

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

МЕТРОСТРОЙ ПРИСТУПИЛ К ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ ПОД МФК «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ» СТР. 4

В ЭТОМ ГОДУ РЫНОК МИНЕРАЛЬНОЙ ВАТЫ
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА ВЫРАСТЕТ НА 5–10% СТР. 10-11

ДЕПУТАТЫ ПРЕДЛАГАЮТ СНИЗИТЬ КВАРТПЛАТУ ГРАЖДАНАМ
С «ПЛОХИМИ» СОСЕДЯМИ СТР. 15



**IX СЪЕЗДА
СТРОИТЕЛЕЙ**
Санкт-Петербурга

РЕКЛАМА
28 ноября 2011 года



Олег Еремин:
«Чисто российская
особенность –
не умеем договориться»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

7.11

Михаил Осеевский переходит на работу в МЭР РФ

Глава администрации губернатора Петербурга Михаил Осеевский переходит на работу в Министерство экономического развития РФ. На его место губернатор Полтавченко предложил кандидатуру Игоря Дивинского, который до сегодняшнего дня был первым заместителем руководителя Администрации Петербурга. Данная кандидатура устроила всех депутатов. Они единодушно проголосовали за него.

Город намерен судиться ради зданий на Марсовом поле

Правительство Петербурга подало апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда по вопросу предоставления для реконструкции под гостиничные комплексы здания на Марсовом поле, 1, лит. А, которое планировалось реконструировать. В марте 2011 года УФАС признало в действиях Смольного нарушение и предписала впредь исключить предоставление госимущества без проведения торгов либо без предварительного согласия антимонопольного органа. Правительство города в установленном порядке обратилось в арбитраж с требованием признать данное решение незаконным, а предписания недействительными. 5 октября 2011 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение об отказе в удовлетворении требований правительства Санкт-Петербурга. Как сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), правительство считает указанное решение незаконным, необоснованным и подлежащим отмене. Руководствуясь статьями 257, 269, 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, город подал апелляционную жалобу. Летом 2010 года в управление Генпрокуратуры РФ в Северо-Западном федеральном округе было направлено заявление о несогласии с принятыми правительством Петербурга решениями о предоставлении здания инвесторам.

8.11

Три земельных участка Смольный готов повторно выставить на торги

Правительство Петербурга отменило постановления о проведении изыскательских работ на трех участках города: в Выборгском, Василеостровском и Красногвардейском районах. Участок на Большом Сампсониевском проспекте, северо-восточнее дома 87, лит. А, площадью 867 кв. м отобран у компании «Агрегат», которая затянула сроки реализации проекта инновационно-технологического центра. Участок на 15-й линии, 64, лит. А и Б площадью 1295 кв. м принадлежал компании «Алиганс», планировавшей построить на нем офисный комплекс. Похожая ситуация с участком в Красногвардейском районе, расположенном на Партизанской улице (северо-восточнее пересечения с Салтыковской дорогой). Его площадь – 9941 кв. м. Компания «Леда-пром» собиралась построить там комплекс сооружений похоронного назначения, промышленные, складские объекты, но тоже не успела уложиться в сроки. Чиновники полагают, что у инвесторов еще есть шансы сохранить участки для реализации проектов. Компании могут подать новые заявления на заключение договоров с городом. Но если появятся иные инвесторы, заинтересованные в этих участках, освободившиеся объекты будут выставлены на торги.

Обособник барона Штиглица перешел к СПбГУ

Комплекс зданий особняка барона Штиглица на Английской набережной передан в оперативное управление Санкт-Петербургского государственного университета (СПбГУ). По сведениям СПбГУ, уже подписано соответствующее распоряжение. Университет пока не решил, какой будет дальнейшая судьба исторических объектов. Пока очевидна лишь необходимость их реставрации. Объект стал спорным: при разделе памятников между Петербургом и федеральным центром на него претендовало Росимущество. Не дождавшись разрешения этого спора, от особняка Штиглица отказался и второй инвестор. Особняк перешел на баланс подведомственного городу Музея истории Санкт-Петербурга, а теперь здание передано в оперативное управление СПбГУ.

9.11

В жилкомитете Петербурга новая глава

Валерий Шиян представлен коллективу жилищного комитета в качестве нового главы. Об этом сообщается на сайте жилищного комитета Санкт-Петербурга. Представление провел вице-губернатор Сергей Козырев, который курирует сферу ЖКХ.

Ново-Ковалево включат в перечень реконструируемых территорий

Депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга проголосовали в первом чтении за внесение изменения в закон «Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий"». Они поддержали предложение депутата Алексея Тимофеева и дополнили адреса территории поселка Ново-Ковалево (Красногвардейский район, между ул. 1-я линия пос. Ново-Ковалево, южной стороны полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Мельничный Ручей до железнодорожного поста Ковалево, далее границей Санкт-Петербурга и Ленинградской области до пересечения с ул. 1-я линия пос. Ново-Ковалево). Как рассказал представлявший проект Алексей Тимофеев, на судьбе поселка отразилось его пограничное положение. Исторически в нем проживали работники аэропорта Ржевка и одного из домостроительных комбинатов. Главные местные работодатели не пережили экономических реформ. Условия жизни в поселке «хуже, чем в Крестах», нормальной канализации нет.

Арестантская башня получит вторую жизнь

«Новая Голландия Девелопмент» приступила к разработке проекта приспособления Арестантской башни для современного использования. В ходе реализации проекта развития территории острова «Новая Голландия» началась разработка проекта приспособления Арестантской башни для современного использования. Необходимая документация передана проектировщику – компании ООО «Спектр-Холдинг». В настоящее время инвестор приступил к этапу консервации памятников архитектуры, расположенных на острове.

10.11

Земли Павловской опытной станции впервые будут охраняемыми

Охрану земельных участков обеспечит Фонд РЖС «в целях сохранения образцов генетических ресурсов растений». В фонде утверждают, что участки станут охраняемыми впервые за все время деятельности ГНУ «Павловская опытная станция» ВНИИР им. Вавилова РАСХН. Земли общей площадью 90,9 га, ранее принадлежавшие научной станции, были переданы Фонду РЖС для развития жилищного строительства.

Боле года научно-исследовательский институт судился с фондом за право владения участками. Президент РФ Дмитрий Медведев поручил главе Правительства РФ до 1 февраля 2012 года закрепить право собственности за Павловской опытной станцией.

Фонд РЖС обещает, что поручение будет исполнено «в безусловном порядке и в кратчайший срок». Однако отмечает, что изначально не планировал вовлекать в оборот земли научного института. «В ходе проверочных мероприятий, проведенных Счетной палатой РФ, Минсельхозом России, а также Росимуществом были получены документы, подтверждающие намерения Павловской опытной станции при согласии Президиума РАСХН вовлечь указанные выше земельные участки и другие земельные участки общей площадью около 500 га под жилищное строительство, из которых образцами генетических ресурсов растений занято не более 40 га», – сообщает Фонд РЖС.

Кроме того, фонд обращает внимание на результаты проверки Счетной палаты РФ, проведенной в сентябре 2010 года. По этим данным, «износ подавляющего количества образцов генетических ресурсов растений составлял 100%, а сама Павловская опытная станция фактически является банкротом».

Инициатива вовлечения земельных участков, правообладателем которых ранее была Павловская опытная станция, под жилищное строительство в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ исходила от правительства Санкт-Петербурга. В соответствии с документами территориального планирования земельные участки находятся в зоне жилищного строительства.

11.11

Фонд РЖС ищет земли для предприятий по переработке отходов

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС) занимается поиском земельных участков для размещения промышленных предприятий по производству строительных материалов, а также предприятий по сортировке и переработке твердых бытовых отходов (ТБО). По словам генерального директора Фонда РЖС Александра Браввермана, уже есть перечень земельных участков в различных субъектах РФ, потенциально пригодных для данного вида использования. Обеспечение инженерной инфраструктуры таких участков фонд берет на себя. Как говорит Александр Бравверман, это касается тех проектов, которые предусматривают размещение предприятий с объемом продукции, позволяющим возводить не менее 150 тыс. кв. м жилья в год.

Проекты российских дорог будут публиковать по закону

В России планируется ввести обязательную публикацию проектов планировки территории при строительстве дорог, если при их реализации предполагается изъятие земель. По сведениям председателя комитета по строительству и земельным отношениям Государственной Думы РФ Мартина Шакума, ко второму чтению законопроекта, регулирующего порядок изъятия земель для госнужд, вносится ряд поправок. Согласно им, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд будет проводиться только после разработки проекта планировки территории строительства дорог, который должен быть обязательно опубликован.

Мартин Шакум считает, что благодаря поправкам люди могут узнать, например, о том, попадают ли дачные участки в зону планируемого дорожного строительства. Депутат также напомнил, что при таком строительстве заранее производится резервирование земель. «Если объект попадает в зону резервирования, то там изъятие становится возможным», – сказал г-н Шакум, отметив, что в РФ существует отдельный закон о резервировании земельных участков.

в Петербурге
Кто строит

№ 32(34) 14 ноября 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Илья Дмитриев, Алексей Миранов,
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», «Вопрос-ответ», «Вопрос брокеру», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

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

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, Гюльбара 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 6 000 экз. Заказ № ТД-5798
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 11.11.2011 в 23.00

Аварийные дома получают второй шанс

Наталья Бурковская. Город удачно продал расселенные дома в Центральном и Петроградском районах.



**АВАРИЙНОЕ
ЗДАНИЕ
НА УЛИЦЕ
МИРА, 36
УШЛО С ТОРГОВ
ЗА 75,1 МЛН
РУБЛЕЙ**

Несмотря на необходимость сохранять существующий облик зданий, являющихся частью исторической застройки, объекты выросли в цене почти в 2,5 раза.

Аварийное здание на Петроградке, на улице Мира, 36, лит. А, совместно с земельным участком Фонд имущества пытался продать с аукциона на инвестиционном форуме ProEstate-2011. Однако лот был снят с продажи по причине отсутствия желающих. На прошлой неделе за лот боролись сразу претендентов. Начальная цена в 31,5 млн рублей была превышена больше чем в два раза – 75,1 млн рублей. Площадь здания – 1276,1 кв. м, участка – 1477 кв. м. Победителем стало ООО «Коннолахтинский, 55» – оно приобрело лот с превышением в 2,4 раза. Эту компанию, по данным СПАРК, связывают с известной в городе ИСК «Сфера». Гла-

ва ИСК «Сфера» Тарас Кручинин, присутствовавший на торгах, обмолвился, что компания планирует реконструировать здание на улице Мира под жилье. Объект расположен в зоне регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга. Таким образом, все работы по его реконструкции должны быть согласованы с КГИОП. Согласно Генплану Петербурга, здание находится в зоне жилых многоквартирных домов, поэтому сохранение жилой функции является приоритетной для данного объекта.

Этой же компании (ООО «Коннолахтинский, 55») достался и второй лот – расселенный жилой дом в Дмитровском переулке, 15, лит. А площадью 1545,8 кв. м совместно с земельным участком в 885 кв. м. Его намеревалось купить 16 участников торгов. Победитель приобрел лот за 70,2 млн рублей (при

стартовой цене 30 млн рублей). Превышение начальной цены составило 2,3 раза. Объект находится в зоне регулирования застройки центральных районов. Таким образом, все работы по его реконструкции должны быть согласованы с КГИОП. Наилучшее использование здания – реконструкция под жилье или офисы.

Аналогичные здания появятся на торгах Фонда имущества теперь только в следующем году. «Сейчас мы готовим к продаже дома по адресам: улица Блохина, 6/3, Большой проспект Петроградской стороны, 28, Каменноостровский, 24, Большая Пушкарская, 7. Что же касается земли, то ближайшие торги на право аренды участка под строительство жилья экономкласса в Приморском районе состоятся 16 декабря», – комментирует глава Фонда имущества Андрей Степаненко.

Жилые дома будут сданы в срок

Евгений Иванов. Комитет по строительству начал борьбу с инвесторами, не исполняющими обязательств в отношении города.

На прошлой неделе в комитете прошло совещание с компаниями, планируемыми сдать в эксплуатацию жилые дома до конца года.

Заместитель председателя Владимир Кузнецов обратился к застройщикам с предупреждением: «Сегодня комитет по строительству ужесточает требования по продлению сроков строительства по адресам, где застройщиком не исполнены инвестиционные обязательства без веских на то причин. Выполнение графиков работ должно быть безукоризненным – это наша совместная цель. За каждым строящимся домом стоят живые люди, которые с нетерпением ждут своих квартир».

Ситуацию прокомментировали сотрудники районных администраций. Всего было рассмотрено 43 адреса. Каждый из объектов находится в высокой степени готовности: на многих адресах заканчивается благоустройство, где-то идет оформление документов. Почти по всем адресам строители подтвердили ввод в установленные сроки. Несмотря на это, в ходе совещания было принято решение о проведении совместных со Службой строительного надзора и экспертизы выездных совещаний. Таким образом, непосредственно на строительных площадках комитетом будет получена достоверная и полная информация о завершении всех работ.

Были выявлены и несколько адресов, где срок ввода может быть нарушен. Так, дом компании «Аском» в Приморском районе полностью готов, но задолженность застройщика и ТСЖ перед энерго-снабжающими организациями не позволяет завершить оформление документов.

Другая проблема сложилась с домами ООО «Титан» в Пушкинском районе, на Ленсоветовском: несмотря на высокую степень готовности, корпуса невозможно ввести из-за нерешенных вопросов с подключением к сетям. Дело в том, что четыре компании, которые застраивают данный участок, не могут разобраться с консолидированным инженерным обеспечением территории.

Компания ЗАО «Фирма Петротрест» получила строгое предупреждение о санкциях со стороны комитета и Службы в случае, если дом на Туристской улице в Приморском районе не будет сдан. По этому адресу поступают жалобы от дольщиков. Также не погашены долги перед энерго-снабжающими организациями. Данный адрес будет взят на особый контроль со стороны комитета по строительству. Однако опасений, что дольщики останутся без квартир, нет – все перечисленные адреса находятся в очень высокой степени готовности.

По всем этим адресам будут проведены дополнительные совещания, при необходимости – с выездом на объекты и привлечением профильных служб и комитетов.

Цена на землю взлетела в пять раз

Любовь Андреева. На прошлой неделе Фонд имущества продал права аренды земельного участка под строительство жилья в Приморском районе за сумму, в пять раз превышающую стартовую отметку.

Многие эксперты склонны считать, что цена продажи необоснованно завышена.

Лот по улице Оптиков, участок 4 (юго-восточнее пересечения с Туристской улицей), в квартале от озера Лахтинский разлив, вблизи Парка 300-летия Петербурга, реализован за 570 123 500 рублей. Начальная цена участка площадью 14 664 кв. м составляла 110 123 500 рублей. Победителем аукциона, малоизвестное ООО «Система», боролось за лот с десятью претендентами, среди которых были представители «ЮИТ», «ЛенСпецСМУ» и SetlCity. По некоторым данным, за право осваивать участок бились также строительные компании «Прагма» и «Темп».

На участке планируется размещение 16-этажного многоквартирного жилого дома. Максимальная общая площадь квартир – 31 тыс. кв. м. Срок окончания строительных работ – 40 месяцев со дня подписания протокола о результатах

торгов. Помимо строительства жилого дома в указанный срок обязанностью победителя является передача в собственность Санкт-Петербурга части нежилых помещений в построенном доме для центра помощи семье и детям. Площадь этих помещений должна составлять не менее 500 кв. м.

Нагрузка на метр возводимых улучшений составила 752 USD. Аналогичный результат последний раз был зафиксирован в 2008 году при продаже участков в этом же районе.

Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом», заявил, что прошедшие торги продемонстрировали рекордный, докризисный результат. «Цена лота выросла в ходе торгов почти в пять раз и приблизилась к докризисной, – добавил он. – Аналогичный результат последний раз был зафиксирован



**НА УЛИЦЕ ОПТИКОВ ПРОДАНО
НЕСКОЛЬКО УЧАСТКОВ
ПОД ЖИЛЬЕ**

в 2008 году при продаже участков в этом же районе».

А вот эксперты рынка склонны считать, что результат торгов искусственно завышен. Мало кто из аналитиков берет за судить, как «Система» будет возвращать свой капитал.

Напомним, что 16 ноября и 14 декабря Фонд имущества проведет очередные торги по двум участкам под строительство жилья экономкласса в Приморском районе на Оптиков.

Так, участок 5 на улице Оптиков, юго-восточнее пересечения с Туристской улицей, площадью 15 188 кв. м выставят на ноябрьский аукцион за 125 млн рублей. Здесь планируется строительство 16-этажного многоквартирного дома с максимальной площадью квартир 31 тыс. кв. м. Аналогичный надел площадью 15 147 «квадратов» на улице Оптиков, участок 6 (юго-восточнее пересечения с Туристской улицей) будет выставлен месяц спустя за 115 449 400 рублей.

