что в 2012 году ожидается снижение количества ввода торговых комплексов, те проекты, которые будут реализованы, по мнению экспертов, весьма интересны с точки зрения концепций. Возросшие потребительские ожидания заставляют девелоперов и инвесторов более тщательно подходить к разработке имиджевой составляющей объекта.

Самый яркий пример – многофункциональный комплекс «У Красного моста». Девелопер проекта, компания «БТК Девелопмент», реконструирует целый ряд зданий на набережной реки Мойки. Здесь появятся деловой центр класса А, торговый дом, апартаменты, гастроном премиум-класса, а на верхних этажах и террасах будут располагаться рестораны с панорамными видами на исторический центр Петербурга. Реализацию проекта планируется завершить к концу 2012 года.

Всего в будущем году, по информации аналитиков, запланировано ввести в эксплуатацию шесть торговых комплексов арендной площадью около 50 тыс. кв. м. В 2012-м намечен выход большинства проектов, замороженных в период кризиса. Это обеспечит достаточно резкий скачок ввода новых качественных торговых площадей, однако не исчерпает их дефицита. Всего в 2013 году запланировано запустить также шесть торговых комплексов арендной площадью 206 тыс. кв. м.

## КСТАТИ

В настоящее время 54% рынка качественных торговых площадей, по подсчетам аналитиков Colliers International St. Petersburg, принадлежит сетевым девелоперам, имеющим два и более объектов в Санкт-Петербурге. Это могут быть как отдельные объекты – например, торгово-развлекательные комплексы «Питер» и «Сенная» (владелец – КЦ «Питер»), так и несколько разноформатных объектов, расположенных по соседству, – ТРК «Гранд Каньон», мебельный центр, детский центр «Дивный город» (ОАО «Соломон»).

Наибольшая доля качественных торговых площадей в городе, по данным исследования компании Knight Frank St. Petersburg, по-прежнему принадлежит холдингу «Адамант» – 20,8% (хотя после 2006 года темп роста компании отставал от среднерыночного, что привело к снижению его доли на 4,3 процентных пункта). Далее следуют IKEA – 13,2% и Fort Group – 8%.

В период активного роста рынка (2006–2008 годы) новых крупных игроков практически не появлялось. Первоначальные лидеры постепенно теряли свои доли за счет общего бурного роста рынка, но серьезной конкуренции со стороны несетевых объектов не испытывали. Единственным примером активного развития служил «Макромир», увеличивший свою долю на 5 процентных пунктов за 4 года. На данный момент на рынке самым быстрорастущим игроком является Fort Group, увеличившая свои позиции почти на 7 процентных пунктов за 3 года благодаря поглощению все того же «Макромира» (Knight Frank St. Petersburg).

В Colliers International St. Petersburg отмечают, что до 2015 года больше половины объектов будет принадлежать сетевым девелоперам. Хотя лидерство по-прежнему сохранится за «Адамантом» (24%), второе место на рынке прочно займет Fort Group. Ее доля существенно увеличится и составит 11%. Выйдет на рынок и новый игрок – SRV Group, продолжающая строительство торговых площадей в составе многофункциональных комплексов «Жемчужная плаза» и Septem City.



# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## открытие

■ В Санкт-Петербургском государственном аграрном университете (СПбГАУ) состоялось торжественное открытие модульной котельной, построенной компанией «МегаМейд». Мероприятие прошло в рамках визита в альма-матер первого заместителя председателя Правительства РФ Виктора Зубкова. Вице-премьеру представили проект нового учебного корпуса, который возводит «МегаМейд» на территории университета. Осуществляемый ЗАО «МегаМейд» первый этап масштабного проекта реконструкции, реставрации и нового строительства учебных корпусов и общежитий СПбГАУ включает в себя строительство модульной котельной с сетями инженерно-технического обеспечения и возведение на территории университета нового учебно-лабораторного корпуса. Строительство новой котельной, тепловая мощность которой составляет 14 МВт, было завершено в начале декабря. Чтобы все корпуса и общежития университета были обеспечены горячей водой и качественным отоплением, одновременно со строительством котельной производилась прокладка наружных сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, тепловых и газовых сетей. В корпусах университета осуществлен монтаж оборудования 14 индивидуальных тепловых пунктов. Прокладка тепловых сетей (включая подвальную прокладку) составила 6300 м. Строительство нового учебно-лабораторного корпуса СПбГАУ завершится в 2013 году. Кольцеобразный трехэтажный комплекс зданий расположится в восточной части территории университета. В этом корпусе, рассчитанном на 2010 учащихся и 390 сотрудников, будут размещены четыре факультета. Проектом предусмотрено устройство учебных кабинетов, лабораторий, компьютерных классов, соответствующих самым современным требованиям. Кроме того, в корпусе будет актовыв зал на 460 мест, лекционные аудитории с амфитеатром: две на 250 мест, четыре на 100 человек и еще четыре аудитории на 60 человек.

## проекты

# Горожан пригласили в метро

Алексей Миронов. В комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга состоялся день открытых дверей метрополитена.

На народной презентации показали известную схему – где и когда построят станции. Ближайшие планы четкие: 2011 год – «Адмиралтейская» (она должна открыться 28 декабря). Для ее открытия Собчак хотел расселить восемь домов из-за осадок и разрушения. В итоге удалось ограничиться одним, и то потому, что вестибюль негде было разместить. На 2012 год запланирован ввод станций «Международная» и «Бухарестская» Фрунзенского радиуса, на 2013 год – «Спаской», на 2014-й – «Спортивной-2» (вход с набережной Макарова).

Среди новых линий, которые существуют только в проекте, важнейшей станет Красносельско-Калининская. Она должна разгрузить центр и обеспечить доступность Охты, а в дальнейшем и Юго-Запада.

Граждане интересовались, почему на схеме нет трех «областных» станций – «Бугры», «Янино» и «Народная (Кудрово)». Пока юридически их строительство еще не согласовано с соседним субъектом федерации.

«Почему приоритет у поселка Бугры? У нас в Сосновой Поляне 40 лет ждут метро, а в новостройки линии быстрее тянут», – спросила пожилая петербурженка. Начальник отдела развития транспортной инфраструктуры КГА Алексей Дмитриев пошутил, что хотя и сам житель Юго-Запада, но не воспользовался положением и терпит неудобства. Просто в этой зоне плотность застройки ниже, чем в Приморском районе.

Город намерен тратить по 12–15 млрд рублей на развитие метро в год, а это не так много – требуется расставлять приоритеты. Скажем, привлечение инвесторов позволяет экономить на вестибюлях по 250–300 млн рублей; может быть, не всем нравятся торгово-офисные комплексы над станци-



ями, но отдача от них несомненна. Метро отстает и по юридическим причинам – нынешнее законодательство усложняет изъятие земли у частных владельцев.

Генеральный директор ОАО «Ленметрогипротранс» Владимир Маслак рассказал корреспонденту «Кто строит в Петербурге», что сегодня в сложную проблему превращается проектирование станций с учетом потребностей маломобильных групп.

«Сделать это возможно. Где-то будут лифты, где-то площадки для спуска инвалидов колясок, где-то подобие фуникулера. В городе 10–15 тысяч инвалидов-колясочников. Но на каждый наклонный ход надо затратить 500–800 миллионов рублей, чтоб приспособить его для инвалидов, и это сложно себе представить. Надо делать диаметр

наклонного хода больше. Это в прогрессии увеличивает стоимость проходки. Больше диаметр – больше требуется машинный зал, площадь застройки – еще расходы».

Проектирование линии мощностью шесть станций занимает 1,5–2 года. Может занять и больше: если участок под рекой, зимой изыскания не проводятся.

Строительство метро на намыве Васильевского острова технически не так трудно – осадки будут в пределах нормы, считает руководитель «Ленметрогипротранса»: «Я полагаю, что после станции «Шкиперская» мы выйдем на поверхность и сделаем станцию неглубокого заложения, потом нырнем еще раз под Малую Неву и сделаем еще станцию у нового футбольного стадиона на Крестовском».

# Квартиры в строящихся домах

## 0% РАССРОЧКА до 3-х лет

**(812) 336-0-336**  
 пл. Конституции, д. 7 (БЦ «Лидер»)  
 Невский пр., д. 90-92

[www.lidergroup.spb.ru](http://www.lidergroup.spb.ru)  
 лидергрупп.рф

<p><b>АДМИРАЛ</b></p> <p>3-к. квартиры от 58 000 руб./кв. м.              м. «Ленинский пр.»              Ленинский пр. / Брестский бул.  <b>ДОМ СДАН!</b></p>	<p><b>ЯКОРЬ</b></p> <p>3-к. квартиры от 58 000 руб./кв. м.              м. «Старая деревня»              ул. Оптиков / ул. Туристская              Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.</p>	<p><i>Капитан Немо</i></p> <p>от 1 700 тыс. руб.              м. «Приморская»              Морская наб., Васильевский остров              Срок сдачи: 4 кв. 2013 г.</p>	<p><b>АКВАРЕЛЬ</b></p> <p>от 1 776 тыс. руб.              м. «Старая деревня»              ул. Туристская              Срок сдачи: 1 кв. 2013</p>	
<p><b>БОГАТЫРЬ</b></p> <p>от 1 823 тыс. руб.              м. «Приморская»              Богатырский пр. / П. Сабировская ул.              Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p><b>НЕБО МОСКВЫ</b></p> <p>от 2 073 тыс. руб.              м. «Фрунзенская»              Смоленская ул., 18–20              Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p><b>ЛЕСНАЯ СКАЗКА</b></p> <p>от 1 862 тыс. руб.              м. «Лесная»              ул. А. Матросова, 20              Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p><b>МАРШАЛ-2</b></p> <p>3-к. квартиры от 58 000 руб./кв. м.              м. «Ленинский пр.»              Ленинский пр. / пр. М. Жукова              Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.</p>	<p><b>ЭСТЕТ</b></p> <p>от 4 317 тыс. руб.              м. «Автово»              пр. Стачек, 92              Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.</p>

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Количество квартир, участвующих в акции, ограничено.



