

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ ЭТОГО ГОДА НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ БЫЛ АКТИВНЫМ СТР. 8–9

ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ГОТОВЯТСЯ СОБИРАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ
ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ СТР. 16

ПРЕЗИДЕНТОМ ССОО ИЗБРАН ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР ПЕТЕРБУРГА
ИГОРЬ МЕТЕЛЬСКИЙ СТР. 19

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Микко Сёдерлунд:
«России пора подумать
о жизненном
цикле зданий»

СТР. 6-7

16.04

Санкт-Петербургский центр доступного жилья выпустил акции на 3,9 млрд рублей

ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» зарегистрировало выпуск 391 160 акций номинальной стоимостью 10 тыс. рублей. Общий объем выпуска составил 3 911 600 000 рублей. В мае 2011 года был подписан договор о слиянии ОАО «Городской центр – доступное жилье» (уставной капитал 2,94 млрд рублей) и ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» (уставной капитал 976 млн рублей) во вновь образуемое ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья». Акции были размещены путем конвертации ценных бумаг сливающихся компаний. Конфликта интересов не произошло, так как единственным собственником обществ был город в лице КУГИ, который получил во владение акции новой компании. Новое ОАО стало правопреемником всех обязательств двух прекративших деятельность компаний. Санкт-Петербургский центр доступного жилья является оператором целевых программ Санкт-Петербурга: «Молодежи – доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты».

На Охтинском мысу работ не будет

Губернатор Георгий Полтавченко в ответ на запрос депутата ЗакСа Бориса Вишневого о судьбе Охтинского мыса и археологических объектов, обнаруженных на его территории, сообщил, что в настоящее время распоряжением КГИОП Охтинский мыс включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия в качестве достопримечательного места регионального значения. КГИОП совместно с представителями градозащитной общественности формирует состав рабочей группы, задачей которой станет определение режима использования территории. До завершения исследований и утверждения распоряжения КГИОП о режиме использования достопримечательного места проведение каких-либо работ на данной территории недопустимо, отметил губернатор.

17.04

Обманутым дольщикам помогут регионы

В полномочном представительстве Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе состоялось совещание по вопросу защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве. Руководители органов исполнительной власти субъектов СЗФО, курирующие строительную отрасль, обсудили меры до конца 2012 года. С этой целью рекомендовано ввести в региональное законодательство нормы, позволяющие органам исполнительной власти представлять вне очереди пострадавшим гражданам жилые помещения по договору найма. В случае невыполнения обязанностей застройщика перед дольщиками договор аренды предоставленного застройщику земельного участка может досрочно расторгаться. В таких случаях строительство должно завершаться жилищно-строительными кооперативами, созданными дольщиками при поддержке органов власти, или другими застройщиками в рамках государственно-частного партнерства. Также были рассмотрены вопросы по совершенствованию механизмов жилищного строительства с долевым участием с целью предотвращения случаев обмана граждан. Рекомендовано внесение соответствующих изменений в Федеральный закон об участии в долевом строительстве, а также Земельный и Налоговый кодексы РФ.

Фонд реформирования ЖКХ продолжит работу после 2015 года

Фонд реформирования жилищно-коммунального хозяйства, основанный в 2007 году, должен был завершить деятельность в конце этого года, но его работа была продлена до 2015 года. Стало известно, что фонд продолжит работу и после этой даты. Об этом сообщил глава Правительства России Владимир Путин. «Думаю, что и за рубежом 2015 года он будет работать, потому что объем неотресторированного жилья у нас очень и очень большой. В некоторых регионах десятилетиями, лет по 50–60, ничего не ремонтировали. Фонд туда приходит, начинает работать, и это праздник прямо для людей, которые живут в подобном жилищном фонде», – сказал премьер.

18.04

Цена квадратного метра выросла

Министерство регионального развития установило норматив на цену квадратного метра во втором квартале. Эта цифра используется при расчете социальных выплат, выделяемых гражданам из федерального бюджета на приобретение жилья. В частности, для Санкт-Петербурга цена квадратного метра устанавливается в размере 50 800 рублей, для Ленинградской области – 37 200 рублей. Для сравнения – в первом квартале нормативная стоимость в этих субъектах составляла соответственно 48 550 рублей и 36 200 рублей.

«Нормативный город» призван уменьшить срок строительства в 2,6 раза

Министр регионального развития РФ Виктор Басаргин намерен ускорить сроки строительства. Глава Минрегиона обратил внимание, что процедуры, регулирующие строительную деятельность, разбросаны по 12 федеральным ведомствам. Поэтому строители «ходят» в различные федеральные структуры на местах за ненужными дублирующими согласованиями. «Сегодня застройщик должен проходить 100 и больше согласований, и большинство этих процедур устанавливается муниципалитетами, причем зачастую вразрез с федеральными нормами», – отмечает министр. «Мы совместно с НОСТРОЙ и Институтом экономики города, используя методологию Всемирного банка и анализ ситуации в 43 городах, разработали перечень минимально необходимых процедур согласований в жилищном строительстве», – сказал Виктор Басаргин. Этот проект называется «Нормативный город» и включает 33 процедуры. В итоге срок выхода на площадку в среднем уменьшится с 946 до 367 дней, то есть в 2,6 раза. В дальнейшем, пообещал министр, по каждой из сохранившихся процедур отдельно будет проработано сокращение сроков и обеспечение прозрачности.

19.04

Для споров по территориальным схемам создадут согласительную комиссию

На сайте Минрегиона опубликован проект постановления Правительства РФ об изменении порядка подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования. Проектом постановления определен порядок рассмотрения неурегулированных замечаний по проекту схемы, поступивших от уполномоченных органов, в правительственную комиссию по территориальному планированию РФ. Регламентируется также порядок работы согласительной комиссии, создаваемой по решению заказчика в случае поступления замечаний от высших исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

Сенаторы поддержали дорожные концессии

Совет Федерации одобрил закон, регулирующий концессионные соглашения в сфере строительства и ремонта автомобильных дорог. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и статью 16 Федерального закона "О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает особенности заключения концессионных соглашений в случаях, если объектами являются автомобильные дороги или участки автодорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, используемые при ремонте и содержании автодорог, элементы устройства автомобильных дорог, объекты, предназначенные для взимания платы, объекты дорожного сервиса. Закон предусматривает возможность кредитования концессионера, оговаривая условия замены концессионера в случае неисполнения им своих обязательств перед кредиторами, устанавливает сроки подачи документов, необходимых для регистрации права собственности Российской Федерации, региона или муниципального образования на созданный объект концессионного соглашения.

20.04

Ипотека превысит 1 трлн рублей

«Ожидаем, что объем выданных в России в этом году ипотечных кредитов превысит 1 триллион рублей», – сообщил министр регионального развития РФ Виктор Басаргин на IX Съезде Российского Союза строителей.

Сегодня на строительство зданий и сооружений направляется более половины всех инвестиций в основной капитал. Более 4/5 (81%) сданных площадей – жилье. Прогноз по жилищному кредитованию основан на том, что в прошлом году в стране вышли на максимальный с 1990 года показатель числа построенных квартир – 788 тысяч. Объемы ипотеки превысили докризисные и выйдут на новый рекорд. В выступлении Виктор Басаргин также высоко оценил работу Российского Союза строителей. По мнению министра, государству и профессиональному объединению необходимо расширить число направлений совместной работы.

Минобороны нарушило закон при приватизации участков Финского залива

В двух судебных инстанциях признан незаконным приказ министра обороны РФ от 28 июля 2010 года в части реализации двух земельных участков вдоль Финского залива общей площадью 11 278 кв. м. Девятый арбитражный апелляционный суд оставил без изменения решение Арбитражного суда Москвы.

В ходе прокурорской проверки было установлено, что данным приказом военное ведомство утвердило план продажи высвобождаемого военного имущества Вооруженных сил, и в том числе двух береговых полос Финского залива, отнесенных к землям общего пользования. Впоследствии эти земельные участки были проданы ООО «ТрансСтрой».

Действующее законодательство запрещает отчуждение участков в составе земель общего пользования и их приватизацию в пределах береговой полосы. Юридическим и физическим лицам участок береговой полосы может быть предоставлен только во временное пользование. Решение суда вступило в законную силу. Приказ Минобороны подлежит отмене. Военные прокуроры обратились в суд с требованием признать недействительной сделку по приватизации береговых полос и возврата недвижимости государству.

в Петербурге
Кто строит

№ 15(62) 23 апреля 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:

Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

Отдел подписки: Ирина Троицкая

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 200 экз. Заказ № ТД-1614
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 20.04.2012 в 23.00

Невский проспект распродают

Любовь Андреева. «Дом Тимофеева» на Невском проспекте, 81 выставлен на продажу за 220 млн рублей. Здание можно приспособить под отель, офис и жилье. Дом требует реконструкции, которая обойдется инвестору не менее чем в 5 млн USD.



ОБЪЕКТ НА НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ, 81 ОБЛАДАЕТ УНИКАЛЬНОЙ ИСТОРИЕЙ

Общая площадь выставленного на продажу здания – 1100 кв. м, но она может быть увеличена до 1400 кв. м за счет обустройства мансарды и подвала. В здании шесть этажей, есть лифт. Правда, аналитики считают, что никто не даст разрешения на организацию мансарды. Здание построено архитектором Александром Гемиланом в середине XIX века и вызывает пристальный интерес градозащитной общественности.

В компании АРИН, которая выступает эксклюзивным брокером по продаже объекта, отказываются сообщать имя собственника объекта. Однако информированные источники уверяют, что объект принадлежит владельцу сетей ресторанов «Васаби» и «Розарио» Михаилу Мышалову.

Объект располагается неподалеку от популярных торговых центров, станций метро и железнодорожного вокзала. Три входа расположены во дворе здания, первый двор, а въезд туда осуществляется через встроенный проезд со стороны Невского проспекта. Во дворе есть небольшая парковка на три-четыре автомобиля. Среди возможных функций эксперты называют офис, жилье, бутик или апартамент-отель. По различным данным, стоимость реконструкции составит 4–5 млн USD.

«Собственники и арендаторы всегда интересовались помещениями на одной из главных торговых магистралей Петербурга», – говорит Андрей Тетяш, председатель совета директоров АРИН. По его мнению, в этом здании можно от-

крыть как бутик-отель уровня 4–5 звезд, так и использовать помещения под многопрофильную медицинскую клинику, галерею или представительский офис.

По данным АРИН, объект обладает уникальной историей: в 1913 году здесь открылся кинотеатр «Аквариум», а в 1918 году – курсы журналистов, где выступали с лекциями А. А. Блок и А. И. Куприн.

Управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Илья Андреев говорит, что стоимость объектов на Невском проспекте сильно разнится. Это зависит от расположения и характеристик недвижимости. «Оценить стоимость продажи объекта на второй линии достаточно сложно. Скорее всего, данное здание можно перепрофилировать под гостиничную или

МНЕНИЕ



Александр Волошин, директор по развитию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Рыночная цена объекта находится на уровне 4000 долларов за квадратный метр, это на 100 миллионов рублей дешевле установленной стоимости продажи. Реконструкция объекта может потребовать вложений в размере 2500–3000 долларов на «квадрат». Наиболее целесообразное использование объекта – размещение офисов в помещениях под ретейл на первом этаже. Рынок продажи активизировался. Собственники готовы рассматривать продажу ликвидных объектов, которые ранее только сдавались в аренду. Основной целью является пересмотр портфеля объектов – осуществление ротации, поиск наиболее доходных направлений бизнеса. По нашим оценкам, на Невском проспекте сейчас выставлено на продажу около десяти объектов, от 160 до 1000 квадратных метров. Все объекты – офисно-торгового назначения.

офисную функцию либо комбинацию данных функций. Вероятно, объект не привлечет крупных игроков и будет интересен небольшим компаниям или частным инвесторам», – комментирует эксперт.

Если рассматривать офисный сегмент, то реконструкция потребует около 1 тыс. USD на квадратный метр; если здание будет переоборудовано под гостиничную функцию, то инвестиции составят 1,2–1,5 тыс. USD на квадратный метр.

ЭКСПЕРТИЗА

■ 20 апреля в рамках Международного строительного форума «Интерстройэкспо» прошло Межрегиональное совещание государственных экспертиз. На мероприятии в Петербурге собрались представители 29 региональных экспертных организаций. Основной темой обсуждения стали законодательные нововведения в области экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Об актуальных изменениях в порядке проведения экспертизы и аттестации экспертов рассказал заместитель руководителя Департамента строительства Минрегиона РФ Илья Ульянов (интервью с ним будет опубликовано в следующем номере газеты). Он также отметил, что важнейшим направлением развития для экспертных организаций сейчас является полный перевод услуги в электронный вид.

Тему электронизации экспертизы продолжил директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Игоревич Логунов. Он представил коллегам прототип информационной системы, которая дает возможность интерактивного взаимодействия между экспертами при рассмотрении проекта, а также между экспертами и проектировщиками в процессе снятия замечаний. «Автоматизация всех процессов экспертизы, полное исключение повторного ввода данных, организация электронной очереди и уменьшение количества визитов представителей заказчика в экспертизу существенно повысит качество услуги в целом», – уверен директор петербургского Центра.

С докладом на мероприятии выступил начальник Управления государственной экспертизы Ленинградской области Виталий Александрович Санаров, который поднял вопросы актуализации стандартов качества работы негосударственной экспертизы и ценовой конкуренции в области проведения строительной экспертизы. Он отметил, что должны быть разработаны общие критерии ценовой политики в сегменте экспертизы.

МНЕНИЕ



Илья Ульянов, заместитель руководителя Департамента строительства Министерства Российской Федерации:

– Считаю, что такие встречи нужно проводить как можно чаще для обмена опытом и обмена мнениями. И в процессе экспертизы и процессе аттестации мы все работаем с профессиональным сообществом, и их вопросы, их мнение для нас важны. Их позицию, безусловно, мы рассмотрим и учтем в дальнейшей работе. Сегодня, на мой взгляд, состоялась довольно конструктивная и плодотворная дискуссия. Одним из ее результатов является то, что недостаток информации, который был в органах экспертизы в различных субъектах Российской Федерации, компенсирован.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«СУ-155» начало строительство по методу бесшовного монтажа.** «СУ-155» приступило к монтажу экспериментального панельного дома, возводимого по технологии бесшовного соединения. В течение 5 месяцев на территории московского завода ЖБИ «Бетипар-22» будет возведено трехэтажное испытательное здание-стенд. Это первое здание в России, строящееся в полном соответствии с современной европейской технологией. Возведение зданий методом бесшовного монтажа позволяет исключить производственный брак. Инвестиции в возведение экспериментального здания-стенда составят 10 млн рублей. Адаптация технологии к российским условиям выполнена силами специалистов ГК «СУ-155», совместно с экспертами Центрального научно-исследовательского института строительных конструкций и сооружений им. В. А. Кучеренко (НИИСК). Уже выполнена фундаментная плита, и специалисты приступили к монтажу панелей. Весь цикл работ предполагается завершить

в сентябре 2012 года. Использование технологии бесшовного соединения снизит затраты на строительство за счет уменьшения количества потребляемой электроэнергии, а также объемов металлоизделий и арматуры (на 30–40%, по оценке специалистов ГК «СУ-155»). Одновременно существенно повысится точность сборки и качество строительства в целом. Планируется, что технология бесшовного соединения уже в 2013–2014 годах будет активно использоваться при возведении жилых кварталов в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах России, где работают строительные организации группы.

■ **Акции строителя горных курортов нашли хозяев.** ЗАО «Росинжиниринг» разместило обыкновенные акции. Ценные бумаги распространялись по закрытой подписке. Были выкуплены все 499 900 акций номинальной стоимостью 100 рублей, общей номинальной стоимостью 49,99 миллиона. Выпуск с го-

сударственным регистрационным номером 1-01-16944-J-001D был зарегистрирован в марте 2012 года. Информация об этом размещена на сайте регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в СЗФО. ЗАО «Росинжиниринг», расположенное в Петербурге, – управляющая компания, оказывающая весь спектр услуг, связанных с проектированием, строительством, комплектацией, вводом в эксплуатацию и дальнейшим обслуживанием горнолыжных комплексов на всей территории Российской Федерации. Заказчики и партнеры компании – ООО «Газпром социинвест», ГК «Олимпстрой», Российская ассоциация спортивных сооружений. В частности, компания работала на таких объектах, как горнолыжная база «Гора Морозная» (Камчатский край), комплекс для проведения соревнований по лыжным гонкам и биатлону и коттеджный поселок (Олимпийская деревня, Сочи), горнолыжный курорт «Охта-парк» (Ленинградская область).

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ГК «Эталон» отчиталась за квартал.** За 3 месяца нынешнего года группа компаний «Эталон» заключила контрактов на 78 тыс. кв. м, или 5,6 млрд рублей, что на 30 с лишним процентов выше прошлогоднего показателя. В первом квартале доля ипотечных сделок выросла с 6 до 10%. Региональные продажи ГК продолжили уверенный рост и достигли 34%. В ЖК «Орбита» и «Этиод» уровень предварительных продаж составил 86%, в ЖК «Престиж» – 51%. Компания получила разрешение на строительство и запустила продажи квартир в комплексе «Ласточкино гнездо», где чистая реализуемая площадь – 319 тыс. кв. м.

■ **Фонд РЖС выставил на торги недвижимость.** Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства объявил о проведении аукциона по продаже объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, поселок Левашово, Советская улица, 7–9, лит. А, лит. Б, лит. В, лит. Д, одновременно с земельным участком общей площадью 1,18 га, на котором расположены объекты недвижимого имущества. Начальная цена продажи имущества составляет 19,97 млн рублей без учета НДС 18%. Шаг аукциона – 500 тыс. рублей. Земельный участок находится в северо-западной части Санкт-Петербурга (Выборгский район), на территории поселка Левашово. Расстояние до центра города составляет порядка 17 км. В ближайшем окружении от участка – населенные пункты Песочный, Сертолово, Новоселки, Юкки, Михайловка, Пригородный. На территории участка расположено четыре объекта недвижимого имущества. Участок расположен в пределах зоны застройки ИЖС с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры. Аукцион состоится 4 июня, а прием заявок прекращается 16 мая.

перспектива

Портовое будущее

Надежда Степанова. Накануне празднования десятилетия порта Усть-Луга инвесторы сообщили о намерениях удвоить его грузооборот и повысить объем финансирования. До 2030 года его планируют модернизировать и сделать центром большой территории, поделенной на кластеры.



Компания «Усть-Луга» в 2012 году собирает удвоить грузооборот морского торгового порта до 44 млн тонн и завершить строительство нескольких объектов. Так, инвестор намерен ввести в эксплуатацию второй и третий пусковые комплексы многопрофильного перегрузочного объекта «Юг-2». В компании отмечают, что это позволит проводить обработку судов любого типа, увеличить импорт легковых автомобилей, а также хранить генеральные грузы.

Как сообщает генеральный директор ОАО «Компания Усть-Луга» Максим Широков, в этом году будут завершены проекты второго и третьего пусковых комплексов терминала перевалки нефтепродуктов (до 20 млн тонн в год); первая очередь комплекса перевалки стабильного газового конденсата (3 млн тонн в год); проект комплекса по перегрузке сжиженных углеводородных газов и светлых нефтепродуктов (4 млн тонн в год), а также будет построен терминал нефтепродуктов и бункеровки (0,2 млн тонн в год).