проект

Роман с городом на «Набережной Европы»

Наталья Бурковская. Метрострой приступил к инженерной подготовке территории под многофункциональный комплекс «Набережная Европы». Площадка на проспекте Добролюбова официально перешла под контроль структур банка «ВТБ». Строительные работы здесь начнутся через полтора-два года, а завершить проект инвестор намерен к 2017 году.

Комплекс разместится на участке площадью 10 га вдоль Малой Невки, на месте старого завода «Прикладная химия». Неделю назад был подписан трехсторонний акт приемки-передачи земельного участка между инвестором проекта ООО «Петербург Сити», являющейся дочерней структурой «ВТБ-Девелопмент», ФГУП РНЦ «Прикладная химия» и ОАО «Метрострой».

Напомним, что инвестор построил новые помещения для администрации и производственных мощностей завода «Прикладной химии». «Петербург Сити» профинансировал строительство административного здания на улице Крыленко и реконструировал за свой счет производственные и лабораторные корпуса в поселке Капитолово. Кроме того, потребовалось найти для нужд ФСБ 10 тыс. кв. м жилья на сумму около 800 млн рублей. Из них 8 тысяч – в черте города и еще 2 тыс. кв. м – на территории Ленобласти. Всего на эти цели «ВТБ Девелопмент» выделит около 10 млрд рублей.

По сведениям подрядчиков (компания «Метрострой» будет работать над проектом в тандеме

с «Компактом»), земельный участок необходимо подготовить к лету 2013 года. Метрострой будет участвовать в проекте деньгами и техникой, а на «Компакт» возлагается ответственность за рабочий процесс.

На первом этапе компании снесут здания, освобожденные ФГУП РНЦ «Прикладная химия» и очистят участок от мусора. Затем последуют работы по рекультивации земли и инженерная подготовка. Генеральный директор ООО «Петербург Сити» Надежда Винник говорит, что в процессе рекультивации придется вынуть грунт на глубину от 6 до 9 м. А это значит, что менее чем за два года с набережной предстоит вывезти свыше 600 тыс. кубометров зараженного грунта.

По данным представителей банка, Служба госстройнадзора и экспертизы выдала разрешение на инженерную подготовку территории еще в апреле текущего года.

Напомним, что проект МФК «Набережная Европы» включает Дворец танцев Бориса Эйфмана (24 тыс. кв. м), который проектирует голландское архитектурное бюро UN Studio, жилье лакшери-класса



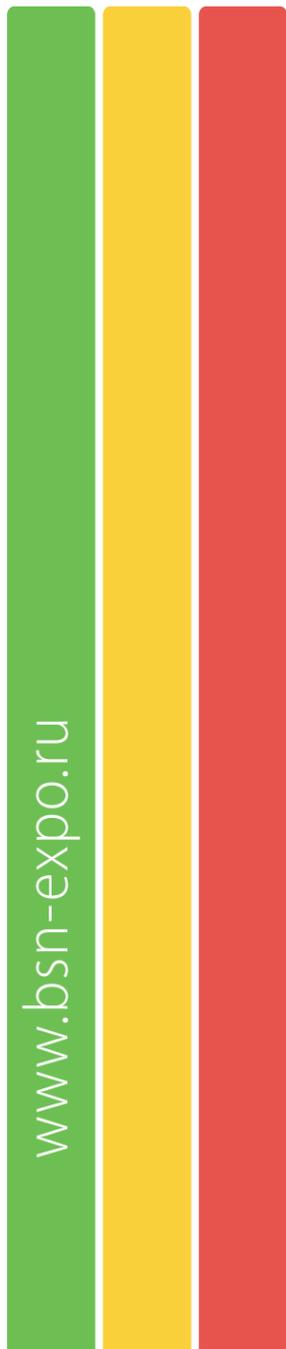
(около 103 тыс. кв. м), гостиницу (25 тыс. кв. м), торгово-офисный комплекс (55 тыс. кв. м) и подземную парковку не менее чем на 2 тыс. мест. Проектированием МФК занимается рабочий тандем Чобан – Герасимов. По словам инвесторов, для проекта уже выбран слоган – «Роман с городом».

Согласно самым скромным подсчетам, «городской роман» обой-

дется инвесторам в 47 млрд рублей. По словам вице-президента – управляющего директора «ВТБ» Александра Ольховского, банк охотно уступит свою долю (вплоть до 100%) в проекте сторонним инвесторам. Однако вряд ли кто-то захочет вписаться в проект в ближайшие несколько лет. «Для нас это исключительно девелоперский проект, и мы намерены продать

всю недвижимость, но это будет уже на завершающей стадии», – говорит г-н Ольховский.

Продажная цена квадратного метра элитной недвижимости, по его прогнозам, составит 6 тыс. EUR на начальной стадии и до 10 тысяч – в завершающей стадии проекта. Продажи компания планирует начать уже во второй половине 2013 года.



БСН expo

БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫСТАВКА-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

2-4 декабря

Атлантик-Сити
(ул. Савушкина 126)

ВХОД СВОБОДНЫЙ



- ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: КВАРТИРЫ в Строительном Делам
- ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: ФЕДЕРАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
- СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: МИР&ДОМ
- ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: Кротстрой
- ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: Rambler-ORSN.RU
- СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: BSN.ru
- ВЕДУЩИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: Кротстрой.ру
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: gdeetotdom.ru
- ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР ПО НЕДВИЖИМОСТИ: ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
- ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: BSN

Бизнес-центрам мало места

Марина Голокова. Иностранцы проявляют все больший интерес к развитию в Петербурге проектов коммерческой недвижимости. Считая Россию «островом стабильности», они планируют вкладываться в офисные здания, но привлекательных объектов для этого остается не так много.

Зарубежные компании составляют основное число инвесторов коммерческой недвижимости в Петербурге. Наряду с российскими Газпромом и Fort Group развитием бизнес- и торговых центров в городе на Неве занимаются иностранные корпорации Renaissance Development (Турция), SA Fastigheter (Швеция), Jensen Group (США). По данным аналитиков компании Maris Properties, эти инвесторы в 2011 году реализовали наиболее крупные проекты. Самый дорогой из них – торговый комплекс «Галерея» на Лиговском проспекте (Renaissance Development). Инвестиционная сделка еще не завершена, но он уже оценивается в 800 млн EUR. Самые крупные бизнес-центры 2011 года – «Белые ночи» на Малой Морской улице (205 млн рублей) и «Аэроплаза» на Стартовой улице (1 млрд рублей).

Одни из самых успешных проектов офисной недвижимости, по мнению экспертов, реализованы в деловой зоне «Пулково». Сейчас там действуют бизнес-центры «Аэроплаза», «Технополис», «Пулково Скай». В декабре 2011 года ожидается открытие первой очереди бизнес-центра «Аэропорт Сити».

МФК во благо офисов

Из наиболее интересных проектов новых многофункциональных комплексов с офисной составляющей – «У Красного моста» на набережной реки Мойки. Его открытие планируется в конце 2012 года, но участники рынка уже убеждены в том, что этот проект – один из самых эффективных и удачных. Главные его преимущества – местоположение в центре города и вблизи основных транспортных магистралей, а также архитектурные особенности реконструируемого здания.

Дальнейшее развитие МФК в Санкт-Петербурге, как считают в Jones Lang LaSalle, будет реализовываться по двум течениям, определяемым локацией и размером участка. В зависимости от того, будет ли он децентрализованным или реализованным в центральной части города, те или иные функции будут играть главенствующую роль. «До сих пор офисная составляющая практически всегда



«ГАЛЕРЕЯ» ПРИЗНАНА ОДНИМ ИЗ САМЫХ ДОРОГИХ ПРОЕКТОВ

была включена в проекты, – говорит руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Вероника Ложнева. – Мы ожидаем, что и в дальнейшем, по мере возникновения новых многофункциональных проектов, эта тенденция сохранится».

Запущенный резерв

Директор по развитию Maris Properties Кайл Патчинг отмечает, что инвестиционные компании заинтересованы в создании бизнес-центров высокого уровня, но вакантных площадей становится все меньше. Объем офисных помещений классов А и В в Санкт-Петербурге составляет 2,2 млн кв. м, а свободных мест для дальнейшего развития таких проектов осталось 16%. На этом фоне инвесторам ничего не остается, как обратить внимание на объекты более низкого уровня: бизнес-центры классов С и D. Общая площадь их помещений в Петербурге – не менее 10 млн кв. м. По мнению аналитиков, это резерв, который называют бизнес-центрами лишь условно. Эти объекты, как правило, расположены в старых зданиях, нуждающихся в обновлении, в их помещениях нет систем кондиционирования, они не отличаются удобной планировкой. Учитывая

реальные качества этих объектов, крупные инвесторы вообще не относят их к классу офисной недвижимости.

Между тем именно бизнес-центры классов С и D могут представлять для девелоперов интересные перспективы. Основная трудность в их вовлечении в оборот связана с имущественно-правовыми вопросами. Собственникам таких зданий проще и выгоднее сдавать помещения в аренду (порой нелегально) по низким ставкам, чем вкладываться в реконструкцию и ждать окупаемости «длинных» денег. Тем более что арендные ставки постоянно растут. С начала года они изменились в пределах инфляции и стали выше на 5–7%.

Год без новых складов

Иные варианты развития проектов, рассматриваемые инвесторами, связаны с более сложными объектами и территориями. Это огромные зоны промышленных предприятий. У экспертов нет никаких сомнений в том, что индустриальные площади вдоль набережных Петербурга и в центре города обладают массой преимуществ. Однако реализацию многих возможных проектов тормозит необходимость крупных финансовых вложений.

Отдельную нишу занимает рынок складских помещений. В Maris Properties отмечают, что по итогам первых трех кварталов 2011 года объем качественных складских помещений классов А и В без учета складских комплексов, построенных для собственных нужд, в Петербурге составляет 1,5 млн кв. м. В 2011 году в городе не было реализовано ни одного проекта складской недвижимости. Причина, как считают аналитики, очень схожа с той, которая мешает развитию бизнес-центров классов С и D. Сегодняшних арендаторов вполне устраивают складские комплексы низкого уровня – в первую очередь благодаря низкой арендной плате.

Кайл Патчинг убежден, что направление складской недвижимости также имеет большие перспективы. Будущее таких проектов – в Выборгском, Калининском, Пушкинском, Тосненском, Колпинском, Петродворцовом и Красносельском районах Санкт-Петербурга. К этому списку эксперты добавляют Гатчинский, Всеволожский и Ломоносовский районы Ленинградской области. Строительство складов прогнозируется в основном в новых индустриальных зонах. Когда откроются первые из них – вопрос будущего.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Нефтяной терминал «Усть-Луга» должен заработать к 1 декабря.

Вице-премьер Игорь Сечин провел совещание по строительству комплекса наливных грузов в порту Усть-Луга, где был согласован график проведения дноуглубительных работ и восстановления причалов на нефтеналивном терминале Роснефтьбункера. 1 декабря Роснефтьбункер завершат строительство к моменту запуска БТС-2. Сейчас готовность подходного канала для танкеров составляет 99%.

■ «Трансстроймеханизация» выиграла конкурс на реконструкцию участка автодороги М-9 «Балтия».

ООО «Трансстроймеханизация» (дочерняя компания ОАО «Мостотрест») стало победителем открытого конкурса на право заключения государственного контракта на выполнение работ по первому этапу реконструкции автомобильной дороги М-9 «Балтия». Как говорится в пресс-релизе «Мостотреста», стоимость контракта составит 18,467 млрд рублей (включая НДС), срок выполнения работ – 40,5 месяцев с момента заключения госконтракта. Открытый конкурс на реализацию первого этапа реконструкции на участке 17–50 км трассы М-9 в Московской области был объявлен заказчиком ФКУ «Центравтомагистраль». В рамках госконтракта «Трансстроймеханизация» проведет реконструкцию, уширение и усиление проезжей части всего участка автомобильной дороги, реконструирует 20 мостовых сооружений (в том числе три моста, включая большой мост через реку Истру), 14 путепроводов на автодороге, два путепровода над автодорогой и один пешеходный переход над автодорогой). При реконструкции мостовых сооружений ширина пролетных строений будет увеличена до пяти полос движения в каждом направлении (за исключением путепровода на 26-м км, который будет расширен до четырех полос движения). Пролетные строения, нагрузка которых рассчитана по старым нормативам, будут полностью заменены.

■ «БСПб» займется развитием двух участков в центре Петербурга.

Об этом рассказал гендиректор «БСПб» Николай Локай. По данным ЕГРЮЛ, он же является единственным учредителем компании. ОАО «Автопарк № 7 Спецтранс» планирует освободить площадки в 0,6 га на Новгородской ул., 6, и 1 га на Херсонской ул., 35–37, рассказал г-н Локай. По данным отчета, он является председателем совета директоров ОАО «Автопарк № 7 Спецтранс». Собственников автопарка он назвать отказался. У ОАО 26 акционеров, 93% акций принадлежит ООО «Гелиос». Сейчас обе площадки заняты помещениями для обслуживания машин, но после вывода предприятия территории будут отданы под девелопмент. На Новгородской улице появится трехзвездочный отель или офисный центр. Строительство отеля можно начинать, только когда появится договор с оператором.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «УНИСТО Петросталь» вложит 18 млн USD в новые заводы.

Строительная группа «УНИСТО Петросталь» выходит на рынок стройматериалов. Компания планирует построить три бетонно-растворных узла (БРУ) общей стоимостью более 150 млн рублей и собственный завод железобетонных изделий (ЖБИ) стоимостью около 400 млн рублей. ГК «УНИСТО Петросталь» заявила о планах строительства трех БРУ в Ленинградской области: в Колтушах, Красноселье и Новом Девяткине. Мощность каждого предприятия составит 5 тыс. кубометров товарного бетона в месяц. По словам Арсения

Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», 50% мощностей будущих предприятий будет использоваться под собственные нужды группы. Работы по строительству первого узла БРУ в Колтушах уже начались – вводить объект ГК «УНИСТО Петросталь» намерена уже в начале марта 2012 года, к началу нового строительного сезона. Еще два предприятия приступят к работе в течение 2012 года с интервалом в четыре месяца. Закупка оборудования на первый узел уже началась: ГК «УНИСТО Петросталь» приобрела два миксера в собственность по лизинговой схеме, остальные будут

арендоваться. Инвестиции в один узел составят около 50–60 млн рублей. Строительство будет осуществляться на собственные средства компании. Есть и планы по запуску собственного завода ЖБИ.

■ СУ-155 гасит долг за металлоконструкции.

Застройщик СУ-155 выплатил «Мечел-Сервису» («дочка» ОАО «Мечел») 603,595 млн рублей, тем самым погасив сумму основной задолженности перед компанией. Напомним, оплата была произведена в рамках мирового соглашения, заключенного сторонами в мае текущего года, по договору поставки металло-

продукции, который был подписан в 2010 году. С июня по ноябрь этого года СУ-155 выплатило «Мечел-Сервису» 666,055 млн рублей, включая платежи за текущие поставки металла.

Эксперты считают, что по сравнению с кризисным периодом потребление компаний металлопродукции выросло на 50%. Докризисный уровень потребления равнялся 17 тыс. тонн металла в месяц. При существующих планах загрузки СУ-155 ожидается выхода на уровень докризисного потребления металлопродукции с ежемесячным объемом в 510 млн рублей в течение полугодового периода.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Олег Еремин: «Чисто российская особенность –

Елена Зубова. Жизненный цикл объекта недвижимости насчитывает три этапа: проектирование, строительство, эксплуатация. О проблемах, с которыми сталкиваются строители в смежном бизнесе, рассказывает первый вице-президент группы компаний «Балтрос» Олег Еремин.

– В ГК «Балтрос» создана собственная управляющая компания. Почему вы решили управлять построенными объектами сами? Это ведь другой бизнес.

– Собственная УК – вынужденная мера. Основная цель ее создания – эксплуатация инженерных систем, улиц, мест общего пользования, инфраструктурных объектов. С каждым собственником заключен договор на предоставление коммунальных услуг, подчеркивая, по городским тарифам.

– Сколько жильцы платят за эксплуатацию? Из чего складывается цена?

– Наши дома в районе «Новая Ижора» по площади примерно соответствуют городским квартирам – 63–130 квадратных метров. Суммарные платежи получаются ниже, чем в аналогичном по площади городском жилье. Стоит газовый котел – не надо платить за отопление, не платят за уборку лестничных клеток и обслуживание лифтов. По моему глубокому убеждению, наша система ЖКХ выстроена не совсем корректно. С одной стороны, государство устанавливает не очень высокие тарифы, а с другой – за эти деньги получить качественные услуги невозможно.