## Финансовые интересы

**Надежда Степанова.** Комитет по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) оценил, насколько высоким был в этом году поток частных финансовых вливаний в развитие Санкт-Петербурга. Судя по итогам, наиболее привлекательны для инвесторов транспортная инфраструктура, автомобилестроение и туризм.

В декабре этого года агентство «Эксперт РА» присвоило Санкт-Петербургу высший рейтинг инвестиционной привлекательности 1 А – как региону с максимальным потенциалом и минимальным риском.

В общем списке российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2010–2011 годах Петербург занял второе место. Глава КИСПа Алексей Чичканов говорит, что за год город поднялся сразу на четыре позиции рейтинга. На первом месте – Московская область, на третьем – Краснодарский край.

Уходящий год для инвесторов, как отмечают в КИСПе, несмотря на изменения приоритетов власти, был вполне удачным. Впервые не только в Петербурге, но и в России в целом на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП) построены социальные объекты – школа и два детских сада в новом жилом районе «Славянка» (инвестор – группа компаний «Балтрос»). Реализация других подобных проектов начнется в 2012 году. Так, «Балтрос» приступит к созданию в «Славянке» улично-дорожной сети, строительству еще одной школы и детского сада, а «Внешэкономбанк» собирается взяться за модернизацию детской городской больницы № 5.

За проекты, связанные с транспортной инфраструктурой, берутся пока исключительно крупные компании. На прошлой неделе президент «ВТБ» Андрей Костин, председатель правления ОАО «Газпромбанк» Андрей Акимов и губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подписали соглашение о строительстве центрального участка Западного скоростного диаметра. Участок должен соединить строящиеся южную (от КАД до реки Екатерингофки) и северную (от развязки с автодорогой «Скандинавия» до набережной Большой Невки) части диаметра. Планируется строительство эстакады от районов Большого порта, трех мостов (через Морской канал, по контуру острова Белый, через фарватер в устье Невы), полутоннеля по намывным территориям Васильевского острова и 400-метрового тоннеля под набережной Смоленки. Проект стоит более 80 млрд рублей.

К концу января 2012 года будет построен каркас здания нового терминала «Пулково» (инвестор – консорциум «Воздушные ворота северной столицы»). Городские власти уверены, что с его открытием гостей в Петербурге будет гораздо больше. По данным КИСПа, в этом году поток пассажиров превысил



**ШКОЛА В СЛАВЯНКЕ – ПЕРВЫЙ ПРОЕКТ ГЧП**

9 миллионов – это на 13% больше, чем в 2010 году. По словам Алексея Чичканова, Петербург тем самым приближается к рекордной цифре советских времен – 10 млн пассажиров.

Правительство в новом составе решило попридержаться проекты, сомнительные с финансовой точки зрения. Это коснулось проектов «Аэроэкспресс» и легкорельсового трамвая. Компании «Российские железные дороги» и «Аэроэкспресс»

активности в строительстве пути от Балтийского вокзала до Пулково пока не проявили, а проект легкорельсового трамвая, как считают эксперты, зависит от успеха «Аэроэкспресса».

Большие надежды город возлагает на проекты создания автомобильного кластера. Помимо заводов Nissan, General Motors, Toyota, Ford, Hyundai в Петербурге скоро появится еще один. Итальянский автоконцерн Fiat в I квартале 2012 года

планирует подписать с городом меморандум о намерении строительства завода на территории Петербурга. Детали проекта инвесторы пока не озвучивают.

В туристической сфере многие проекты связаны с обеспечением инфраструктуры. По словам Алексея Чичканова, помимо строительства гостиниц инвесторы заинтересованы программой развития кемпингов. Глава комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлия Киселева говорит, что для размещения кемпингов подобрано около десяти мест на въездных магистралях: рядом с трассами «Скандинавия», Мурманской, Киевской и Таллинской. По сведениям Алексея Чичканова, пять участков уже согласованы. Постановление об их предоставлении под развитие кемпингов город примет в 2012 году. Для реализации этого проекта чиновники готовы внести соответствующие поправки в Генеральный план. В первом квартале 2012 года власти проведут конкурс на выбор оператора.

В КИСПе готовы к тому, что 2012 год может быть не таким щедрым, как уходящий. Власти убеждены в том, что все сделанное и начатое в 2011 году послужит базой для развития новых проектов.

САММИТ

## Большие перемены

**Надежда Степанова.** На Рождественском саммите инвесторы и девелоперы Санкт-Петербурга обсудили итоги развития рынка недвижимости за год. Многие проекты зашли в тупик из-за политических решений власти. Занимать выжидательную позицию участники рынка не намерены: заявлять о себе сейчас самое время.

Прощаясь с вполне благополучным для рынка недвижимости 2011 годом, девелоперы хоть и надеются на лучшее, но все же готовятся к переменам в худшую сторону. Шаткое положение макроэкономики не даст расслабиться ни бизнесу, ни власти. Ситуация на фондовых рынках в этом году усугубила положение строительной отрасли, хотя хватало и своих проблем. Сначала – отмена проекта «Охта-центр», затем – решение Верховного суда о приостановлении действия высотного регламента, которое автоматически притормозило более сотни проектов. Дальше – смена власти и все последующие события в политической сфере, так или иначе отразившиеся на градостроительстве. «Смена власти, выборы в Государственную Думу и предстоящие выборы президента – это все элементы повышенного риска нестабильности», – говорит генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек» Михаил Возиянов. – О политических рисках сегодня мы заговорили в первый раз за последние 15 лет».

Главное, что беспокоит участников рынка, – грядущие изменения Генерального плана, которые зависят от приоритетов власти.

Поправки в Генплан генеральный директор компании «ВМБ-Траст», полномочный представитель НП «Гильдия управляющих и девелоперов» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области Александр Гришин назвал «надеждой года». Обсуждением года он признал стратегию развития Санкт-Петербурга, без которой изменения Генплана просто невозможно представить. Стратегия обсуж-

дается, но на деле толку от этого мало. Строительный рынок по-прежнему развивается по своим законам. Девелоперы видят два пути дальнейшего хода событий: или стратегия принимается и становится основой для Генплана, или градостроительная политика большого города формируется отдельно. Второй вариант менее предпочтителен, но, если стратегия и дальше будет существовать только на словах, он вполне может стать реальным.

События 2011 года заставили многих инвесторов взять паузу в развитии своих проектов. Речь идет прежде всего о проектах, приостановленных в связи с мартовским решением Верховного суда. Продвижения не будет, пока не будет адекватной законодательной базы. Главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрёв говорит, что выход из положения можно найти, если «склеить» регламенты Правил землепользования и застройки и 820-го городского закона «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режима использования земель в границах указанных зон». По словам Юрия Митюрёва, только такой вновь созданный документ сможет устроить Министерство культуры РФ. Городские чиновники сейчас над этим работают.

Инвесторы такие действия со стороны власти только приветствуют. Генеральный директор компании «БТК Девелопмент» Дмитрий Абрамов уверяет, что в историческом центре при сегодняшнем 820-м законе «невозможно работать». У инвесторов нет стимула вкладыв-

ать в восстановление исторических объектов, брать на себя обременения по их сохранению, зная, что сполна это может окупиться только через десятки лет. Часть норм закона не дает бизнесу развернуться в центре Петербурга. Участники рынка настаивают на внесении некоторых поправок, которые позволили бы реализовывать проекты в исторической зоне с большей выгодой.

В преддверии 2012 года бизнес пребывает в довольно напряженном состоянии. Инвесторы рассматривают разные сценарии грядущих событий. Готовясь к худшему, они по-прежнему делают ставки на жилье. По словам генерального директора компании «НСС Недвижимость» Юусо Хиетанена, люди покупали и будут покупать жилую недвижимость не потому, что у них есть деньги, а потому, что нужда заставляет. Инвесторы будут строить жилье, пока на него растет спрос.

Проекты, связанные с теми или иными сложностями, уже под вопросом. «Я бы попридержал ряд конкретных проектов, в которых есть нере-

шенные вопросы, чтобы потом не разгребать множество проблем», – говорит глава комитета по строительству, вице-президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов» Вячеслав Семенов. – Это не значит, что рынок должен замереть, просто мы все должны понимать, что есть угроза некачественного развития проектов».

Инвесторы признают, что мораторий, скорее всего, потребуются. Однако отмечают, что он будет выгоден крупным компаниям. Поскольку не будет новых предложений, цены на недвижимость упадут. В этой ситуации мелкие компании просто не выдержат конкуренции. Крупным же компаниям будет невыгоден мораторий на застройку в центре города.

В ожидании перемен участники рынка стараются сохранять оптимизм.

Перед Новым годом они в очередной раз внушили себе: что бы ни происходило, все идет к лучшему.



**ЮРИЙ МИТЮРЕВ: «ВЫХОД ИЗ ПОЛОЖЕНИЯ МОЖНО НАЙТИ, ЕСЛИ "СКЛЕИТЬ" РЕГЛАМЕНТЫ ПЗЗ И 820-ГО ГОРОДСКОГО ЗАКОНА»**



# ПРАВИЛА ИГРЫ

## БИЗНЕС-НОВОСТИ

### ■ КГИОП и Центр государственной экспертизы подписали соглашение о взаимодействии.

Предметом соглашения является взаимодействие при проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий на выполнение работ по сохранению объектов капитального строительства, относящихся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Соглашение включает перечень разделов проектной документации, требующей согласования и (или) получения заключения КГИОП для проведения государственной экспертизы, состав и требования к содержанию этой проектной документации.