Общий объем инвестиций в объекты порта в начале 2012 года со-

ставил 134,9 млрд рублей. Из них: частные средства – 101,9 млрд рублей; средства федерального бюджета – 18,8 млрд рублей; средства инвестиционного фонда – 2 млрд рублей. Плановые объемы инвестиций на 2012 год – 59,2 млрд рублей, в том числе частные средства – 47,3 млрд рублей.

Будущее порта Усть-Луга напрямую связано с развитием прилегающей к нему территории. В 2011 году правительство Ленинградской области выпустило соответствующее распоряжение, которое предусматривает комплексный подход к масштабному проекту.

На территории Кингисеппского района Ленинградской области будет создано несколько кластеров: транспортно-логистический, индустриальный, сити-кластер, рекреационный и агропромышленный.

Индустриальная зона займет более 4 тыс. га. На ней будут размещены производственные предприятия нефтепереработки и перерабатывающие предприятия нефте- и газохимических секторов. Концепцию и бизнес-план индустриальной зоны компания «Усть-Луга» разработала совместно с Roland Berger

Strategy Consultants. По словам Максима Широкова, начался процесс формирования земельных участков, выполняются предпроектные проработки по инженерным коммуникациям и экологии.

Создание индустриальной зоны, как отмечают в компании «Усть-Луга», позволит на 20% увеличить налоговые поступления в областной бюджет и создать 17 200 новых рабочих мест.

Сити-кластер включает новый город, который будет возведен на территории Усть-Лужского сельского поселения. Общая площадь застраиваемого участка – 1849 га. Общая площадь жилья должна превысить 1 млн кв. м. Инвесторы прогнозируют, что в этом городе будет проживать не менее 34,5 тыс. человек.

Большая часть территории запланирована под строительство малоэтажных и индивидуальных жилых домов. В новом городе будет построено 7 школ, 11 детских садов, 3 объекта здравоохранения, 4 объекта физической культуры и спорта и прочие общественные здания.

Максим Широков сообщил, что уже подходит к завершению строительство жилого комплекса «Лаук-

каан Ранга», состоящего из четырех домов, рассчитанных на 2012 квартир.

Рекреационный кластер ориентирован главным образом на развитие делового туризма и рынка загородного отдыха жителей Санкт-Петербурга. Инвесторы планируют создание многофункционального туристско-рекреационного комплекса площадью 62,9 га. В него входят спортивно-рекреационный блок с бассейном, открытыми и крытыми спортивными площадками, конференц-холл на 200 человек, ресторан, гостиничный комплекс на 115 номеров, коттеджи. В рекреационной зоне одновременно могут отдыхать 450–500 человек.

Концепция агропромышленного кластера, как отмечают в компании «Усть-Луга», будет базироваться на «лучших мировых практиках и использовании инновационных методов ведения сельскохозяйственного бизнеса».

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

конкурс

История в эскизах

Марина Голокова. Петербургские девелоперы, сити-кластеры на конкурсной основе привлекают молодых архитекторов к созданию концепции одного из исторических кварталов Адмиралтейского района. Речь идет пока об эскизах на бумаге, которые должны привлечь интерес инвесторов.

Молодых архитекторов (в возрасте до 35 лет) приглашают к участию в недавно объявленном конкурсе «Петербург: новый взгляд». В этом году им предстоит разработать проект развития квартала, расположенного напротив Витебского вокзала и ограниченного набережной реки Фонтанки, улицей Введенского канала, Загородным проспектом и Большим и Малым Казачьими переулками.

Квартал входит в зону регулируемой застройки (ЗРЗ 1–3). Начало его застройки датируется XVIII веком, когда на стороне Загородного проспекта был построен лазарет Семеновского полка, позже перестроенный в Александровский госпиталь лейб-гвардии Се-

меновского полка. Сегодня там расположен Военно-медицинский музей. На территории квартала находится достаточное количество исторических объектов. Среди них комплекс центральной электрической станции бельгийского акционерного общества «Электрическое освещение Санкт-Петербурга», доходный дом и бани Е. С. Егорова (Казачьи).

По мнению директора архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэля Даянова, эти объекты требуют особого внимания. «Нужно сделать так, чтобы этот квартал открылся городу, а не замкнулся в себе, – говорит он. – От участников конкурса мы ожидаем новых

решений относительно исторических зданий. Нужны отдельные предложения по поводу того, что делать с больницей. Может быть, ее вообще вывести за пределы квартала? В проект также нужно включить Введенский сквер».

Организаторы, в числе которых представители власти и бизнеса, считают, что в квартале можно предусмотреть общественные пространства и жилье. Решить, что там будет, участники конкурса должны сами.

Соорганизаторами конкурса выступили комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), комитет по градостроительству и архи-

тектуре (КГА), Гильдия управляющих и девелоперов, группа компаний «Ай-Би Групп» при поддержке «БТК девелопмента» и «Росжелдорпроекта».

Конкурс проводится в несколько этапов. На первом, отборочном этапе (с 20 апреля по 2 июля 2012 года) конкурсанты представляют свои эскизы. С 3 июля по 1 августа 2012 года жюри отберет десять лучших работ. В финале будут определены трое победителей, чьи работы будут представлены в рамках специальной экспозиции на VI Международном инвестиционном форуме PROEstate 12–14 сентября 2012 года.

Девелоперы ждут от молодых архитекторов новых мыслей, све-

жих идей, которые могли бы послужить основой для реализации конкретного проекта. По мнению руководителя филиала «Росжелдорпроекта» в Санкт-Петербурге Александра Шабасова, важно любое решение, поскольку территория квартала представляет серьезные сложности для ее реконструкции.

Компаний, готовых вкладываться в развитие территории, пока нет. В бюджете Петербурга средства на эти цели тоже не предусмотрены. Организаторы конкурса полагают, что идеи, которые будут положены в основу эскизов, смогут привлечь интересы инвесторов и позволят наладить «конструктивный диалог» с властью.

Алла Пугачева воздвигнет себе памятник

Лидия Туманова. Алла Пугачева посетила Петербург, чтобы поддержать проект своего театра на Васильевском острове, который стартовал при Валентине Матвиенко, но до сих пор не может выйти на стадию строительства. Задержки в графике породили разговоры о негативном отношении к проекту новых властей города.

Все домыслы по этому поводу Алла Пугачева сразу развеяла. «Видите – я улыбаюсь, значит, все хорошо. Судя по сегодняшней встрече, нас поддерживают», – радостно сообщила она после встречи с губернатором Георгием Полтавченко. Примадонна заявила, что сейчас ее театр находится на стадии проектирования. Работы ведет английское бюро Populous – проектировщик стадионов Wembley и O2-арена.

«Мы отказались от прежнего здания в форме буквы П, потому что мне оно не нравилось. И буква А не нравилась, и другие буквы... Нужно было что-то более креативное и неожиданное. Новую концепцию мы называем "Звезда". И, на мой взгляд, она вмещает все, о чем может мечтать культурный человек», – заявила Алла Пугачева. Она согласилась, что новый эффектный дизайн здания может вызвать у многих раздражение. «Проекту предстоит градостроительная комиссия. Надеюсь, все пройдет гладко. Мы убедим даже самых радикально настроенных критиков. Тем более что проект появится не в центре города и никому не помешает», – рассуждает примадонна.

Свое отношение к проекту она выразила коротко: «Я памятник себе воздвиг...» – и сообщила, что всю жизнь мечтала о собственном театре и рассматривала три города, которые считает настоящими культурными столицами: Париж, Венецию и Петербург. «Так что нет ничего удивительного, что театр появится в Петербурге, а не в Москве», – подчеркнула она.

Строительство театра, по словам главы корпорации РМІ Евгения Финкельштейна (ему принадлежит 51 %



«ПРОЕКТУ ПРЕДСТОИТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМИССИЯ. НАДЕЮСЬ, ВСЕ ПРОЙДЕТ ГЛАДКО»

в проекте, у Аллы Пугачевой и Кристины Орбакайте – 49% на двоих), должно начаться до конца года. Это будет МФК общей площадью 180 тыс. кв. м. В составе театра войдут концертный зал-трансформер вместимостью от 3000 до 14000 человек, конференц-холл площадью 8 тыс. кв. м, медийный центр, студия звукозаписи, промоутерская школа, выставочные залы, центр современного искусства, а также гостиница более чем на 300 номеров.

Стоимость работ оценивается

в 400 млн USD. По предварительным расчетам, проект окупится за 7–8 лет. «Сейчас идут переговоры по финансированию с несколькими российскими банками. Мы выбираем между инвесторами, потому что участие в таком проекте для них часть», – заявил он.

По поводу возможного финансирования со стороны лидера партии «Правое дело» Михаила Прохорова, которого Пугачева поддержала на недавних президентских выборах, примадонна заявила, что денег

ни у кого не просит. «Я гордая. Сами придут и все дадут», – заявила она.

А смену состава акционеров (три месяца назад проект покинули топ-менеджеры компании «Русское море» Михаил Кенин и Максим Воробьев, которым принадлежало по 22% акций) Алла Пугачева прокомментировала так: «Надеюсь, что это случилось не по политическим мотивам». «С ними и без них проект меня устраивает. Дружба с бывшими партнерами продолжается», – подчеркнула примадонна.

О проекте театра Пугачевой в Петербурге стало известно в 2008 году. Губернатор Валентина Матвиенко, которая оказывала проекту поддержку, выделила под застройку участок земли площадью 3 га в устье реки Смоленки на Васильевском острове. За право реализовать проект инвесторы перечислили в бюджет символические 39 млн рублей, чем вызвали недовольство местного парламента. Во время изысканий выяснилось, что на участке, в земной коре, проходит разлом. Из-за этого проект пришлось корректировать. Разрешение на строительство было получено только в 2011 году. Новая администрация долгое время официально свое отношение к проекту не комментировала. Но ходили слухи, что проект «может оказаться в очереди на вылет».

Встреча примадонны с новым губернатором города внушает надежду на то, что строительство театра завершится, как планировали, к 2015 году. «Петь на открытии театра я не буду. Я же больше не пою!» – заявила Алла Пугачева. Но Евгений Финкельштейн, возможно, договорится с примадонной.

■ **Управление «Галерей» передали Jones Lang LaSalle.** Компания «Бриз», девелопер и собственник торгово-развлекательного центра Galeria в Санкт-Петербурге, передала объект в управление компании Jones Lang LaSalle, которая консультировала и сдавала в аренду ТРЦ Galeria. По данным компании, отдел по управлению коммерческой недвижимостью Jones Lang LaSalle будет работать над повышением доходности комплекса и отвечать за координацию отношений с арендаторами, повторную сдачу помещений в аренду и полное сопровождение сделок, коммерциализацию объекта, маркетинг.

■ **«Усть-Луга» построит грузовой аэропорт международного класса.** Компания «Мультимодальный комплекс «Усть-Луга» рассчитывает в 2015 году приступить к строительству грузового аэропорта международного класса в Ленинградской области. Планируемый объем инвестиций составляет 700 млн EUR. Сейчас компания приступает к проектно-изыскательским работам, которые рассчитаны примерно на год. В 2013 году начнется проектирование, которое займет 2–3 года. В 2015 году планируется приступить к строительству аэропорта, а завершение проекта планируется на 2018 году.

Основным препятствием для начала строительства является договор между Ленинградской областью, Санкт-Петербургом и компанией «Воздушные ворота северной столицы», который не позволяет строить аэропортовую инфраструктуру в регионе в течение 30 лет. Однако инвестор выразил надежду, что в течение 2012 года решение, позволяющее преодолеть данный барьер, будет принято на уровне администрации двух регионов. Мультимодальный комплекс «Усть-Луга» – проект по комплексному развитию припортовых территорий общей площадью около 3 тыс. га. Девелопер проекта – компания «Мультимодальный комплекс «Усть-Луга».

Ярославский, 63 в центре внимания

Евгений Иванов. Жители Выборгского района выразили недовольство строительством многоэтажного дома на Ярославском, 63. По их мнению, новое здание не только ухудшит условия жизни в микрорайоне, но и фактически лишит соседний детский сад солнечного света.

Члены инициативной группы отправили главе Госстройнадзора и экспертизы обращение с требованием отказать в согласовании проекта, находящегося в данный момент на экспертизе. На прошлой неделе в ведомство прошел одиночный пикет.

По данным жителей, губернатор Петербурга сообщил в твиттере, что еще на прошлой неделе дал поручение разобраться с данной стройкой.

По сведениям Службы госстройнадзора и экспертизы, проектная документация строительства жилого дома сейчас находится в Центре госэкспертизы. Соответственно, разрешение на строительство жилого дома по адресу Ярославский проспект, 63, лит. А не выдавалось.

«7 марта этого года заказчик в лице ООО "МФК" получил отрицательное заключение в связи с несоответствием представлен-

ной документации нормам и требованиям, предусмотренным действующим законодательством. В частности, эксперты указали застройщику на проблемы организации строительной площадки вблизи детского сада и площадки. Были замечания об использовании дизельного генератора в качестве источника электроснабжения во время строительства, который создает недопустимый уровень шума. Кроме этого, у экспертов возникли вопросы по условиям освещенности и инсоляции здания детского садика, по организации въездов на территорию стройплощадки и по устройству мусоросборной площадки», – сообщают в Службе.

Сейчас проходит повторная экспертиза проектной документации. Дата ее окончания – 2 мая этого года. Все жалобы, поступившие от жителей района, будут учтены экспертами.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

Микко Сёдерлунд: «России пора подумать о жизненном цикле зданий»

Марина Голокова. К петербургской жизни Микко Сёдерлунда, генерального директора ООО «Ай-Би-Ай Инвест» (концерн SRV Group), привели уроки русского языка в финской школе. В 1970-е годы, будучи учеником, он еще не знал, что в северной столице ему предстоит развивать крупные проекты коммерческой недвижимости.

В беседе с «Кто строит в Петербурге» он рассказал о будущих объектах, поделился мнением о развитии исторического центра и посоветовал на бездействие российских законов.

— Чем Петербург привлекает финских инвесторов?

— Здесь есть свободные территории для развития проектов. В Финляндии рынок ограничен, поэтому многие финские компании стремятся к экспансии. Однако если выходить за пределы Финляндии, то куда? В Швеции и Германии все есть. Остаются Прибалтика и Россия. В плане экономики Россия выигрывает.

— Какой этап проекта в России иностранным инвесторам дается сложнее?

— Наверное, стадия инженерной подготовки участка. Есть большая разница между тем, как она проходит в Финляндии и в России. В Финляндии конкурируют муниципалитет и города. Каждый проект — это предприятие, которое приносит рабочие места и, соответственно, налоги. Чтобы его получить, муниципалитет сам вкладывается в инженерную инфраструктуру участка, строит очистные сооружения, если это требуется для производства, в некоторых случаях даже предоставляет бесплатный участок. В Питере же обратная ситуация.

— Здесь инвестору все приходится брать на себя?

— Да. Иногда приходится брать на себя и городскую инфраструктуру, а потом передавать ее на баланс монополистам, таким как Ленэнерго. В Финляндии, я считаю, это было бы вообще недопустимо.

— Насколько реально финскую систему реализации проектов применять в Петербурге?

— Никогда нельзя сравнивать Финляндию и Россию. Да, сто лет назад мы были в одном государстве. Но за это время произошло много изменений. Слишком большой разрыв. В Петербурге иной подход к реализации проектов инженерной инфраструктуры. Говорят, что здесь электроэнергия дешевле, чем в Европе. Это факт. Тарифы ниже. Но само подключение может стоить очень дорого. Здесь надо платить большую сумму вперед, а в Скандинавии, например, платишь постепенно, по мере использования электроэнергии.

— Насколько сопоставима в целом цена проектов в Петербурге и Финляндии?

— Здесь себестоимость самого строительства все-таки немного ниже, чем там.

— Какие территории в Санкт-Петербурге и Ленинградской области наиболее предпочтительны для развития бизнеса?

— Поскольку сейчас мы занимаемся в Петербурге только коммерческой недвижимостью, нас интересуют участки в городской среде. Крупные торговые центры, я считаю, не должны находиться где-то далеко в Ленобласти.

— Как развиваются ваши проекты торговых центров «Жемчужная плаза» и Septem City?

— Активно строим торговый комплекс «Жемчужная плаза». Примерно через год ожидаем его открытия.

— Концепция квартала, в который входит этот торговый центр,

вызвала много нареканий со стороны градостроителей и архитекторов. Какова судьба Матисова канала, который находится на территории застройки?

— Ось этого канала будет сохранена. Матисов канал, по проекту, должен проходить через торговый центр и тем самым образовывать форму креста. Это можно будет увидеть только с высоты птичьего полета.

— Когда начнете строительство торгового центра Septem City?

— Собираемся приступить к строительству примерно через год. Никаких работ на площадке не ведем. Мы пока даже не перешли к проектной стадии. Работаем над коммерческой концепцией: решаем, как будет выглядеть коммерческий центр, какой будет его планировка, кто будет туда приходить и прочее.

— Кто занимается архитектурной частью проекта?

— Обычно мы сами, но к работе над этим проектом мы привлекли турецкую архитектурную компанию. У них есть офис в Москве, они знают, как работать в России.

— Какова площадь торгового центра?

— Примерно 140 тысяч квадратных метров, включая подземную парковку. В целом площадь застраиваемой территории — восемь гектаров. Общая площадь всех будущих объектов — около 500 тысяч квадратных метров.

— Вы по-прежнему помимо гостиницы и офисов предусматриваете в проекте жилые дома?

— Допускаем такую возможность.

— Как, по вашим ощущениям, в целом складывается развитие коммерческой недвижимости в Петербурге? Ведь многие компании изменили подходы к строительному бизнесу, перейдя с проектов коммерческой недвижимости на проекты жилья.

— Смотря о какой коммерческой недвижимости идет речь. Она ведь разная. От нее отказались те компании, которые строили в большей мере офисы. Их строить проще всего. Но как раз на них сейчас и нет большого спроса.

— На торговые центры есть?

— Это тоже зависит от того, какие торговые центры. Чтобы за них браться, требуется огромная база знаний разного рода: нужно рассматривать такие проекты с точки зрения не только коммерческой, но и психологической. Это большая работа, которую выполняет большая команда. Нужно продумывать все до мелочей: начиная с якорных арендаторов и заканчивая единичным покупателем. В России у людей, работающих в этой области, пока мало знаний. В Питере если и есть хорошие торговые центры, то это последние проекты.

— Вы имеете в виду «Стокманн» и «Галерею»?

— Да. «Стокманн» — вообще особый случай. Для самой компании «Стокманн» это первый проект в мире, который предусматривает сдачу площадей другим арендаторам. Обычно «Стокманн» располагается просто в универсаме, как в Хельсинки.

— С вашей точки зрения, это удачный проект?

— Да. Так же как и «Галерея». Но эти

два центра — все же разные. В «Стокманне» средний чек выше. В «Галерее» же берут количеством, там может, чуть дешевле, но зато там больше продают. В «Галерее» больше народу, который проводит время в ожидании поезда.