Возможно, надо, чтобы каждая УК устанавливала индивидуальные тарифы и защищала их, объясняя и доказывая все расчетами. Кроме того, граждане могут сами контролировать тарифы. У нас часть жителей заключила договоры на дополнительные услуги охраны, а часть не хочет, и это – дело добровольное.

В доме, где я живу, мы несколько раз пытались создать ТСЖ. Лет 12–13 назад решили поставить кодовый замок и посадить консьержа. Начали ежемесячно собирать деньги, какую-то небольшую сумму. Года два-три так прожили, а потом бабушки-консьержки заявили, что не готовы дальше работать за эти же деньги. Собрались, чтобы договориться об увеличении платы. Не договорились. В результате бабушки исчезли. Хорошо, что замок остался. Как только речь заходит о деньгах, находятся люди, которые не желают с ними расставаться.

– У ваших жителей есть долги перед эксплуатирующей организацией? Как получить эти долги?

– Есть долги. Это проблема не только наша, а в целом по городу. Люди в принципе платят, но своевременность оплаты оставляет желать лучшего. Например, надо внести плату в начале месяца, с первого по десятое число. 80–85 процентов оплачивают счета вовремя, а 15 процентов по каким-то причинам (забыли, не успели) платят через месяц, через два.

Формально законодательство предполагает разрешение этой ситуации. УК имеет право уведомить неплательщика о просрочке платежа. По-моему, два раза. Но только если была систематическая неплата в течение шести месяцев. А в течение полугодия ничего сделать нельзя. По закону УК или поставщик коммунальных услуг имеют право обратиться в суд через шесть месяцев, потом посудиться три-четыре месяца, потом полу-

чить решение о взыскании долга. Тем временем за шесть месяцев накапливается приличная сумма, которую оплатить уже сложно.

– Что можно отнести к особенностям управления малоэтажным комплексом, к тому же большим по площади?

– У нас нет четкого законодательства, регулирующего управление индивидуальным жилым фондом. Схемы управления многоквартирными домами уже отработаны – формы управления, организация ТСЖ и самостоятельная эксплуатация, либо выбор управляющей компании. Но по индивидуальным домам такие четкие нормы в законодательстве отсутствуют.

Например, уборку земель общего пользования в кварталах с многоэтажной застройкой оплачивает государство. За счет государственных средств содержатся улицы, освещение и прочее. У нас в районе «Новая Ижора» ситуация иная. Подобные объекты находятся в собственности ГК «Балтрос», поэтому на их эксплуатацию не выделяются средства из бюджета.

В маленьких элитных поселках, как правило, это организовано по-другому. Улицы, инфраструктура передаются в общедолевую собственность. При этом собственники определяют размер платежей для их эксплуатации. А для больших проектов это проблема.

– Опыт Подмоскovie вам не поможет? Там немало поселков на несколько сотен домов.

– Под Москвой даже в больших поселках дома дорогие. Ниже 15–

20 миллионов не видел ни одного дома. Когда покупают такой дом, 15–20 тысяч в месяц на эксплуатационные расходы – не проблема.

– А как насчет передачи коммунального хозяйства городу?

– На сегодня сети воды и канализации и газоснабжения находятся в стадии передачи в казну Петербурга.

– Специалисты прогнозировали рост цен на 2011 год в пределах инфляции. Пока все так и происходит. Что будет в ближайшем полугода?

– Рост цен идет за счет увеличения себестоимости – строительные материалы дорожают быстрее инфляции. В кризис это был невостребованный товар. Когда многие стройки встали, для производителей единственным выходом было снизить цену. Работали порой себе в убыток, но долго так продолжаться не может, и сегодня пришло время восполнить этот убыток. Цены по некоторым позициям уже выше докризисных. Но это еще из-за инфляции, роста тарифов на перевозки и на энергию. Может быть, до конца года цены еще немного вырастут. Для резкого скачка цен пока не вижу предпосылок. Декабрь – боевой месяц. Поэтому все ждут увеличения спроса в конце года. Увеличится спрос – увеличится цена. Но, скорее всего, в пределах инфляции.

– Предполагается, что рост цен на строительные материалы подстегнет рост себестоимости строи-

тельства. У вас есть собственное предприятие. Поможет это сдержать себестоимость?

– Свое производство помогает. Но исходные материалы мы покупаем, поэтому помощь будет незначительной.

– Аналитики зафиксировали возвращение покупателей на первичный рынок со вторичного, куда они уходили с осени 2008-го. Как вы думаете, почему это происходит?

– Наверное, по совокупности причин. Любому кризису когда-то заканчивается. Сейчас люди успокоились, появилась уверенность в завтрашнем дне. Кроме того, в отличие от Москвы, наши покупатели – не инвесторы, которые хотят сберечь деньги: они чаще покупают жилье для себя. И потребность в таком жилье есть.

– Кто ваш основной покупатель?

– Мы постоянно проводим опросы среди клиентов. Нас интересует и портрет нашего покупателя, и его возможности по приобретению квартиры в Славянке, его ожидания. Сегодня основная группа наших покупателей – это люди в возрасте 28–45 лет, как правило, имеющие одного или двоих детей, рассматривающие покупку квартиры в Славянке как улучшение своих жилищных условий. Но велика доля и молодых людей, для которых эта квартира становится первой.

– Изменился ли портрет вашего покупателя с 2008 года?

– В 2008 году, перед кризисом, мы

новости компаний

■ **В Невском районе построят торговый комплекс.** Правительство Санкт-Петербурга постановило провести торги по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Невский район, ул. Антонова-Овсеенко, участок 1 (севернее пересечения с Дальневосточным пр.) для строительства торгового комплекса со встроенной подземной автостоянкой и встроенной трансформаторной подстанцией. Начальная цена земельного участка составляет 124 млн рублей, размер задатка – 24,8 млн рублей, шаг аукциона – 6 млн рублей. Организатором торгов выступает ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Инвестор в 20-дневный срок после заключения договора должен выплатить ЗАО «ЮИТ Лентек», осуществившему в установленном порядке подготовку документации, необходимой для проведения торгов, вознаграждение в сумме, составляющей 10% от суммы, вырученной от предоставления объекта. Начало строительства – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Окончание – в течение 43 месяцев со дня подписания протокола.

■ **Здание в Дегтярном переулке предоставят для реконструкции под мно-**

гоквартирный дом. В связи с обращением ООО «Фаворит Плюс» правительство Санкт-Петербурга предоставит часть здания по адресу: Центральный район, Дегтярный пер., 26, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 2541 кв. м, для реконструкции под многоквартирный дом. Инвестор перечислит в бюджет города 290 млн рублей. Реконструкцию объекта должны начать в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу.

■ **«Системе» предоставят участок в Приморском районе.** Правительство Санкт-Петербурга предоставит ОАО «Акционерная финансовая корпорация «Система» для строительства многоэтажного гаража (автостоянки) земельный участок площадью 7600 кв. м, расположенный по адресу: Приморский район, Аэродромная ул., участок 1 (западнее д. 8, лит. А, по Аэродромной ул.). Согласно инвестиционным условиям, ОАО «Акционерная финансовая корпорация «Система» перечислит в бюджет Санкт-Петербурга 26 млн рублей арендной платы на период строительства. Начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание строительства – в течение 29 месяцев.

■ **На дом Рогова установили временную крышу.** ООО «Вектор» под контролем КГИОП закончил возведение временной крыши, включая устройство стоек стропильной системы и обрешетки на доме по адресу: Щербаков переулок, 17/3, более известном как выявленный объект культурного наследия «Дом Рогова». В ближайшее время по плану должно быть завершено укрытие стропильной системы профнастилом. В феврале 2010 года предыдущий производитель дома Рогова самовольно произвел работы по частичной разборке здания. В соответствии с предписанием комитета работы были приостановлены. Актами комитета неоднократно фиксировалось, что пользователь здания не проводит каких-либо противоаварийных работ по сохранению объекта. За счет средств городского бюджета по адресной программе комитета в 2011 году разработана проектно-сметная документация. Новым пользователем здания на основании согласованной проектно-сметной документации и выданного разрешения выполнены первоочередные противоаварийные мероприятия: расчистка от завалов строительных конструкций и бытового мусора, разборка аварийных участ-

ков крыши и конструкций третьего этажа, работы по устройству деревянного настила в уровне третьего этажа для проведения работ по устройству временной крыши, укрытие фасадов строительной сеткой. Первоочередные противоаварийные мероприятия были выполнены и приняты представителем комитета в августе.

■ **Крупная перехватывающая парковка будет построена на Московском шоссе.** Смольный утвердил постановление о предоставлении земельного участка для строительства многоэтажного гаража по адресу: Московский район, Московское шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 46, лит. 3 по Московскому шоссе). Площадь участка – 9638 кв. м. Инвестор – ЗАО «Хорс». Компания уже давно планирует построить многоэтажный паркинг, рассчитанный на 550 машиномест. По первоначальной договоренности с правительством Петербурга инвестор должен был передать городу 37 парковочных мест. Сегодня власти посчитали, что городу требуется не 37, а 43 машиноместа. По словам главы комитета по строительству Вячеслава Семеновича, часть парковок уже сейчас следует зарезервировать для льготников. За решение этого вопроса будут от-

В небогатой стране решить проблему обеспечения жильем нуждающихся граждан только через собственность невозможно.

Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос»

«Не умеем договориться»

только-только вышли на рынок, поэтому сравнивать, считаю, некорректно.

— Повышают ли спрос на жилье ипотечные программы?

— Ипотека серьезно влияет. Мы примерно 60–70 процентов квартир продаем с помощью ипотечных кредитов. Есть соглашения о взаимодействии с несколькими банками. Клиент вправе обратиться в любой банк. Решение принимает он.

— По-вашему, ипотечные деньги, попавшие на рынок, влияют на цены продаж?

— На цене для клиента ипотека сказывается. Но говорить, что именно ипотека влияет на рост цен, нельзя. Тут и тарифы на коммунальные услуги, и инфляция, и удорожание стройматериалов.

— Сколько стоит сегодня недвижимость в ваших проектах?

— В «Славянке» средняя стоимость квадратного метра – 72 тысячи рублей, а индивидуальный дом в районе «Новая Ижора» с участком в три сотки обойдется примерно в 6,8 миллиона рублей.



— Случаются ли у вашей компании конфликты с дольщиками? Как вы разруливаете эти ситуации?

— Мы не работаем по 214-ФЗ. У нас не дольщики, а покупатели. Но без конфликтов не бывает, и причины разные. Например, неисполнение обязательств, хотя мы свои обязательства стараемся исполнять неукоснительно. Другое дело, что у покупателей возникают проблемы. Например, взял кредит, не может его обслужить, срывает сроки расчетов с нами. Такие проблемы мы разрешаем в индивидуальном порядке и почти всегда находим компромисс.

— Ожидаете ли вы в ближайшее время рост спроса — на первичном рынке вообще и в малоэтажной застройке в частности?

— Реальный спрос появится, когда вырастут реальные доходы населения. Сегодня, к сожалению, лишь незначительная часть людей может решить жилищную проблему — за свой счет, с помощью ипотеки, продажи имеющегося жилья. И на спрос влияет в первую очередь возможность покупать с помощью финансовых механизмов.

Надо сказать и про неразвитый рынок аренды. Основные сдерживающие факторы — недостаток жилья, которое сдается в аренду, и высокая плата. Мне кажется, нужны механизмы, которые позволят увеличить объем жилого фонда, сдаваемого в аренду по регулируемой государством арендной плате. При этом, если предполагаются ставки ниже рыночных, то выпадающие доходы собственников должно компенсировать государство. Надо согласиться с тем, что в небогатой стране решить проблему обеспечения жильем нуждающихся граждан только через собственность невозможно. Ну не бывает чудес.

— Вы строите холдинговую компанию. Она уже

сформирована или будут появляться новые структуры — по направлениям?

— Наверное, нет. У нас есть три производства, два завода — на ДСК «Славянский», управленческая застройка, служба заказчика. Часть подрядных работ выполняем самостоятельно. Реализацией построенных нами объектов занимается агентство недвижимости, входящее в структуру группы компаний. Мы продаем все, что строим сами.

— Чем собираетесь заниматься, когда закончите ваши длинные проекты («Новая Ижора», «Славянка»)? Приобретает ли компания земельные участки на будущее?

— Пока не покупаем, но мониторинг участков ведем постоянно. Проекты очень большие. Когда закончим, возможно, подумаем о других направлениях на рынке недвижимости. А закончить рассчитываем к 2015 году, если никаких сюрпризов не случится.

— В каком районе Петербурга и в каком доме вы живете?

— В Приморском районе, в 17-этажном кирпичном доме. Его построил «Отделстрой» в 90-х годах.

— Не собираетесь переехать в один из ваших жилых комплексов?

— Я не переехал, потому что есть привычка к месту, дети, привязка к школам, секциям, кружкам. Родители живут недалеко. А так, может, и переехал бы.

— Бывает ли у вас свободное время? Где и как вы его проводите?

— Свободное время предпочитаю проводить здесь, в Петербурге. Летом — дача, грибы, иногда рыбалка. Иногда на концерты, спектакли жена вытаскивает — один-два раза в месяц получается.

Досье

Олег Еремин

Первый вице-президент ГК «Балтрос». Родился в 1961 году в Ленинграде. В 1979–1982 годах учился в Ленинградском судостроительном техникуме. Трудовую деятельность начал в 1982 году. В 2005 году окончил Санкт-Петербургский государственный технологический институт. Работает в группе компаний «Балтрос» с ее основания — 1994 года. С 2006 года — генеральный директор ООО «Заневский» (Санкт-Петербург). Женат. Имеет двух дочерей и сына.

— А спорт в вашей жизни присутствует?

— Спортом как-то в последнее время не занимаюсь — времени на это нет.

— Строитель — ваша первая профессия?

— По первой профессии я судостроитель. Жизнь заставила изменить специальность.

— И какая из них вам больше нравится? Что интереснее строить — дома или корабли?

— И то, и другое интересно.

— Какой ваш самый любимый и нелюбимый вид деятельности в должности первого вице-президента?

— Как для любого командира: любимое занятие — поощрять, нелюбимое — наказывать.

— Как вы думаете, ваши поощрение и наказание справедливы?

— А это пусть скажут подчиненные, которые получили наказание или поощрение.

вечать районные службы. Компания «Хорс» намерена реализовать проект в 2014 году. По планам инвестора, от перехватывающей парковки до ближайшей станции метро будет ходить автобус.

■ **На улице Коллонтай соорудят еще одну автостоянку.** Согласно адресной программе размещения временных (некапитальных) объектов потребительского рынка, участок на улице Коллонтай севернее дома 47, корп. 1 В, площадью 4 тыс. кв. м предназначен для размещения открытой автостоянки. Договор на ее организацию 22.04.2011 заключен на срок до 11.04.2014 с ООО «Парк-Авто» по результатам рассмотрения десяти заявок претендентов. Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Виталий Милонов обратился к губернатору Георгию Полтавченко с просьбой исключить этот участок из адресной программы. Депутат ссылаясь на обращения жителей, недовольных планом по размещению в этом месте данного объекта. По их мнению, в данном микрорайоне уже есть несколько автостоянок. Создание новой затруднит проход к храму Иверской иконы Божией Матери, психоневрологическому интернату № 10, ро-

дильному дому № 18, а также к остановке общественного транспорта. Георгий Полтавченко, изучив вопрос, сделал вывод, что в настоящее время отсутствуют правовые основания для досрочного расторжения договора аренды с ООО «Парк-Авто».

■ **ОАО «Западный скоростной диаметр» может увеличить уставный капитал.**

Совет директоров ОАО «Западный скоростной диаметр» (ЗСД) рассмотрит вопрос об увеличении уставного капитала компании путем размещения дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций. ОАО «Западный скоростной диаметр» занимается реализацией строительства одноименной платной трассы общей протяженностью 46,4 км, из которых 28 км предполагается проложить внутри плотной застройки города. По предварительным данным, пропускная способность магистрали составит более 100 тыс. автомобилей в сутки.

■ **В Солнечном построят новый ресторан.** Правительство Санкт-Петербурга предоставит обществу с ограниченной ответственностью «Старвел Интернешнл» для строительства объекта общественного питания (ресторан) земельный участок площа-

дью 2960 кв. м, расположенный по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, Петровская ул., участок 1 (северо-западнее дома 2, лит. А по Петровской ул.). Согласно инвестиционным условиям «Старвел Интернешнл» перечислит в бюджет Санкт-Петербурга 14,8 млн рублей арендной платы на период строительства. Строительство должно быть окончено в течение 19 месяцев со дня вступления постановления в силу.