Договор существенно облегчает процедуру согласования документации при проектировании и строительстве в Санкт-Петербурге. Благодаря этому документу у застройщиков появился четкий алгоритм получения согласований при работе с объектами, находящимися в охранных зонах, и объектами (выявленными объектами) культурного наследия.

«Уверен, что соглашение не только улучшит взаимодействие между органами, но и в целом будет способствовать ускорению инвестиционно-строительного процесса в Петербурге», – отмечает директор Центра госэкспертизы Станислав Логунов.

Полный текст соглашения опубликован в специальном выпуске газеты «Кто строит в Петербурге» № 7 (44) 21 декабря 2011 года.

## финансы

# Как вернуть долг раньше и не переплачивать

**Алексей Миронов. Недавно принятые поправки в Гражданский кодекс РФ дали гражданам право досрочно и без штрафов погашать кредиты.**

Теперь ипотеку можно погасить раньше срока, полностью или частично, уведомив о своем намерении банк за 30 дней. Препятствовать в этом банкиры не могут, даже если человек решил вернуть деньги через несколько дней после получения кредита.

При этом проценты будут начисляться только за период фактического пользования банковскими деньгами. Поправка применяется не только к новым, но и к уже действующим договорам.

Законодатель подал эту меру как защиту граждан. Когда процентные ставки высоки и существует риск потерять работу, люди стараются быстрее вернуть долг. Малая закредитованность населения придает обществу устойчивость в кризис. Печальный опыт Америки подтверждает, что когда ипотеки слишком много и она слишком доступна – это хуже, чем когда ее нет вовсе.

Как повлияет правовая новация на рынок недвижимости? Об этом мы спросили экспертов.

По мнению президента Ассоциации банков Северо-Запада Владимира Джиковича, в новом законе нет ничего страшного для банков: «И раньше на практике не было препятствий для возврата кредитов раньше срока. Только в договорах прописывался так называемый мораторий, период от оформления кредита, в течение которого его нельзя было гасить. Теперь это возможно».

Исполнительный директор «НДВ

СПб» Ольга Козимянец подтверждает эту тенденцию: «30 процентов заемщиков гасят ипотечный кредит досрочно в течение 5 лет. Из них каждый пятый закрывает кредит полностью в течение года с момента его выдачи, в том числе и за счет продажи другой недвижимости».

«Изменение законодательства в части условий досрочного погашения ипотечных кредитов положительно сказывается на рынке. За последние 2 месяца снизилась доля просрочки платежей, а до 60 процентов платежей прошли с учетом досрочного погашения. До законодательных изменений полное досрочное погашение ипотечных кредитов по программам АИЖК осуществляло до 40 процентов заемщиков. В среднем "фактическая жизнь" ипотечного кредита была 8–9 лет, при том что кредиты брались на 14–17 лет», – сообщил начальник отдела по развитию Санкт-Петербургского ипотечного агентства Сергей Милютин.

Мораторий на возврат, который теперь отменен, нужен был банкирам для того, чтобы не смешивать долгосрочные и краткосрочные кредиты.

Финансистам не дают получать дополнительные доходы при выдаче кредитов: плату за рассмотрение заявки, комиссию за выдачу, процент за ведение счета и другие. Но ведь при оформлении кредита банк несет расходы на изучение заявки и проверку платежеспособ-

ности. Погасить их за счет процентов, если кредит взят на считанные дни, невозможно. В этом и был смысл существования моратория на возврат. «Сам рынок определил его продолжительность – где-то полгода: именно такой срок записывался основными банками, работающими на этом рынке», – сказал Владимир Джикович. Впрочем, случаи таких «моментальных» возвратов будут единичными.

Экономически закон, по мнению представителя банковского сообщества, неприятен другим: банки, чтобы выдать деньги кредитному лицу, должны их где-то взять, как правило на длительный срок. Но банки не могут безусловно и без штрафов просто так вернуть деньги, потому что их клиенту вдруг стал не нужен кредит. Возникает перекоп, который негативно влияет на развитие банковской системы. Конечно, она не рухнет, если гражданин вернет ипотеку через 2 месяца, а не через 15 лет, не заплатив банку процентов размером со стоимость квартиры, но и устойчивей не станет.

«Это линия государства. Считается, что гражданин – слабая сторона в договорных отношениях, поэтому его надо защищать в ущерб принципу равенства прав и обязанностей лиц, подписавших договор. Особенно эта линия усиливается во время предвыборных кампаний. Я лично считаю, что необходимо принять специальный закон "О потребительском кредитовании", который должен затрагивать и ипоте-

ку. В нем должны быть установлены правила игры, комиссии, штрафы, место подсудности споров, тот же мораторий на возврат. Хотя если его отменили, то вводить теперь по политическим мотивам не станут, даже если он экономически обоснован», – комментирует Владимир Джикович.

Есть опасение, что банки постараются отыграть сокращение периода получения процентного дохода ростом ставок.

«Что касается возможного роста ставок при отмене комиссий, то это вполне возможно. Как правило, ипотечные закладные находятся на балансе банка всего несколько месяцев, после чего кредит рефинансируется. Поэтому основную прибыль приносит как раз комиссия за выдачу кредита», – предупреждает Ольга Козимянец.

Сергей Милютин более оптимистичен: «Что касается опасений по росту ставок, то данная законодательная инициатива вряд ли приведет к заметному повышению ставок, гипотетические потери банка могут быть компенсированы другими способами».

Может быть, это и так. В конце концов, рынок ипотеки уже достаточно конкурентен, это сдерживает процентные аппетиты. С другой стороны, глобальные финансовые потрясения и усложнение условий привлечения зарубежного капитала – гораздо более серьезные факторы, влияющие на ставки по кредитному рынку, чем легкая шлифовка законодательства.

## официальная публикация

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 412 от 23.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, Арсенальная наб., 11/2, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Балтийские магистральные нефтепроводы» и в соответствии с решением Сопредседателя по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 370 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство административного здания – до 30.09.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 413 от 23.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василеостровский район, Детская ул., 18, лит. А, с прилегающей территорией (Детская ул., 18)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Аврора-ДиДиСи» и в соответствии с решением Сопредседателя по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 370 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой – до 31.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 414 от 23.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Выборгское шоссе, 369 (напротив дома № 222, лит. В, по Выборгскому шоссе)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ИДК» и в соответствии с решением Сопредседателя по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 370 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового центра по реализации и обслуживанию маломерных водных транспортных средств и торгово-бытового комплекса – до 30.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов



# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

## На VI съезде НОП искали ответы

Сергей Васильев. В Петербурге прошел VI внеочередной Всероссийский съезд саморегулируемых организаций проектировщиков.

В рамках съезда состоялся расширенный круглый стол «О стратегии развития проектной деятельности в условиях саморегулирования», прошедший 19 декабря. Дискутировать собралось практически все проектное сообщество. В его работе приняли участие президент НОП Михаил Посохин, вице-президент НОП Анвар Шамузафаров, члены совета НОП Борис Генералов, Сергей Ильяев, Владлен Лявданский, член совета НОЭКС Сергей Чернов, а также руководители комитетов НОП и координаторы НОП по федеральным округам.

### Ответ на вызов

Открывая работу круглого стола, президент НОП Михаил Посохин обозначил злободневные для сообщества проектировщиков задачи, в том числе и политического плана. «Мы должны осознавать и внимательно следить за той политической ситуацией, которая складывается вокруг каждого документа, принимаемого в том числе и по нашему адресу», – указал Михаил Посохин, отметив такие аспекты изменения проектной деятельности в России, как внедрение еврокодов, предполагаемое в ближайшей перспективе разрешение на применение зарубежных проектов повторного применения.

Однако основной вызов времени связан, по его словам, с вступлением России в ВТО. «Вскоре в своей стране мы будем работать и конкурировать так, будто мы находимся за рубежом. Готовы ли мы к этому?» – задал риторический вопрос президент НОП. Ответ, по его мнению, лежит в русле консолидации профессионального сообщества перед возможной экспансией зарубежных проектных организаций.



По итогам круглого стола было принято решение о необходимости формирования рабочей группы для дальнейшей работы по уточнению стратегии развития проектной деятельности в условиях саморегулирования и вступления в ВТО. Согласованный проект стратегии должен быть подготовлен и вынесен на следующий съезд НОП.

### В конструктивном русле

Работа съезда продолжилась 20 декабря. Под председательством президента НОП Михаила Посохина открылся VI Всероссийский съезд членов Национального объединения проектировщиков. В качестве приглашенных на съезде присутствовали и выступили перед его участниками заместитель министра регионального развития РФ Илья Пономарев, президент Союза ар-

хитекторов России Андрей Боков и другие гости.

В адрес съезда с пожеланиями успехов в его работе свои приветствия направили вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов, президент НОСТРОЙ Ефим Басин, президент НОИЗ Леонид Кушнир, депутат Государственной Думы России Владимир Ресин.

Как напомнил участникам форума Илья Пономарев, основная функция саморегулируемых организаций заключается в контроле качества строительных, проектных и изыскательских работ и приведении их в соответствие с принятыми стандартами. «Хватит говорить о том, что саморегулирование состоялось. Оно должно перейти на новый этап своей деятельности. Активное решение стоящих перед проектной и строительной сферой вопросов приведет к повышению конкурентоспособности, ответ-

ственности и даже рентабельности отрасли, для чего и был принят закон "О саморегулируемых организациях", – заявил заместитель министра.

С развернутыми отчетами о деятельности отраслевых комитетов выступили их председатели Александр Донских, Сергей Журавлев, Никита Загускин, Сергей Ильяев, Наталья Маслова, Антон Мороз, Алексей Сорокин, Сергей Шамагин. Выступающие ответили также на многочисленные вопросы делегатов съезда.

Подводя итоги форума, президент НОП Михаил Посохин подчеркнул, что сегодня необходимо не просто обсуждение животрепещущих проблем проектного сообщества и развития института саморегулирования в архитектурно-проектной отрасли, но и четкое определение путей решения этих проблем в условиях вступления России в ВТО.