— Какие особенности предусматриваете в проекте Septem City, чтобы привлечь людей?

— Этот комплекс будет ориентирован в первую очередь на людей с машинами. Не думаю, что они хотят стоять в пробках по дороге в торговый центр. Идея моя в том, что наш проект находится на половине пути между жилыми районами и центром. Это будет парковка с удобными подъездами, с которой можно будет подняться сразу на первый этаж торгового центра.

— Что интересного будет внутри самого Septem City?

— Постараемся создать его в жизненном стиле, некоем «лайфстайл». Люди должны туда приходить не только за покупками, но и за хорошим самочувствием. Привлекаем таких арендаторов, которые обеспечат людям приятное времяпровождение. Сегодня во всем мире есть тенденция к тому, чтобы люди все больше своего время проводили в торговых центрах.

— Осенью вы говорили, что в целом проект Septem City обойдется в один миллиард евро. Цена не изменилась?

— Если исходить из расчета по девять тысяч евро за каждый квадратный метр, то так и получается.

— Привлекаете соинвесторов к участию в этом проекте?

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **В новом бизнес-центре от Setl City открыты продажи.** Компания Setl City открывает продажи в строящемся 11-этажном бизнес-центре класса В на Ленинском проспекте, 153. Цены на офисы начинаются от 2,8 млн рублей. Эксклюзивным брокером выступает компания Praktis C&V (входит в Setl Group). Новый бизнес-центр планируется ввести в эксплуатацию в первом квартале 2014 года. Его общая площадь составляет около 30 тыс. кв. м. Покупателям предлагаются помещения площадью от 35 до 200 кв. м по цене от 65 тыс. рублей за квадратный метр. Возможна беспроцентная рассрочка, при 100-процентной оплате предусмотрены скидки. Все продажи ведутся согласно ФЗ-214. Всего в бизнес-центре запланировано размещение 319 офисов,

а также ресторан на первом этаже. С восточной стороны к зданию будет пристроена шестизэтажная открытая автостоянка на 299 машиномест.

■ **«Ойкумена» строит библиотеку.** В начале 2012 года компания «Ойкумена» приступила к строительству библиотеки для Северного федерального университета имени М.В. Ломоносова в Архангельске. Электронные торги на строительство социального объекта были выиграны компанией в декабре 2011 года и предполагают договор на строительство в 2012–2013 годах. Из-за сжатых сроков компания «Ойкумена» ведет строительство на собственные средства, не дожидаясь начала финансирования из федерального бюджета. Окончание строительства запланировано на 2013 год. Пло-

щадь объекта — 15 200 кв. м. Объем финансирования — 1080 млн рублей.

■ **«Итака» и «Капитал-полис С» подписали соглашение о сотрудничестве.** Компании «Итака» и «Капитал-полис С» подписали соглашение о сотрудничестве в области страхования. Особое внимание в договоре уделено страхованию рисков дольщиков и арендодателей, говорится в сообщении компании. Благодаря достигнутой договоренности клиенты агентства недвижимости «Итака» получили возможность воспользоваться преимуществами программ комплексного страхования имущества граждан и страхования финансовых рисков при инвестировании средств в долевого строительства, а также страхования имущества собственников жилья, сдающих свои квар-

тиры в аренду. «Важно, что при страховании квартир, сдающихся в аренду, учтен следующий нюанс: имущество и гражданская ответственность арендодателя застрахована, в том числе и от "противоправных действий" недобросовестных арендаторов», — отметила Мария Садченко, директор по страхованию АН «Итака». — В этом существенное отличие от предложений других страховых компаний, считающих страховым случаем по данному риску только проникновение грабителя в квартиру извне. В предложении по страхованию рисков при покупке квартир в строящемся доме также есть ряд моментов, которые учитываются только в программе наших новых партнеров, в частности использование некачественных материалов при строительстве».

В центре Хельсинки такие же кварталы, как в Питере. Той же эпохи постройки, разработанные теми же архитекторами. Вполне реально было бы взять некий квартал в центре города и привести его в порядок так, как это сделано в Финляндии.

Микко Сёдерлунд, генеральный директор ООО «Ай-Би-Ай Инвест»

– Да. Мы стараемся создавать финансовый инструмент для наших проектов. Прошлой осенью совместно с финскими пенсионными фондами создали отдельный денежный фонд специально для проектов в России. Такой подход снижает наши финансовые риски и позволяет привлечь больше денег на большие проекты. Очень приятно иметь дело с партнерами, у которых есть деньги.

– Каким будет ваш следующий проект?

– У нас есть мысли построить складской, производственный комплекс, некий индустриальный парк. Он будет расположен, скорее всего, около кольцевой автодороги, на территории Ленобласти. Детали проекта раскроем позже, надеюсь, в этом году.

– Его вы тоже будете реализовывать совместно с пенсионными фондами?

– Деньги не пахнут. У нас могут быть разные партнеры: и европейские, и азиатские.

– Концерн SRV все же делает исключения и помимо коммерческой недвижимости возводит жилье. На какой стадии проект «Малая Финляндия» в Выборге?

– Первые дома уже сданы и даже проданы квартиры. На территории застройки еще осталась свободная земля. Будем дальше строить.

– Насколько серьезно различается уровень нового жилья в России и Финляндии?

– Приведу пример. Год назад надумал купить себе квартиру в новостройке в центре Петербурга. Цена квартиры без отделки была сопоставима с ценой готовой квартиры с от-

делкой в Хельсинки. При этом качество строительства оставляло желать лучшего. Квартиру эту я покупать, конечно, не стал. Более того, однажды я случайно увидел, как строился гараж рядом с этой же новостройкой. Он был затоплен водой. Я ужаснулся. Уровень финских и российских новостроек несопоставим.

– Нужны ли России европейские стандарты строительства?

– Все везде строят по-разному, исходя из разных стандартов. В России то же самое. Дома в Сочи, например, строятся не так, как в Мурманске. России не нужны единые стандарты. Нужно разрабатывать новые нормы. Правда, никакого прогресса в этом деле я пока не вижу. По старым правилам строить уже нельзя, потому что они подразумевают использование устаревших технологий и материалов, из-за которых затягивается и дорожает весь процесс строительства. А кто в конечном итоге за все это платит? Потребитель.

– Новые проекты вы будете реализовывать по этим устаревшим стандартам?

– Мы же не можем игнорировать нормы. Между тем мы все же попытаемся использовать современные приемы.

– Например, энергоэффективные технологии?

– По крайней мере, мы к этому стремимся. Нас беспокоит то, о чем в России пока еще не думали, – жизненный цикл здания. Например, немецкие и американские пенсионные фонды, которые строят свои планы лет на

30 вперед, с такой же долгосрочной перспективой считают и затраты на эксплуатацию зданий. Если здание не энергоэффективное, выходит, что через 15-20 лет стоимость его эксплуатации будет превышать доход от аренды. Так лучше сейчас применить эти технологии, чтобы было эффективно и через 20 лет.

– Если вы включите эти технологии в проект, как вы будете согласовывать проектную документацию? Ведь соответствующих норм у нас нет.

– Вот именно. В этом вся загвоздка. В России много говорят о зеленом строительстве, но действия мало.

– Вы работаете с российскими банками?

– Касательно инвестиций в Петербурге – пока нет. Мы финансируемся через головной офис в Финляндии. Выходит намного дешевле, даже несмотря на то, что у иностранных банков ставки для проектов в России выше.

– На каких условиях вы бы согласились реанимировать жилой фонд в историческом центре?

– Исторический центр Петербурга огромен. Я

сам живу в центре города, в историческом здании, на пятом этаже. На собственном примере могу сказать, что в старом жилом фонде главная проблема – полное отсутствие той же энергоэффективности. Это проявляется на разных уровнях. Зимой в моей квартире были протечки из-за того, что крышу сломали ломом. В Хельсинки это невозможно представить, потому что там для уборки снега можно применять только пластмассовые инструменты или горячий пар. Никакого металла. Здесь все иначе. Даже то, что сохранилось, люди сами активно портят.

– Как думаете, почему так происходит?

– Законы не работают.

– Значит, исторический центр совсем безнадежен?

– Почему же? Думаю, нужно создать некий пробный проект, который послужил бы хорошим примером для восстановления исторических кварталов. Его можно разработать с помощью финских консультантов. Ведь в центре Хельсинки такие же кварталы, как в Питере. Той же эпохи постройки, разработанные теми же архитекторами. Вполне реально было бы взять некий квартал в центре города и привести его в порядок так, как это сделано в Финляндии.

– Вы согласны с тем, что жители исторических домов должны принимать участие в их восстановлении?

– Это серьезная проблема. Многие из исторических домов, памятников архитектуры были частично уничтожены при Советах, без участия жильцов. Так почему люди должны платить за грехи советской власти? Я с этим не согласен.

– Многие инвесторы говорят, что исторические здания проще снести и воссоздать вновь. Вы согласны с этим?

– Отчасти да. 70 лет у большинства памятников архитектуры не было хозяев, никто ими не занимался. И к какому состоянию они после этого пришли? Некоторые из них представляют собой Ленинград 1945-го года. Конечно, с финансовой точки зрения их проще воссоздавать.

– Если вам предложат проект восстановления исторического дома – возьметесь?

– Думаю, что не откажемся. Несмотря на отсутствие вменяемой зако-

нодательной базы. Главная проблема, которая не учитывается в законе, – выселение жильцов. Во-первых, их куда-то нужно на время селить. Во-вторых, по завершении проекта квартиры в их отремонтированном доме в центре города наверняка захотят купить люди с деньгами. Что в этом случае должен делать инвестор? Ответов пока нет.

– Вы живете в Петербурге уже 18 лет. Что привело вас сюда?

– Я ведь должен где-то находиться. Почему бы не в Питере? Я сюда приехал в 1994 году. Как сейчас помню то время. Тогда был бандитизм. К нам в компанию приходили двое красивых ребят и красиво просили деньги...

– Вы уже тогда владели русским языком?

– Я занимался русским языком в школе, затем в гимназии, а потом в университете. Во время студенчества я изучал торговлю в соцстранах и в России. В программу образования входило и изучение русского языка. Переезд сюда стал логическим продолжением этого процесса. В первые годы своей жизни в Петербурге я работал в торговле, потом был директором завода по металлообработке в зоне «Парнас». Именно завод и стал неким мостом к сфере недвижимости.

– Какой проект вы бы реализовали в Петербурге при безграничных возможностях?

– Наверное, построил бы что-то не для бизнеса, а для людей. Красивый квартал с парком, велосипедными дорожками. В свое время я купил в Петербурге велосипед, но через два года отвел его в Хельсинки. Здесь кататься очень сложно и опасно для жизни. Теперь, когда приезжаю в Финляндию, сажусь на велосипед и за день наматываю десятки километров.

– Скучаете по родине?

– Да. Я езжу туда к дочерям. Они учатся в финско-русской школе. Я им завидую, потому что у них русский язык не только в школе. Они смотрят русские телеканалы, советские мультфильмы на русском языке. У меня в их возрасте такого не было. Чтобы выучить русский, мне пришлось стереть не одну пару джинсов. К стати о советских мультфильмах. Мой знакомый верно подметил, что при Советах в кинематографе и мультипликации была продумана каждая деталь: музыка, слова, образы. Один «Винни-Пух» чего стоит. Сейчас у людей, видимо, времени нет. Все делается наспех.

ДОСЬЕ

Микко Йохан Сёдерлунд

Дата рождения: 1 июня 1970 года.
Место рождения: г. Хельсинки (Финляндия).
В 1994 году окончил Экономический университет в г. Турку.
С 1994 года занимался продажей и дистрибуцией продуктов питания (маргарин Voimix, злаковые Nordic) финского концерна «Райсио».
С 2004 года работал в финском концерне «Руукки».
С 2006 года занимался управлением активами (коммерческая недвижимость) финского инвестиционного фонда Amplion Asset Management в Петербурге.
С 2009 года – генеральный директор ООО «Ай-Би-Ай Инвест» в составе концерна SRV Group.



■ ТРК «Адаманта» будут совмещены со станциями метро. Холдинговая компания «Адамант», лидер рынка строительства и управления торговыми комплексами в Санкт-Петербурге, планирует в сентябре открыть торгово-развлекательный комплекс (ТРК) «Международный», совмещенный с вестибюлем строящейся станции метро. Кроме того, в декабре 2012 года компания планирует открыть ТРК «Континент» на Бухарестской улице. В зданиях этих ТРК будут интегрированы станции Петербургского метрополитена, что обеспечит комплексам высокий уровень посещаемости. Это уже не первый опыт холдинга «Адамант» в сотрудничестве с Петербургским метрополитеном, на счету компании несколько успешно реализованных

проектов торгово-развлекательных комплексов, совмещенных со станциями метро, среди которых недавно открытые ТРК «Лиговъ», ТК «Звенигородский», ТК «Радиус». Площадь нового ТРК «Международный» составит более 40 тыс. кв. м. Он будет расположен на пересечении улиц Бела Куна и Бухарестской. Здание комплекса будет совмещено с вестибюлем новой станции метро «Международная». В составе комплекса планируется торговая галерея магазинов одежды, обуви и аксессуаров известных торговых марок, продовольственный супермаркет, многозальный кинотеатр, фитнес-клуб, фудкорт, кафе и рестораны, офисный центр. В здании комплекса расположится встроенный крытый паркинг на 328 парковочных мест.

Торгово-развлекательный комплекс «Континент» расположится на пересечении улиц Бухарестской и Салова. В здании комплекса будет интегрирован вестибюль новой станции метро «Бухарестская». В составе комплекса площадью 73 тыс. кв. м планируется открытие галереи магазинов одежды, обуви и аксессуаров известных торговых марок, продуктового гипермаркета, игровой зоны, кинотеатра, площадки для керлинга и ледового катка, фудкорта, кафе и ресторанов, предприятий сферы услуг, бизнес-центра. Комплекс будет оснащен встроенным крытым паркингом на 700 парковочных мест. По данным Петербургского метрополитена, ввод станций метро «Бухарестская» и «Международная» планируется в 2012 году, в 2013 году запла-

нирован ввод вестибюля станции «Спаская», в 2014 году – ввод в эксплуатацию второго входа на станцию «Спортивная».

■ Fiat построит завод в Петербурге. В июне на Петербургском международном экономическом форуме ожидается подписание меморандума о реализации проекта строительства автомобильного завода Fiat в Петербурге. Об этом сообщил председатель КИСПа Алексей Чичканов. По его данным, объем инвестиций в проект составит порядка 40 млрд рублей. Производственная мощность завода будет достигать 120 тыс. автомобилей в год. В планах инвестора создание Центра исследований и развития Fiat в Петербурге. Строительство завода планируется завершить в 2014 году.

Активный загородный сезон

Любовь Андреева. Первый квартал этого года на рынке загородной недвижимости был активным. По данным аналитиков, сегодня в Ленинградской области компании реализуют 313 поселков различного класса и степени готовности. Для сравнения, в первом квартале 2011 года в листинге фигурировало всего 234 поселка, а в четвертом квартале того же года – 299.

По подсчетам КЦ «Петербургская недвижимость», только в сегменте таунхаусов по сравнению с первым кварталом прошлого года продажи выросли в разы. Эксперты объясняют это не только общим оживлением, но и наличием успешных проектов с продуманными концепциями, которые обеспечивают рынку стабильный уровень продаж.

«В преддверии самого активного сезона есть все основания полагать, что данный тренд сохранится. В элитном сегменте можно выделить такие компании, как "Петростиль", Honka, Parabola Group. В сегменте бизнес – "Строительный трест", "Русь: Новые территории", "БиХай Инвест". В экономклассе наиболее масштабные проекты реализуют "Старт Девелопмент", Kivennapa, "Весна Девелопмент", – комментирует Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость».

Новые и старые знакомые

В аналитическом центре Коллегии профессиональных девелоперов подсчитали, что в первом квартале 2012 года на рынок выведено 16 коттеджных поселков, при этом с реализации снято 26 проектов, а семь полностью распродано.

Среди новых проектов только в трех поселках реализуются коттеджи, участки с подрядом или таунхаусы: «Три короны», «Кивеннапа-юг» и «Солнечное». 13 проектов предлагают пустую землю без подряда.

Коттеджный поселок «Три короны» («Предместье») находится в Мельничном Ручье. Здесь возводится 129 коттеджей и 37 таунхаусов. В продаже только 24 участка,



которые реализуются без подряда по 350 тыс. рублей за сотку (площадь наделов – 20 соток).

Девелопер проекта «Кивеннапа-юг» – компания «НеваИнвестПроект» – позиционирует свой объект как самый крупный в малоэтажной застройке Ленобласти (1200 домовладений). Комплекс в Гатчинском районе также предлагает коттеджи и таунхаусы. Так, самый маленький дом площадью 37 кв. м предлагает-

ся за 1,05 млн рублей при единовременной оплате.

Поселок «Солнечный» от компании «РМК» находится в Аннине Ломоносовского района. Сблокированные дома девелопер выставил в продажу за 900 тыс. рублей плюс 215 тыс. рублей – за инженерию.

Parabola Group представила коттеджный поселок «Озеро Отрадное», расположенный на берегу одноименного озера. Инвестор обещает соз-

дать на территории 26 га внутренние дороги, спортплощадки, теннисный корт, поле для мини-гольфа, общественный пляж, охраняемую пристань с эллингами и возможностью заправки судов и даже свою вертолетную площадку. Участки предлагаются без обязательного строительного подряда и делятся на несколько ценовых зон, в зависимости от близости к воде, лесу и видовых характеристик. Минимальное предложение – 1,1 млн рублей за участок (90 тыс. рублей за сотку), максимальное – 15 млн рублей (350 тыс. рублей за сотку). Размеры земельных участков – от 12 до 40 соток. В продаже также будет несколько готовых домов. В поселке действует регламент застройки.

Девелоперская компания «Тарал» еще в прошлом году начала продажу участков в новом жилом районе «Ванино» вблизи Петергофа. На продажу выставлены 12 участков без подряда, к которым подведены центральные коммуникации, проведены инженерные и геологические изыскания, есть дороги и освещение. В дополнение к участку компания предоставляет полный проект дома (архитектурная концепция, конструктивные чертежи, проект систем водоснабжения, отопления, электричества и газа). При заказе девелопер берет на себя согласование проекта и получение разрешения на строительство.

Минимальная стоимость квадратного метра в коттедже – 59 тыс. рублей.

МНЕНИЕ



Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость»:

– По-прежнему наибольшим спросом пользуются недорогие дома и участки. В целом можно говорить о том, что большинство сделок проводятся на сумму до 5 миллионов рублей, свыше 6–7 миллионов – единичные случаи. Безусловно, наиболее востребованными являются участки. Если же говорить о домах, то в коттеджном сегменте наиболее популярны объекты около 100 квадратных метров и стоимостью около 4 миллионов рублей. Предпочтительные параметры таунхаусов – около 60 квадратных метров и стоимостью порядка 3 миллионов рублей. Также востребованы самые экономичные варианты стоимостью до 2 миллионов.