■ **РЖД намерены построить в Петербурге депо для поездов «Сапсан».** Компания «Российские железные дороги» (РЖД) обратилась к производителю скоростных поездов «Сапсан» — немецкой компании Siemens — с предложением создать в Санкт-Петербурге депо для ремонта этих поездов. По примерным прогнозам РЖД, уже через два года большинству составов такого типа потребуется серьезный ремонт — к 2013 году их пробег составит около 800 тыс. км. В 2012 году Россия собирается закупить у немецкого концерна еще несколько дополнительных составов. В РЖД полагают, что в связи с этим в скором времени могут возникнуть проблемы с площадями для проведения ремонта. Депо уже существует в поселке Металлострой под

Петербургом. Компания «РЖД» готова освободить депо от своих вагонов электропоездов, чтобы отдать эти площади под ремонтную мастерскую.

■ **РАД продаст оставшиеся участки «ЛЭК».** Российский аукционный дом проведет торги по продаже участков «ЛЭК» в Парголово. Аукционы пройдут 15 ноября. Начальные цены на земельные участки снижены на 40%. Средняя нагрузка на метр возводимых улучшений теперь составляет 110 USD. Две недели спустя, 30 ноября, Российский аукционный дом проведет торги по продаже участка компании «ЛЭК» под строительство жилья в Приморском районе, на Приморском проспекте, 52, лит. Д. Начальная цена участка — 850,25 млн рублей. Участок располагается на бывших промышленных, а ныне переведенных в жилую функцию территориях. Он находится между Приморским проспектом и Большой Невкой, в промежутке между Планерной и Стародеревенской улицами. Удачная локация позволяет строить здесь жилье повышенной комфортности. Площадь участка — 2,8 га. На участке можно возвести около 60–65 тыс. кв. м недвижимости, включая 55 тыс. кв. м жилья.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

Городская жизнь на природе

Елена Зубова. Генеральный план Петербурга ограничивает соблазн построить здания повыше, поэтому в черте города довольно много малоэтажных объектов. Однако массовое строительство небольших домов зачастую выходит за рамки экономической целесообразности.

Малоэтажную городскую застройку можно разделить на коттеджные комплексы (или отдельно стоящие коттеджи), комплексы таунхаусов, а также дома ИЖС.

Сторгов и без коммуникаций

Участки под строительство индивидуальных домов горожане приобретают на торгах Фонда имущества Петербурга. По данным фонда, с начала 2011 года продан 71 участок под ИЖС общей площадью около 8,9 га. Сумма сделок составила примерно 210 млн рублей. Фонд готовит к торгам целую территорию (как правило, в пригородах Петербурга), режет ее на лоты площадью 12–16 соток и продает на открытых торгах, следя, чтобы участки попали в руки физических лиц – один участок в одни руки. Колебания цены зависят от района.

В центре города под малоэтажную застройку участки не предоставляются (за исключением Петроградского района) – речь идет о городских окраинах и пригородах, – либо участки выкупаются у частных лиц или предприятий.

Подход к малоэтажной застройке у девелоперов разный. Одни приобретают у города ту землю, которая продается, а потом возводят на ней то, что разрешено генпланом и ПЗЗ – в смысле высотности объектов. Другие, напротив, ищут участок под малоэтажное строительство специально. «Мы собирались строить малоэтажное жилье, – рассказывает Светлана Аршинникова, руководитель отдела рекламы и PR ГК «Балтрос». – Из этого и исходили, приобретая землю у совхоза "Детское-сельский"».

Компания «Аксиома» приобретает частные земли в городской черте. Основная проблема, по словам Андрея Жидовича, заместителя директора компании по продажам, – это инженерные сети. Участки, которые застройщик покупает у частных лиц, снабжены коммуникациями поразному. Отопление и горячую воду в будущих домах застройщик обеспечивает с помощью собственных котельных. Сложнее, объясняет г-н Жидович, обстоит дело с электричеством. Мощности, которые выделялись на частные дома по старым нормативам, – 10 кВт на дом. Приходится докупать недостающие, и обходится



МЕСТ, ГДЕ МОЖНО ВОЗВОДИТЬ МАЛОЭТАЖНЫЕ ДОМА, НА КАРТЕ ГОРОДА ПРЕДОСТАТОЧНО

это недешево – в некоторых районах до 80 тыс. рублей за киловатт.

Мест, в которых можно возводить малоэтажные дома, размышляет Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН, на карте города предостаточно. Но в процесс вмешивается экономическая целесообразность. «Сейчас цена на большинство земельных участков настолько высока, что отбить ее реально только за счет многоэтажного строительства», – пояснил он.

Все испортил земельный вопрос

Эксперты в один голос утверждают: высотное строительство обходится дешевле, чем малоэтажное, в себестоимости квадратного метра которого значительные доли занимают затраты на инженерную подготовку и на приобретение земли.

По словам Олега Юрко, совладельца компании «Вереск», при строительстве коттеджа затраты на землю и на само строительство примерно одинаковы, а, например, в суперпопулярном Курортном районе земля стоит дороже дома.

«Опять же, все упирается в стоимость земли и стоимость строительства необходимой инфраструктуры. Одно дело – подвести сети к одному дому на 50 тысяч квадратных метров, и другое – к 300 домам той же площа-

дью. Разница в цене – десятки раз», – подсчитывает Андрей Тетыш.

В проекте «Новая Ижора» две трети стоимости составляют коммуникации. Тарас Кручинин, заместитель генерального директора ИСК «Сфера», объясняет систему сравнения себестоимости малоэтажного и многоэтажного строительства: «Есть общие расходы на этаж – земляные, кровельные работы, работы по подключению. Дальше мы их разбиваем на количество этажей – делим эти расходы на два, три, пять, десять. Ясно, что высотное строительство обходится дешевле».

По мнению Светланы Аршинниковой, экономика строительства многоэтажного дома выглядит гораздо привлекательней. Однако при малоэтажном строительстве окупаемость наступает быстрее – из-за более коротких сроков строительства. Строительство быстровозводимого дома на подготовленном фундаменте занимает месяц: один день на произ-

водство дома, один день – на сборку (на готовом фундаменте), плюс кровельные работы, разводка сетей, фасад, отделка. Строительство высотного комплекса занимает 2–4 года.

«В самом городе малоэтажное строительство убыточно, – категоричен Андрей Жидович. – Например, мы строим там, где разрешено только малоэтажное строительство – максимум три этажа плюс мансарда. Надо при соблюдении качества возвести как можно больше площадей».

Экономить не получается

Последующая эксплуатация малоэтажного дома также обходится его владельцу дороже, чем собственнику квартир. Разумных расценок на коммуналку пытаются достичь застройщики в мегапроектах, отмечает Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости». Встречаются варианты, когда

оплата коммунальных услуг в малоэтажном и многоквартирном объектах сопоставима. Но в целом эксплуатация индивидуальных домов обходится дороже – на земельный участок и дом, как правило, по метражу больший, чем квартира, приходится меньшее количество жильцов, и в элитных объектах ежемесячная плата может достигать 40 тысяч.

«Средний счет за малоэтажный дом в городской черте, площадью 128 квадратных метров, в большом проекте составляет 3,5 тысячи рублей плюс 800 рублей охрана (добровольно), – поясняет Светлана Аршинникова. – Это при сравнительно невысоких расходах на отопление – газ, самостоятельное регулирование температуры в доме, – и городских тарифах на коммунальные услуги». По ее словам, содержание аналогичного дома за городом обходится дороже, поскольку приходится использовать локальные источники: за дом площадью 150 кв. м ежемесячно необходимо платить 15 тыс. рублей.

Г-жа Аршинникова отмечает: к сожалению, наши люди не совсем готовы к роли домовладельцев. «Новоиспеченные собственники обращаются к застройщику с вопросом: почему в квитанции нет графы оплаты капремонта. Объясняя, что теперь это – его дело. Он может хоть счет в банке открыть и копить деньги, хоть кредит на ремонт взять. Но сам», – поясняет она.

Квартира в многоэтажном доме – коллективная собственность на лестницы и пр. А свой дом предполагает полную ответственность. Дом требует постоянного ухода, а домовладелец несет полную ответственность за сети. «Кто-то что-то копал, нарушил – отвечает владелец земельного участка в пределах его границ», – рассказывает эксперт.

Покупая малоэтажное жилье, клиенты делают выбор в пользу индивидуальной застройки, иногда не задумываясь о содержании объекта в будущем. Между тем дом требует постоянного ухода.

Дерево отравили за город

Технологии, по которым возводятся малоэтажные дома в городской черте, несколько разнообразнее, чем в высотных домах. Ограничений в использовании материалов нет, отме-

Динамика средней цены домовладения, кв. м по классам (руб.)

	III кв. 2010 г.		III кв. 2011 г.	
	тыс. руб. за 1 кв. м	млн руб. за коттедж	тыс. руб. за 1 кв. м	млн руб. за коттедж
Эконом	40,5	5,1	32,1	4,0
Средний	52,1	8,6	50,8	8,1
Бизнес	80,6	18,7	73,5	17,2
Элита	115,6	41,6	116,1	41,1

прецедент

Не памятник и был

Евгений Иванов. Городской суд Петербурга вернул статус объектов культурного наследия 31 памятнику и признал, что комитет по охране памятников превысил свои полномочия.

На прошлой неделе суд удовлетворил заявление прокуратуры города о признании приказа комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга (КГИОП) от 06.08.2004 № 8–102 «Об уточнении состава выявленных объектов культурного наследия» недействующим с момента издания, сообщает сайт прокуратуры Санкт-Петербурга. Этим приказом

из списка выявленных объектов культурного наследия исключались 31 объект.

Названный нормативный правовой акт был принят КГИОП с превышением полномочий, предоставленных органу исполнительной власти субъекта РФ действующим законодательством. Прокуратурой города председателю КГИОП было внесено представление.

В связи с тем что КГИОП оставил представление прокуратуры

без удовлетворения, прокуратура Санкт-Петербурга была вынуждена действовать в судебном порядке.

Среди реабилитированных памятников:

– Особняк М.П. Румянцева (1800 – середина XIX в., архитектор Луиджи Руска), Марсово поле, 3, Аптекарский пер., 4

– Дом В.П. фон Дезина (1790-е годы – первая треть XIX в., авторство не установлено), Галерная ул., 10

– Дом Крылова (начало XIX в., архитекторы И.Е. Ерлыков, И.В. Федотов), Большая Подьяческая ул., 28

– Прачечный корпус в составе комплекса зданий Калинкинской городской больницы, быв. Прядильного дома (1846–1848, архитектор П.С. Плавов, гражданский инженер Ф.Ф. Лумберг), Рижский пр., 43, лит. Ж (северный корпус)

– Часовня с прозекторской в составе комплекса зданий Калинкинской городской больницы (1856, ар-

хитектор П.С. Плавов), Либаковский пер., 3, лит. И, наб.р. Фонтанки, 166, Либаковский пер., 2–6, Рижский пр., 41, лит. И

– Амбулаторный корпус с аптекой в составе комплекса зданий Калинкинской городской больницы (1887–1888, архитектор А.Ф. Краковский), Рижский пр., 43, лит. А, Рижский пр., 43 (южный корпус)

– Службы в составе комплекса зданий Калинкинской городской больницы (1880–1890-е гг., автор

МНЕНИЕ



Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости»:
— Коробка монолитного или панельно-каркасного индивидуального дома обходится от 15 тысяч рублей за квадратный метр, иногда меньше, но вместе с сетями — больше 25 тысяч. Применяя экономичные технологии в загородном проекте, можно получить себестоимость в 35 тысяч рублей за квадратный метр. А в городе такого нет — только в отдельных проектах (где-нибудь в Парголове, Горелове) — 45 тысяч рублей за «квадрат». Сегодня таунхаусы площадью 56 квадратных метров за городом или в пригородах предлагаются за 2,3 миллиона рублей — примерно по цене городской квартиры. Квартира в «Северной долине» стоит 4 миллиона, аналогичный по площади коттедж — 3,8 миллиона. Но, если мы говорим о малоэтажном жилье как об альтернативном, оно должно быть дешевле городского.

чают эксперты. Отмечаются только технологии строительства домов для временного проживания, подчеркнула Светлана Аршинникова, но ставить на дорогой земле дешевые щитовые дома — более чем странно.

Сегодня в моде каркасные и монолитные технологии. Наиболее часто встречающееся решение — кирпичные несущие стены и либо пустотные, либо монолитные плиты перекрытий, отметил Тарас Кручинин. Но, по его мнению, это скорее дань привычке. «Есть смешанные технологии — монолит плюс кирпич плюс газобетон», — рассказала Ольга Трошева.

Самая редкая технология — деревянная, хотя загородные дома нередко строят именно из дерева. По словам г-жи Трошевой, деревянные дома встречаются в Курортном районе, их уместно возводить на рекреационных землях.

По мнению г-жи Аршинниковой, выбирая технологии, застройщики следуют за предпочтениями покупателей.

Выгода по плотности

Получив участок под малоэтажное строительство, застройщик должен выбирать, что именно он построит на этом участке — коттеджный комплекс или таунхаусы или скомбинирует разные объекты. По сравнению

с коттеджами таунхаусы до сих пор менее привычны для покупателей, отмечает Андрей Тетьш. Аналогичной точки зрения придерживается Олег Юрко: «Для застройщика сегодня выгоднее возводить коттеджные поселки. Спрос на таунхаусы стал заметно ниже. На это повлияла психология российского покупателя малоэтажных проектов — большинство хочет приобрести не столько жилье в более-менее экологически чистом зеленом районе, но еще и участок земли, отдельный от соседей. Россиянам свойственно отождествлять свой дом с крепостью, и именно наличие собственного огороженного участка рядом с домом часто является решающим фактором».

Противоположная позиция у Тараса Кручинина: «Застройщику выгодней, когда на определенном участке построено больше метров. Поэтому, естественно, выгодней таунхаусы. В среднем на одном участке под коттедж можно построить четыре-шесть секций таунхауса».

По мнению Ольги Трошевой, создавая концепцию проекта, необходимо учитывать размер территории застройки. Например, в Курортном районе земля дорогая, поэтому там лучше возводить таунхаусы — ради плотности застройки. «Возможно, есть смысл зонировать территорию внутри проекта, — размышляет г-жа Трошева. — Ученный спрос плюс расчеты. Также нужно считать параметры домов, очередность вывода объектов на продажу».

Светлана Аршинникова также уверена, что внутри проекта могут существовать разные объекты: «Что интереснее, можно понять только в рамках конкретного проекта. Интересно иметь богатый ассортимент — в том числе чтобы подтянуть спрос. В проекте «Новая Ижора» выведено на продажу 1 тыс. домов, из них около 300 — дуплексы (дома на две семьи). «Это предложение стоимостью от 3 миллионов рублей пользовалось бешеной популярностью. Но и на дома стоимостью в 7 миллионов был активный спрос. То есть при большом объеме застройки нужны разные предложения в разном ценовом диапазоне», — заключила г-жа Аршинникова.

Экология плюс инфраструктура

В Петербурге уже сложились районы, где строят или планируют построить большое количество малоэтажных объектов. По словам г-на Тетьша, наиболее востребованные районы — Коломяги, Озерки, Приморский и Курортный. В элитной застройке преобладают территории Каменного и Крестовского островов, отмечает г-н Кручинин. Менее элитные места — Пушкин и южные

окрестности Петербурга (Стрельна, Петродворец). К примеру, сейчас в районе Пушкина заявлено более 4 млн кв. м жилья.

Ольга Трошева подчеркивает: основополагающий документ, который регулирует высоту, — генплан. «Сейчас девелоперы как-то пытаются влиять на генплан, но не всегда получается», — говорит она.

Девелоперы действительно пытаются официально «приподнять» разрешенную высоту — или делают это непосредственно на местности, не дожидаясь разрешений. В частности, есть случаи, когда на землях ИЖС появляются двухэтажные дома — объекты долевого строительства.

О возможном появлении новых малоэтажных районов застройщики не упоминают. Как для любого жилого проекта, для малоэтажных комплексов важна транспортная доступность. При этом для проектов на несколько сотен домов метро обязательно, а вот для небольших элитных проектов — совсем наоборот.

Второй важный момент — наличие поблизости (или в рамках проекта) социальных объектов. «Есть или нет метро, не принципиально, а вот социалку спрашивают», — поясняет Андрей Жидович.

А в общем, по его словам, застройщику надо держать в голове два условия — чтобы зелени побольше и к городу с его социальной инфраструктурой поближе: «И природы хочется, и о детях надо заботиться».

МНЕНИЕ



Олег Юрко, совладелец компании «Вереск»:
— Масштабные строительные проекты, которые были развернуты на юге города, фактически ведутся на последних участках, пригодных для возведения коттеджных поселков. Остальные пятна расположены либо не очень удобно с точки зрения развития инфраструктуры, либо в местах с не очень хорошей экологией. Теперь внимание девелоперов, а с ними и покупателей, переключилось на прилегающие к городу районы Ленобласти, удаленные от границы Петербурга на 3–15 километров. Тем более что некоторые из них по совокупности расположения, развитости инфраструктуры, транспортной доступности и цены привлекательнее участков в городской черте.