### МНЕНИЕ



**Антон Мороз, председатель комитета по информационному обеспечению Национального объединения проектировщиков, председатель совета СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»:**

– Съезд прошел на должном уровне. Делегатами были утверждены смета на 2012 год и отчеты председателей комитетов НОП. Одной из главных задач, которая стоит как перед НОП, так и перед всеми СРО, – это активизация работы по актуализации существующих технических норм и правил (СНиП, СП, МДС). Соответствующими полномочиями государство нас наделило на законодательном уровне 2 года назад. От нас ждут этой работы. Настал момент, когда уже нужно переходить от слов «саморегулирование состоялось» к конкретным действиям. Остро назрели проблемы излишних административных барьеров, коммерциализации СРО. Консолидация мнений всего проектного и строительного сообщества поможет вывести отрасль на новый качественный уровень и создать необходимые механизмы для регулирования собственной деятельности. Активное решение стоящих перед проектной и строительной сферой вопросов приведет к повышению конкурентоспособности, повышению ответственности и рентабельности отрасли.

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 408 от 22.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, Суздальский пр., участок 2 (юго-западнее пересечения с пр. Художников)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 369 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство мойки для автомобилей – до 30.03.2013.

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 В. В. Семененко

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 417 от 23.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Приморское ш., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Токарева)

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

1. На основании обращения ООО «6-й трест» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 370 от 22.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоквартирного дома со встроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой – до 30.07.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

### особое мнение

**Андрей Уртьев,  
директор СРО НП  
«Союзпетрострой-  
Проект»:**



– Проведение съезда НОП в Петербурге, безусловно, является признанием вклада региональных СРО в развитие системы саморегулирования в проектировании. Поводом для созыва съезда послужили не проблемы проектного сообщества, а организационные вопросы, в частности утверждение текущей сметы и размера членских взносов на будущий год, отчеты комитетов. В ходе подготовки к съезду проектировщики выражали недовольство практическими результатами работы НОП, недостаточной защитой интересов проектировщиков в органах государственной власти. На съезде была обсуждена стратегия развития проектной деятельности, с докладом по которой выступил член совета НОП Борис Генералов. Сама по себе стратегия не содержит путей решения имеющихся проблем, особенно в условиях вступления России в ВТО, что отметил в своем выступлении президент НОП Михаил Посохин. Более того, и сама стратегия, по мнению делегатов съезда, требует дальнейшей доработки. Недовольство степенью участия проектных СРО в решении государственных задач, в первую очередь в части финансирования актуализации нормативно-технической документации, выразил заместитель министра регионального развития РФ Илья Пономарев. Однако, в свою очередь, проектные СРО практически не имеют возможности влиять на работу органов власти, участвовать в разработке законодательства в сфере строительства и проектирования.



## СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

## поздравляем



**Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций, член Совета РСС:**

Уважаемые коллеги, друзья!  
Примите искренние поздравления с наступающим Новым годом и Рождеством!  
Наступление Нового года — это время радостных ожиданий и удивительных перемен, когда принято подводить итоги, оценивать свершившиеся дела, намечать планы на будущее.  
Уходящий 2011 год был успешным для

строительной отрасли города. Петербургские строители при поддержке правительства города достойно справились со всеми поставленными задачами, сохранили мощности, сберегли кадры, завершили проекты. В следующем году перед нами поставлено множество задач: увеличение объемов бюджетного строительства, повышение его качества, модернизация промышленных зон в центре города, реализация проекта реновации, расселение коммунальных квартир. Новое время требует новых подходов и механизмов.

Пусть 2012 год воплотит в жизнь все самое хорошее, откроет широкие перспективы, порадует новыми событиями и проектами, наполнит оптимизмом и вдохновит на творческий поиск.

Желаю, чтобы каждый день наступающего года приносил в дома петербуржцев, построенные вами, счастье, любовь и благополучие!



**Александр Вахмистров, первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор и председатель правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных объединений и организаций, член Совета РСС, заслуженный строитель России:**

Уважаемые коллеги!  
От всей души хочу поздравить строителей Санкт-Петербурга с самыми долгожданными и любимыми праздниками — Новым годом и Рождеством Христовым!  
Традиционно мы встречаем Новый год дома в кругу семьи. А что такое дом? Это результат труда изыскателей и строителей, архитекторов и проектировщиков, специалистов множества профессий,

которые круглый год, день за днем делают все для того, чтобы жителям нашего города жилось комфортно.

Уходящий год оказался не самым простым для строительной отрасли в целом, но сегодня положительные тенденции в развитии инвестиционно-промышленного комплекса России налицо. И в этом — немалая заслуга строителей Санкт-Петербурга. Год был очень важным и для становления, и укрепления нового института саморегулирования. Благодаря скоординированной работе всех участников новой системы — от саморегулируемых организаций до национальных объединений строителей, проектировщиков, изыскателей, этап перехода отрасли на новые рельсы был пройден успешно.

Строительной отрасли Санкт-Петербурга удалось добиться многого за прошедший год, и впереди — покорение новых вершин, новые достижения и победы. От всей души желаю вам и вашим близким счастья, здоровья, любви, домашнего тепла. Счастливого Нового года, отличного настроения и побольше солнечных дней!



**Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей:**

От имени Правления Российского Союза строителей и от себя лично сердечно поздравляю вас с Новым 2012 годом!

Прошедший год был достаточно сложным, но положительные тенденции в отрасли очевидны. Надеюсь, что в этом есть частичка и нашего труда. Совсем недавно прошел IX Съезд строителей Санкт-Петербурга, на котором представители строительного сообщества города получили возможность конструктивно и обстоятельно обсудить пути развития

инвестиционно-строительного комплекса, озвучить главные болевые точки отрасли и определить пути их решения. Я с удовольствием принял участие в работе Съезда.

Санкт-Петербург для меня особый, дорогой город, и я внимательно слежу за всеми событиями, происходящими в нем. С удовлетворением отмечаю большую работу строителей, много сделавших в жилищной сфере, реконструкции памятников архитектуры, в обеспечении безопасности города.

Уже много лет Российский Союз строителей и ССОО Санкт-Петербурга тесно сотрудничают, уверен, что это плодотворное сотрудничество и взаимная поддержка будут продолжаться долгие годы.

Новый год и Рождество — это праздники, которые были и остаются символами добра и надежды! Пусть в наступающем году сбудутся ваши самые смелые планы, и Новый год принесет успех и благополучие каждой российской семье!

Желаю крепкого здоровья и счастья!

## спорт

## Спартакиада строителей: большой теннис

17 декабря в Санкт-Петербурге в рамках спартакиады строителей «За труд и долголетие» состоялся предновогодний международный открытый теннисный турнир.



В соревнованиях на кортах Санкт-Петербургского теннисного клуба им. В.И. Никифорова, приняли участие представители строительного сообщества Петербурга и Финляндии, органов власти северной столицы. Турнир прошел под патронажем почетного судьи спартакиады, президента Союза строительных объединений и организаций, вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова.

Чемпионом предновогоднего теннисного турнира стал Иван Нидзиев. Он же является победителем теннисного турнира на Кубок президента ССОО, который состоялся в конце июля нынешнего года накануне Всероссийского профессионального праздника

«День строителя». Второе место у Юрия Панасюка, бетонщика «Мостоотряда – 19». Третье место завоевал Юрий Вейнтраубе (ЗАО «ЮИТ Лентек»). Приз зрительских симпатий присужден менеджеру ЗАО «Ленстройтрест» Раде Радовой. Звание «Лучший теннисист турнира» присуждено Юлии Осиповой, заместителю председателя юридического комитета Администрации Санкт-Петербурга.

IX сезон спартакиады строителей «За труд и долголетие» продолжается. Союз строителей и организаций приглашает строителей принять участие в соревнованиях или просто прийти поболеть за участников. Зимой запланировано проведение турнира по боулингу и баскетбольных соревнований.

**28 января. Боулинг.** «Варшавский экспресс». Боулинг-Центр (г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 118, м. «Балтийская», «Фрунзенская»)

**25 февраля. Баскетбол (ветераны).** Спортзал «Метрострой» (г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., 11/7, м. «Петроградская»)

**Подробное расписание IX спартакиады строителей «За труд и долголетие» можно ознакомиться на сайте Союза строительных объединений и организаций [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru).**

## ЁЛКА СТРОИТЕЛЕЙ

8 и 9 января  
начало в 11:30

Музык Холл

детская  
новогодняя  
сказка

Морозко

Информация о приглашениях по телефонам:  
(812) 570-30-63, 714-23-81, 336-45-54

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Подарим детям  
праздник!



# Петербургский клуб любителей рыбной ловли – наследники лучших традиций русского рыболовства

19 декабря состоялось предновогоднее заседание Петербургского клуба любителей рыбной ловли – общественной организации, объединяющей людей, увлеченных любительским рыболовством.

## Ежегодная встреча единомышленников

Заседание, прошедшее в виде неформальной встречи добрых друзей в ресторане Stroganoff Steak House на Конногвардейском бульваре, прошло под председательством президента клуба Александра Вахмистрова, председателя правления и генерального директора ОАО «Группа ЛСР», почетного президента Союза строительных объединений и организаций. Предновогодние встречи являются доброй традицией клуба, и в этом году она состоялась в шестой раз.

Ежегодно перед новым годом члены клуба – представители крупного бизнеса, сферы искусства и культуры, петербургских и федеральных органов власти собираются вместе поделиться впечатлениями о личных и клубных рыболовных событиях и достижениях.

Открыл заседание президент Александр Вахмистров, поздравив членов клуба с наступающим Новым годом, пожелав много интересных поездок, новых рыболовных свершений и, конечно, удачи.