МНЕНИЕ

Дан Топада, глава представительства Rovaniemi в Москве:

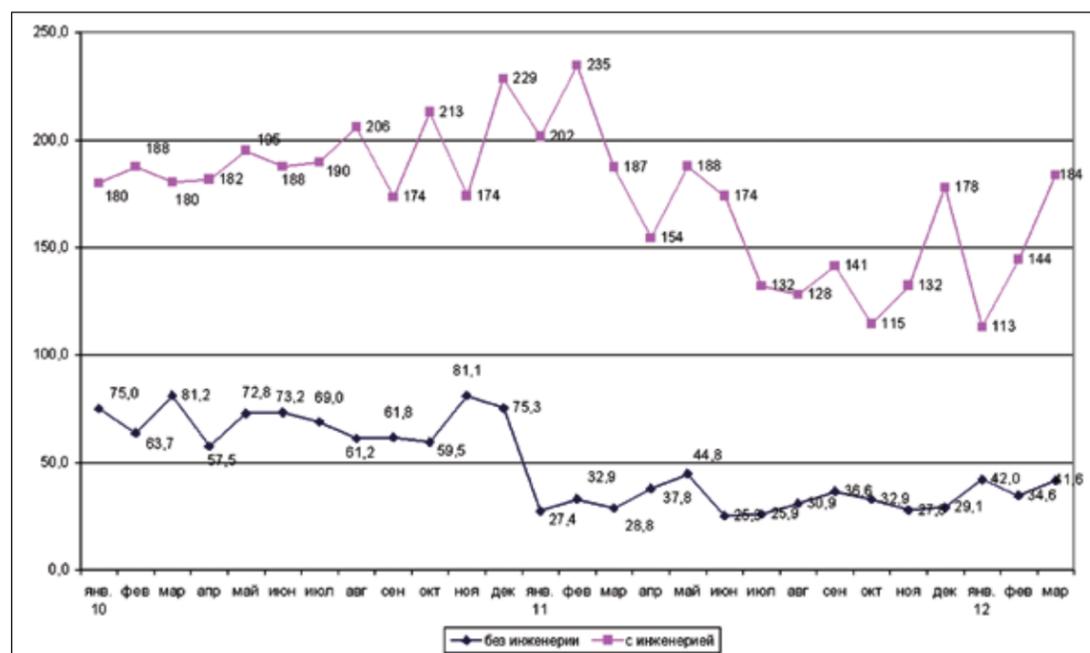
– Мы наблюдаем значительное повышение спроса на деревянные дома в бизнес- и элитном сегментах с начала строительного сезона. По нашим подсчетам, сейчас уже около трети домов элитного и бизнес-класса – деревянные. Это связано с тем, что потребители постепенно осознают: проживание в деревянном доме не просто положительно сказывается на здоровье, в нем еще и очень комфортно.

МНЕНИЕ

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg:

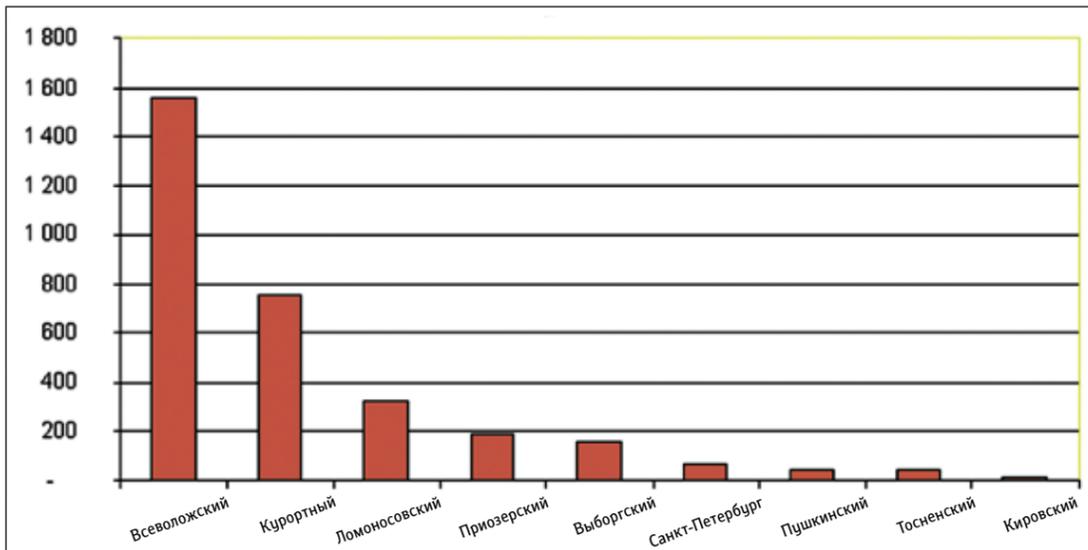
– Относительно загородного рынка можно отметить, что актуальный принцип сегодняшнего рынка этого класса сформулирован девелоперами: покупают самое дешевое. На этом принципе сейчас построена значительная часть рынка, и в общем можно констатировать, что у тех, кто готов предложить действительно низкую цену, даже если отвлечься от качества этого предложения, дела и впрямь идут неплохо.

Динамика средней цены сотки, тыс. рублей



Источник: аналитический центр Коллегии профессиональных девелоперов

Распределение загородных проектов класса В по районам, шт.



Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2012

Средние цены на рынке коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Класс	I кв. 2012		IV кв. 2011		Изменение	
	Средняя цена квадратного метра, тыс. руб.	Средняя стоимость коттеджа, млн руб. *	Средняя цена квадратного метра, тыс. руб.	Средняя стоимость коттеджа, млн руб. *	Средняя цена квадратного метра, тыс. руб.	Средняя стоимость коттеджа, млн руб.
Эконом	32,9	4,4	32,2	4,2	+2%	+4,7%
Средний	49,5	8,3	50,1	8,4	-1,2%	-1,2%
Бизнес	75,1	16,2	70	16,2	+7,2%	-
Элита	122,1	41,3	119,1	41,4	+2,5%	-0,2%

* Цена приведена с учетом стоимости участка.
Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

Коттеджные поселки: изменение объемов рынка

Период	I кв. 2011	IV кв. 2011	I кв. 2012
Кол-во поселков, шт.	234	299	313
Кол-во коттеджей и участков, тыс. шт.	17,3	25	28
Доля непроданных объектов	70%	62%	64%

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

МНЕНИЕ



Дмитрий Сперанский, координатор Коллегии профессиональных девелоперов:

— В марте активность покупателей, что весьма необычно, оказалась ниже, чем в феврале. В частности, существенно сократилось количество сделок с участками под самостоятельную застройку. Сокращение спроса, правда, не коснулось таунхаусов. В марте был поставлен очередной рекорд: в рамках информационного обмена зафиксировано 40 сделок с этим типом загородной недвижимости. Для сравнения: год назад в этом месяце было зафиксировано лишь 11 подобных сделок.

Заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров сообщил, что в рамках развития сегмента загородного малоэтажного строительства в поселке Токсово на берегу озера Вероярви будет построен коттеджный поселок премиум-класса «Озерный край». Реализация проекта, включающего 14 коттеджей площадью 100–150 кв. м и административного здания при въезде в поселок, начнется в 2012 году. Площадь участка с домом составит от 20 до 25 соток. Стоимость коттеджа в среднем будет равняться 50 млн рублей.

Городские дебютанты

На загородном рынке дебютируют сразу несколько компаний, специализирующихся на многоэтажном строительстве в черте города. Группа компаний «РосСтройИнвест», известная масштабными проектами в Петербурге, в 2012 году выводит на рынок свой первый загородный объект – жилой комплекс «Земляничная поляна» во Всеволожске. На территории площадью 2,36 га разместятся три корпуса жилой площадью 19816 кв. м, высотой в четыре этажа с мансардами. Проект реализует группа компаний «РосСтройИнвест» в партнерстве с инвестиционно-строительной группой «Таймс», завершить строительство планируют в 2013 году. Сдвинулся с мертвой точки и загородный проект Mistola Hills. 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 Всеволожского района 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 этом году.

Инвестиционная компания «Евроинвест» также осваивает новый для себя сегмент – загородное малоэтажное строительство. Генеральный директор ИК «Евроинвест» Юрий Васильев говорит, что привлекательным компании видится строительство дачных домов для летнего проживания. Уже выкуплены участки в Приозерском направлении, сейчас идет процесс перевода земель в статус ДНП и ИЖС.

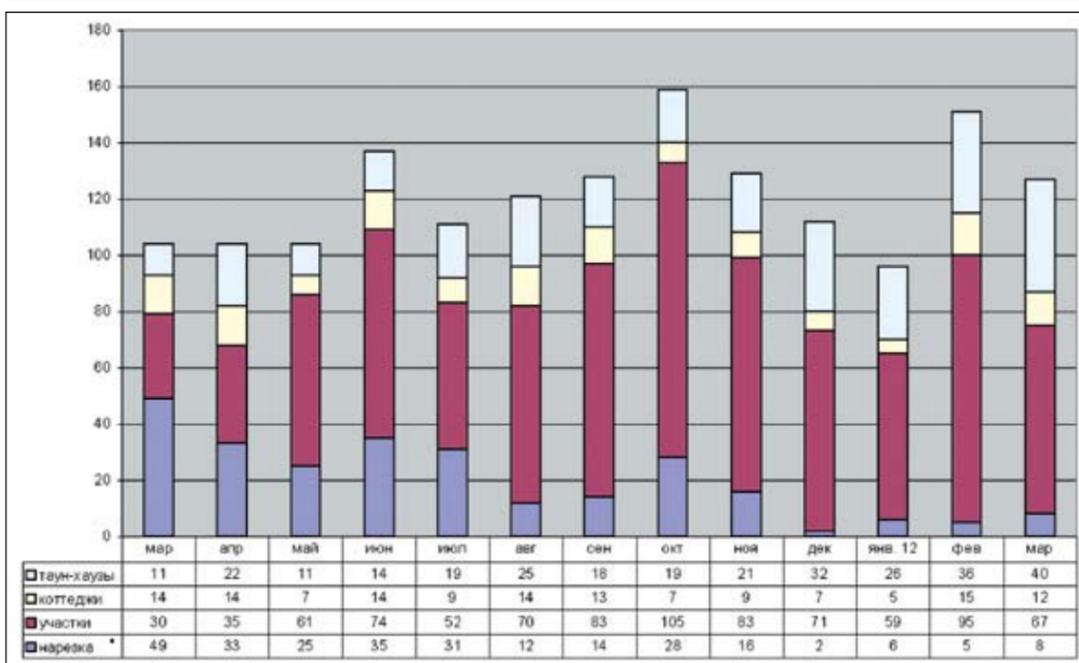
За бортом

По данным «Петербургской недвижимости», доля непроданных объектов в начале прошлого года составляла 70%, сейчас она сократилась до 64%.

«Сегодня на загородном рынке долгостроев как таковых нет, так как девелоперы, не готовые полностью реализовать застройку своих территорий, имеют возможность вывести в продажу земельные участки или же участки с подрядом, чтобы строить уже под имеющегося покупателя», – считает Ольга Трошева.

Эксперты из коллегии профессиональных девелоперов уверены, что основная масса новых проектов представляет собой размежеванную землю. При этом девелоперы стараются провести на участок электричество, дороги и другие коммуника-

Динамика количества сделок, заключенных компаниями – участниками информационного обмена



* Под нарезкой понимаются участки без инженерной подготовки.
Источник: аналитический центр Коллегии профессиональных девелоперов

ции. Правда, взнос за них выносят в отдельный платеж. На сегодняшний день участки в поле с инфраструктурой и без предлагают ГК «Мидгард», City78, «АТС Малиновка», «МедиаПром», «Адвекон».

При этом исследование аналитиков Коллегии профессиональных девелоперов свидетельствует, что из листингов ушли 26 проектов, среди которых Nahimoff, Ski House, «Альпийская горка», «Барышево», «Дача у озера», «Елизаветинка», «Лесничество», «Павловское МЖК» и «Правдино». Оставлено восемь поселков от «АТС

Малиновка»: «Заостровье», «Медуши», «Сертолово-2» и «Сертолово-3», «Сюръя», «Шугозеро», «Юрки», «Нахимовское» – и комплекс «Дудергоф» от «ГеоИнвеста». Встали «Гатчинские дачи» и «Гатчинские поместья» от IBS, «Сосны» от компании «СНВ», «Подгорье» от компании «Сойттола». У ИП Терновского не хватает средств на развитие проекта «Солнечные просторы». Ушел из листингов поселок Wellness Club Суханово от группы частных лиц и поселок «Новое Никольское», переданный из компании «Реал» застройщику ЖСК 1492.

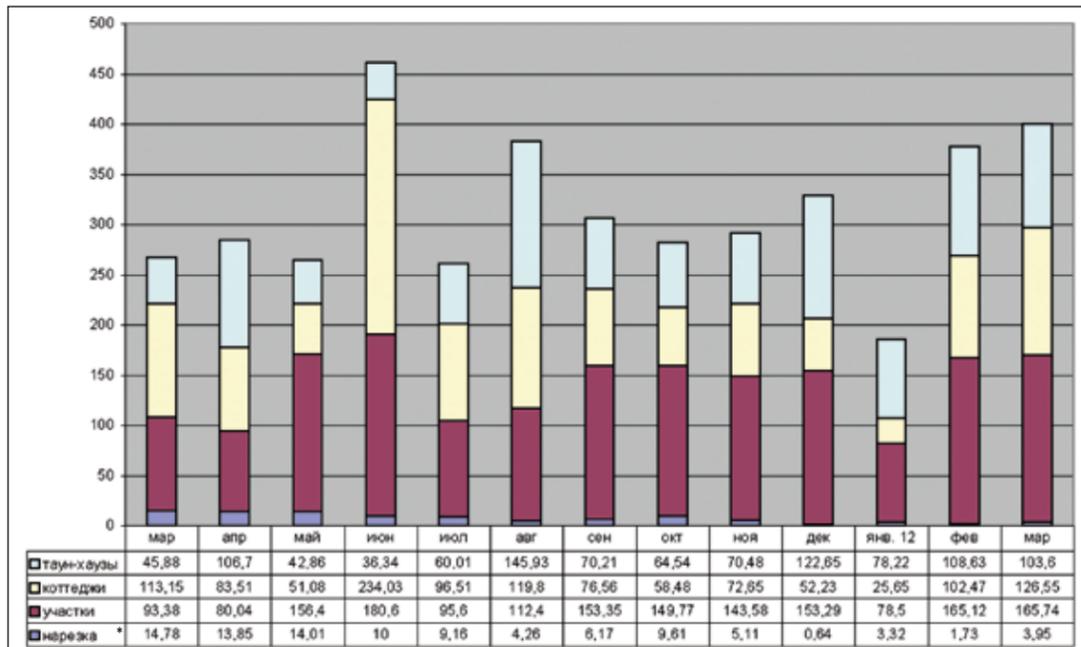
До сих пор не начались продажи в поселках «Лехтуси» от FD Group, «Невский», «Ладожский» и проекте без названия от компаний «Феникс» и «Дриада», «Северное сияние» от «МегаЛита», «Муромицы» от компании «Статус-Проф» и «Охтинский ключ» от компании «Санкт-Петербург девелопмент».

Средний класс

В консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg подсчитали, что рынок загородного класса В представлен 55 организованными поселками, включая проекты, состоящие только из таунхаусов. Численность жилых единиц в них составляет более 3000 объектов. Более популярными районами размещения поселков данного сегмента являются Всеволожский и Курортный.

«По нашим оценкам, в свободной продаже сейчас находится не более 45 процентов от этого объема, то есть порядка 1300–1400 объектов. И это именно то число сделок, которое произведено в анализируемом нами middle-сегменте за прошедшие 5 лет. Таким образом, при сохранении активности текущих объемов хватит еще на 5 лет, что вряд ли устраивает девелоперов», – рассказала Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg. «Вероятно, мы подошли к той стадии развития рынка, когда количество просто вынуждено перерасти в качество, и только в этом случае может поддерживаться интерес к загородному рынку для целевой аудитории с определенным бюджетом покупки», – уверена эксперт.

Динамика выручки, млн рублей



* Под нарезкой понимаются участки без инженерной подготовки.
Источник: аналитический центр Коллегии профессиональных девелоперов

НОВОСТИ

■ **«Титан-2» приступил к ремонту энергоблока № 4 Ленинградской АЭС.** Специалисты дочерней компании холдинга «Титан-2» – ОАО «МСУ-90» – приступили к работам. Напомним, с начала апреля энергоблок № 4 Ленинградской атомной станции выведен в планово-предупредительный ремонт в соответствии с графиком ремонтной кампании 2012 года. Согласно заключенному договору в реакторном цехе энергоблока монтажники заменят расходомеры ШАДР-32 М по результатам диагностики; обследуют и отремонтируют опорно-подвесные системы пароводяных коммуникаций, нижних водяных коммуникаций, системы управления и защиты. Кроме того, в турбинном цехе станции специалистами холдинга будет проведен ремонт системы СПП, БТС ТГ 7–8. Все работы выполняются согласно утвержденному графику. Генподрядчиком работ выступает «Ленатомэнергоремонт» – филиал ОАО «Атомэнергоремонт».

■ **Home estate будет продавать таунхаусы в Репине.** Агентство недвижимости Home estate подписало договор о продаже таунхаусов в элитном клубном поселке Bellagio Country Club. Клубный поселок «Белладжио» построен на земельном участке общей площадью 1,2 га и состоит из 30 трех- и четырехуровневых таунхаусов пяти различных планировок площадью от 180 до 317 кв. м; дома с площадью более 300 кв. м имеют мансарду. Цена домовладения варьируется от 14 до 30 миллионов. В настоящий момент поселок достроен и сдан в эксплуатацию; оформляется собственность ИЖС, а также ведутся работы по комплексному благоустройству территории на весенне-летний период. Bellagio Country Club располагается в 20 км от КАД в Курортном районе Петербурга в поселке Репино.

■ **«Уралсиб» расширяет ипотеку.** Группа компаний «ЦДС» и ОАО «Банк Уралсиб» увеличили список аккредитованных банком объектов, добавив в него жилые комплексы «Северные высоты 2», «Пулковский», «Парковый», «Кантеле» и первый корпус ЖК «Новое Мурино». Компании начали сотрудничество в феврале 2011 года, в рамках кредитования клиентов компании «ЦДС» по четырем жилым комплексам. Всего в ипотечную партнерскую программу ЦДС входит 16 кредитных организаций.

Соглашение с банком «Уралсиб» заключило и «ЛенСпецСМУ». Согласно договору «Уралсиб» будет выдавать ипотеку на 4-й корпус строящегося ЖК «Орбита» у станции метро «Академическая». Жилой комплекс «Орбита» в Калининском районе состоит из четырех корпусов различной этажности (17–24 этажа) и рассчитан на 2500 квартир. Первый корпус «Орбиты» был сдан в декабре 2011 года. Сдача 4-го корпуса запланирована II квартал 2012 года. Полностью комплекс будет готов в IV квартале 2012 года.