не установлен), Рижский пр., 41, лит. М, наб. р. Фонтанки, 166, Либаковский пер., 2–6, Рижский пр., 41, лит. М

— Производственный корпус в составе комплекса построек фабрики Э.Э. Бремме (1897–1898, архитектор А.П. Сосков), 12-я линия В.О., 41, лит. А

— Флигель в составе комплекса зданий Французского благотворительного общества, с садом и оградой (1890, архитектор П.Ю. Сюзор), 13-я линия В.О., 52, лит. Ф (сам флигель уже утрачен, но снятие с охраны сада и ограды дает зеленый свет очередной уплотнительной застройке)

— Здание канатной фабрики М.Я. Эдвардса и Ц.А. Кавоса (1876–1880, архитектор Ц.А. Кавос), Пискаревский пр., 8

— Комплекс построек механи-

ческого завода «Промет» (начало XX в., архитектор не установлен), Свердловская наб., 44

— Производственные здания и водоуправление (1908, 1911, автор не установлен), Свердловская наб., 44

— Дача деревянная (1910, автор не установлен), Курортный район, наб. р. Сестры, 26 (остановка Курорт; сама дача утрачена, последствия может иметь изменение статуса участка)

— Загородный дом, деревянный (начало XX в., автор не установлен), Курортный район, станция Курорт, Сосновая ул., 2, Лесная ул., 1 (сам дом также утрачен, меняется статус участка)

— Четыре дворовых корпуса Волковской купеческой богадельни (1830–1840, автор не установлен),

наб. р. Волковки, 3 (два примыкающих друг к другу корпуса), наб. р. Волковки, 3, лит. Е и лит. Д

— Дома И.Л. Балбашевского (четыре здания; 1911–1914, военный инженер И.Л. Балбашевский), Расстанная ул., 2, лит. А, Боровая ул., 106, Расстанная ул., 2 в, лит. В и лит. Г

— Дом А.Я. Решетниковой (конец XVIII — начало XIX в., арх. Г.А. Соловьев), Лиговский пр., 11

— Дом Шаврина (М.К. Курило) (1829, 1886, арх. З.Ф. Красноповков, П.И. Кудрявцев), Лиговский пр., 13–15

— Особняк Е.И. Струнниковой (1864–1865, арх. Л.Ф. Фонтана), Синопская наб., 54

— Здание богадельни им. Г.Е. Ярославского в составе комплекса зданий Санкт-Петербургских Градских богаделен (1886–1888, арх. К.Я. Соколов), ул. Смольного, 4, лит. Е

зарубежный опыт

Гений места

Валерия Битюцкая. В Петербурге выступил с лекцией Вольквин Марг — профессор архитектуры и один из основателей всемирно известной немецкой архитектурной мастерской Architekten von Gerkan, Marg und Partner.



Портфолио Architekten von Gerkan, Marg und Partner (GMP) включает проекты Олимпийского стадиона и Центрального вокзала в Берлине, стадиона для Чемпионата мира по футболу — 2010 в Южной Африке и Бразилии, выставочный комплекс «Римини» в Италии. В Петербурге бюро участвовало в конкурсных проектах стадиона им. Кирова и аэропорта Пулково. Вольквин Марг рассказал о разработанных проектах и о том, почему архитектор должен уделять внимание особенностям того города и того места, где он строит.

Современная интерпретация изначальной идеи

«Из-за железного занавеса раньше мало кто знал о гениальном архитекторе Александре Никольском, который создавал прекрасную архитектуру, — говорит Вольквин Марг. — Для меня стало приятным сюрпризом приглашение участвовать в реконструкции стадиона имени Кирова, идею которого разрабатывал Никольский, но который так и не был закончен».

Г-н Марг рассматривает Петербург со всеми улицами и градостроительными осями как объект искусства. Взаимоотношение этих осей удивительным образом сочетается со шпильями города, которые архитектор называет «метафорой Санкт-Петербурга». Шпиль предполагал и немецкий проект реконструкции стадиона им. Кирова. В целом проект оставляет нетронутой структуру стадиона, предлагая достроить арену и закрываемую крышу. Крыша, по задумке архитектора, должна была символизировать морскую эстетику города. После войны в первоначальном варианте были реализованы только левый и правый атриумы. Архитекторы GMP хотели сохранить променады вокруг арены, с которого открывался бы вид на залив.

«Если бы изначальный проект был реализован — он стал бы выдающимся образцом ар-деко», — отметил Вольквин Марг. По его словам, проект GMP опирался на изначальную заложенную структуру стадиона: он включал колоннаду, променады, атриумы и зеленые дворы между ареной и променадом. «Мы хотели сохранить идентичность с городом и проектом Никольского», — объясняет причины выбранной концепции архитектор.

С уважением к истории

Вторым конкурсным проектом, над которым архитектор работал в Петербурге, была реконструкция аэропорта Пулково-1. «Это здание — прекрасный образец архитектуры своего времени, оно является представителем, пусть и короткой, архитектурной эпохи Санкт-Петербурга, — отмечает Марг. — Конечно, старое здание не отвечает требованиям современного аэропорта, но надо с уважением относиться к архитектуре того времени». Основной проблемой, по мнению архитектора, является то, что сегодня архитекторы не всегда понимают те значения, которые были заложены в объекты изначальности. Основной идеей проекта г-на Марга было сохранение исторического здания Пулково-1. Оно соединяло бы два новых терминала. Один из них, большей площади, планировался для международных рейсов, другой, меньший, — для внутренних. Старое здание Пулково стало бы соединяющей галереей с коммерческой функцией: здесь расположились бы магазины и кафе.

Конкурс на реконструкцию Пулково выиграл англичанин Николас Гримшо. «Гримшо — отличный архитектор, но он, на мой взгляд, отвлекся от градостроительной идеи и сконцентрировался на функционале», — комментирует выбранный комиссией проект г-н Марг.

По мнению Вольквина Марга, главным является история здания. Современным архитекторам надо прийти к золотой середине: учитывая особенности здания, использовать его согласно современным требованиям и позволить инвесторам зарабатывать деньги. Но всегда помнить об эстетике объекта в эстетике города.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«ЛенСпецСМУ» выплатило четвертый купон.** ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» исполнило обязательство по выплате процентов по еврооблигациям (LPN), размещенным в ноябре 2010 года. Сумма выплаченных процентов составила 3 656 250 USD. Общая ссудная задолженность по состоянию на 09.11.2011 составляет 368 млн USD, чистый долг – 332 млн USD.

■ **Knight Frank будет продавать коттеджи «Респект-Хаус».** Компания Knight Frank St. Petersburg заключила договор на брокеридж коттеджного поселка бизнес-класса «Респект-Хаус». Поселок расположен в зеленом и благоустроенном микрорайоне Коломяги Приморского района, на пересечении улиц Малой Десятиной и Афанасьевской. Заказчиком, застройщиком и инвестором выступает компания «Инвестиции. Инжиниринг. Строительство». Проект состоит из 12 коттеджей и рассчитан на 18 семей. К каждому дому примыкают небольшие озелененные дворики, где есть возможность создать собственные альпийские горки и красивые цветники. Каркас коттеджей выполнен из монолитного железобетона, фасады облицованы камнем и отделочным финляндским кирпичом. Поселок полностью обеспечен необходимой инженерной инфраструктурой. Дома уже сданы госкомиссии, оформлена собственность. Сейчас в продаже осталось всего шесть коттеджей.

■ **KVS открывает продажи квартир во второй очереди ЖК «Gusi-Лебеди».** Стоимость квадратного метра начинается от 58 тыс. рублей, включая полную отделку. Строительство жилого комплекса идет с опережением сроков на 2 месяца. Продажи ведутся по договорам долевого участия в соответствии с 214-ФЗ. Дом аккредитован ипотечными программами. Жилой комплекс «Gusi-Лебеди», расположенный недалеко от Юнтоловского заказника, будет состоять из четырех многоквартирных домов с тремя встроенно-пристроенными автостоянками. В нем 1796 квартир общей площадью более 80 тыс. кв. м. На первых этажах жилых домов будут размещаться встроенные помещения коммерческого назначения с отдельными входными группами, а также необходимые технические и инженерные помещения. Рядом будет построен физкультурно-оздоровительный комплекс на 4,5 тыс. кв. м.

■ **Планы строительства трассы Москва – Петербург изменились.** Госкомпания «Автотор» планирует объединить два участка – 58–97 км и 98–149 км – в один, который будет реализован на концессионном конкурсе. Об этом сообщил первый зампредаправления компании Сергей Кельбах. Он сказал, что интерес к объединенному участку проявляет французская компания Vinci, сейчас участвующая в проекте строительства первого участка 15–58 км автомагистрали. Сергей Кельбах добавил, что для реализации этого проекта Vinci может создать новую компанию.

Обзор

Теплый прием

Екатерина Костина. Российский рынок минеральной ваты, самого популярного теплоизолятора у строителей, в 2011 году показывает стабильный рост. По свидетельству основных производителей отрасли, до конца этого года его увеличение по сравнению с аналогичным периодом 2010 года составит около 15%. В Северо-Западном регионе специалисты прогнозируют не менее активный рост – на 5–10%.

В кризис рынок теплоизоляции испытал заметное снижение объемов: в 2009 году, по разным оценкам, он уменьшился на 25–30%. По свидетельству Светланы Ивановской, ведущего аналитика АГ Solum, экономические катаклизмы сильно ударили по производителям теплоизоляции и выжить удалось только крупным игрокам рынка. «Во время кризиса исчезли в основном все гаражные и кустарные производства, потому что соотношение цены и качества их продукции перестало выдерживать конкуренцию. Кроме этого, средства, затрачиваемые на несовершенный технологический процесс, существенно превысили возможную прибыль», – прокомментировала аналитик.

В 2010 году общий объем российского рынка теплоизоляции составил 22–23 млн куб. м, из которых 19 млн куб. м пришлось на производство минеральной ваты. Сегодня рынок минераловатной теплоизоляции на Северо-Западе довольно активно растет. «Здесь сегмент минерального утеплителя более насыщен производителями, чем в среднем по стране», – отметил Олег Макаров, коммерческий директор компании «Сен-Гобен ИзOVER». Эксперт добавил, что если в 2010 году наблюдался активный рост в сегменте частного домостроения, то в этом году устойчивое и ровное увеличение демонстрируют практически все направления строительного рынка. «Доля поставок минеральной ваты для новостроек составляет около 80 процентов, и даже во время кризиса этот сегмент потреблял большие объемы материала», – объясняет специалист.

В то же время Олег Макаров заметил, что во второй половине прошлого года ощущалась существенная нехватка продукции, связанная с тем, что в основном производители не ждали такого резкого увеличения спроса и не подготовились



РЫНОК МИНЕРАЛЬНОЙ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ СЕВЕРО-ЗАПАДА СТАБИЛЬНО РАСТЕТ

к строительному сезону. «В этом году такого острого дефицита не ожидается. Возможен недостаток какого-то определенного вида продукции, связанный с глобальными проектами, финансируемыми, например, государством», – заключил он.

Ирина Садчикова, директор по маркетингу компании Rockwool, также подтвердила, что строительная отрасль и рынок минеральной теплоизоляции Северо-Запада стабильно растут. «Идет активное строительство в рамках государственных инициатив – возведение жилья для военнослужащих, программа реконструкции. Одним из значимых проектов, которые стоит отметить, является возведение в Санкт-Петербурге жилого района "Осиновая роща", который занимает около 550 тысяч "квадратов", – рассказала она.

Согрей меня, согрей

По своей природе минераловатные утеплители относятся к негорючим материалам. Их основные преимущества – высокий уровень теплозащиты, долгий срок службы, безопасность для здоровья человека и окружающей среды, удобство монтажа и транспортировки. Поэтому этот вид теплоизоляции стал одним из самых популярных у строителей.

«У высококачественной минеральной ваты на основе стекловолокна есть дополнительные преимущества: легкость, что особенно важно при монтаже, и высокая упругость, которая обеспечивает плотное прилегание, исключение "воздушных карманов" и "мостиков холода", что повышает уровень теплозащиты. Кроме того, теплоизоляция на основе стекловолокна легко сжимается в упаковке – до шести

раз, обеспечивая экономию при перевозке и хранении, а после этого быстро восстанавливается до исходных размеров», – отметил Олег Макаров.

Что касается каменной ваты, которая изготавливается из натурального природного камня, то, по словам Ирины Садчиковой, это одна из самых долговечных и надежных разновидностей минеральных утеплителей. «Материал не подвержен деформации, волокнам не страшны ни вода, ни пар, ни конденсат, поэтому он сохраняет свои свойства на протяжении всего срока службы здания, не менее 50 лет», – пояснила она.

Дмитрий Михайлов, заместитель начальника управления – руководитель группы сопровождения проектов ИСУ ЗАО «БФА-Девелопмент», рассказал, что в последнее время минераль-

Тенденции

Элитный застой в пользу дач

Марина Голокова. Девелоперы загородной элитной недвижимости предусматривают развитие новых направлений рынка. Оценивая уровень продаж элитного жилья как «стабильно низкий», они приступают к «более демократичным» проектам.

Рынок элитной недвижимости за последние три года не претерпевает особой динамики в лучшую сторону. Аналитики не наблюдают видимого роста: ни цен, ни числа продаж. Объекты как продавались «штучно» до кризиса 2008 года, так и продаются сейчас. По данным компании Knight Frank, в некоторых коттеджных поселках в течение двух лет вообще ничего

не было продано. Такую ситуацию менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank Тамара Попова объясняет отчасти «несовершенной» классификацией рынка недвижимости. До сих пор нет четких критериев определения элитных домов. Каждая компания представляет свое видение. Во многих проектах, по мнению Тамары Поповой, отсутствует кон-

цепция, отражающая специфику жилья высокого класса. Непродуманный подход к планированию земельных участков и обеспечению инженерными системами прямо сказывается на уровне продаж. Аналитики отмечают, что объем продаж загородных элитных домов за последний год упал на 70–80%. Если в 2010 году в целом было продано 38–42 коттеджа, то к кон-

цу 2011 года может быть продано лишь десять домов.

Минимальная площадь элитного дома – 200 кв. м, а площадь участка – от 10 соток и выше. Подобный объект за пределами Петербурга в среднем стоит 50 млн рублей. Но если он создавался без обоснованной концепции, то потенциальный покупатель не станет отдавать за него свои деньги.

ная вата получила широкое распространение на строительном рынке. Она используется как естественный утеплитель и благодаря своим свойствам позволяет сохранять не только тепло зимой, но и прохладу летом. «Такие характеристики минеральной ваты, как устойчивость к высоким температурам, воздействию химических веществ, звукоизоляционные свойства, на мой взгляд, являются довольно существенными преимуществами этого материала, который можно применять для различных частей зданий и строений. Например, наши специалисты используют его при строительстве жилищного комплекса «Академ-Парк» в качестве естественного утеплителя кирпичных фасадов и крыш. Этот вид теплоизоляции проще монтировать, да и к исполнителям работ предъявляются не такие серьезные требования», – добавил специалист. При этом он отметил, что последнее качество может стать и недостатком, когда монтаж теплоизоляции проще монтировать, да и к исполнителям работ предъявляются не такие серьезные требования», – добавил специалист. При этом он отметил, что последнее качество может стать и недостатком, когда монтаж теплоизоляции проще монтировать, да и к исполнителям работ предъявляются не такие серьезные требования», – добавил специалист.

По мнению игроков рынка, в 2011 году наметился рост цен на минеральные утеплители в среднем по рынку на 10%. Специалисты объясняют это тем, что увеличилась себестоимость их производства, что вызвано повышением

тарифов на газ (20%), электричество (15%) и сырье (9–10%), а также существенным ростом тарифов на транспортировку (25%). Кроме того, инфляция достигла 8%.

«Теплых» игроков посчитали

В целом российский рынок производителей минеральной теплоизоляции достаточно насыщен.

По словам Светланы Ивановской, в Ленобласти и прилегающих к ней территориях расположено много компаний, производящих теплоизоляционные материалы. «Масса игроков и большая конкуренция приводят к тому, что устойчивое положение удается занимать компаниям со стабильно высоким качеством продукции», – отметила эксперт. Мелкие компании, как правило, используют устаревшее оборудование, а значит, их материалы проигрывают по свойствам. «Основные игроки рынка относятся к производителям сегмента премиум, который отличается тем, что его потребителями особенно ценится качество, а производителями постоянно разрабатываются и предлагаются новые продукты», – добавила она.