Рыболовная удача не заставила себя ждать – были поданы жареные караси, пойманные председателем правления клуба Олегом Бритовым накануне.

На заседании новому члену клуба, знаменитому летчику Вадиму Базыкину, было вручено свидетельство о членстве в клубе, фирменная майка и эксклюзивные клубные сувениры. По наблюдениям членов Петербургского клуба любителей рыбной ловли, пришла пора открывать московский филиал: ряд членов клуба, поднявшись по карьерной лестнице, переехали на работу в столицу. Среди них заместитель министра транспорта Николай Асаул, представитель Законодательного собрания Петербурга в Совете Федерации Вадим Тюльпанов, Евгений Лукьянов, помощник секретаря Совета безопасности РФ, Сергей Петров и Николай Валуев, депутаты Государственной Думы РФ, и другие.

Грамотами «За большой вклад в сохранение и развитие лучших традиций русского любительского рыболовства» были награждены члены клуба, принимавшие активное участие в реализации клубных проектов. Среди них: Ва-



лерий Израйлит, председатель совета директоров ОАО «Компания Усть-Луга», Борис Миренков, генеральный директор фирмы «Эко-технология», Алексей Соколов, генеральный директор группы компаний «Сокол», Сергей Мнев, директор торгового дома «Посейдон», Виктор Кан, президент Русского карпового клуба, Борис Мурашов, председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, Сергей Петров, депутат Государственной Думы России, Мевлуди Блядзе, генеральный директор ЗАО «Пилон». Клуб поблагодарил также друзей и партнеров: художника Игоря Винника, компании ОАО «Группа ЛСР», Freeway, группу «Астерос», СПО НП «Россо-Дормост» и других, чья поддержка мероприятий клуба всегда была весома и своевременна.

Заслуги Романа Генкина, председателя совета директоров Группы компаний «ДИАМАНТ», по инициативе которого не первый год проходят предновогодние заседания Петербургского клуба любителей рыбной ловли, были отмечены картиной художника, рыболова-нахлыстовика Игоря Винника. Еще одна картина этого уникального петербургского живописца была подарена Владимиру Рыбальченко, генеральному директору «КАД-Ленобласть», за сохранение природных и рыболовных богатств.

## От Союза рыболовов-удильщиков к Клубу любителей рыбной ловли

Члены Петербургского клуба любителей рыбной ловли неслучайно считают себя наследниками идей барона Павла Гавриловича Черкасова и созданного им Русского союза рыболовов-удильщиков. Так же как и черкасовский Союз сто лет назад, современный Петербургский клуб является куль-

турным и идеологическим центром развития любительского и спортивного рыболовства в нашем регионе, популяризации идей бережного отношения к природе и пропаганды здорового образа жизни.

Сохраняя лучшие традиции русского рыболовного искусства, клуб ведет активные научные исследования, призванные существенно расширить современные представления как об истории Русского союза рыболовов-удильщиков, так и о значении личности барона П.Г. Черкасова. Председатель правления клуба Олег Бритов и историк Илья Сидорчук представили участникам заседания результаты последних архивных изысканий.

Барон Черкасов – вдохновитель создания первого в России союза, включающего любителей рыбной ловли, и редактор русского рыболовного журнала. Он первым привез в нашу страну спиннинг, научив современников ловить рыбу «верчением». Эта его заслуга в развитии рыболовства очевидна – уже несколько поколений рыбаков всем другим способом уженья предпочитают спиннинг.

Члены клуба видят одной из своих основных задач воссоздание подробной биографии барона Черкасова, в том числе его служебной карьеры. П.Г. Черкасов являлся не только главным популяризатором рыболовства, но и талантливым государственным деятелем, чью работу по достоинству ценили и Александр III, и Николай II. В том числе барон Черкасов заведовал оброчными статьями комитета Его Императорского Величества, то есть работал в области управления строительными проектами. Он был членом комиссии по перестройке Марининского театра, членом ремонтной строительной комиссии и других, говоря современным языком, профильных

комитетов и служб. Президент современного Клуба Александр Вахмистров имеет большой авторитет в строительном сообществе России, отмечен рядом высоких государственных наград.

Состав Русского союза рыболовов-удильщиков представлял собой элитное сообщество – знаменитых военачальников, государственных деятелей, представителей культуры и искусства. Членом союза являлся граф Александр Дмитриевич Шереметев, меценат и покровитель искусств. Известно, что благоволил союзу и император Александр III. Петербургский клуб любителей рыбной ловли также объединяет людей, чья деятельность имеет большое значение для развития Санкт-Петербурга и страны в целом. Подробная информация о составе клуба, биографические сведения и фотографии рыболовных трофеев представлены в красочном многостраничном буклете, изданном правлением специально к предновогоднему заседанию, а также на сайте клуба.

На сайте клуба (<http://www.fisherclub.ru/>) опубликованы результаты исторических исследований, архивные и актуальные видео- и фотоматериалы из жизни клуба.

## Проекты Клуба любителей рыбной ловли

Унаследовав от Русского союза рыболовов-удильщиков главные принципы организации своей деятельности, Петербургский клуб любителей рыбной ловли реализует несколько важнейших социально ориентированных проектов. На заседании был представлен фильм, рассказывающий о мероприятиях, состоявшихся в уходящем году, а также буклеты о каждом из прошедших событий.

**Кубок детской надежды.** Одним из социальных проектов клуба является проведение цикла детских соревнований «Кубок детской надежды». Он проводится в течение нескольких лет с целью воспитания в юном поколении любви к природе и рыбной ловле, а также пропаганды здорового образа жизни.

В 2011 году детский кубок состоялся несколько раз. В нем приняли участие десятки воспитанников социальных учреждений, детей из неблагополучных семей Санкт-Петербурга и Ленобласти. Участники соревнований (от 5 до 18 лет), многие из которых впервые держали в руках удочку, получили уникальную возможность прикоснуться к красоте природы, попробовать свои силы на рыбалке, а главное – почувствовать себя нужными. Члены клуба с большим удовольствием передают детям все свои рыболовные знания и умения. В 2012 году Кубок детской надежды получит продолжение.

**Школа живописи.** В будущем году клуб планирует начать реализацию еще одного проекта, ориентированного на подрастающее поколение. Совместно с художником, рыболовом-нахлыстовиком Игорем Винником предполагается открыть школу живописи и нахлыста. Эта школа, где дети будут постигать секреты живописи сквозь призму окружающего мира и рыбной ловли, станет первой в России. Уместно будет сказать, что именно Игорь Винник стал автором эскиза выпущенной в этом году медали в память барона П.Г. Черкасова – на ней изображен барельеф знаменитого рыболова. Медаль, ставшая очередным шагом в популяризации наследия барона Черкасова, учреждена впервые в России.

**Общественная и экологическая деятельность.** Продолжая природоохранную деятельность, начатую Русским союзом рыболовов-удильщиков, современный Клуб любителей рыбной ловли прикладывает множество усилий к сбережению природных богатств нашей страны. Иллюстрациями такого рода работы могут служить два экологических проекта. Один из них реализуется на озере Липовском в Кингисеппском районе Ленобласти. Озеро находится под патронажем ОАО «Компания «Усть-Луга» и лично члена клуба Валерия Израйлита, которая следит за чистотой берегов, борется с незаконным ловом, создает условия для отдыха на озере местного населения. Член клуба Владимир Рыбальченко реализует аналогичный проект на Колыском полуострове, где курирует несколько водных объектов.

В новом году клуб продолжит все свои социальные проекты, и, конечно, будут новые дружеские встречи: Кубок открытия сезона, серия международных соревнований и главный турнир – Кубок барона П.Г. Черкасова.

Ни хвоста ни чешуи!



# Метрострой: неизменно отличный результат

28 декабря Метрострой преподнесет жителям Санкт-Петербурга очередной новогодний подарок – станцию «Адмиралтейская».

За 17 лет, на протяжении которых велось сооружение станции, метростроители преодолели, казалось бы, все возможные трудности: глубину (самая глубокая станция), ограниченные условия строительства (станция находится в самом центре города), финансовый кризис 1990-х... Но Метрострой, которому в 2011 году исполнилось 70 лет, – организация, которая не боится трудностей.

Петербургская пресса уже не раз писала о проблемах, связанных со строительством станции «Адмиралтейская». Главная – это отсутствие на протяжении долгих лет возможности сооружения эскалаторного тоннеля и вывода станции на поверхность, благодаря чему станция получила прозвище «призрак». И городские власти, и строители, и простые жители города понимали, что необходимо принять решение, которое бы позволило ввести ее в эксплуатацию. И решение нашлось. Изготовленный под заказ тоннелепроходческий комплекс «Аврора» позволил реализовать беспрецедентное строительство наклонного хода в жесточайших условиях плотной городской застройки и невероятной степени ответственности за сохранность исторических памятников, попадающих в пятно застройки. Конечно, ситуация на «Адмиралтейской» не позволила обойтись совсем без жертв – здание на углу Кирпичного переулка и Малой Морской было снесено. Однако и в период принятия этого непростого решения и сейчас понятно, что эта жертва была оправданной. Благодаря ей петербуржцы и гости нашего города смогут удобно и быстро добираться до Эрмитажа, Дворцовой площади, Арки Главного штаба, а главная магистраль города – Невский проспект – избавится от большого количества наземного общественного транспорта, который требовался для транспортировки к главным достопримечательностям Петербурга.