■ **Сбербанк выдал «Военную ипотеку».** Северо-Западный банк Сбербанка России предоставляет первый кредит по программе «Военная ипотека». Продукт разработан в рамках программы по обеспечению военнослужащих России доступным и комфортным жильем и предоставляется военным, имеющим право на получение целевого жилищного займа. Кредит выдается без комиссий и требований об обязательном страховании жизни и здоровья заемщика. Накопленные на специальном счете военнослужащего средства используются как первоначальный взнос или часть первоначального взноса при приобретении жилья. Последующие зачисления направляются государством на погашение полученного кредита. Фактически для военнослужащего и членов его семьи это означает получение готового жилья сразу в собственность. При этом оплату первоначального взноса и обслуживание кредита осуществляет государство.

Обзор

Жилье за городом – комфорта или поле

Алиса Селезнева. Рынок загородного жилья становится все более привлекательным для покупателей. Причин много, одна из них – более доступная по сравнению с городом цена на недвижимость. Однако если в городе вопрос с инфраструктурой давно решен, то в области отсутствие оной может обмануть ожидания комфортной размеренной жизни.



В ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ПАРТНЕРСТВАХ ВСЕ ЗАВИСИТ ОТ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ЖИЛЬЦОВ И ИХ АКТИВНОСТИ В СБОРЕ СРЕДСТВ

В разговоре о загородном жилье речь идет в первую очередь о коттеджных поселках. Если поселок является объектом того или иного инвестора, то чаще всего вопросов об инфраструктурной оснащенности не встает. Девелопер обязан создать качественный продукт, в противном случае продать его будет весьма затруднительно. Практика последних лет показывает, что популярным остается приобретение земельных участков в дачных некоммерческих партнерствах (ДНП). Их основной источник финансирования – это взносы собственников земли. От заинтересованности жильцов и их активности в сборе средств зависит решение тех или иных недостатков инфраструктуры. Исход дела зачастую решает инициативная группа.

Категорично заявлять, что жилье за городом – поле проблем, нельзя. Однако ряд моментов следует учитывать. «Главная проблема, на мой взгляд, все-таки транспортная, – считает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка Knight Frank St. Petersburg. – Комфорт заканчивается, когда за свежим воздухом нужно полтора часа толкаться в пробке». Транспортная же удаленность является причиной слабого развития некоторых других сфер жизни за городом. «К примеру, если вам понадобится полис добровольного медстрахования для ребенка, то стоимость базового тарифа в частной клинике Петербурга для вас увеличится в полтора-два раза, в зависимости от удаленности населенного пункта. Клиника рассчитывает, что медработник, выехавший в область, затратит больше времени на обслуживание меньшего числа клиентов», – делится опытом Тамара Попова.

На откуп профессионалам

В проживании за городом есть свои преимущества и недостатки. Среди положительных моментов можно отметить лучшую экологию по сравнению с городом, близость к природе, наличие земельного участка, где можно разместить цветочный палисадник, небольшой огород или комфортную парковку. На другой чаше весов прописка в Ленинградской области, отсутствие пешеходной доступности до необходимых социальных учреждений, а также сложности с транспортной доступностью до деловых и культурных объектов Петербурга. «Впрочем, в последние годы ситуация постепенно улучшается – строительство КАД и новых скоростных трасс существенно увеличило привлекательность прилегающих территорий, – отмечает Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. – Однако все равно сегодня не больше 10 процентов от всех желающих приобрести жилье готовы жить за городом».

Что представляет собой коттеджный поселок, зависит от профессионализма управляющей компании. При отсутствии управления возникает много проблем, связанных как с повседневными нуждами жителей, так и с устранением аварийных случаев, будь то аварии на ЛЭП, проблемы, связанные с водоснабжением, канализацией и т. п. «Наша компания уже на стадии заказа коттеджа доводит до клиента полную информацию о правах и обязанностях проживающего, количестве и качестве услуг, размере обязательных платежей – за охрану, вывоз мусора, чистку дорог, коммунальные услуги. Именно такой

подход обеспечивает в дальнейшем комфортное проживание в коттеджном поселке», – заявляет Павел Степанюк, генеральный директор девелоперской компании «Вереск». Среди наиболее ярких объектов этой компании коттеджные поселки «Остров», «Новое Сойкино».

Есть сеть

Инженерные сети в большинстве районов Ленинградской области оставляют желать лучшего. Особенно это касается систем канализации и водоснабжения. Инвесторы стремятся использовать передовые технологии для качественного обслуживания поселка. Например, в компании «Вереск» называют локально-очистные системы с сертификатом, дизельные автономные котельные.

За интернет-покрытие конкурируют операторы мобильной связи, предлагая все новые виды услуг, различные тарифы, обещающие устойчивый сигнал за умеренные деньги. В борьбе за качество устанавливаются дополнительные ретрансляторы, но на сегодняшний день не все районы, даже такие близкие, как Ломоносовский и Гатчинский, могут похвастаться хорошим качеством. «В регионе плохо развиты телекоммуникационные услуги. Интернет в удаленных от Санкт-Петербурга населенных пунктах доступен исключительно по радиоканалу, то есть с использованием сотовой связи, – комментирует Максим Лашков, депутат МО Кировское городское поселение Ленинградской области. – Проводное предоставление услуги Интернет существует только в крупных городах районного значения либо в городах с большим населением. Интернет-провайдером с экономи-

Территория проблем?

ческой точки зрения невыгодно подключать небольшие поселки и деревни».

В качестве примера депутат приводит опыт кооператива Марьино, расположенного на территории муниципального образования Кировское городское поселение Ленинградской области. Услугами проводного Интернета там пользуются всего несколько домов. Проблема заключается в создании инфраструктуры для подключения индивидуальных жилых строений. При подключении многоквартирных домов в них устанавливается дорогостоящее оборудование, после чего работники прокладывают провода по квартирам. Если дело касается индивидуального жилого фонда, то объем работ заметно увеличивается – к каждому частному строению нужно тянуть отдельный кабель. Бесплатно такой дом уже не подключить, и, соответственно, расходы ложатся на потребителя. Не каждый абонент согласен платить эту цену. Существует также возможность предоставления услуги Интернет через ADSL (стационарный телефон), но большая часть оборудования, поддерживающего эту техническую возможность, уже устарела. Вывод – качество предоставляемой услуги оставляет желать лучшего. По данным социологического опроса, проведенного компанией Link – интернет-провайдером, предоставляющим услуги на территории городов Кировска и Шлиссельбурга Ленинградской области, – основное население кооператива «Марьино» пользуется Интернетом, который предоставляют сотовые операторы. Жители готовы подключить проводной Интернет, но цена достаточно высока, причем не с точки зрения ежемесячной оплаты самого предоставления, а с точки зрения прокладки кабелей. Между частными домами в Марьино большие расстояния. В то время, когда создавался кооператив, существующая сейчас инфраструктура попросту не просчитывалась.

«Сегодня Интернет есть в большинстве населенных пунктах Ленобласти, – соглашается Валентин Каверин, директор департамента эксплуатации объектов NAI Besag в Санкт-Петербурге, – но стоимость услуги в среднем в два раза выше, чем в Петербурге. Лентелеком предлагает Интернет по телефонным линиям с достаточно хорошей скоростью, при этом существуют местные провайдеры, которые конкурируют Лентелекомом».

Телевидение и телефония проведены во все районы области, перебои с сигналом связаны лишь с разбушевавшейся непогодой и обрывами проводов.

Газификация продолжается

Газификация коттеджного поселка и садоводства – процесс сложный. Он состоит из трех этапов. Первый – получение исходно-разрешительной документации относительно пропускной способности газопровода, его протяженности и прочих технических характеристик. На этом этапе необходимо получить согласования комитета по энергетике и различных структур ОАО «Газпром». Процесс занимает до 6 месяцев. Второй этап – проектирование, он подразумевает расчет и распределение нагрузки на сети, подбор соответствующего оборудования. Важно учесть все параллельные инженерные сети и соблюсти все действующие нормативы при проектировании. Этап проектирования заканчивается прохождением государственной экспертизы и получением положительного заключения. За ним следует заключительный этап – непосредственно строительство газовых сетей. И инвесторы и инициативные группы нанимают подрядчиков для выполнения работ по газификации. Покупатели домов в готовых загородных поселках реже сталкиваются с отсутствием газификации.

Подключение к таким совершенно очевид-

ным благам цивилизации, как газоснабжение, для некоторых жителей загорода становится праздником. В декабре 2011 года состоялось торжественное вручение документов по газификации членом вышеупомянутого кооператива «Марьино». В результате долгой и кропотливой работы проект по газификации магистрального газопровода и индивидуального подключения к нему в микрорайоне Марьино прошел экспертизу, и 55 человек получили возможность подвести газ к своим домам.

Глава МО Кировское городское поселение Вадим Некрасов справедливо отметил, что только сообща жители, совет депутатов и администрация могут добиться серьезных успехов на пути к улучшению жизни.

Отхожее место

Количество мусора в загородных и дачных поселениях не соответствует количеству вывозов. «В дачных поселках существует стихийно определенное место вдоль дороги, куда сваливается мусор. Раз в полгода жители поселка нанимают машину, которая вывозит отходы на специально организованные свалки», – комментирует Валентин Каверин. Грамотно решить вопрос с утилизацией отходов может только управляющая компания, считает ряд экспертов. «Если отсутствует управление, значит, нет порядка, и жильцам самим приходится создавать инициативные группы, в том числе и для решения этого вопроса. Это обходится и дороже, и хлопотнее, – считает Павел Степанюк, – а самое главное – при отсутствии решения данного вопроса копятся многочисленные мусорки и свалки по всей Ленобласти».

Ох, рано встает охрана

В большинстве загородных поселков есть централизованная система охраны. Уровень ее профессионализма и оснащенности зависит от готовности жителей к большому или меньшему размеру оплаты. В качестве эконо-варианта может работать сторожем житель ближайшей деревни, более серьезный подход – услуги профессионального охранного предприятия с правом ношения оружия, собаками и с «тревожной кнопкой» вызова полиции. «Степень оснащенности охраны зависит от класса проекта, – комментирует Денис Вястрик, инвестор жилого района «Ванино». – В проектах среднего класса это, чаще всего, ограда по периметру и шлагбаум на входе, в проектах бизнес-класса может добавляться и видеонаблюдение, а в элитных проектах частная охрана берет под свою защиту весь объект».

«Есть примеры, когда охрана перемещается по территории на электрокарах, у жителей установлены индивидуальные сигнализации или полночисленные системы "умный дом", – рассказывает Марина Агеева, руководитель службы маркетинга и рекламы УК «ПулЭкспресс».

Скорая или нескорая помощь?

Жизнь за городом вызывает справедливые опасения у потенциальных покупателей. Приедет ли скорая помощь в случае необходимости? Из какого населенного пункта будет направлен пожарный наряд? Однако зачастую опасения необоснованны. Для обеспечения пожарной безопасности поселки, расположенные у воды, обычно имеют пожарные пирсы для забора воды пожарными машинами, в иных случаях в водопроводную систему вмонтированы пожарные гидранты. На территории, обычно в районе здания администрации и поста охраны, устанавливаются пожарные щиты. В поселках ДНП обязательным требованием является наличие пожарного водоема. «Существуют противо-

пожарные бригады, которые выезжают практически в любой населенный пункт, но данная система не организована», – сообщает директор департамента эксплуатации объектов NAI Besag в Санкт-Петербурге.

Кому на Руси жить хорошо

Эксперты отмечают, что в последние несколько лет девелоперы загородных поселков стали сокращать объем инфраструктуры. Особенно это касается нижнего ценового сегмента и тех поселков, которые расположены в непосредственной близости от крупных населенных пунктов. «В комплексах, которые существенно удалены от населенных пунктов, среди объектов инфраструктуры обычно присутствуют детские и спортивные площадки, магазины, кафе, детские сады, иногда даже медицинские центры, – комментирует Зоя Захарова. – Количество объектов инфраструктуры и их содержание зависит не только от класса, удаленности от города, но и от размеров комплекса. Так, в небольших поселках высокого класса зачастую встречаются такие объекты, как гольф- или яхт-клуб, причал для катеров, сра-комплекс и прочее». Однако в некоторых случаях широкий спектр услуг, предоставляемых в поселке, наоборот может отпугнуть покупателя. «В проектах среднего класса, где предлагаются земельные участки, приоритетом является цена, и люди ориентируются прежде всего на нее, – считает Денис Вястрик. – Дополнительная инфраструктура может даже отпугнуть покупателей, поскольку ее надо будет ежемесячно оплачивать. Единственное требование к проекту – это наличие качественных дорог». Тем более что строительство объектов социальной инфраструктуры все же остается на совести правительства Ленобласти. «Я считаю, что совершенно бесперспективно городить какие-то детсады и школы в рамках отдельно взятых жилых комплексов, так как нормальный детский сад, где соблюдено большинство норм, не может обходиться родителям меньше чем в 25 тысяч рублей в месяц, а современные покупатели жилья за городом в большинстве своем имеют не очень высокий бюджет», – резюмирует Тамара Попова.

В коттеджных поселках бизнес-класса набор инфраструктуры, как правило, более расширенный, каждый инвестор старается придумать свою изюминку. Например, в проекте «Ванино» планируется строительство церкви на территории поселка. Очень популярным становится создание искусственного водоема.

«С точки зрения инженерных коммуникаций наиболее развиты Всеволожский район, Ломоносовский, Гатчинский, – сообщает Марина Агеева. – Это связано и с близостью к городу, и с традиционным размещением на их территории промышленных объектов, обеспеченных, как минимум, электричеством». Постепенно развивается Выборгский район – реконструируется электросетевое хозяйство, нередко за счет частных инвесторов, строится газопровод. Можно ожидать улучшения в Приозерском районе – после завершения строительства нового Приозерского шоссе и с началом развития территорий в районе горнолыжного курорта «Игора».

«Я бы сказала, что сегодня жилье за городом – это поле задач, требующих решения», – подводит итог Марина Агеева. Тем не менее эксперты рекомендуют выбирать для комфортного проживания районы ближе к городам. «Я считаю, что тем удобнее поселки, чем они ближе к районному центру или крупному поселку, где инфраструктура имеет шансы выживать и развиваться за счет достаточного числа пользователей», – заключает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка Knight Frank St. Petersburg.

НОВОСТИ

■ **Поправки к закону о расселении коммуналок приняты за основу.** Официально документ называется «Проект закона Санкт-Петербурга "О внесении дополнений и изменений в Закон Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге"»». Проектом предусмотрено получение согласия на включение коммунальной квартиры в перечень коммунальных квартир, подлежащих расселению, не только собственников и нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире, но и членов их семей. Установлена возможность привлечения к расселению коммунальных квартир не только юридических, но и физических лиц – потенциальных покупателей коммунальных квартир. Введено понятие многоквартирных коммунальных квартир (к ним относятся пятикомнатные, а если нет ванной – четырехкомнатные квартиры). При этом гражданам, проживающим в многоквартирных коммунальных квартирах, предоставлено право первоочередного получения социальных выплат.

Проектом предусмотрена возможность предоставления при расселении коммунальных квартир инвесторами других благоустроенных жилых помещений общей площадью менее нормы предоставления, но не менее учетного норматива жилищной обеспеченности (10 кв. м), с учетом пожеланий собственников комнат в коммунальной квартире. Больше всего споров вызвало положение законопроекта о предоставлении первоочередного права на предоставление социальных выплат гражданам, проживающим в многоквартирных домах, включенных в адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (закон Санкт-Петербурга № 484-81). Оппозиция отмечает, что коммерческая привлекательность жилья в домах, прошедших капитальный ремонт, резко повышается, а значит, расселение остающихся в них коммуналок возможно и на рыночных условиях, без дополнительной поддержки. Соответственно, данную норму лоббируют риэлторы, заинтересованные в конкретных домах. В Петербурге более 100 тыс. коммуналок, где живут более 300 тыс. семей.

■ **Депутаты ЗакСа Санкт-Петербурга в первом чтении приняли проект обращения к Президенту РФ о возможном переезде Военно-медицинской академии им. С. М. Кирова из центра Петербурга в поселок Горская, близ Сестрорецка, в Курортном районе.**

По их мнению перевод имеет целью высвобождение недвижимости 45 га на Пироговской набережной и 25 га на Загородном проспекте. При этом 25 зданий имеют статус памятников архитектуры федерального значения и находятся под охраной не только российского законодательства, но и ЮНЕСКО. Передислокация академии опасна угрозой утраты традиций, накопленных ей со времен Павла Первого. Депутаты просят президента (по Конституции он – верховный главнокомандующий) отменить решение и оставить военных медиков на месте.

■ **Проблему двойного учета земельных участков обсуждали в прокуратуре Ленобласти. Для ее разрешения требуется внести изменения в действующее земельное законодательство.** Вице-губернатор Ленобласти, председатель комитета по управлению госимуществом Александр Дрозденко отметил парадоксальную ситуацию: право собственности на земли лесного фонда зарегистрировано за РФ, однако существует такая категория, как сельские леса. Ранее при предоставлении лесов колхозам и совхозам для осуществления лесопользования исключение из состава земель лесного фонда не производилось, но участки были зарегистрированы как земли сельхозназначения. В настоящее время большая часть из них находится на праве бессрочного пользования у сельхозпредприятий, и они имеют законное право на выкуп таких земель по льготной стоимости. При этом в случае оспаривания сделки купли-продажи суды принимают сторону предприятий, поскольку у них есть соответствующие документы.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

тенденции

Предпочтения класса В

Валерия Битюцкая. В бизнес-центрах класса В+ российских компаний уже в четыре раза больше, чем международных, а в бизнес-центрах класса В российские компании доминируют и составляют 92%. С вероятностью 85% арендатор офиса в бизнес-центре класса В+ или В- будет представлен российской компанией.

Об этом свидетельствуют данные компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network, которая провела исследование арендаторов офисных центров Санкт-Петербурга.

Анализ арендаторов показал, что количество российских и иностранных компаний в офисных центрах класса А практически распределено поровну. Международные компании составляют 51% от всех арендаторов, российские компании – 49%. В бизнес-центрах класса В+ российских компаний уже в четыре раза больше, чем международных, а в бизнес-центрах класса В- российские компании доминируют и составляют 92%. Организация состава арендаторов в Петербурге, согласно исследованиям, никак не регулируется и не отслеживается: наполнение офисных центров хаотично. Но ряд закономерностей все же есть. Так, компания с историей в большинстве случаев станет арендатором в бизнес-центре класса А. Первые этажи этого класса, как правило, занимают банки



НАПОЛНЕНИЕ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ В ПЕТЕРБУРГЕ В ОСНОВНОМ ХАОТИЧНО

МНЕНИЕ

Александр Львович, генеральный директор СК «Навис»:

– В этом году нашей компанией было принято решение о расширении, а следовательно, и о поиске нового просторного помещения в бизнес-центре класса В или В+. Неожиданно мы столкнулись с проблемой – вакантных площадей нет. Я связываю это с восстановлением российского бизнеса после кризиса 2009 года. Съехавшие в помещения С-класса компании сегодня возвращаются в более удобные и комфортные бизнес-центры.