Значительная часть продаж на строительном рынке Ленобласти приходится на продукцию зарубежных компаний, развивающих собственное производство в России. Если взять пирамиду производителей теплоизоляторов из стекловаты, то верхние места занимают компании Ursa, Isover и Knauf Insulation. Остальные игроки являются достаточно мелкими и не владеют значительной долей рынка. Среди ведущих производителей теплоизоляции из базальтовой ваты стоит отметить компании Rockwool, «ТехноНиколь» и Isogoc. Среди лидеров по качеству производимого утеплителя из базальтового волокна эксперты отмечают материал «Парок», однако по объемам производства этот продукт не может конкурировать с вышеперечисленными производителями. Также среди достаточно крупных игроков рынка можно отметить и белорусскую компанию «Гомельстройматериалы».

Практически все крупные игроки рынка теплоизоляционных материалов на Северо-Западе имеют производственные мощности на месте.

Завод компании Rockwool расположен в Выборге. «Наше производство обеспечивает Северо-Западный регион тепло-, звукоизоляцией и огнезащитой на основе каменной ваты. В марте этого года компания Rockwool объявила об инвестициях в производство акустических потолков в России. Rockwool станет первой европейской компанией, которая начнет производство потолочных акустических решений высокого качества в нашей стране. Производственные линии будут развернуты на заводе Rockwool в Выборге. Первая продукция российского производства будет доступна потребителям уже в первом полугодии 2012 года», – рассказала Ирина Садчикова.

В свою очередь, компания Ursa располагает заводом по производству теплоизоляционных материалов из штапельного стекловолокна Ursa Glasswool в городе Чудово Новгородской области. Производственный центр был построен на базе Чудовского стекольного завода, а в 60-е годы прошлого века здесь был открыт цех по выпуску тепло- и звукоизоляционных материалов. В 90-е годы Ursa полностью модернизировала предприятие по международным стандартам.

Компания «Кнауф Пенопласт», являющаяся российским отделением компании Knauf Industries, располагает производственными мощностями в Колпине (Санкт-Петербург). Здесь производят минераловатные утеплители из натуральных компонентов, а также изделия из пенополистирола.

Добавим, что все вышеперечисленные предприятия не только обслуживают местный рынок, но ориентированы и на другие регионы.

«ТехноНиколь» не имеет собственного производства на территории Северо-Западного региона, однако занимает одно из ведущих мест по реализации теплоизоляции из каменной ваты и экструзионного полистирола.

Теплоизоляцию под маркой Isover поставляют на территорию Северо-Запада из города Егорьевска (Московская область). В 2011 году группа «Сен-Гобен» приобрела российскую компанию ЗАО «Завод Минплита» (Челябинск), выпускающую теплоизоляционные материалы из минеральной ваты на основе базальтового волокна под брендом Limerock.

НОВОСТИ

■ **Первая очередь «Неба».** «Строительный трест» завершает строительство первой очереди загородного малоэтажного комплекса «Небо» возле поселка Кузьмоловский. Практически готовы к вводу в эксплуатацию первые жилые объекты, дороги и инженерные сети. По данным компании, до конца года будут введены в эксплуатацию шестисекционные таунхаусы №№ 13, 14 и 15, а также первый индивидуальный коттедж. На сегодняшний день в поселке полностью завершена прокладка наружных сетей и на 85% выполнено устройство внутриквартальных дорог. Продолжается активное строительство многофункционального административного здания, где разместятся спортивный центр с бассейном и SPA-зоной, детский клуб, универсальный магазин. В работе еще три шестисекционных таунхауса, два дуплекса и несколько коттеджей. Все объекты загородного комплекса строятся по кирпичной технологии. На участке площадью 15 га предусмотрено возведение 59 индивидуальных коттеджей с участками от 16 соток, а также таунхаусов и дуплексов с участками до 4 соток для каждой секции. Все дома и участки оформляются в собственность. Стоимость одного квадратного метра недвижимости в загородном комплексе «Небо» начинается от 63 тыс. рублей.

■ **Mercury срывает сроки реконструкции ДЛТ.** Компания Mercury в очередной раз срывает сроки реконструкции петербургского универмага «ДЛТ». Сейчас компания обратилась с просьбой продлить сроки реконструкции в Смольный, заявка находится на рассмотрении. Смольный же больше не будет их продлевать, если инвестор не предъявит убедительных аргументов. Торговый комплекс будет представлять собой шестизэтажный магазин в формате department store премиум-сегмента, там будут представлены торговые марки холдинга. В результате реконструкции будут надстроены два этажа, торговая площадь увеличится с 9000 до 18000 кв. м.

■ **В Петербурге будет дополнительный материнский капитал – 100 тыс. рублей.** Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло в первом чтении проект регионального закона «О материнском (семейном) капитале Санкт-Петербурга». Документ был внесен губернатором города. Он дополняет соответствующий федеральный закон, однако на второго ребенка не распространяется. Предлагается предоставлять материнский (семейный) капитал при рождении третьего, четвертого ребенка или последующих детей в период с 1 января 2012 года по 31 декабря 2016 года в размере 100 тыс. рублей. Как отмечается в сопроводительной записке к проекту, в городе на Неве с 2005 по 2010 год увеличилась доля рождений третьих и последующих детей в семьях с 6,5 до 8,3%, при этом количество многодетных семей выросло с 9749 до 13631. Анализ использования средств материнского (семейного) капитала, введенного Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», показывает, что свыше 80% решений касаются использования средств для улучшения жилищных условий. Для введения материнского (семейного) капитала в Санкт-Петербурге в 2012 году потребуются дополнительные бюджетные средства в размере 250 млн рублей.

■ **Магазины пешеходной доступности не оправдали надежд и лишаются поддержки.** Комитет по законодательству Законодательного собрания рассмотрел поправки ко второму чтению проекта Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством». Так, поправками предлагается исключить норму о предоставлении земельных участков без проведения торгов для размещения магазинов пешеходной доступности в связи с окончанием реализации данной программы правительством Санкт-Петербурга. Председатель комитета по законодательству Виталий Милонов говорит, что неоднократно обращал внимание правительства на то, что программа крайне неэффективна. Изначально организаторам таких магазинов предоставлялись преференции, исходя из того, что они должны выполнять социальную функцию, обеспечивая граждан продуктами первой необходимости. В то же время предприниматели решили, что можно продавать сигареты и алкоголь, в том числе несовершеннолетним и после 22 часов. Согласно плану по развитию потребительского рынка Санкт-Петербурга на 2008–2011 годы (в действующей редакции) на субсидии и прочие мероприятия город должен был затратить 93,3 млн рублей. В результате должно было появиться 80 торговых точек.

справка

Наиболее востребованными на рынке сегодня являются именно волокнистые материалы, включающие теплоизоляционные изделия на основе стеклянного и базальтового волокна, минеральной и шлаковой ваты. Их доля в общем объеме потребления составляет около 70%. Объем потребления пенополистирола, в том числе экструдированного, по сравнению с минеральной ватой и стекловатой меньше примерно в два раза. На их долю приходится до 20% потребления, и примерно 5% занимает доля других теплоизоляционных материалов, например природного сырья, вспененного каучука и других.

По наблюдениям менеджеров по продажам, покупатель стал более требовательным. Девелоперы элитной недвижимости признают, что сейчас имеют дело с профессионально подготовленными клиентами. «По своему профессионализму клиент иногда даже опережает девелопера», – отмечает генеральный директор Knight Frank Николай Пашков. Более того, у клиента есть выбор: приобретать недвижимость в России или за рубежом. Покупатели все чаще выбирают последний вариант.

Исправить такую ситуацию, по мнению аналитиков, поможет только более высокий уровень предложения. Во многом его определяет месторасположение элитных объектов. «Единственный район в Петербурге, который обладает характеристиками, необходимыми



ЭЛИТНЫЕ ДОМА ПРОДАЮТСЯ НЕЛЕГКО

для проживания элиты, – Курортный, – говорит президент компании «ПетроСтиль» Михаил Беленицкий. – Но там нет внятных предложений. Реализуемые там проекты можно отнести к элитным в основном за счет ценообразования».

Рынок элитной недвижимости, по оценкам экспертов, сейчас находится «в состоянии легкой депрессии». «Элитная недвижимость по определению должна быть загородной, – говорит директор компании «ПетроСтиль» Максим Берг. – Но территории, где ее можно развивать, требуют редевелопмента. При развитии таких проектов девелопер сталкивается с рисками экономическими, юридическими и политическими. Это обходится неоправданно дорого».

На фоне «стабильно низкого»

уровня рынка элитной недвижимости компания «ПетроСтиль» предсказывает освоение новых направлений. По словам Максима Берга, в скором времени компания приступит к реализации «более демократичных» проектов. Речь идет в первую очередь о строительстве дач и малоэтажного жилья менее высокого класса по сравнению с элитной недвижимостью. Инвесторы сомневаются в больших перспективах рынка земельных участков без объектов недвижимости. Участки так или иначе нуждаются в развитии если не элитных, то как минимум дачных проектов. В компании «ПетроСтиль» считают, что эта ниша свободна для вложения инвестиций. В то время как рынок элитного жилья пребывает в стагнации, растет спрос на загородную недвижимость среднего класса.

проблема

Парковки в дефиците

Илья Дмитриев. Петербург испытывает острую нехватку парковочных мест. Проектировщики предлагают различные варианты выхода из создавшейся ситуации: от строительства перехватывающих парковок у метро до создания лифтовых паркингов. Но четкой задачи пока не поставлено, и вопрос по-прежнему «висит» в воздухе.

Кто строит в Петербурге



СПРАВИТЬСЯ С КОЛЛАПСОМ ПОМОГУТ ВОДНЫЕ ПАРКОВКИ

По словам юриста комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Игоря Алимова, создается впечатление, что вопрос парковок не решается вообще. «Конечно, имеют место отдельные локальные попытки разрешить парковочный кризис. Например, в сквере около Финляндского вокзала, где первоначально разместили поющие фонтаны, теперь строят подземную парковку», – говорит он. «Освоение подземного пространства может попросту стать «золотым» для бюджета города, но об этом не думали, так как необходимо было срочно применить бюджетные средства», – отмечают эксперты, знакомые с ситуацией.

Другой пример – коррупционная составляющая по обеспечению парковочными местами возле метро «Волковская». Этим вопросом, по мнению юристов, должны вплотную заняться правоохранительные органы и городские власти.

МНЕНИЕ



Игорь Алимов, юрист комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

– Предложение ограничить движение или ввести платный проезд в центре города, возможно, будет рассмотрено после выборов, но ситуация уже сегодня носит практически туловищный характер, и потому город лихорадочно хватается за любой проект и выгодное инвестиционное предложение. Правда, не исключено, что цена вопроса может превысить все допустимые нормы. Ведь, скорее всего, никто не просчитывал, как будет функционировать транспортная сеть в случае ограничения движения. Городская власть уже сейчас готова принять любую идею, особенно если она будет спущена сверху, а наиболее лакомым кусочком станет финансирование этой самой идеи.

В пресс-службе комитета по транспортно-транзитной политике считают, что отстойно-разворотная площадка наземного городского пассажирского транспорта, находящаяся в границах улично-дорожной сети, является частью транспортно-пересадочного узла при станции метро «Волковская» и не предназначена для парковки личного автотранспорта. Рядом с этой площадкой находится перехватывающая автостоянка, рассчитанная на 160 автомобилей. Она отчасти призвана спасти ситуацию.

Центр Петербурга лихорадит

Есть вариант сооружения экопарковок, когда территория для паркинга транспортных средств засеяна газонной травой и укреплена «зеленой» решеткой, предотвращающей повреждение корневой системы шинами. Это не сможет решить проблему коллапса, поскольку нескончаемые транспортные потоки рано или поздно разрушат защиту и повредят зеленые насаждения.

Еще один путь решения – лифтовые парковки. Это автоматизированные многоуровневые паркинги, которые собираются из стальных блоков и в считанные часы могут быть разобраны и перевезены на другое место. Их использование может улучшить ситуацию на автостоянках города, но вопрос в том, кто и когда разместит подъемники на стоянках.

Один из самых реальных шансов справиться с коллапсом – водные парковки. Они представляют собой металлический понтон с палубами для транспорта, рампами и трапами для перемещения машин на берег. Расширять транспортную инфраструктуру возможно и за счет водного пространства города на Неве: ведь освоение водных территорий скрывает в себе значительный потенциал. Однако не следует забывать, что река – это еще и транспортная артерия речников и потребуются годы согласований и принятия волевых решений на самом высоком уровне.

В комитете по транспортно-транзитной политике сообщили, что в связи с отсутствием в центральной части Петербурга свободных земельных участков для строительства многоэтажных паркингов предполагается проработать вопрос строительства подземных автоматизированных паркингов в максимально загруженных зонах.

Улицы используют в качестве парковок

Специалисты комитета по транспортно-транзитной политике признаются, что в настоящее время действительно существует проблема дефицита парковочных мест в центральной части города, а именно в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах. Это вызвано сосредоточением мест приложения труда, объектов образования, торговли и элитного жилья. По мнению городских властей, наличие бесплатной парковки на значительном количестве магистралей ухудшает условия движения на 40%, второстепенные улицы фактически работают в качестве дневных бесплатных парковок, исключая возможность движения по ним.

Сегодня в Петербурге зарегистрировано около 1,8 млн автотранспортных средств, 80% из них – легковые автомобили. Ежегодно количество автомобилей растет на 60–100 тысяч. Такими темпами к концу 2015 года величина городского автопарка может превысить 2 миллиона. Чиновники уверяют, что необходимо комплексное решение проблемы, возможное за счет реализации проекта развития пассажирского транспорта общего пользования, и повышение его привлекательности как альтернативы личному автотранспорту.

Бизнес-центры и магазины заботятся о посетителях

Как отмечают специалисты Агентства развития и исследований в сфере недвижимости (АРИН), наиболее высокая обеспеченность парковочными местами в бизнес-центрах класса А и продуктовых гипермаркетах. А вот 24% бизнес-центров класса В не предусматривают парковку.

Большинство парковок бесплатные, однако ряд бизнес-центров и торговых комплексов, расположенных в центре, оснащены платными парковками (см. табл. 1).

Руководитель отдела аналитических исследований АРИН Оксана Малеева отмечает, что в большинстве торговых комплексов парковка для посетителей бесплатная, но может быть ограничена по времени. Платная парковка предусмотрена в нескольких объектах нового строительства, расположенных в центральной части города. В большинстве случаев стоимость парковки дифференцирована в зависимости от продолжительности: первые несколько часов стоят дешевле последующих.

МНЕНИЕ



Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН:

– Тип паркинга определяется местоположением торгового центра и типом здания и зависит от объекта строительства: новый он или реконструируемый. В районе КАД и на окраинах города при больших современных торговых центрах создаются крупные наземные парковки. Высокая стоимость земли в центре города вынуждает девелоперов торговых и торгово-развлекательных центров проектировать подземные паркинги, чтобы не уменьшать площадь проекта в пользу создания наземной парковки. Объекты реконструкции, расположенные в центральных районах города, нередко испытывают дефицит парковочных мест. Обеспеченность парковочными местами составляет в среднем 1,8 машиноместа на 100 квадратных метров торговой площади для объектов микрорайонного масштаба, а для суперрегиональных торговых центров этот показатель не превышает 4,9.

Для увеличения пропускной способности улично-дорожной сети и повышения безопасности дорожного движения внесены изменения в Федеральный закон № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий наделение органов государственной власти субъектов Российской Федерации полномочиями принимать решения о создании и использовании парковок на платной основе.

В настоящее время комитет проводит исследование количества машин, паркующихся в центральных районах города на проезжей части и во дворах. Статистика, полученная в результате этих исследований, послужит исходными данными для разработки концепции управления парковочным пространством в Санкт-Петербурге. Разработка концепции планируется в 2012 году.

КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ
 РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

20 МАЯ -
 3 ДЕКАБРЯ

ВЫБЕРИ КОМПАНИЮ,
 КТОРОЙ ДОВЕРЯЕШЬ!

STROYPROBLEMA.RU

НОМИНАЦИИ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

МЕДИА-ПАРТНЕР

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

SetlCity DEVELOPMENT

pioneer

Бомбер

Индикаторы рынка недвижимости

ИПОНАЛИН ИЛИ ИПОТЕКАРИ

ИЗ ВУС В ВУС

gdeetodotom

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Кто строит в Петербурге

METRINFO.RU

Организаторы

КОМИССИЯ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕСТВА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

BSN.ru

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

Правительство Санкт-Петербурга

Спонсоры

Европейский Союз

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Сергей Гутцайт: «Самый сложный объект реставрации еще впереди»

Маргарита Баскакова. Приспособление памятников архитектуры под современные нужды инвесторы воспринимают как тяжкое бремя. Дорогое восстановление не всегда видится окупаемым, а охранные обязательства создают препятствия в воплощении идей.