2011 год прошел для Метростроя не только под знаком станции «Адмиралтейская». 12 августа метростроители сдали важнейший городской объект – автодорожный тоннель С-1 в Комплексе защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений. Объект, который курировал лично Владимир Путин, во многом благодаря метростроителям был достроен и введен в экс-



плуатацию спустя всего 5 лет после возобновления строительства. Для такого объекта, примеров которого не было и нет на пространстве Российской Федерации, 5 лет – очень небольшой срок. Учитывая то, что во время строительства проект не раз пересматривался и корректировался, реализация данного строительства является огромным достижением. Напомним, что параллельно с тоннелем, велось сооружение судопропускного сооружения С-1, которое сегодня без преувеличения является главными морскими воротами нашего города и имеет важнейшее стратегическое значение не только для Петербурга, но и для всей России. В 2012 году ОАО «Метрострой» снова придет на дамбу, но уже в качестве эксплуатационной компании, отвечающей за обслуживание и ремонт всех объектов КЗС.

Уходящий год принес в копилку объектов Метростроя два новых объекта. Один из них – Набережная Европы. Отличительной чертой всех проектов, за которые берутся метростроители, – уникальность и сложность. И этот – не исключение. Сложность данной стройки заключается в огромном объеме работ по подготовке территории будущего квартала к строительству. Глубина котлованов в зависимости от конкретного объекта Набережной Европы варьируется

от 6 до 9 м, территория застройки – почти 100 тыс. кв. м, на которых необходимо произвести разбор существующих зданий, в том числе ФГУП «Прикладная химия».

Еще одним объектом, на который Метрострой скорее вернулся, стала вторая сцена Мариинского театра. В 2009 году подземные строители участвовали в сооружении нулевого цикла здания, стабилизировав опасную ситуацию, возникшую при разработке котлована размером 150 × 80 м. А теперь метростроители сочли делом чести принять участие в конкурсе на окончание строительства. Многогранная история строительства второй сцены вошла в заключительную стадию, и перед метростроителями стоит очень непростая и важная задача – не допустить очередного переноса срока сдачи, доведя строительство до логического завершения.

В уходящем году продолжилось сотрудничество Метростроя с ООО «Газпром Инвест Запад» на сооружении Северо-Европейского газопровода на участке Грязовец – Выборг. В октябре специалисты ООО

«Тоннельный отряд-4» закончили проходку очередного тоннеля под Невой, предназначенного для прокладки второй ветки. Этот тоннель стал уже третьим по счету. Впереди у тоннелестроителей еще один объект под Сайменским каналом и ряд переходов под железнодорожными путями.

Непросто метростроителям пришлось в этом году на строительстве Ленинградской АЭС-2. Объект в Соновом Бору является объектом повышенного внимания со стороны Росатома, общественных организаций, прокуратуры города и Ростехнадзора. Это понятно. Тем не менее остановка действия лицензии заказчика, а также смена подрядчиков строительства задерживали срок строительства и негативно сказывались в целом на имидже ЛАЭС-2. Несмотря на это, Метрострой де-

лает все возможное, чтобы минимизировать негативные факторы и продолжать работу. В 2011 году подразделение Метростроя – ЗАО «СМУ № 13 Метрострой» – приступило к сооружению второй градирни. ЗАО «Тоннельный отряд» и ЗАО «Компакт» продолжают сооружение зданий ядерных островов первого и второго энергоблоков. Ведется демонтаж поврежденного участка арматурного каркаса ядерного реактора энергоблока № 1, с тем чтобы в кратчайшие сроки выправить ситуацию и выйти на первичный график работ.

Что касается основного вида деятельности – метростроения, то здесь организация возлагает большие надежды на ближайшее будущее. Сегодня заканчивается строительство станции «Международная» и «Бухарестская», которые запланированы к сдаче в августе 2012 года. И можно было бы приступить к закладке шахт для строительства Красносельско-Калининской линии. Метростроители очень надеются на скорейшее решение вопросов с выделением площадок, которых на данный момент имеется только шесть. Остальные площадки, число которых в четыре раза превышает уже закрепленные под строительство, находятся под обременением различного характера. Для того чтобы сохранить бесценный и незаменимый кадровый состав метростроителей, не растерять его квалификацию, необходимо уже в начале следующего года иметь все необходимое для начала строительства.

На протяжении 70 лет существования организации Метрострой сталкивался с различными ситуациями, но всегда с честью выходил из затруднений, находя правильные решения. Уходящий год только подтвердил это. Он был трудным, непростым, потребовал многих усилий со стороны всех подразделений. Однако к новогодним праздникам коллектив метростроителей сумел подойти, как всегда, с отличными результатами, в очередной раз доказав свою уникальность и востребованность.

ФОТО: ВИКТОР ЧУМАКОВ



**Дорогие друзья! Коллектив петербургского Метростроя поздравляет всех с наступающим Новым годом и Рождеством. Желаем всем строителям Петербурга трудовых успехов, реализации интересных проектов, финансового благополучия. Крепкого здоровья вам и вашим близким!**

## официальная публикация

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 407 от 22.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, 6-й Верхний пер., участок 2 (восточнее дома № 1, лит. А, но 6-му Верхнему пер.)

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

1. На основании обращения открытого акционерного общества «Компания ЮНИМИЛК» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 364 от 10.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство второй очереди производственно-административного комплекса – до 24.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 399 от 20.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, наб.р. Фонтанки, д. 23, литера А

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции,

приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фонтанка-Отель» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 369 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция части здания под гостиничный комплекс со встроенными помещениями и встроенным паркингом до 30.04.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И АВТОСТОЯНКАМИ ЗАКРЫТОГО ТИПА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ФЕРМСКОЕ ШОССЕ, 22, ЛИТ. Н

Санкт-Петербург  
12 декабря 2011 г.

### ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

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

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

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

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

Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика:

1. Гр-н РФ Мусаков Олег Георгиевич – 50% голосов.

2. Гр-н РФ Лайков Максим Викторович – 50% голосов.

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

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

Финансовый результат на 12.12.2011: прибыль 11 062,0 тыс. рублей.

Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 12.12.2011: кредиторская задолженность – 144 521,0 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность – 32 374,0 тыс. рублей.

### ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

#### Цели проекта строительства:

Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и автостоянками закрытого типа, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 22, лит. Н.

#### Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства:

Начало проектирования – I квартал 2011 г.

Начало строительства – IV квартал 2011 г.

Окончание строительства – IV квартал 2014 г.

#### Результаты государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-0748-11, выдано Центром государственной экспертизы 03.11.2011.

#### Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство № 78-15020920-2011, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 30.11.2011. Срок действия разрешения – до 30.11.2014.

#### Права застройщика

##### на земельный участок:

Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 78-АЖ № 272476 от 28.05.2011 рег. № 78-78-38/214/2011-381.

#### Информация о земельном участке:

Участок, отведенный под строительство жилых домов со встроенными помещениями и автостоянками закрытого типа, находится в Приморском районе Санкт-Петербурга, в жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖ2) и ограничен:

– с севера и северо-запада – земельным участком, принадлежащим ООО «Предпортовый»;

– с юга, востока и юго-востока – Фермским шоссе;

– с юго-запада – участком спортивной базы «Зенит» и ул. Шарова;

– с запада – территорией, отведенной под строительство комплекса жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями.

#### Кадастровый номер участка

78:34:4108 Б:029, площадь – 12 657 кв. м.

#### Элементы благоустройства:

Проектной документацией предусмотрено благоустройство участка: устройство проездов, тротуаров и отмостки с покрытием плиткой, автостоянки с асфальтобетонным покрытием, площадок для игр детей и отдыха взрослого населения с набивным покрытием, физкультурной площадки с плиточным покрытием, устройством газона, посадка деревьев и кустарника, а также установка малых архитектурных форм.

#### Месторасположение объектов недвижимости и их описание:

Запроектированные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и автостоянками закрытого типа расположены по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 22, лит. Н.

#### На участке запроектировано:

Корпус 15 А – жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой на 59 машиномест – корпус 15 Г, который находится в южной части участка, корпус 15 Б – жилой дом со встроенными помещениями, занимающий центральную часть участка, корпус 15 В – автостоянка закрытого типа на 316 машиномест и 38 мест для автомобильных прицепов, размещенная в северной части участка, хозяйственная площадка, площадка для игр детей и отдыха взрослого населения. Предусмотрено место для размещения распределительной трансформаторной подстанции. Въезд на участок и в пристроенную подземную автостоянку запроектированы с Фермского шоссе по внутриквартальному проезду, в надземную автостоянку – непосредственно с Фермского шоссе. Вокруг здания предусмотрена возможность проезда пожарных автомобилей в соответствии с нормативными требованиями.

Корпус 15 А – отдельно стоящий жилой дом переменной этажности (14–17-й надземный этаж) секционной планировочной схемы, имеющий вытянутое очертание в плане, приближенное к С-образной форме, состоящий из трех секций, имеет подвал, по длинной стороне здания имеет пристройку – заглубленную автостоянку – корпус 15 Г. В подвале запроектированы ГРЩ, встроенные помещения по типу «выставочный зал», венткамеры, тепловые пункты, водомерные узлы, пожарная насосная, помещение хранения инструментов, помещение хранения светильников, груп-

па помещений встроенно-пристроенной автостоянки, предусмотрена разводка инженерных коммуникаций. На первом этаже запроектированы встроенные помещения коммерческого назначения по типу «офисных», помещения технического обслуживания жилого дома и помещения входной группы. Встроенные помещения имеют самостоятельные входы-выходы. Жилые помещения – квартиры запроектированы со 2-го по 14–17-й этажи.

Корпус 15 Г – одноэтажная заглубленная автостоянка ломаного вытянутого очертания в плане, пристроенная к жилому корпусу 15 А. Часть парковочных мест располагается под жилым зданием корпуса 15 А.

Корпус 15 Б – отдельно стоящий с 17-ю надземными этажами жилой дом коридорной планировочной схемы с подвалом, имеющий вытянутое очертание в плане, приближенное к С-образной форме, состоящий из двух секций. В подвале запроектированы ГРЩ, встроенные помещения по типу «выставочный зал», венткамеры, тепловые пункты, водомерные узлы, пожарная насосная, помещение хранения уборочного инвентаря, помещение хранения светильников, предусмотрена разводка инженерных коммуникаций. На первом этаже запроектированы встроенные помещения коммерческого назначения по типу «офисных», помещения технического обслуживания жилого дома и входной узел жилой части дома. Встроенные помещения имеют самостоятельные входы-выходы. Жилые помещения – квартиры запроектированы со 2-го по 17-й этажи.