мающихся информационными технологиями, может быть оснащен отдельным большим помещением для серверной», – привел пример генеральный директор компании Maris Борис Мошенский. Подобные тонкости девелопер может учитывать уже на стадии проектирования. Однако сначала потребуется сформировать пул арендаторов, что не всегда просто сделать из-за конкуренции между компаниями, которым идея соседства может не понравиться.

Эксперты сформулировали ряд рекомендаций, которые могут быть полезны как арендодателю, так и девелоперу. Это заключение долгосрочных договоров аренды; планировочные решения, предусматривающие как любимый в классе А open space, так и традиционную кабинетную нарезку; наличие арендаторов, занимающих большие площади, и арендаторов брендовых компаний, привлекающих покупателей. Кроме того, Борис Мошенский призвал уделять особое внимание паркингам около бизнес-центра и кондиционированию помещений.

МНЕНИЕ

Юлия Кириллова, управляющий директор бизнес-центра «Парнас»:

– В классе В сегодня представлены в основном компании российские. Но ключевым моментом является не «классность» объекта, а его месторасположение, транспортная доступность, соответствующая профилю компании инфраструктура. В непосредственной близости к бизнес-центру «Парнас» находится КАД, на территории бизнес-центра есть складские и торговые площади – и это предопределяет интерес со стороны вполне конкретного пула арендаторов.

и страховые компании, а в классах В+ и В- – организации, предоставляющие потребительские услуги.

По сфере деятельности большая часть компаний – арендаторов офисных центров связана с оказанием услуг бизнесу. Однако состав компаний, входящих в этот сектор, будет разным: в классе А большую долю составляют юридические и консалтинговые услуги, а также компании, работающие в сфере недвижимости. Бизнес-центры класса В+ отличаются наличием большого числа строительных компаний и компаний, предлагающих строительные материалы. В классе В- преобладают логистические услуги, а также мелкие строительные и ремонтные организации.

Количество арендаторов в бизнес-центрах класса А, время присут-

ствия которых на рынке составляет более 15 лет, почти в два раза превышает количество компаний, появившихся после 1997 года. Офисных центров классов В+ и В-, как правило, предпочитают молодые компании. В бизнес-центрах класса В+ их количество составляет 60%, а в бизнес-центрах класса В- – 79%. Кроме того, с ухудшением класса бизнес-центра увеличивается доля компаний, которые присутствуют на рынке менее 5 лет.

Часть петербургских бизнес-центров обладают специализированной направленностью – состав их арендаторов напрямую зависит от близости определенных объектов инфраструктуры. Подобные примеры возникают стихийно и не регулируются компанией-арендодателем. Примерами могут служить офисный

центр «Империал», где 67% арендаторов специализируются на морских перевозках, таможенном оформлении, поставке контейнеров. Сфера деятельности компаний обусловлена близостью Морского порта. Треть компаний, арендующих помещения в бизнес-центре «Пулково Скай» в соседстве с аэропортом, связаны с авиацией и логистикой. В офисных центрах на площади Конституции – «Лидере» и «Пирамиде» – сосредоточены компании энергетического сектора экономики: это объясняется близостью Ленэнерго. Для девелоперов офисных зданий такие прецеденты могут служить толчком к целенаправленному созданию специализированных бизнес-центров и заполнению их компаниями из одной отрасли. «Бизнес-центр для компаний, зани-

реконцепция

«Толстой сквер» отказался от бутиков

Многофункциональный комплекс «Толстой сквер» объявил долгожданную реконцепцию торговой зоны. Интерьерные бутики сменит супермаркет «Лэнд» и фирмы сферы услуг, что увеличит рентабельность бизнеса в три раза.

МФК «Толстой сквер» на Петроградской стороне (улица Льва Толстого, 9) объявил о реконцепции торговой зоны на трех нижних этажах общей площадью 4,5 тыс. кв. м. До сих пор эти площади были заполнены бутиками мебели и интерьерных товаров. «Комплекс пустует. Нам это не устраивает. Мы хотим, чтобы здесь бурлила жизнь. Чтобы люди, приходящие за покупками, заглядывали и в театр – на четвертый этаж. А пока многие из них разворачиваются и уходят, испугавшись высоких цен в магазинах на нижних этажах», – говорит Виктор Соловьев, художественный руководитель театра «Лицедеи». Напомним, что театр – один из собственников МФК, другие владель-

цы – физические лица, имена которых не раскрываются.

Новую концепцию «Толстого сквера» разработала московская компания S.A. Ricci. «Мы позиционируем ее как концепцию lifestyle – когда ни одно из направлений использования коммерческой недвижимости не является доминирующим, а все они дополняют друг друга, работая на общий синергетический эффект», – заявил управляющий партнер S.A. Ricci Денис Радзимовский, подчеркнув, что «Толстой сквер» станет первым проектом с подобной концепцией в Петербурге. Решено заменить 90% арендаторов. Новым «якорем» станет супермаркет премиум-класса «Лэнд», который арендовал в комплексе 600 «квадратов».

Значительную часть площадей займут операторы сферы услуг: салон красоты, химчистка, турфирма, нотариус, кофейня Coffee shop. Парковку увеличат в три раза – до 250 машиномест – за счет строительства паркинга во дворе.

Сергей Вдонин, гендиректор УК «Толстой сквер», заявил, что инвестиции в реконцепцию составят около 4,5 млн USD и окупятся за 3 года. Финансировать работы будет Международный банк Санкт-Петербурга. «Мы рассчитываем, что «Толстой сквер» после реконцепции ежедневно будет посещать 6–7 тысяч человек, что позволит увеличить рентабельность комплекса в три раза», – говорит он. По словам Сергея Вдоина, арендные ставки в МФК, которые сегодня в среднем составляют 2,5–3 тыс. USD за квадратный метр, вырастут. Но порядок их увеличения он назвать затруднился.

Эксперты говорят, что реконцепция помогает выйти из кризиса тем объектам, которые начинают терять позиции из-за усиления конкуренции, пробелов в старом формате или других причин снижения потребительского спроса. «Средняя стоимость реконцепции составляет от 5 до 15 миллионов долларов, в зависимости от масштаба», – говорят в АРИН. Часто решение о реконцепции возникает после смены собственника. Так было, например, с активами упомянутого «Макромира», которые купила Fort Group. Как рассказал управляющий партнер Fort Group Максим Левченко, компания уже сменила концепцию ТРК «Рыбачий» (ныне – «Порт Находка»), подобрав более демократичный пул арендаторов, и провела радикальную реконцепцию мебельного центра «Грейт» (ныне – ТРК «Академ Парк»), увеличив общую площадь проекта на 10%, арендную – на 30%

и на 95% поменяв арендаторов. «Сейчас идет реконцепция ТРК «Феличита» на улице Коллонтай. После нее в проекте не останется «мертвых» зон, куда не доходят покупатели. В обновленном виде комплекс будет называться «Лондон-Молл». Откроется он к осени», – сообщил Максим Левченко.

Меняют «докризисные» проекты и другие девелоперы. Холдинг «Эталон» изменил концепцию комплекса «Аура», который изначально задумывался как дизайнерский центр интерьерных товаров класса премиум, а теперь станет галереей премиальных бутиков одежды и обуви.

ЗАО «Доринда» провело реконцепцию ТРК «Подсолнух», добавив туда новых «якорей». А УК «Энергия Логистик», которая управляет ТК «Светлановский», планирует поменять в торговой части дизайн и планировку, а также на 20% сменить арендаторов.

Курс на доступное и качественное жилье

Илья Дмитриев, Валерия Битюцкая.
На прошлой неделе в Петербурге состоялись международный форум «Интерстройэкспо» и XII Международный конгресс по строительству IBC-2012.

В этом году в форуме приняли участие свыше 550 компаний из 10 стран мира. Мероприятие открыли первый заместитель председателя Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Елена Николаева, начальник Управления перспективного развития комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Шикалов и начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт.

Как отметила Елена Николаева, это событие важно не только для Петербурга, но и для России в целом. «Площадка позволяет объединить сотни строительных компаний, которые развивают жилищное строительство и производство инновационных стройматериалов», – подчеркнула г-жа Николаева.

Эксперты уверены, что в рамках круглых столов, мастер-классов и дискуссий будут найдены новые решения в энергоэффективности, системе модернизации жилищно-коммунального хозяйства и строительстве доступного и комфортного жилья. Застройщики и девелоперы надеются, что вновь избранный президент издаст указ о развитии жилищного строительства, устранении административных барьеров, новых механизмах в строительстве социального жилья и развитии инженерной инфраструктуры. Это даст возможность всерьез заняться строительством комфортного и экономически выгодного жилья для всех категорий граждан.

Игорь Шикалов подчеркнул, что «Интерстройэкспо» можно считать приоритетной выставкой северной столицы. По его словам, правительство Санкт-Петербурга готово обсуждать в рамках форума проблемы бизнеса и привлекать зарубежные инвестиции. Так, в октябре будет утверждена концепция развития нового технопарка.

Представители властных структур осмотрели основную экспозицию выставки, пожелали друг другу плодотворной работы, налаживания связей, поиска новых инженерных решений и технологий.

В рамках IBC-2012 прошло пленарное заседание на тему «Развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования», где эксперты обсудили градостроительную политику, перспективы и проблемы государственно-частного партнерства, перспективы развития отрасли Петербурга и устранение административных барьеров.

В своем докладе председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко обратил внимание на проблемы отрасли Санкт-Петербурга: трудности финансирования, устаревшие нормативы (например, расчет мест в детских садах) и качество возводимого жилья. По его мнению, сегодня строительной отрасли не хватает профессионалов. «Нужно восстанавливать в вузах строительные дисциплины и дисциплины по урбанистике», – отметил глава комитета по строительству. – Нужны професси-



оналы, чтобы вести гармоничную градостроительную политику и способствовать правильному развитию города».

Елена Николаева рассказала о работе над внедрением механизма государственно-частного партнерства в рамках жилищного строительства. Основная идея заключается в том, чтобы построенный частными инвесторами (с привлечением государственных средств) объект оставался в управлении компании, но услуга продавалась органам местного самоуправления. Это позволит комплексно решать проблемы инженерной и социальной инфраструктуры.

Объединенная редакция «КтоСтроит» провела в рамках «Интерстройэкспо» панельную дискуссию «Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий». В дискуссии приняли участие Вячеслав

Семененко, председатель комитета по строительству, Алексей Белоусов, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), Сергей Милушкин, сопредседатель рабочей группы НАМИКС и ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» по реализации пилотных проектов по созданию инженерной и социальной инфраструктуры, вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС», Виталий Супиченко, председатель совета директоров холдинговой компании «МегаМейд», Сергей Левчук, генеральный директор СК «РосСтрой» (ГК «СУ-155»).

инфраструктура

Альтернатива маршруткам

Мария Безух. В ближайшие 10 лет в Петербурге планируется возвести около 40 млн кв. м жилья, около 30% населения мигрирует в другие зоны, а схема передвижения радикально изменится. Город не в состоянии выдержать такую нагрузку. В Петербурге до сих пор не сформирована транспортная сеть – к такому вердикту пришли специалисты.

Проблемы, стратегии и перспективы развития транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга обсудили в рамках «Интерстройэкспо» представители власти, компаний и организаций в сфере транспортного строительства. Расположенный в дельте Невы город, в силу планировочной структуры, разрезан рекой, протоками и железными дорогами. По сути, он представляет собой множество секторов, каждый из которых живет своей отдельной жизнью; разорвана и улично-дорожная сеть. Сейчас ее плотность в четыре раза выше по сравнению с другими мегаполисами. По словам Кирилла Иванова, директора ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «Дормост», разгрузить ее не в состоянии даже метрополитен. «Всю систему общественного транспорта отличает низкая скорость сообщения, которая в часы пик на наиболее загруженных участках составляет 8–12 километров в час», – рассказывает Кирилл Иванов. – Средние временные затраты на дорогу составляют порядка 70 минут. При этом

в те же часы наполнение метрополитена превышает нормативное в 1,3–1,7 раза; 50 процентов вестибюлей станций работают с перегрузкой в 1,7–2 раза». По мнению директора «Дормоста», отчасти проблему может решить легкорельсовый транспорт и «вылетные» загородные магистрали, которые можно построить вдоль Витебского проспекта и Софийской улицы. «Если мы уберем с южного въезда те 500–1000 маршруток, которые утром движутся к метро «Звездная», мы немного разгрузим сеть», – уверен г-н Иванов.

Усугубляет плачевную ситуацию с заторами и отсутствие магистралей непрерывного скоростного движения. «Именно они должны составлять каркас транспортной системы – так прописано в нашем градостроительном СНИПе», – комментирует Александр Солодкий, член координационного совета Минтранса РФ по развитию транспортных систем Санкт-Петербурга и Ленинградской области. – С учетом «новичков» – КАД и ЗСД – их в городе всего три, вместо целой сети, предусмотренной генпланом еще 20 лет на-

зад. Сейчас сложилась парадоксальная ситуация, когда по плотности застройки мы существенно опережаем генплан, который и проектировал существующую поныне инженерную и транспортную инфраструктуру. На один квадратный километр приходится в два раза больше людей, которых надо комфортно и безопасно перевозить, а их количество будет неуклонно расти. Между тем, транспортная инфраструктура развивается на уровне 30 процентов от того, что закладывалось генеральным планом». Александр Солодкий считает, что дорожную сеть развивать необходимо, но сейчас первоочередной задачей является сокращение нагрузки. А для этого необходимо ввести ограничения на парковку в центральной зоне, построить платные парковки и максимально быстро развивать внеуличные паркинги. Также для формирования целостности дорожной сети нужно реконструировать дорожные пути, пешеходные переходы, создавать АСУДД. «Важно ввести магистрали городского значения с улучшенным движением, на них можно

построить и неполные транспортные развязки, например, эстакады или путепроводы», – считает Александр Солодкий.

«Надо строить тоннели, мосты, комплексные пересадочные узлы, планировать градостроительное подземное пространство! – уверен генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» Сергей Алпатов. – Это надо делать для того, чтобы не допустить ошибок, сделанных другими проектировщиками 30 лет назад: сейчас в Европе все наземные развязки опускают под землю. Это решает и проблемы экологии: если опустить автомобильный поток в тоннель, выхлопные газы легко выбрать при помощи систем вентиляции и абсорбирования». По словам Сергея Алпатова, земельные ресурсы для традиционного строительства практически исчерпаны, а под землей можно разместить все что угодно – кинотеатры, торговые и бизнес-центры, трамваи, метро, автобус, железнодорожный транспорт, вплоть до привязок к портам. «Мы

можем строить все – нужно только желание руководства города и умение привлекать финансы», – говорит г-н Алпатов. – И инвесторы уже есть, но их сдерживает правовое поле, потому что единственный закон, регулирующий сегодня эту сферу, – закон о недрах, который не дает гарантии получения подземной территории в собственность».

Однако в ближайшее время таким масштабным проектам вряд ли удастся реализоваться. Как рассказал Андрей Шашков, начальник отдела проектирования комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, в настоящий момент все дорогостоящие проекты введены в предпроектные разработки. «В составе этих предпроектных разработок есть программа по локальной модернизации», – комментирует Андрей Шашков. – Она позволит сделать уширения на перекрестках и карманы под автобусные остановки, что существенно увеличит пропускную способность существующих дорог. Надеемся, она будет реализована в ближайшие год-полтора».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

законодательство

Госдума не поддержала национализацию.

На прошлой неделе Государственная Дума рассмотрела в первом чтении и отклонила сразу два законопроекта о национализации имущества от КПРФ и «Справедливой России». Законопроект «Об обращении в государственную и муниципальную собственность имущества юридических и физических лиц, отчужденного из государственной или муниципальной собственности в процессе приватизации» был внесен депутатами от КПРФ. Предлагалось, чтобы в государственную или муниципальную собственность были обращены предприятия как имущественные комплексы, земельные участки в составе имущественного комплекса, объекты недвижимого имущества, ранее проходившие процедуру приватизации. Полномочный представитель Правительства РФ в Государственной Думе Андрей Логинов отметил, что законопроект противоречит Конституции РФ. В ходе голосования «за» высказались 206 депутатов. По тому же сценарию шло обсуждение внесенных членами «Справедливой России» законопроектов «О возмездном изъятии (национализации) имущества социально неэффективных собственников» и о внесении изменений в законодательные акты в связи с возможным принятием закона об изъятии имущества. «Справедливая Россия» предлагала ввести ответственность собственников в виде возмездного изъятия (национализации) их имущества за осуществление ими социально неэффективной предпринимательской деятельности. Законопроектами устанавливался закрытый перечень оснований для принятия государством соответствующего решения. За первый законопроект «Справедливой России» высказались 209, за второй – 206 депутатов.

Молодых поддержат жилищным займом.

Законодательное собрание приняло в первом чтении проект закона о предоставлении молодым семьям целевых жилищных займов. Речь идет о внесении изменений в целевую программу Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». С 2003 года она реализуется в северной столице; пока в ней применяется два инструмента: социальная выплата и беспроцентная рассрочка. Планируемые изменения предполагают дополнить их еще одним видом государственной поддержки – целевым жилищным займом. Он дается на оплату участником программы «Молодежи – доступное жилье» части стоимости приобретаемого на рынке жилого помещения сроком до 10 лет на беспроцентной основе в размере до 70% от расчетной стоимости жилого помещения, определяемой правительством Санкт-Петербурга. Сейчас на получение поддержки в виде рассрочки претендует более 5 тыс. молодых семей. Ожидается, что около 10% из них предпочтут получить помощь в форме займа.

За лифт обязаны платить все.

Комиссия ЗакСа Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам не поддержала проект изменений в Жилищный кодекс РФ об освобождении жильцов первого и второго этажей от платы за пользование лифтом, а также о переводе оплаты за его использование в зависимость от количества жильцов, а не от квадратных метров. Авторы проекта отмечали, что сегодня в России существует противоречие между двумя кодексами: Гражданским и Жилищным. С одной стороны, собственник обязан нести время содержания имущества вне зависимости от того, пользуется он им или нет. С другой, есть понятие целесообразности и многолетняя практика.

транспорт

Депутаты заглянули в метро

Алексей Миронов. Ритмичность финансирования – залог успешного развития петербургского метрополитена. Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительным и земельным вопросам Законодательного собрания провела расширенное заседание по перспективам его развития.



В 2009 ГОДУ ГОРОД РЕКОНСТРУИРОВАЛ ОДНУ ИЗ САМЫХ ЗАГРУЖЕННЫХ СТАНЦИИ МЕТРО — «ГОРЬКОВСКУЮ»

Руководители профильных комитетов и предприятий города рассказали, какой они видят подземную железную дорогу в ближайшей, средней и дальней (2025 год) перспективе.

Деньги подземелья

С июня 2011 года, когда правительство города утвердило отраслевую схему развития метрополитена, мало что изменилось. Сегодня в городе 12 крупных территорий, где метро нет: Юго-Запад, запад Приморского района, Полюстрово, Охта – всего на них живет 1,3 млн человек и 700 тысяч – работают.

Председатель комитета по транспорту Станислав Попов отметил, что первоочередной целью сейчас является Фрунзенский радиус, участок проспект Славы – Дунайский проспект – Южное депо. Проложить его предполагается в 2015 году. В ближайшее время по работам на нем пройдет конкурс. Это будет первый крупный конкурс в городском метрополитене по 94-ФЗ и после изменения СНиП.