Бизнесмен и меценат Сергей Гутцайт знает цену культурному наследию. В беседе с «Кто строит в Петербурге» он поделился мыслями о том, как сделать это поле привлекательным для вложения денег.

— Сергей Эдидович, чем привлекательны для вас исторические объекты? Что определяет выбор?

— У любого нормального, культурного человека должна быть потребность сохранять наследие. Если мне кажется, что мне по силам отреставрировать памятник, я совершенно не думаю ни о какой прибыли, понимаю, что это расходная статья бюджета, но я могу и памятник сохранить, и потом каким-то образом полностью или частично вернуть расходы.

— Какие реставрационные проекты сейчас ведет ваша компания?

— Самый крупный проект — реставрация Певческой башни в непосредственной близости от Екатерининского дворца в Пушкине. Это большие работы на несколько лет. Мы закончили реставрацию крепости БИП (Бастион Императора Павла) — теперь это ресторан и гостиница. Сейчас взяли в аренду, согласовываем документацию и проектируем реставрацию Красной Пекарни в Екатерининском парке, где будет кондитерская и столовая.

— Певческую башню в 2008 году выкупило ООО «Мадлен», вы составили проект реставрации, а потом процесс замер. Что произошло?

— Он не замирал. ООО «Мадлен» — наши друзья. Сначала проект планировался совместным, но потом они отказались, и мы купили «Мадлен» вместе с башней. Теперь реставрируем сами. Планируем открыть в одной части здания магазин сувенирной торговли или ремесленное производство с продажей, в другой — два больших ресторанных зала.

— С какими трудностями сталкивается компания, приняв решение о реставрации объекта культурного наследия?

— Во-первых, для того чтобы реставрировать, надо иметь опыт. Мы 15 лет работаем в этом направлении, восстанавливаем уже, наверное, десятый памятник, знаем и законодательство, и правила. Реставрационные работы по сравнению со строительными всегда дороже и сложнее с точки зрения оформления документации. У нас хорошие деловые отношения с комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

— У вас своя команда реставраторов или вы привлекаете людей со стороны, зарубежных специалистов?

— Обычно мы все делаем своими силами. Если на какие-то виды работ специалистов не хватает, мы приглашаем их на постоянную работу или на контракт. Субподрядчиков практически не берем — это очень дорого. Был единственный случай, когда мы пригласили польскую реставрационную компанию, которая закончила объект в Екатерининском парке. Они сделали ту

работу, которую мы сами выполнить не могли — не было специалистов.

— В 2008 году, когда произошло разделение и продажа объектов культурного наследия, вы приобрели в собственность памятники?

— Мы участвовали в торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, но проигрывали, потому что нам неинтересно покупать дорого. С сожалением теперь замечаем, что те памятники, которые ушли с торгов, а мы их не выкупили, просто «убиты». Честно говоря, удивляюсь, куда смотрит государство. Люди покупают памятники и потом пытаются всеми правдами и неправдами сделать то, что им экономически выгодно. И здания либо так и стоят без реставрации и продолжают разрушаться, либо, если деревянные, сжигаются, и это заканчивается ничем. Я не знаю примеров реставрации деревянных памятников.

— Вы много строите из дерева, а ведете ли работу с памятниками деревянного зодчества?

— Мы научились находить объекты, которые нам кажутся интересными, но не включены в реестр объектов культурного наследия. В Мандрогах стоят выкупленные дома столетней давности — это объекты, представляющие культурную ценность, но не памятники. Мы пытались перевезти с территории других субъектов федерации и сохранить несколько деревянных церквей XVII–XVIII веков, находившихся в удручающем состоянии, но, несмотря на поддерж-



ку Росохранкультуры, договориться с местными властями не удалось и памятники погибли.

— Инвесторы не спешат вкладывать свои деньги в реставрацию. Какая судьба ждет памятники, если город сократит финансирование?

— Судьба какая была двадцать лет назад, такая и есть. Государство не умеет сохранять свои памятники. Во всяком случае, не делает этого. Все, кто сам не работает в этой системе, поругивают их и ожидают чего-то лучшего. Лучше не будет — невозможно все отреставрировать. На что-то выделяют деньги, но, видимо, как и везде, есть откаты, коррупционные схемы, а это вредит ситуации.

— Каким образом город мог бы привлечь инвесторов к реставрации?

— Очень важный момент — условия. Сегодняшние условия абсолютно неадекватные. Ни один нормальный бизнесмен на них не пойдет, а если пойдет, то потом плюнет на все и бросит. Там очень сложно заработать. Фонд имущества продает все, что может продать. Кто больше даст, тому и продают, а что будет дальше — неизвестно. В некоторых случаях считаю, что продажа нерациональна, аренда была бы выгоднее, но сейчас 99 процентов потенциальных игроков отказыва-

ются, так как условия просто драконовские: никаких зачетных схем, арендная плата с первого момента, затраты не подлежат возмещению. Я это делаю потому, что я не совсем бизнесмен — не зарабатываю на строительстве, мне интересно именно сохранить памятник.

— Как вы относитесь к деятельности градозащитников?

— Я за ними не слежу. Но интересный факт: принц Уэльский Чарльз после своего визита в Петербург написал книгу с рекомендациями по сохранению этого уникального города. У нас это мало кого интересует, а для него оказалось важно. Поэтому мы можем смело отнести к числу градозащитников и принца Уэльского.

— Какой из отреставрированных объектов оказался для вас самым сложным?

— Я думаю, что самый сложный проект еще впереди.

ДОСЬЕ

Сергей Эдидович Гутцайт

Генеральный директор холдинга «Гутцайт Групп». Родился 23 декабря 1951 года, в 1976 году окончил Одесский институт инженеров Морского флота. Свою компанию основал в 1993 году. В Петербурге живет около 40 лет.

КОНФЕРЕНЦИЯ — ВЫСТАВКА ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

6 декабря 2011 года/Санкт-Петербург, Ленэкспо

Участие бесплатно по предварительным заявкам.
<http://www.rbee-expo.ru>

Организаторы:



Партнеры:



Генеральный Информационный Партнер:



Официальный Информационный Партнер:



Информационные партнеры:



Заповедные места истории и культуры

Любовь Андреева. Правительство Санкт-Петербурга утвердило законопроект «О порядке организации, установления границ и режима содержания историко-культурного заповедника регионального значения».

По словам главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Александра Макарова, документ усиливает значимость государственной историко-культурной экспертизы. На ее основе будут определяться границы историко-культурных заповедников и порядок их содержания.

Как отмечает Александр Макаров, до сих пор в городе не был установлен порядок создания историко-культурных заповедников регионального значения. «Принятие законопроекта позволит устранить пробел в законодательстве и обеспечить защиту объектам культурного наследия», – считает новый глава КГИОП. Он также обращает внимание на то, что утверждение документа «не повлечет расходования средств бюджета города».

Ситуацию комментирует Екатерина Епанчинцева – младший юрист ЗАО «Северо-Западный юридический центр»: «На сегодняшний день существует достаточно обширная нормативно-правовая база, регулирующая правоотношения в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культур-

ного наследия как на федеральном уровне, так и на уровне регионов. В частности, необходимо отметить такой нормативный акт, как Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Утвержденный правительством Санкт-Петербурга законопроект «О порядке организации, установления границ и режима содержания историко-культурных заповедников регионального значения» в любом случае в первую очередь будет основываться на положениях федерального законодательства. «Хотелось бы обратить внимание на положения рассматриваемого законопроекта, предусматривающие проведение соответствующих историко-культурных экспертиз, что потребует дополнительных затрат и изменения строительно-монтажных работ», – говорит эксперт.

Статья 57 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» регламентирует, что в отношении достопримечательного места, представля-



щего собой выдающийся целостный историко-культурный и природный комплекс, нуждающийся в особом режиме содержания, на основании заключения историко-культурной экспертизы может быть принято решение об отнесении данного достопримечательного места к историко-культурному заповеднику. Содержание историко-культурного заповедника, в зданиях и сооружениях которого находят-

ся исторические и художественные ценности, музейные предметы, подлежащие хранению и публичному показу, регулируется Федеральным законом «О музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 3 названного выше федерального закона под достопримечательными местами понимаются творения, созданные человеком, или совместные

творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации (субъекта Российской Федерации), историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

«В связи с отсутствием на данный момент судебной практики применения утвержденного правительства Санкт-Петербурга законопроекта говорить о защите культурного наследия в Санкт-Петербурге не представляется возможным. Однако нельзя не подчеркнуть, что федеральным законодательством Российской Федерации порядок защиты объектов историко-культурного наследия крайне четко и обстоятельно предусмотрен», – резюмирует юрист.

официальная публикация

О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ

23 декабря 2011 г.

Организатор конкурса – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 28.04.2008 № 132, от 25.06.2009 № 193, от 27.05.2010 № 115, от 13.07.2010 № 169 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

Конкурс является открытым по составу участников и закрытым по форме подачи предложений по разработке документации.

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся

в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом.

Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.

Примерная форма договора на разработку документации, заключаемой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:

– сроки разработки документации; – размер вознаграждения.

Оценка предложений по разработке документации и принятие решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации.

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, предоставляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.

2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя либо копия паспорта.

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.

4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.

6. Конкурсное предложение в составе:

– сроки разработки документации; – размер вознаграждения.

7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.

8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным

претендентом на осуществление таких действий, Организатором конкурсов не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 14 ноября 2011 г. по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359.

Срок окончания приема заявок: 15 декабря 2011 г. в 17.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельном участке, выставленном для проведения конкурса, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, с 09.00 до 17.00.

Телефон для справок: 570–32–89, 571–53–71.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя конкурса состоится 23 декабря 2011 г. в 11.00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-

Петербург, наб. реки Мойки, 76, комн. 217.

Присутствие участников конкурса или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным.

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.

Организатор конкурса имеет право отказаться от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии.

Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
Курортный район		
1	г. Зеленогорск, территория, ограниченная Комсомольской ул., Обьездной ул., Красноармейской ул. и пр. Ленина	В соответствии с разрешенными видами использования
Приморский район		
2	Территория, ограниченная Байконурской ул., пр. Королева, Серебристым бульваром, пр. Испытателей	В соответствии с разрешенными видами использования
Пушкинский район		
3	г. Пушкин, территория, ограниченная Конюшенной ул., Магазиной ул., Госпитальной ул., Пушкинской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования
Фрунзенский район		
4	Территория, ограниченная Прилукской ул., Тамбовской ул., Расстанной и Днепропетровской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования

Депутаты предлагают снизить квартплату гражданам с «плохими» соседями

Алексей Миронов. На прошлой неделе Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло депутатский запрос, предложенный Алексеем Тимофеевым.

Он рекомендует губернатору города задуматься о возможности введения в Петербурге понижающего коэффициента при оплате коммунальных услуг и квартирной платы для граждан, нуждающихся в жилье и проживающих в коммунальных квартирах.

При этом скидка, над которой предлагается подумать, должна распространяться только на обитателей коммуналок, соседи которых препятствуют улучшению жилищных условий очередников, по следующим причинам: состоят на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере либо ведут асоциальный образ жизни и их соседи «вынуждены неоднократно в течение года обращаться в полицию».

Известно, что психология обитателей коммуналок деформируется. Это обстоятельство мешает реализации городских программ по субсидированию покупки жилой площади очередникам из коммуналок. Потому что никого нельзя осчастливить насильно. Бывает, что встречаются настоящие «вампиры», которые не могут жить, не скандалить и не следя за тем, кто идет по коридору. Но помимо высоких материй встречаются и материальные интересы, мешающие развездам. Дело в том, что со времен Михаила Зощенко или «Вороньей слободки», где гостил Остап Бендер, появились новые законы. В результате теперь нормальный вроде бы гражданин, имеющий отдельное жилье, наследует комнату в коммуналке. Начинает ее сдавать, но, как лицо, имеющее излишки жилой площади, на городскую субсидию прав он не имеет. В то же время комната превращается для него в стабильный источник рентного дохода, продавать ее он не хочет, а денег поменять с доплатой на отдельную квартиру нет. Вот и страдает сосед-очередник, который не может договориться.

Сам Алексей Тимофеев прокомментировал свою идею так: «Фактически речь идет о введении компенсации за то, что человек, стоящий на очереди, не может воспользоваться своим правом улучшения жилищных условий из-за третьих лиц. Не может реализовать свое право и получить, например, субсидию. Потому что его соседи, скажем, не хотят переезжать, или они ведут настолько асоциальный образ жизни, что меняться, чтобы съехать с ними, никто не хочет. Другой пример: человек



ЭКСПОЗИЦИЯ В. НИКИФОРОВА. МАКЕТ ХУДОЖНИКА Т. ЕЛАТОМЦЕВОЙ ПО РАССКАЗУ ЗОЩЕНКО «НЕРВНЫЕ ЛЮДИ»

страдает эпилепсией, состоит на учете. Ему даже удобней жить в коммунальной квартире, ведь случись приступ – соседи помогут, а если он будет один? Вот он и не хочет отправляться в отдельную квартиру. Люди с тяжелыми психическими заболеваниями попадают в жилой очереди в отдельный список, с ними как раз проблем нет. Но эпилепсия права на внеочередное жилье не дает. Сам запрос родился в результате общения с гражданами, которые приходят на депутатские приемы. Признаю, расчета, сколько человек получит право на снижение квартплаты, у меня нет, но, по моему мнению, если губернатор ответит положительно, то можно будет начать подготовку законопроекта. Лично я считаю, что справедливым будет снизить общую сумму платежа по квитанции для жертв соседей в два раза».

Руководитель юридической службы комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-

Петербурга Екатерина Метелева утверждает, что на словах идея хорошая, но трудно представить, как она будет реализована: «Плата включает расходы на содержание общего имущества дома, например, ремонт крыш, уборку. Эти расходы должны нести собственники, правовых оснований снижать их или финансировать за счет бюджета, если не повезло с соседями, нет. Если комната в коммунальной квартире не приватизирована, то теоретически можно ввести понижающий коэффициент, но практически вряд ли город на это пойдет. Наоборот, управляющие компании пытаются пролоббировать повышающий коэффициент для ветхих домов, так как их содержание обходится дороже, но такой шаг приведет к социальному взрыву».

В пресс-службе жилищного комитета никак не смогли прокомментировать замысел депутата, но уточнили, что на сегодня в Петербурге насчитывается 105 тыс. коммунальных квартир.

Странные игры вокруг бильярдной

Сразу два запроса, связанных со строительством спортивного комплекса на улице Ленсовета в Московском районе, приняло Законодательное собрание. Губернатору предлагают пересмотреть планы реализации этого проекта.

Депутат Ватаняр Ягья делает запрос о возможности отмены постановления правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для строительства крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей на улице Ленсовета, участок 1 (северной дома 43 А).

Подготовить запрос депутата подвигло обращение нескольких десятков жителей домов 9 и 11 по улице Орджоникидзе и дома 43 по улице Ленсовета. Они были недовольны тем, что ради сооружения спорткомплекса будет снесено существующее двухэтажное здание, где сейчас расположены предприятия малого бизнеса. Старожилы опасаются, что нарушатся сложившиеся общественно-хозяйственные отношения, а также переживают за состояние инженерных сетей их собственных домов. Жильцы

утверждают, что квартирам будет нанесен материальный коммерческий ущерб.

«Особое беспокойство вызывало то обстоятельство, что инвестор – ООО «Светлана» – распространяет слухи, что вместо комплекса будет построен многоэтажный жилой дом. Обратившиеся ко мне за помощью готовы к акциям гражданского неповиновения», – говорится в запросе.

Второй запрос подготовила целая группа депутатов (Владимир Дмитриев, Александр Ольховский, Владимир Зуйков, Олег Пеший, Александр Горлов). Один из его авторов, председатель постоянной комиссии по промышленности, экономике и собственности Александр Ольховский, пояснил, что в этой ситуации можно подозревать непубличные цели. «Сейчас в существующем двухэтажном здании работают около тридцати человек, женщины. Швейную мастерскую выставляют на улицу. Мне, как председателю профильной комиссии, необходимо защищать интересы этого производства. А нужны ли там спортивные объекты – надо обсуждать с районными властями».

Авторы коллективного запроса обращают внимание на странные обстоятельства, при которых с 2009 года земельные участки на улице Ленсовета образовывались и меняли границы. Соседний дом по улице Лен-

совета, 41 – двухэтажное здание. Половину его занимает бильярдный клуб (эта часть дома приватизирована), вторую – та самая швейная мастерская (ЗАО «Союзспецснаб»). Ее площади находятся в городской собственности и сданы в аренду.