Корпус 15 В – отдельно стоящая ломаного Т-образного очертания в плане автостоянка, имеющая семь надземных этажей и один подземный этаж.

#### Количество в составе объектов недвижимости самостоятельных частей. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.

Корпус 15 А – многоквартирный дом: общая площадь квартир – 17 640,36 кв. м; общая площадь встроенных помещений – 1 295,23 кв. м; количество квартир – 220 шт., в т.ч.:

1-комнатные – 42 шт.,  
2-комнатные – 60 шт.,  
3-комнатные – 114 шт.,  
4-комнатные – 2 шт.,  
5-комнатные – 2 шт.;  
количество встроенных помещений – 8 шт.

Корпус 15 Б – многоквартирный дом: общая площадь квартир – 11 622,10 кв. м; общая площадь встроенных помещений – 1 119,59 кв. м; количество квартир – 224, в т.ч.:

1-комнатные – 128 шт.,  
2-комнатные – 96 шт.;  
количество встроенных помещений – 8 шт.

Корпус 15 В – надземная автостоянка закрытого типа:

общая площадь автостоянки – 10 905,0 кв. м.  
Корпус 15 Г – автостоянка, пристроенная к корпусу 15 А:  
общая площадь автостоянки – 1 761 кв. м.

#### Функциональное назначение нежилых помещений и зданий, не входящих в состав общего имущества объекта.

Корпус 15 А:  
офисы общей площадью 1 123,23 кв. м;

выставочные залы общей площадью 172,0 кв. м.

Корпус 15 Б:  
офисы общей площадью 773,97 кв. м;  
выставочные залы общей площадью 345,62 кв. м.

Корпус 15 В – надземная автостоянка закрытого типа:  
общая площадь автостоянки – 10 905,0 кв. м.

Корпус 15 Г – автостоянка, пристроенная к корпусу 15 А:  
общая площадь автостоянки – 1 761 кв. м.

#### Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

#### Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:

IV квартал 2014 г.

#### Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию:

Служба Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

#### Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

Страхование не осуществляется.

#### Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости:

2 086 720,0 тыс. руб.

#### Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков):

ЗАО «Строительный трест» – заказчик, ООО «СМ-Проект» – генеральный проектировщик.

#### Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров:

не имеется.

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



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

21 декабря 2011 г.  
Невский район, МО МО № 53

### Полное наименование проекта документации:

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга.

### Организатор подготовки документации:

ООО «Атлант Инвест».

### Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

1. Обращение главы муниципального образования муниципального округа № 53, вх. № 28–378 от 14.12.2011.
2. Обращение жителей Невского вх. № 5219–27 от 16.12.2011–15 подписей.
3. Обращение Чижовой О.А., вх. № 5221 от 16.12.2011.
4. Обращение Антиповой М.И., вх. № 5222 от 16.12.2011.
5. Обращение Михайловой А.И., вх. № 5223 от 16.12.2011.
6. Обращение Михайловой К.А., вх. № 5223/2 от 16.12.2011.
7. Обращение Андрононской Т.В., вх. № 5224 от 16.12.2011.
8. Обращение Костюченко Р.А., вх. № 5225 от 16.12.2011.
9. Обращение Назаренко Г.В., вх. № 5226 от 16.12.2011.

### В период публичных слушаний по документации с 07 ноября по 13 декабря 2011 года проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:
  - 1.1. Публикация в газете «Кто строит в Петербурге» № 31 (33) от 07 ноября 2011 года.
  - 1.2. Публикация в газете «Невское время» № 200 (4942) от 09 ноября 2011 года.
  - 1.3. Адресная рассылка.
2. Организация экспозиции документации – с 23.11.2011 по 13.12.2011 с 09.00 до 18.00 по адресу пр. Обуховской Обороны, 163, в фойе малого актового зала здания администрации Невского района.
3. Обсуждение документации по проекту планировки и проекту межевания территории состоялось 13.12.2011 в 15.00 в Малом зале администрации Невского района (пр. Обуховской Обороны, 163)

### В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. С.П. Джигоева: Было сказано, что по адресу: Октябрьская набережная, 86, корп. 2, будет строиться жилой дом. Это будет новое жилье и для кого строится?
 

И.Н. Цветаев: На месте разрушенного нежилого здания по адресу: Октябрьская набережная, 86, корп. 2, предполагается строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Жилье для покупателей – жителей Санкт-Петербурга и иногородних.

В.В. Саморезковская: Что будет на земельном участке по Октябрьской набережной, 98, корп. 3, на месте недостроенного детского сада?

В.А. Дмитриев: По поручению главы администрации Невского района прорабатывается с КУГИ Санкт-Петербурга вопрос о выкупе в следующем году у собственника указанного объекта для завершения за счет бюджетных средств строительства детского сада.

Г.В. Назаренко: Какая высота многоквартирного дома?

И.Н. Цветаев: В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга высота устанавливается возможной до 83 м.

Г.В. Назаренко: Как вы будете строить жилой дом, каким способом, есть ли геология?

И.Н. Цветаев: На следующей стадии будет начато проектирование, которое будет вестись с учетом обследования окружающей застройки, в соответствии с нормативами, регламентами и правилами, обязательно будет проведена государственная независимая экспертиза.

Г.В. Назаренко: Откуда планируется заезд на строительную площадку?

И.Н. Цветаев: На представленных материалах отмечено и видно, что заезды предполагаются с Октябрьской набережной и со стороны внутриквартального проезда.

Г.В. Назаренко: Машины со стройки будут чистыми или грязными?

А.Д. Свицкий: Существующие нормы обязывают застройщика разместить на строительной площадке посты мойки строительной техники, а за нарушение данного регламента выписываются солидные штрафы.

И.С. Михалева: Разъясните, какие площади заявлены в Проекте планировки и проекте межевания по предполагаемому жилому дому? Что входит в указанную общую площадь 25 100 кв. м, если общая площадь квартир 12 921 кв. м?

А.Д. Свицкий: В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга для площади нашего земельного участка 0,56 га можно построить продаваемую площадь квартир с учетом коэффициента 2,3, но дом состоит не только из продаваемой площади квартир. Примерный коэффициент отношения общей площади к продаваемой – 0,75, а это лифтовые холлы, лестницы, переходы и прочее. Дополнительно суммируется подземное пространство, чтобы выдержать норматив по парковочным машиноместам,

что также входит в общую площадь, а также до 30% от общей площади – встроенно-пристроенные помещения, как правило, на первом этаже. Это может быть цветочный магазин, парикмахерская, магазины, пункт охраны и т.д. Вот эта суммарная вещь и составляет общую площадь многоквартирного дома – примерно 25 000 кв. м.

С.П. Джигоева: На какое количество машиномест рассчитан паркинг в многоквартирном доме?

А.Д. Свицкий: Подземный гараж примерно на 135 машиномест. Проектируемый многоквартирный жилой дом полностью обеспечивается нормативным количеством стояночных мест в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

И.Н. Матвеева: Какое расстояние будет от проектируемого дома до дома 80 корпус 3?

А.Д. Свицкий: Посадка дома на пятне застройки регламентируется прежде всего двумя показателями: инсоляционными требованиями и геологическими условиями строительства, включая обследования окружающих зданий и их конструкций. Этот этап посадки дома сейчас идет, и окончательное решение по посадке будет понятно через полгода, когда начнется активная стадия проектирования.

И.С. Михалева: Будет ли предусмотрена 10-метровая зона отступа от границ земельного участка при посадке жилого дома?

А.Д. Свицкий: Да, согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

С.П. Джигоева: Будет ли предусмотрено муниципальное жилье в данном доме?

А.Д. Свицкий: Это частная собственность, застройщик строит, инвестор финансирует. Если город готов выкупать квадратные метры, то мы готовы продавать.

И.С. Михалева: Что с красными линиями квартала?

И.Н. Цветаев: В представленных демонстрационных материалах есть соответствующий чертеж, и по нему хорошо видно, что ко всем участкам обеспечен проезд и проход без дополнительных ограничений и сервитутов.

К.В. Соловьев: Участок по адресу: Октябрьская набережная, 98, корп. 3 в четвертый раз выставляется на торги, его еще никто до настоящего времени не купил. Сейчас в районе не хватает детских мест и мест для школ. Поэтому просим не согласовывать данный проект без решения городом вопроса о выкупе участка для завершения строительством детского сада на Октябрьской набережной, 98, корп. 3.

Т.В. Андрононская: Мы живем в непосредственной близости от этого проектируемого жилого дома, и меня интересует шум от стройки, будет ли он? Будут ли работы вестись круглосуточно? Будет ли забивание свай?

В.А. Дмитриев: В Санкт-Петербурге запрещено забивание свай. По закону Санкт-Петербурга, вести работы можно только в отведенные часы с 07:00 до 23:00, а в выходные проведение шумных работ невозможно. А в случае нарушения правил и поступления обращений граждан и телефонных звонков от жителей вызываем милицию на строительную площадку и нарушителей будут штрафовать.

Г.В. Назаренко: Какая организация будет строить дом?

В.А. Дмитриев: Сейчас мы обсуждаем градостроительную документацию – проект планировки. В настоящий момент и проекта нет.

Т.В. Андрононская: Если жилой дом будет построен на месте разваливающегося здания, будет благоустроена территория, будет подземный гараж, то это будет очень хорошо для нашего микрорайона.

И.С. Михеева: Почему город не может выкупить у собственника данное пятно для строительства бюджетного жилья?