Также в приоритетах выход на поверхность со станции «Спасская» (2013 год) и второй выход станции «Спортивная» – с левого берега Малой Невы (2014 год). Открытие входа на «Спортивную» с другого берега позволит закрыть на реконструкцию «Василеостровскую».

Вторая по важности –

Красносельско-Калининская линия. Как рассказал заместитель председателя КУГИ Олег Ляпустин, с точки зрения прав третьих лиц проблем с высвобождением участков для ее строительства не будет. «Максимальные обременения – краткосрочная аренда под размещение некапитальных объектов, но до начала работ договоры с пользователями истекут, достаточно их просто не продлевать», – заверил чиновник.

Третий приоритет – развитие метро в Приморском районе. Там запланировано строительство за Комендантским проспектом двух станций: «Шуваловской» и «Яхтенной».

«В 2012 году на строительство метрополитена в городе выделяется 13 миллиардов рублей, больше мы бы просто не освоили», – сказал Станислав Попов. В последующие годы финансирование нужно увеличивать до 16, а потом до 30 миллиардов рублей. Его коллеги развили эту мысль, объяснив, что важна ритмичность – надо определить, будет сеть строиться по оптимальной, дорогой цене или по «дешевой». Если в один год дать 16 миллиардов, а в следующий 30 миллиардов – часть денег уйдет впустую.

Кроме того, важно получить федеральное финансирование и какую-то поддержку от Ленинградской области, так как на ее территории планируется строи-

тельство трех станций: «Кудрово», «Янино» и «Бугры».

«Планы развития метрополитена существенно различаются в Генеральном плане развития Петербурга, Концепции развития транспортной инфраструктуры города и Отраслевой схеме развития метрополитена в Петербурге на период до 2025 года», – подчеркнул Алексей Ковалев. Такие разночтения сами по себе наводят на мысль о нереальности планов.

Кроме того, в нашем городе есть проблемы имущественно-организационного характера. Так, метрополитен не имеет подготовленных земельных участков под строительство новых шахт, станций и т.д. Но резервировать их на десятилетия вперед невозможно, так как максимальный срок для этого – 7 лет. В итоге слушаний комиссия решила поддержать законодательную инициативу – заложить ассигнования на развитие метрополитена в размере не менее 7% бюджета.

Для объектов метро возможно исключение

Комиссия рассмотрела поправки к третьему чтению городского закона «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге"». Документ определяет, что в виде исключения можно строить на территориях зеленых насаждений.

По словам заместителя председателя комиссии Бориса Вишневецкого (он отвечал за подготовку документа), «были споры, прошло заседание под руководством вице-губернаторов Игоря Метельского и Сергея Козырева. В итоге проект стал гораздо строже к инициаторам строительства. Фактически, разрешение на возведение объектов теперь может получить только метрополитен».

Если вначале законопроект допускал строительство 15 видов сооружений, в том числе сооружений связи, канализации, гражданской обороны, под- и надземных переходов, газораспределительных пунктов, то сейчас остались только размещение объектов самих зеленых насаждений и реконструкция, капитальный ремонт вестибюлей метро, киосков вентиляционных шахт, сооружений инженерных сетей (скважин, выпусков и т.д.) метрополитена. Именно в таком виде документ поступит в городской парламент для окончательного принятия.

Зато профильная комиссия сочла нужным отказаться от поправки, появившейся во втором чтении, – о том, что площадь застройки зеленых насаждений не может превышать 1% их территории. «В ходе дискуссии со специалистами стало понятно, что объекты метрополитена не уложатся в этот предел», – пояснил корреспонденту «Кто строит» Борис Вишневецкий.

Лучшие проекты малоэтажного строительства в Ленобласти определены

Мария Безух. Объявлены победители конкурса «Лучший проект малоэтажного строительства в Ленинградской области». Жюри выбирало среди 13 работ, представленных 12 строительными компаниями в двух номинациях: многоквартирный и индивидуальный жилые дома.

Союз строительных организаций Ленинградской области проводит конкурс уже второй год подряд. Стать его призером не только почетно, но и выгодно, ведь проекты-победители будут рекомендованы муниципальным образованиям Ленобласти для реализации в рамках региональной программы содействия развитию жилищного строительства. Никаких ограничений для участников нет: заявить даже нереализованный проект может и небольшая компания; единственное требование, предъявляемое комиссией, – соответствие критериям малоэтажного строительства. Проект должен быть экономичным, экологичным, энергоэффективным, грамотно разработанным с точки зрения архитектуры и планировки.

За звание лучших боролись проекты компаний «Хоум Коннект», «Слотекс», «Хаус-Концепт Содружество», «НеваИнвестПроект», Строительная компания «Русь», «47 регион», «БалтПрофиль», «Унисто-Петросталь», ДСК Славянский, «РосСтройИнвест» и «АрхСтройСервис».

Несмотря на то что участники квалифицированы и известны, комиссия обнаружила много недочетов. По мнению главного инженера ОАО «Институт «Ленгражданпроект» Владимира Овчинникова, основные ошибки допущены в функциональной организации жилого дома или квартиры. «К применяемым технологиям претензий нет, они представлены достаточно широко, – комментирует он. – Но мы живем в очень неблагоприятных климатических условиях, большую часть времени у нас сыро и грязно. Это почти никем не учтено, я считаю, это ошибки архитектуры. Надо научиться только делать фасады и грамотно – планировку. Например, один из соискателей предложил вынести наружу душевые кабины и санузлы. Детали не проработаны, а хотелось бы больше профессионализма». Ему вторит и президент Санкт-Петербургского союза архитекторов Владимир Попов: «Основные ошибки допущены в планировке, я не говорю уже об архитектуре. Конечно, есть проекты, соответствующие какому-то уровню, но в основной массе – ничего заслуживающего внимания, к сожалению, нет, – делится г-н Попов. – Нового они не привнесут: таких безликих домов построено сколько угодно. К сожалению, многие проекты – почти самодеятельность».

По словам председателя конкурсной комиссии, главного архитектора Ленобласти Евгения Домрачева, для региона более актуальны проекты, представленные в малоэтажном строительстве:



ПРОЕКТ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА ИЗ МОНОЛИТНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОНА ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ»

основные претензии экспертов относятся именно к индивидуальным жилым домам. Не исключено, что в следующем году эту номинацию несколько подкорректируют. «У нас возникли мысли, чтобы эту категорию исключить и проводить конкурс на индивидуальные дома для повторного применения под социальное жилье, – делится Евгений Домрачев. – Несмотря на то что палитра коттеджного строительства очень богата, спектр, представленный конкурсантами в этом сегменте, весьма скуден по архитектуре. Индивидуальный дом – это как костюм, сшитый у портного. Он должен учитывать все: от пристрастий клиента, количества членов его семьи, материального достатка до места строительства».

Тем не менее победители определены. Призовое место в номинации «Многоквартирный жилой дом» разделили сразу две компании: «РосСтройИнвест» представил проект из монолитного железобетона с оригинальными яркими фасадами, к реализации которого приступят в конце 2012 года во Всеволожском районе близ поселка

Токкари; «АрхСтройСервис» свой объект из пенобетона и кирпича уже построил в Волхове. Призером в номинации «Индивидуальный жилой дом» стала строительная компания «Русь», которая возводит дома из клееного бруса собственного производства.

«Это готовые проекты с подтвержденными нашим жюри решениями, – рассказывает генеральный директор ОАО «Институт «Ленгражданпроект» Денис Давыдов. – Проекты-победители будут рекомендованы для широкого использования в строительстве по программам доступного жилья».

И хотелось бы обратить внимание проектного сообщества, что участие в таком конкурсе – это хороший повод напомнить о своей компании, получить трибуну для освещения своих проектов и идей. Я призываю проектные компании активнее принимать участие в нашем ежегодном конкурсе, ведь малоэтажное строительство является одним из важнейших и перспективнейших способов решения проблемы доступного жилья для каждого.»

■ «Лэнд-девелоперы» помогут перейти от проектирования объектов к проектированию среды. «Настало время уйти от проектирования объектов к проектированию среды. В стране нет недостатка в земле, но есть дефицит подготовленных для развития территорий. Приоритетом государства будет поддержка создания площадок, обеспеченных инфраструктурой. Заработает институт «лэнд-девелопера» для опережающего инфраструктурного обеспечения участков. Возрастет государственные интервенции на рынке инвестиций в инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру для жилищного строительства», – сказал министр регионального развития РФ Виктор Басаргин на общем собрании Российской академии архитектурных и строительных наук. Минрегионом создана федеральная государственная информационная система территориального планирования, которая станет единым общедоступным информационным ресурсом. Министр поделился планами развития, которые должны обеспечить полтора-кратный рост объемов жилищного строительства за 3 года. Это такие меры, как введение института персональной ответственности главных инженеров и архитекторов проектов; институт негосударственного строительного контроля; развитие и дополнение региональных программ развития жилищного строительства и другие.

юбилей



25 апреля 2012 года отмечает 60-летие президент СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков», заместитель председателя комитета по образованию и аттестации НОП, к. т. н., доцент СПбГАСУ Александр Николаевич Вихров.

Окончил с отличием Ленинградский инженерно-строительный институт. В 1981 году поступил в Ленинградскую Высшую партийную школу. В 1983 году вернулся в ЛИСИ на должность старшего преподавателя кафедры ТСП. В 1988 году ему присвоено ученое звание доцента. С 1990 по 1994 год работал проректором ЛИСИ по учебной работе. С 2000 по 2005 год – директором ООО «Дорожная корпорация», коммерческим директором ООО «УПТК Трест Сантехмонтаж – 62». С октября 2005-го по 2011 год – первый проректор СПбГАСУ. С 2009 года – председатель комитета по предпринимательству в сфере недвижимости и ЖКХ СПбГПП. Юбиляр является автором более чем 40 научных и учебно-методических работ.

Награжден медалями: «За трудовую доблесть», «В память 300-летия Санкт-Петербурга», «За укрепление государства Российского», нагрудным знаком «Почетный строитель России» и другими наградами.

Руководство и коллектив СРО НП «БСК», «БОП», «БОИ», «БалтЭнергоЭффект» и «Балт-СпецПожБезопасность» поздравляют юбиляра!

инфраструктура

Bentley перевезет через Неву

Алиса Селезнева. Компания Bentley Systems и ее авторизованный партнер «Ирисофт Инвест» представили уникальное программное обеспечение для строительства и проектирования мостов.

Американский разработчик Bentley Systems презентовал программное решение для строительства, проектирования и эксплуатации мостовых сооружений – RM Bridge. Выбор неслучайно пал на Петербург: здесь около 350 городских мостов и еще 140 расположены в пригородах.

Решение RM Bridge позволяет создать информационную модель моста любого вида сложности. Отличительные особенности программы в том, что с ее помощью можно провести статистический и динамический ана-

лиз, проверить соответствие нормам проектирования, грамотно спланировать поэтапное возведение моста, провести анализ с учетом подвижного состава. Новейшая разработка дает возможность проводить динамическую проверку, например, аэродинамическую неустойчивость конструкции, рассчитывать ветровую нагрузку, проводить расчет замены вант в вантовых моделях мостов. Такие возможности особенно важны для регионов, где высока вероятность порывистых ветров, тайфунов. Устойчивые к этим

условиям мосты построены компанией в Гонконге.

С помощью RM Bridge можно вести комплексный контроль строительства. Решение является единым средством для строительства и проектирования средних и больших мостов. Оно позволяет работать не над одним проектом, а над несколькими.

Разработчик не ограничивается в планах только северной столицей. Принимая во внимание огромный географический потенциал России, компания Bentley Systems

адаптирует свои решения к требованиям нашей страны. В качестве примера Тед Ламбу, старший вице-президент по международным операциям в области гражданского строительства и геопрограммных технологий компании Bentley Systems, сообщил, что для использования в России локализовано уже более 150 продуктов. Это программное обеспечение используют «Гипростроймост», «Сургутнефтегаз», «Росэнергоатом», «ТюменьНИИгаз» и другие.

законодательство

Земельный налог в Петербурге: база подсчитана, но ставка не утверждена

Алексей Миронов. Городские власти готовятся собирать земельный налог по новым правилам. Резко вырастет база для его расчета. Однако и для социальной, и для экономической стабильности общая сумма к уплате изменится далеко не революционно, а для некоторых плательщиков бремя даже уменьшится.

Как сообщил заместитель председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Николай Филин на заседании постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания, в настоящее время готовится принятие нового закона «О земельном налоге в Санкт-Петербурге».

В ходе его подготовки в прошлом году была проведена работа по переоценке всех земельных участков, находящихся в черте мегаполиса. В результате была получена величина, максимально приближенная к рыночной стоимости. По сравнению с существующей, она увеличивается в среднем в два-три раза. Хотя для отдельных участков она снижается, и порой заметно. Но пока новая стоимость – лишь экспертная выкладка.

Статус официальной кадастровой стоимости целесообразно вводить одновременно с изменением ставок. Если ввести новую оценку, оставив действующие ставки (1,5% – для подавляющего большинства землевладельцев, 0,042% – для жилых домов, дач, огородов и других нужд непосредственно граждан, а также животноводства, 0,004% – для иных видов сельского хозяйства), то общий размер земельного налога вырастет почти в два раза – с 3,8 млрд до 6,4 млрд рублей (это общий сбор со всего города).

При этом, как показал анализ, проведенный рабочей группой по подготовке документа, произойдет чрезмерное увеличение налогового бремени для одних налогопла-

тельщиков при падении для других. Для некоторых категорий налогоплательщиков налог вырастет более чем в 29 раз. Например, все объекты образования платят в бюджет города 6,9 млн рублей, физкультуры и спорта – 6,7 млн рублей, здравоохранения – 1,1 млн рублей. По новой оценке и действующей ставке им пришлось бы платить соответственно 192,8 млн, 147,3 млн и 30,6 млн рублей.

Поэтому предлагается дифференцировать ставку, снизив ее для большинства пользователей. Объектом оценки становится отдельный участок, а не кадастровый квартал, как было раньше. В КЗР считают, что за последние 5 лет земельный рынок стал более развитым, накопились данные, позволяющие разработать математико-экономические модели, прогнозирующие точный результат.

В итоге общая сумма налога вырастет по городу до 4,4 млрд рублей. При этом ряд пользователей (те же учреждения образования, физкультуры и здравоохранения) будут платить даже меньше, чем при существующих параметрах налогообложения: 6,4 млн рублей – учреждения образования, 5,9 млн рублей – физкультуры и спорта, 0,9 млн рублей – здравоохранения.

Член градкомиссии, а в недавнем прошлом «социальный» вице-губернатор Людмила Косткина сочла, что ставки для учреждений подобного профиля можно было еще понизить, потому что 0,045–0,05% для них тоже много.

Кстати говоря, наибольший выи-

грыш в процентах получают городские рыбопроизводные хозяйства – налог по-новому из-за падения кадастровой стоимости при сохранении существующей ставки упадет для них в 20 раз. Но это, скорее, финансовый курьез, потому что во всем мегаполисе в прошлом году эти хозяйства заплатили этот налог в сумме на 3763 рубля, а после «реформы» заплатят 177 рублей.

Из более серьезных и явно не бедных землевладельцев максимальный выигрыш ожидается у связистов. При неизменной ставке в 1,5% опять-таки из-за новой кадастровой стоимости земли они вместо 1,02 млн рублей должны будут пополнить городскую казну лишь на 362 тысяч.

Стоит отметить, что корректировка ставок затронула не всех. Городская промышленность – крупнейший плательщик этого налога – получит выигрыш, незначительный в процентах, но весьма ощутимый в рублях. По ставке прошлого года она платила 1209,3 млн рублей, при новой кадастровой стоимости и прежней ставке это было бы 2383,2 млн рублей, но в готовящемся законопроекте ставку для нее снизят до 0,72%, а это всего 1143,9 миллиона. Разработчики закона пояснили, что отказались от детальной прописи и введения множества ставок: для фармацевтики, для производства электронных компонентов, тяжелого машиностроения и т.д., так как администрировать налог стало бы слишком сложно.

Вопрос с налогом для промышленности обсуждался с представителями комитета экономического развития, промышленной политики и торгов-

Ставки земельного налога

	Действующая ставка	Новая КС, действующая ставка	Новая КС, новые ставки
Общие поступления земельного налога за год (млн руб.)	3795	6358	4448
С промышленных объектов (млн руб.)	1209	2383	1144
С объектов торговли (млн руб.)	689	738	738
С складских объектов (млн руб.)	282	489	489
С гостиниц (млн руб.)	172	280	280

ли. Анализ КЭРППиТа показал, что доля этого налога в себестоимости продукции составляет 0,3–3%. При неизменной ставке и новой оценке рост платежа по нему в полтора раза не только отразился бы на конкурентоспособности предприятий, но и привел бы к тому, что налог оказался бы больше арендной платы, которую вносят компании, не приватизировавшие землю, что экономически неоправданно.

«Идеология закона, – отметил Николай Филин, – прогнозируемое, не резкое, в пределах 25–30 процентов, увеличение земельного налога». И в среднем выдержать это удалось.

При дальнейшем обсуждении проекта неизбежны жаркие споры. Планируется, что и со скорректированной ставкой налог на земли под дачами вырастет в 3,04 раза, под индивидуальными жилыми домами – в 4,36 раза, под многоквартирными жилыми домами – в 8,98 раза. Правда, все существующие льготы сохранят. А размер платежа за участки под дачами составят для 92% участков не более 1 тыс. рублей в год, за уча-

сток ИЖС в среднем платить придется 500 рублей в год.

Также под удар попадает и сельское хозяйство. Но неформально это объясняют тем, что пригородное сельское хозяйство – фактически зона девелопмента. Даже если сеют, скажем один из специалистов, это фактически резерв под дальнейшее строительство.

После утверждения правительством законопроект поступит в ЗакС. В любом случае новый порядок начнет действовать не ранее 2013 года.

Любопытно, что сейчас на федеральном уровне готовится другая новация – земли и стоящие на них здания собираются объединить в единые объекты, а следовательно, заменить два налога – земельный и имущественный – одним. Но, как пояснили корреспонденту, труд по оценке не пропадет, а будет использован для исчисления единого налога. К тому же, очевидно, что объединение налогов произойдет не так скоро и петербургская реформа успеет послужить.

закон

Прогнозы Госдумы

Александра Таирова. Государству будет выгодно строить жилье для социального найма, а инвесторам – вкладывать средства в социальную инфраструктуру.

На прошедшем в понедельник совещании Государственной Думы премьер-министр Владимир Путин уделил особое внимание созданию привлекательных условий для инвестирования в строительство. Обсуждались и вопросы стимулирования муниципального строительства в регионах. Выход простой, считает Елена Николаева, первый замести-

тель председателя комитета Госдумы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству: максимальное количество налогов, которые взимаются с недвижимости и земельных участков тех людей, которые проживают в этих регионах, нужно оставлять в органах местного самоуправления. «Это лучший экономический сти-

мул, который позволит расчитать всевозможные административные барьеры, – отметила г-жа Николаева. – Кроме того, должно быть специальное министерство, которое возьмет на себя координирующую функцию и через которое будут проходить инициативы и нормативные акты, разработанные другими ведомствами, связан-

ными со стройкомплексом». Это позволит избежать противоречий в пересекающихся инициативах, например, МЧС и комитета по жилищному строительству.

Кроме того, по мнению г-жи Николаевой, нужно кардинально менять структуру жилищной политики и расширять возможности застройщика для создания нового типа жи-

лья. Приобрести жилье в собственность сегодня может только 17% населения. «Мы договорились, – сказала Николаева, видимо, имея в виду итоги совещания, – что для развития социального жилья будут создаваться отдельные жилищные корпорации, иницирующие такого рода проекты по всей территории страны. Заместитель председателя комитета Госдумы по жилищной политике попросила застройщиков принять участие в разработке нормативных документов, чтобы заложить те технологии и механизмы, которые будут наиболее эффективны и которые позволяют загрузить мощности и кардинально улучшить ситуацию в создании нового типа жилья, которое будет предоставляться в аренду или в социальный наем. Для этого нужно будет

В прежнем формате с новыми требованиями

Валерия Битюцкая. На минувшей неделе эксперты обсудили развитие строительного комплекса в условиях демонополизации государственной экспертизы проектной документации. По словам начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александра Орта, до 30 июня экспертиза будет работать по прежней схеме. Однако ряд нововведений уже опубликован.

«Пока продолжаем работать в прежнем формате. За это время Минрегион доработает все, что необходимо», – отметил г-н Орт. «Я могу сказать, что в Петербурге за последние годы не произошло ни одного серьезного случая по вине некачественной документации либо некачественно выполненных строительно-монтажных работ», – отметил глава Госстройнадзора.

Об изменениях законодательства в сфере экспертизы рассказал директор ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Логунов. Напомним, на основании заключения негосударственной экспертизы теперь можно получить разрешение на строительство. «Что касается государственных экспертиз, то благодаря вступившим в силу изменениям в Градкодес наши полномочия существенно расширились», – подчеркнул Станислав Логунов. – Мы получили возможность смотреть любую проектную документацию, в том числе по объектам капитального строительства, проведение экспертизы для которых обязательно и не требует получения разрешения на строительство».

Объекты, проектирование и строительство которых будет производиться с привлечением бюджетных средств, должны проходить обязательную госэкспертизу. Это касается также объектов культурного наследия регионального и местного значения; автомобильных дорог общего пользования; строительства и реконструкции на землях особо охраняемых природных территорий, а также объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I–V классов опасности. А вот при реализации частных проектов заказчик может выбрать любую аккредитованную экспертную организацию.

Глава Госэкспертизы также отметил, что Росаккредитация при рассмотрении пакета документов уполномочена обращаться с межведомственным запросом сведений из Единого государственного реестра юридических лиц и из реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений. Кроме того, 16 апреля Росаккредитация разместила на своем сайте информацию о начале процесса возобновления ранее приостановленных свидетельств об аккредитации. «На сегодня, насколько нам известно, в России аккредитована только одна организация – московская



негосударственная экспертиза "ООО "Проектное бюро № 1", – сказал г-н Логунов. – Новый порядок аккредитации разработан и направлен на утверждение в Правительство Российской Федерации».

Еще одно изменение законодательства связано с требованиями к аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий. Порядок аттестации оговорен постановлением Правительства Российской Федерации, которое уже подписано Путиным и находится на регистрации в Министерстве юстиции. Уполномоченным органом по аттестации, переаттестации, продлению срока действия квалификационного аттестата и его аннулированию определен Минрегион РФ. В соответствии с этим порядком, эксперты, аттестованные до 1 апреля 2012 года Минрегионом либо Росстроем, вправе осуществлять подготовку заключений экспертизы по направлениям деятельности эксперта, указанным в квалификационном аттестате, до истечения срока действия такого аттестата. Все остальные аттестаты, выданные органами исполнительной власти субъектов, с 1 апреля утратили свою силу,

и экспертам необходимо пройти аттестацию в Минрегионе.

Согласно новым требованиям к аттестуемым лицам, последним необходимо иметь высшее профессиональное образование соответствующего профиля и стаж работы в сфере проектирования не менее 5 лет или стаж на соответствующих должностях в организациях, проводящих экспертизу, не менее 3 лет. Они должны постоянно проживать в Российской Федерации, не иметь непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления. Квалификационный аттестат выдается на 5 лет и действует на территории всей страны.

Аттестация будет проводиться путем компьютерного тестирования – нужно ответить правильно на 170 вопросов из 200 за 5 часов.

Не осталась без внимания и тема, волнующая многих профессионалов, – возвращение документов. «Количество подконтрольных объектов сокращается, но, к сожалению, число объектов с выявленными дефектами либо остается на том же уровне, либо скачкообразно возрастает и убывает», – рассказал Александр Орт. – Количество штрафов медленно, но растет». Так, в 2011 году было выписано 2530 штрафов на сумму 44 млн рублей.

Несмотря на то что деньги идут в бюджет, это не очень хороший показатель того, как обстоят дела на строительных площадках города.

Из 647 заявленных разрешений на строительство 147 было отказано на стадии оформления документов. Случаев отказа много. Самые типичные – это несоответствие планировочным схемам, некомплектность документации. Похожая ситуация с выдачей разрешений на ввод. В 123 случаях из 727 было отказано. Характерные случаи – несоответствие проектной документации: те отступления, которые произошли во время строительства, не были должным образом оформлены и согласованы. Это нарушение было отнесено к несоответствию проектно-сметной документации и требованиям регламента.

Особое внимание уделили новым технологиям, которые позволяют улучшить качество работы. В ближайших задачах госэкспертизы – переход на широкомасштабные планшеты для чтения документации. «Мы планируем в этом году провести очередную закупку, чтобы по возможности обеспечить сотрудников широкоформатными мониторами для работы с электронными версиями чертежей. Вот тогда мы приблизимся к полному переводу экспертизы в электронный вид», – отметил Станислав Логунов. Согласен с коллегой и Александр Орт: «Это необратимый процесс, и мы проводим большую работу по переходу на электронное правительство». Внедрение электронной системы дает хорошие результаты. За два года были в два раза сокращены сроки подготовки замечаний по проектам, увеличено количество положительных заключений после первичной экспертизы с 38% в 2009-м до 65% в 2011-м, сокращено количество личных визитов, упрощен документооборот. Сейчас в Госэкспертизе рассматривается вопрос о сокращении сроков экспертизы проектов по жилью до 30 дней.

В ходе конференции были выделены несколько проектных организаций, работу которых по итогам 2011 года особо отметили в Центре госэкспертизы. Каждый отдел Центра выделил 15 лучших проектов за прошлый год. Проектные организации, у которых их было больше всего, были награждены. Почетные грамоты получили СПб ГУП «Ленгипроинжпроект», ОАО «Леннинпроект», ООО «АММ-Проект», ООО «Архитектурная студия М4».

выделять серьезные средства, однако для государства они окупаемы, потому что на сегодняшний день строительная отрасль и операции с недвижимостью занимают в структуре ВВП второе место после нефтегазового сектора. Согласно расчетам, налоги получают выше ставки рефинансирования, что, безусловно, выгодно государству. Но спрос нуждается в стимулировании. В большинстве стран в стимулирование спроса вкладывается от 0,2 до 2% ВВП, а в критических ситуациях до 5%. Если сейчас выделить на это стимулирование 2%, в стране изменится ситуация в отношении жилья со всеми гражданами, а не только с теми, кто может купить квартиру или дом в собственность.

Для решения проблем, которые

сегодня мешают гармоничному развитию строительного комплекса, нужно разумно, с учетом регионов, искоренять чрезмерные требования, административные барьеры, расширять типологию жилищной застройки, стимулировать спрос, а также решить вопросы с инженерной и социальной инфраструктурой. «Пока мы строим это за свой счет – мы доступного жилья не получим», – подчеркнула г-жа Николаева. – Комплексные планы территориального развития должны совпадать с планами развития естественных монополий».

На данный момент существует договор о принятии федерального стандарта по взаимодействию с естественными монополиями. Фонд РЖС прописал базовые договоры-соглашения со всеми ре-

сурсоснабжающими организациями и заложил основу: как только регион принимает соответствующие планы по комплексному развитию, фонд в рамках федерального стандарта рассчитывает их синхронизацию с планами естественных монополий. В скором времени договор будет утвержден, уверила Елена Николаева.

В отношении социальной инфраструктуры разработан следующий механизм: построенный частными инвесторами (с привлечением государственных средств) объект остается в управлении компании, но услуга продается органам местного самоуправления. Пилотные проекты уже запущены в Ханты-Мансийске, где по подобной системе строится около 70 школ и детских садов.

Финансирование должно поступать со стороны «Внешэкономбанка», который сможет напрямую кредитовать такие проекты по ставке ниже рыночной. Это будет стимулом для создания социальной инфраструктуры. Сегодня этим занимается Транзитный банк, где ставка доходит до 9%, а для предпринимателя, занимающегося строительством социальных объектов, это очень много.

Отсутствие на сегодняшний день закона о государственно-частном партнерстве не позволяет полноценно использовать разработанные механизмы. Однако комитет совместно с Минфином и профильными организациями ищет пути для развития взаимодействия инвестора с государством.



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

в Петербурге
Кто строит

РЕКЛАМА

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

-  Единый реестр строительных организаций Северо-Запада
-  Эксклюзивные новости строительства
-  Судебные решения

www.ktostroit.ru

Все о строительстве из первых рук



ВЫСТАВКА-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ



25-27 мая 2012

ЦВЗ «Манеж»
м. Адмиралтейская
Санкт-Петербург

+7 (812) 448-55-55
www.bsn-expo.ru

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

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

www.stroitelgoda.spb.ru

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

Генеральный спонсор



Официальный спонсор



Генеральный информационный партнер



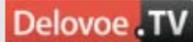
Официальный информационный партнер



Генеральный радиопартнер



Официальный Интернет-канал



Титульный партнер



Генеральный Интернет-партнер



Официальный Интернет-партнер



WEB-партнер



Информационные партнеры



XV МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
15-18 мая 2012

СВАРКА 2012 WELDING



ПРИ СОДЕЙСТВИИ НАЦИОНАЛЬНОГО КОМИТЕТА ПО СВАРКЕ РАН,
НАЦИОНАЛЬНОГО АГЕНТСТВА КОНТРОЛЯ СВАРКИ,
АЛЬЯНСА СВАРЩИКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИИ,
МЕССЕ ЭССЕН ГМБХ, СОЮЗА СВАРЩИКОВ ГЕРМАНИИ

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103, выставочный комплекс ЛЕНЭКСПО
павильон 7 +7 812 240 4040, доб. 152, 153 www.welding.expoforum.ru

Президентом Союза строительных объединений и организаций избран вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский

20 апреля в Санкт-Петербурге в ВК «Ленэкспо» состоялось общее собрание членов Союза строительных объединений и организаций – съезд строителей.

Съезд стал одним из важнейших событий строительной отрасли северной столицы. Мероприятие собрало по-настоящему болевших за стройку руководителей строительных компаний, саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, профильных общественных организаций и учебных заведений, ведущих подготовку кадров для отрасли.

С приветственным словом к делегатам съезда от имени Российского союза строителей обратился помощник президента РСС Константин Кижель. Он рассказал о состоявшемся накануне IX Съезде РСС, остановился на наиболее острых вопросах отрасли, передал привет от участников съезда Российского Союза строителей и лично Владимира Яковлева и пожелал успешной работы.

Открыл форум доклад вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Метельского, посвященный современной ситуации в строительно-промышленном комплексе нашего города. По мнению Игоря Метельского, отрасль имеет уверенные перспективы развития, а проблемы, существующие в данный момент, могут быть успешно решены – при обязательном участии строительных общественных организаций, таких как Союз строительных объединений и организаций. По мнению Игоря Метельского, Союз – та сила, которая способна объединить строительное сообщество, для того чтобы сообща выкристаллизовать проблемы и определить пути их решения.

Вопросом совершенствования законодательной базы строительства было посвящено выступление первого вице-президента НОСТРОЙ, генерального директора, председателя правления ОАО «Группа ЛСР», почетного президента Союза строительных объединений и организаций Александра Вахмистрова. В своем докладе он остановился на наиболее острых проблемах строительства, актуальных не только для Санкт-Петербурга, но и для всей страны. Эти проблемы озвучены на заседании Правительства России, прошедшем в сере-



дине апреля в Москве под председательством премьер-министра, избранного президента России Владимира Путина.

Александр Вахмистров сообщил, что на заседании российского правительства состоялось детальное обсуждение вопросов текущего состояния строительной отрасли и принят ряд решений, которые окажут огромное значение на развитие всего строительно-промышленного комплекса России. В том числе речь шла о путях преодоления административных барьеров. Число разного рода разрешительных процедур с нынешних 100, прохождение которых занимает около 800 дней, предложено снизить до 33, пройти которые можно будет меньше чем за год. В идеале число процедур не должно превышать 12 на всем пути: от получения земельного участка до получения разрешения на строительство.

Кроме того, в центре внимания участников правительственного совещания оказались вопросы доступа строителей к земельным участкам и развития жилищного строительства.

На общем собрании членов ССОО – съезде строителей Александр Вахмистров сообщил, что в настоящее время готовится указ Президента России о развитии жилищного строительства.

В своем выступлении Александр Вахмистров приветствовал этот шаг российского правительства, выразив уверенность в том, что Петербург станет лидером жилищного строительства – строительная отрасль нашего города всегда занимала передовые позиции в стране.

В рамках общего собрания членов Союза строительных объединений и организаций состоялись выступления Кирилла Иванова, директора Ассоциации «ДОММОСТ», и Алексея Сорокина, директора СРО НКСП «Региональное проектное объединение». Эти два доклада были объединены одной темой – актуальные вопросы ценообразования в строительной и проектной отрасли.

Сергей Фролов, руководитель Управления саморегулирования ССОО, в своем докладе

озвучил основные проблемы разработки и актуализации технических регламентов и правил.

Темой доклада президента СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Владимира Чмырева стало взаимодействие саморегулируемых организаций, профильных организаций и органов государственной власти. Он подчеркнул, что для успешного развития отрасли необходимо тесное сотрудничество всех участников рынка.

Подготовка кадров, ее нынешнее состояние и перспективы – эта острая тема также оказалась в центре внимания делегатов съезда строителей. С докладом на эту тему выступил вице-президент Федерации профессионального образования Борис Буданов.

В рамках съезда зашла речь о приближающемся юбилее старейшего в России учебного заведения, которое готовит высококвалифицированные кадры для отрасли, – Санкт-Петербургскому государственному архитектурно-строительному университету в мае исполняется 180 лет. В этой связи было принято решение о создании фонда, который будет заниматься вопросами подготовки юбилея ГАСУ.

В рамках общего собрания членов ССОО – съезда строителей был решен ряд вопросов, направленных на дальнейшее успешное развитие крупнейшей на Северо-Западе общественной организации, которой в 2012 году исполняется 10 лет. Исполнительный директор Союза Олег Бритов представил отчет о работе. Она получила хорошую оценку участников ССОО.

По итогам съезда президентом Союза строительных объединений и организаций единогласно избран вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский. Решены насущные организационные вопросы.

Подробнее об итогах работы общего собрания ССОО – съезда строителей можно будет узнать в следующем номере газеты «Кто строит в Петербурге», а также на страницах специального издания Союза «ВсеСОЮзные вести».

ВЛАДИМИР ЯКОВЛЕВ ИЗБРАН ПРЕЗИДЕНТОМ РСС СРОКОМ НА 5 ЛЕТ ВПЕРВЫЕ

IX Съезд РСС: подтверждены полномочия президента, вице-президентов, правления и совета Союза строителей.

19 апреля в Москве состоялся IX Съезд Российского Союза строителей.

Съезд открыл президент РСС Владимир Яковлев. Один из главных строительных форумов России прошел при участии министра регионального развития Виктора Басаргина, председателя комитета Госдумы по земельным отношениям и строительству Алексея Русских, президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства, депутата Госдумы Елены Николаевой, президента НОСТРОЙ Ефима Басина, президента НОП Михаила Посохина, президента НОИЗ Леонида Кушнера, президента Союза архитекторов Андрея Бокова, представителей администрации Президента РФ и аппарата правительства, руководителей общественных строительных организаций, в том числе, Ассоциации строителей России.

На IX Съезд Российского Союза строителей прибыли представители строительного комплекса всех регионов страны. Петербург представляла делегация, сформированная при поддержке Северо-Западного представительства РСС и Союза строительных объединений и организаций, который является членом РСС с момента своего учреждения. В состав делегации северной столицы вошли представители ведущих предприятий отрасли и саморегулируемых организаций. Петербург на съезде РСС представляли Владимир Чмырев, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс», президент Союза строительных объединений и организаций Роман Филимонов, Андрей Уртывев, директор СРО НП проектировщиков «Союзпетрострой-Проект», и многие другие представители строительного комплекса северной столицы.

Основными вопросами повестки

дня съезда стали отчет президента РСС и ревизионной комиссии, а также выборы руководителей Союза. В целом работа РСС получила высокую оценку делегатов съезда. Съезд единогласно продлил полномочия президента РСС Владимира Яковлева, состава совета и правления России. Стоит особо подчеркнуть, что впервые президент Российского Союза строителей был избран сроком на пять лет (ранее срок полномочий составлял 3 года). Такое решение было единогласно принято строительным сообществом России в виду безукоризненной репутации и уникальной работоспособности Владимира Яковлева.

Санкт-Петербург сохранил широкое представительство в составе ведущей строительной общественной организации нашей страны, имеющей 20-летнюю историю. В совет РСС входят первый

вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров и многие другие представители нашего строительного сообщества. Исполнительный директор ССОО Олег Бритов является вице-президентом РСС по работе в Северо-Западном округе, он же возглавляет региональное представительство Союза, располагающееся в Петербурге. Сергей Фролов, технический директор СРО НП «Строители Петербурга», входит в состав комитета РСС по совершенствованию нормативно-правовой базы и техническому регулированию.

В рамках IX съезда состоялось пленарное заседание избранного съездом совета Российского Союза строителей. Тематами для обсуждения на совете стали современная ситуация в строительном комплексе и пути его развития, в частности,

вопросы саморегулирования, технических регламентов и иные важные темы. Были приняты конкретные предложения, которые станут основой для принятия важнейших решений, направленных на укрепление строительной отрасли.

«IX Съезд Российского Союза строителей стал одним из важнейших событий в жизни инвестиционно-промышленного комплекса нашей страны. Он дал новый импульс развитию строительных общественных организаций, еще раз доказав их значимость для успешного функционирования отрасли. На съезде не единожды было отмечено, что у профильных общественных организаций, Российского Союза строителей – большое будущее», – так прокомментировал работу съезда вице-президент РСС, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИЯ
2013

EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
ЦЕНТР



Ключевые параметры проекта

• Количество выставочных павильонов	6
• Закрытые выставочные площади	100 000 м ²
• Открытые выставочные площади	40 000 м ²
• 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 ²

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 • www.expoforum.ru