В.А. Дмитриев: В Санкт-Петербурге есть хорошая и обширная программа строительства бюджетного жилья. В нашем Невском районе идет комплексное освоение 16-го квартала СУН, на территории, ограниченной ул. Коллонтай, ул. Бадаева, Дальневосточным проспектом и Зольной ул., где строятся четыре больших бюджетных дома.

С.П. Джигоева: Перед домом 80, корп. 1 по Октябрьской набережной что строится?

В.А. Дмитриев: По многочисленным обращениям жителей и их пожеланиям строится магазин шаговой доступности.

А.П. Захаренков: Поддерживаю размещение жилого дома на месте разрушенного нежилого здания!

### Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Обращение главы муниципального образования муниципального округа № 53, вх. № 28–378 от 14.12.2011 года:

Выношу свои замечания и предложения по прошедшим слушаниям:

1) Согласно ППиПМ, на земельном участке по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, лит. А, кадастровый номер 78:12:6345:8, предполагается построить многоэтажный жилой дом с общей площадью 25 100 кв. м и площадью квартир 12 921 кв. м, в связи с чем, в том числе, определена расчетная потребность в количестве мест в детских садах – 179.

В квартале 6345 расположен детский сад № 87 (Октябрьская наб., 88, корп. 5) на 90 мест, детский сад при школе № 338 (Октябрьская наб., 84, корп. 1) на 45 мест, таким образом, дефицит мест будет составлять 44 места.

По проекту предлагается построить детский сад на 140 мест

на земельном участке по адресу: Октябрьская наб., 98, корп. 3, лит. А, кадастровый номер 78:12:6345:10. В материалах экспозиции на слушаниях отсутствовала информация о сроках разработки и реализации проекта строительства данного социального объекта, поэтому дефицит мест в детских садах будет иметь место определенно продолжительное время.

2) По той же причине образуется дефицит мест в школе, поскольку, согласно проекту, расчетная потребность в школьных местах – 587, вместимость школы № 338 на данный момент – 400 мест. Схема увеличения плановой наполняемости школы за счет мест школьного детского сада и устройства образовательного учреждения с временным пребыванием детей дошкольного возраста на 35 мест во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома не может быть реализована без строительства детского сада на земельном участке по адресу: Октябрьская наб., 98, корп. 3, лит. А.

3) Ни в материалах экспозиции, ни на общественных слушаниях со стороны собственника земельного участка 78:12:6345:10 и городского правительства не были представлены документы, подтверждающие возможность проектирования и строительства на данном земельном участке именно детского сада, и не обозначен даже примерный срок ввода его в эксплуатацию.

В связи с этим прошу вас не утверждать в таком виде Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга до получения соответствующей документации, подтверждающей строительство детского сада на 140 мест по адресу: Октябрьская наб., 98, корп. 3, лит. А, в которой четко прописаны обязательства заинтересованных сторон и срок реализации проекта строительства детского сада. Прошу вас включить данные замечания в протокол общественных слушаний, прошедших 13 декабря 2011 г., учесть их в заключении о результатах публичных слушаний и предоставить мне копии протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

Глава МО председатель МС МО МО № 53 К.В. Соловьев.

2. Представители общественности. Обращение вх. № 5219–27 от 16.12.2011.

– Высказываем принципиальное согласие по вопросу строительства жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством территории.

Всего: 15 подписей.

3. Обращение Чижовой О.А., вх. № 5221 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011, поддерживаю решение по вопросу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

4. Обращение Антиповой М.И., вх. № 5222 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011, поддерживаю принципиальное согласие по вопросу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

5. Обращение Михайловой А.И., вх. № 5223 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011, согласна с решением по вопросу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

6. Обращение Михайловой К.А., вх. № 5223/2 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011, поддерживаю решение по вопросу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

7. Обращение Андрононской Т.В., вх. № 5224 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011, поддерживаю положительное решение по вопросу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

8. Обращение Костюченко Р.А., вх. № 5225 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011, я согласен по поводу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

9. Обращение Назаренко Г.В., вх. № 5226 от 16.12.2011.

– По результатам общественных слушаний, прошедших 13.12.2011 я, Назаренко Галина Владимировна, высказываю принципиальное согласие по вопросу строительства жилого дома по адресу: Октябрьская наб., 86, корп. 2, с благоустройством окружающей территории.

**Основание для отклонения:** нет.

### Выводы по результатам публичных слушаний:

В результате проведенных слушаний по представленной документации присутствующие жители района не возражали против проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга, главой муниципального образования муниципального округа было высказано особое мнение. Представленная документация предлагается для дальнейшего утверждения.



В распоряжениях Комитета по строительству № 360 от 17.11.2011 «О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Туристской ул.) (квартал 56 АБ района Северо-Приморской части, на пятне корп. 27 (участок 1)», опубликованном в газете «Кто строит в Петербурге» № 33 (35) от 21.11.2011, и № 362 от 22.11.2011 «О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Кировский район, Ленинский пр., дом 140, у платформы железнодорожной станции Ленинский проспект (восточнее дома № 140 по Ленинскому пр.)», опубликованном в газете «Кто строит в Петербурге» № 35 (39) от 05.12.2011, были допущены ошибки. Публикуем правильный вариант.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 360 от 17.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Туристской ул.) (квартал 56 АБ района Северо-Приморской части, на пятне корп. 27 (участок 1)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Маяк» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 364 от 10.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой – 2-й пусковой комплекс – (блок А – отдельно стоящий жилой корпус в осях 1/В-5 В; А/В-Г/В; блок Г – автостоянка в осях 1–14; А-К) – до 30.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 362 от 22.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Кировский район, Ленинский пр., дом 140, у платформы железнодорожной станции Ленинский проспект (восточнее дома № 140 по Ленинскому пр.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «УНИКС» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 365 от 17.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгово-рекреационного комплекса – до 30.10.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

## ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний.

№ п/п	Наименование	Краткое содержание
1.	Местоположение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости), функциональное назначение указанного объекта в настоящее время	Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Пулковским шоссе, проектируемыми проездами, в Пушкинском районе, в составе общественно-деловой подзоны «Шушары» в Пушкинском районе
2.	Функциональное назначение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности	ТД1-2-1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры ТР5-2 – зона рекреационного назначения – зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры ТУ - зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов
3.	Наименование, адрес и номера телефонов застройщика (заказчика), инвестора, потенциального инвестора или его представителя	ООО «Кулон СПб» СПб, Литейный пр., д.24, тел. 320-28-78, Багаев Д.Ю. Скибенко О.В. 8-911-207-40-17
4.	Наименование, адрес, номера телефонов организации, ответственной за разработку градорегулирующей или проектной документации	ОАО «Проектный институт №1» Санкт-Петербург, наб.р.Фонтанки, д.116, лит Б тел. 244-57-57, Креер В.Н. 244-57-14
5.	Информация о месте, времени и условиях доступа к материалам обсуждаемых проектов градостроительных решений	С документацией можно ознакомиться с 13 до 24 января 2012 г. в администрации Пушкинского района по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Октябрьский бульвар д. 24, ком. 107, с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 по рабочим дням.
6.	Сроки подачи запросов и предложений	до 30 января 2012 г.
7.	Дата, время, место проведения публичных слушаний	24 января 2012 года в 16 часов в по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, д. 24, ком 233, актовый зал.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 303 от 31.10.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проект по адресу: Центральный район, ул. Рубинштейна, 7, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Техно Строй» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 363 от 27.10.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под гостиницу – до 03.01.2013.

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 В.В. Семенов

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 397 от 19.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, Синопская наб., 66, лит. А (участок 1)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Н.Э.Ф.-Санкт-Петербург» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 369 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под общественно-деловой центр до 30.04.2013.

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 В.В. Семенов

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 398 от 20.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, Севернее Муриноского ручья, квартал 52, между корп. 22 и 23, южнее дома № 125, корп. 3, по Гражданскому пр.

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фирма Л1» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 367 от 01.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями – до 30.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 402 от 20.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, пр. Юрия Гагарина, д. 7

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 369 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и подземным паркингом до 30.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
 РОССИЯ  
 2013

# EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
 КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ  
 ЦЕНТР



## Ключевые параметры проекта

- Количество выставочных павильонов 6
- Закрытые выставочные площади 100 000 м<sup>2</sup>
- Открытые выставочные площади 40 000 м<sup>2</sup>
- Основная аудитория конгресс-центра 3 000 человек
- Зал для гала-мероприятий 2 000 человек
- Конференц-залы и комнаты переговоров Более 100
- Бизнес-центр, 2 корпуса 25 000 м<sup>2</sup>

## НОВАЯ ПЛОЩАДКА

ЭкспоФорум – это новый международный конгрессно-выставочный центр, который откроется в Санкт-Петербурге в 2013 году и станет современной площадкой для проведения деловых и культурно-развлекательных мероприятий: выставок, конгрессов, форумов, концертов, спортивных соревнований и т.п.

## ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

Уже сегодня мы готовы предложить организацию «под ключ» деловых мероприятий любого масштаба и сложности – конференций, конгрессов, форумов, семинаров, презентаций, сопутствующих экспозиций на разных площадках России.

## ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

Также мы предлагаем услуги в области выставочного дизайна, проектирования и строительства выставочных стендов и экспозиций на всей территории России.



- Отели 4\* и 3\* 450 номеров
- Открытые и подземные автостоянки 10 000 машиномест
- Кафе и рестораны на территории комплекса Более 20 точек
- Таможенный терминал ✓
- Крытая галерея между зданиями ✓
- Wi-Fi ✓
- Вентиляция и кондиционирование ✓
- Визовая поддержка и размещение в отелях ✓
- Расстояние до аэропорта 5 км
- Расстояние до центра города 16 км



Тел.: +7 (812) 449 03 45 ● e-mail: [business@expoforum.ru](mailto:business@expoforum.ru) ● [www.expoforum.ru](http://www.expoforum.ru)