Генеральный директор ЗАО «Союзспецснаб» Елена Васильева пояснила, что их малое предприятие было лишено возможности выкупить помещение, так как оно попало в перечень мест, закрепленных за инвесторами: «С 1 декабря этого года КУГИ предложило нам выехать, хотя договор у нас заключен до 2013 года. Но в нем есть пункт о возможности его досрочного расторжения в случае необходимости реконструкции, сноса здания».

Соседи мастерской – бильярдный клуб, принадлежащий ООО «Светлана». Один из его сотрудников пояснил, что планируется расширение заведения, но ведь бильярд – тоже спорт. Слухи о том, что здесь будет построено жилье, он считает «бреховыми».

Реконструкция событий, изложенная в депутатском запросе пяти авторов, такова. 30.10.2009 ООО «Светлана» заключило договор аренды земельного участка под домом на улице Ленсовета, 41. Но в настоящее время он прекращен. 17.08.2011 на флажке «эпохи Матвиенко» было издано постановление пра-

вительства Санкт-Петербурга о предоставлении участка у дома 43 А для строительства крытого спорткомплекса. Участок передан без проведения торгов.

Жалующиеся депутатам жильцы указывают, что никто из обитателей домов ничего не слышал о проведении общественных слушаний, и неизвестно, были ли они вообще. Кроме того, инвестиционные условия, предложенные Смольным, не обязывают инвестора проводить реконструкцию сетей или модернизацию инженерной инфраструктуры. Кроме того, при расширении бильярдной (или ее превращении в спортцентр) будет ликвидирована автостоянка.

Авторы коллективного запроса пишут: «По утверждению жителей района, земельный участок изначально был сформирован под будущее размещение здания магазина зданием спортивного назначения. Данное обстоятельство дает основание предположить, что заявка о предоставлении здания для реконструкции была подана не с целью проведения реконструкции, а с целью последующего приобретения права на проведение строительства».

Депутаты предлагают до окончания проведения проверок и судебных разбирательств приостановить действия с помещениями дома 41 и земельным участком у дома 43 по улице Ленсовета.

Чего не стоит бояться подрядной организации в случае, если застройщик в качестве оплаты работ может предложить только квартиру в строящемся доме?

– Выделяют два способа взаиморасчетов между застройщиком и подрядной организацией, осуществляющей определенные виды работ на объекте: денежный и бартерный (за объект недвижимости – квартира, коммерческое помещение и др.). Ситуация, когда в счет оплаты работ или поставок строительных материалов застройщик предлагает квартиру, не редкость. В случае финансовых расчетов все понятно. Возникают вопросы, что делать, когда в виде расчетов подрядчику предлагается квартира в строящемся доме. Как оформить сделку, в какие сроки, как провести зачет и, самое главное, что делать с этой квартирой после? Ведь, несмотря на зачет, подрядчику нужны деньги, чтобы продолжать дальше работать на том же объекте, где предлагается квартира. Сомнений у подрядной организации в том, что эта ситуация равноценна денежному расчету, не должно возникать. В некоторых ситуациях у подрядчика даже есть выбор – получить деньги или оформить в счет проведенных работ квартиру. Все зависит от деловых взаимоотношений между участниками строительного процесса, от требований и условий получения возможности осуществлять работы на объекте.

В ситуации, когда оплатой выступает только объект недвижимости, у подрядчика в первую очередь должно быть подтверждение от застройщика того, какая конкретная квартира будет оформлена после завершения работ на подрядную организацию. Закрепление объекта за подрядной организацией должно быть оформлено соответствующим договором либо соглашением с указанием индивидуальных параметров квартиры в зависимости от объемов работ, от условий финансирования. В данном соглашении должно быть отражено, в счет чего предоставлена данная квартира, чтобы стоимость работ соответствовала стоимости предложенного объекта недвижимости.

Именно оказанием содействия подрядным организациям в оформлении и реализации бартерных квартир и занимается наша компания, так как приступать к работе, связанной с продажей, нужно после понимания, предметом каких расчетов между застройщиком и подрядчиком выступила та или иная квартира. Мы информируем своих партнеров – застройщиков и подрядчиков об условиях и принципах нашей работы, информация доступна и есть в средствах массовой информации и является адресной, то есть основная задача нашей работы заключается в продаже подрядной квартиры, а не в рекламе некоторых услуг.

Санкт-Петербург, Спасский пер., 14, оф. 422, БЦ «На Сенной», тел.: (812)600-600-1, 986-05-33, www.proximaspb.ru

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

СРО НП «Строители Петербурга» изберет Совет и председателя Совета партнерства

18 ноября состоится Общее собрание СРО НП «Строители Петербурга», где будут подводиться итоги работы Совета партнерства и обсуждаться планы саморегулируемой организации на будущее.

На Общем собрании предполагается принять ряд решений, направленных на продолжение успешной работы членов партнерства. Участникам будет предложено утвердить ряд изменений и нормативные документы организации, в том числе принять стандарты Национального объединения строителей в качестве стандартов партнерства. Кроме того, в повестке дня обозначен вопрос о принятии в качестве обязательного для членов партнерства перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Приняв общенациональные стандарты и правила, члены СРО НП «Строители Петербурга» будут интегрированы в федеральную вертикаль саморегулирования. Также участники Общего собрания обсудят изменения в техническом законодательстве в области строительства.

Еще одной важной темой повестки дня станет обсуждение отчета о работе Совета партнерства. «СРО НП «Строители Петербурга» является одним из самых авторитетных профессиональных сообществ не только в Санкт-Петербурге, но и в Северо-Западном регионе, – говорит директор партнерства Олег Бритов. – Для компаний – членов



партнерства созданы благоприятные условия для эффективного функционирования».

СРО НП «Строители Петербурга» имеет солидное представительство в органах власти и всероссийских профессиональных общественных организациях. Президентом партнерства является депутат Законодательного собрания Петербурга Анатолий Костерев, занимающийся в парламенте вопросами строительного комплекса. Директор – Олег Бритов – возглавляет

комитет Российского Союза строителей по взаимодействию с региональными союзами, общественными организациями и некоммерческими партнерствами. Технический директор – Сергей Фролов – входит в состав комитета РСС по совершенствованию нормативно-правовой базы и техническому регулированию и комиссии по регламенту НОСТРОЙ. Работа представителей аппарата партнерства в этих структурах позволяет членам СРО быть уверенными в том, что их интересы будут наиболее полно представлены и защищены.

Партнерство представляет своих участников на профильных мероприятиях, таких как Международный строительный форум «Интерстройэкспо», и многих других. В августе нынешнего года СРО НП «Строители Петербурга» широко заявила о себе в рамках подготовки и празднования 55-го Всероссийского юбилейного профессионального праздника «День строителя». Партнерство выступило главным спонсором проведения конференции «Развитие строитель-

ного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области в условиях саморегулирования» 24 ноября.

Кадровый потенциал СРО НП «Строители Петербурга», в частности Технического и Контрольного управлений, позволяет оказывать членам партнерства высокопрофессиональную методическую помощь. Примером такой работы являются «СРОчные консультации» – цикл семинаров, в рамках которых строительное сообщество получает необходимую для работы информацию, обсуждает злободневные темы развития отрасли. Примечательно, что в «СРОчных консультациях» могут принимать участие не только компании – члены партнерства, но все без исключения предприятия строительного комплекса Санкт-Петербурга. Отдельным проектом является издание справочной и методической литературы, ре-

гулярно освещающие актуальные изменения в профильной нормативной базе. Делегатам IX Съезда строителей, который состоится 28 ноября, будут предложены три новых методических пособия «Законодательство в области саморегулирования и его реализация в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области», «Реализация функций контроля в условиях саморегулирования в строительной отрасли» и «Страхование рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ». В этих пособиях уделяется пристальное внимание темам, вызывающим наиболее живой интерес строителей. Все издания партнерства распространяются в строительном сообществе на безвозмездной основе.

Кроме специализированной деятельности СРО НП «Строители Петербурга» реализует социальные проекты. Одним из таких проектов является Новогодняя елка строителей. Партнерство выкупает билеты на детские спектакли Санкт-Петербургского «Мюзик-Холла» и приглашает на праздник детей работников строительного комплекса города. В прошлом году такие приглашения на елку получили строительные компании города, некоммерческие партнерства, общественные организации, государственные органы управления строительного комплекса. В этом году СРО НП «Строители Петербурга» приглашает другие СРО присоединиться к новогоднему проекту и совместно подарить детям праздник.

В рамках Общего собрания партнерства состоится также избрание нового состава Совета и председателя этого постоянно действующего коллегиального органа управления СРО.

Общее собрание состоится 18 ноября в 15 часов по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 43/1, гостиница «Азимут отель», 2-й этаж, зал «Советский». Начало регистрации в 13.30. Повестка дня – на сайте СРО НП «Строители Петербурга» www.spbpro.ru. Сообщить об участии в мероприятии можно по телефону: (812) 318-55-49, 714-23-81 или по e-mail: spbpro@spbpro.ru, spbpro@yandex.ru.

справка

Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство «Строители Петербурга», основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство учреждена строительными компаниями-членами Союза строительных объединений и организаций. В государственный реестр саморегулируемых организаций внесена за номером СРО-С-157–25122009 от 25 декабря 2009 года. В настоящее время объединяет 235 строительных организаций. СРО НП «Строители Петербурга» открыта для новых членов. Вступая в Партнерство, организации присоединяются к региональной системе саморегулирования, объединяющей тысячи строительных предприятий Северо-Запада России и получающей поддержку Российского Союза строителей. Информацию о вступлении можно получить на сайте Партнерства <http://spbpro.ru/>

ССОО поможет подготовить высококлассных реставраторов

Союз строительных объединений и организаций регулярно взаимодействует с учебными заведениями, ведущими подготовку кадров для строительной отрасли.

В ноябре стартовал новый проект – Союз начал сотрудничество с профессиональным лицеем «Купчино».

Союз передал лицеистам полтора десятка мольбертов, необходимых для организации полноценного учебного процесса. Ранее на подаренных лицею мольбертах располагалась экспозиция выставки «Город строится – город живет», приуроченная к 55-му Всероссийскому профессиональному празднику «День строителя». Экспозиция включала фотографии, посвященные трудовым будням работников строительного комплекса. Снимки отбирались по результатам конкурса среди лучших фотохудожников

Северной столицы. Теперь за этими мольбертами будут создавать свои шедевры будущие работники отрасли.

От имени директора лицея «Купчино» Владимира Коровина в адрес президента Союза строительных объединений и организаций Романа Филимонова и исполнительного директора Олега Бритова поступили благодарственные письма с пожеланием продолжения сотрудничества по подготовке специалистов-реставраторов для Санкт-Петербурга.

Профессиональный лицей «Купчино» – это уникальное учебное заведение с более чем пятидесятилетней историей, которое го-

товит художников-оформителей, строительных рабочих, специалистов-реставраторов различных специализаций. С 2007 года лицей является членом Союза реставраторов Санкт-Петербурга.

Лицейсты сохраняют лучшие традиции петербургской школы реставраторов и создают новые, учатся творить, а не просто выполнять строительные работы. Это убедительно доказывают коридоры, холлы, кабинеты и мастерские лицея, оформленные образцами альфрейной живописи и расписными витражами.

Доверяя высокой квалификации учеников лицея, их приглашают для прохождения производствен-



ной практики Русский музей, Эрмитаж, Константиновский дворец. Воспитанники купчинского лицея проводили реставрационные работы на таких знаменитых архитектурных объектах, как Театр на Елагином острове, Малый

зал Филармонии им. Д. Д. Шостаковича, Академическая капелла им. М. И. Глинки, здания Сената и Синода, где сейчас располагается Конституционный суд России, Екатерининский дворец в Пушкине и другие уникальные памятники.

ССОО – сбалансированная и успешная организация

В будущем году Союзу строительных объединений и организаций исполняется 10 лет. О том, как создавался Союз, каким он был и какова его роль в современной строительной жизни, рассказал первый президент ССОО, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», заслуженный строитель России Александр Иванович Вахмистров.

– Александр Иванович, вы стояли у истоков создания Союза строительных объединений и организаций. Как он появился?

– Если углубиться в историю, стоит вспомнить о том, что в советские времена строительная отрасль была четко структурирована. В рамках плановой экономики существовала жесткая организационная схема: министерства, главки, тресты, управления и так далее. Потом наступили принципиально иные времена – изменились социально-экономические отношения. В структуре управления строительным комплексом произошли изменения. Строители получили право организовывать собственные компании, право арендовать и выкупать предприятия. В отличие от Москвы, где городская власть оставила себе «золотую акцию» в каждом предприятии и сохранила за собой возможность осуществления государственного контроля, Петербург пошел иным путем. На мой взгляд, именно это послужило основой того, что сейчас мы имеем такой конкурентоспособный строительный комплекс, включающий и крупные, и малые предприятия. Строители получили самостоятельность, жизнь пошла своим чередом. Прошло несколько лет, и мы увидели тягу профессионального сообщества к объединению для решения различных общих проблем. Тогда появилась Ассоциация домостроителей, «Союзпетрострой» и другие.

Время от времени мы собирали строительный актив, и на одном из таких заседаний прозвучало предложение Юрия Павловича Панибратова, занимавшего в то время должность ректора СПбГАСУ, о создании общегородского союза строителей. Тогда же возникло название «Союз строительных объединений», к которому добавилось слово «организаций». Тем самым возможность вступить в Союз получили не только профессиональные ассоциации, но и отдельные компании и предприятия. В 2002 году в состав ССОО входили 14 общественных объединений, сегодня он объединяет более 50 профессиональных союзов и ассоциаций и несколько тысяч компаний, СМИ, вузов... Возглавить Союз при его создании было предложено мне – профильному вице-губернатору Правительства Санкт-Петербурга и председателю комитета по строительству.

– Какие задачи ставились перед Союзом десять лет назад?

– Предложения о компетенции Союза поступали самые разнообразные. Союз был новой структурой в строительной отрасли, и конечно, первое время дело доходило до крайностей. Предлагалось, например, отдать Союзу все полномочия по распределению городского заказа. Но в итоге нам



удалось, как мне кажется, правильно определить его политику: представление и защита интересов строителей, трансляция точки зрения профессионального сообщества в органы власти. Все 10 лет Союз каждый день работает над решением задач, поставленных перед ним отраслью: проводит семинары и консультации, конференции и выставки, организует международное сотрудничество, оказывает методическую поддержку сообществу. Кроме того, Союз активно работает со средствами массовой информации, издает газету «Все Союзные вести».

ССОО организует два больших общегородских события. Во-первых, это День строителя. Очень приятно, что в этом году наш профессиональный праздник был проведен на всероссийском уровне с участием министра регионального развития России Виктора Федоровича Басаргина. Во время празднования Дня строителя в Петербурге находился премьер-министр Владимир Владимирович Путин, он побывал на открытии Комплекса защитных сооружений города от наводнений, посетил объекты строительства. Это, конечно, важно для нас.

Кроме того, Союз строительных объединений и организаций ежегодно проводит Съезд строителей Санкт-Петербурга. 28 ноября он состоится уже в девятый раз. Стоит отметить тот факт, что строительная отрасль – единственная в Северной столице, которая регулярно собирается на свой профессиональный съезд.

Нельзя не сказать и о таких мероприятиях и проектах под эгидой Союза, как спартакиада строителей «За труд и долголетие», возведение храма Первоверховного Апостола Петра, социальная поддержка детских учреждений и профессиональных учебных заведений. Они не только сплачивают отрасль, но и поднимают престиж профессии строителя.

– Становление и развитие Союза проходило на ваших глазах, сейчас вы – почетный президент ССОО. Как изменился Союз за десять лет?

– Кардинальных изменений в деятельности Союза не произошло, он планомерно развивался в течение всех десяти лет, и, на мой взгляд, это хорошо.

Бытовало мнение, что с введением системы саморегулирования Союз потеряет свое значение, однако этого не произошло. Войти в состав саморегулируемых организаций строительные компании должны по закону. СРО выдают допуски на выполнение тех или иных работ, контролируют соблюдение законодательства. Все это вопросы, скажем так, производственные. Союз строительных объединений и организаций занимается решением иных проблем – защитой интересов строителей. В том числе на всероссийском уровне. ССОО интегрирован в Российский Союз строителей. В Совет РСС входим мы с вице-губернатором Санкт-Петербурга, президентом Союза Романом Евгеньевичем Филимо-

новым, еще несколько представителей есть в президиуме РСС. В составе Российского Союза строителей проще донести точку зрения строительного сообщества Петербурга до правительства страны, общественной палаты, органов законодательной власти.

Полагаю, что в будущем Союз должен выполнять те же функции, что и сегодня. Нам удалось создать успешную, сбалансированную во всех смыслах общественную организацию.

– 28 ноября состоится IX Съезд строителей Санкт-Петербурга. Чего отрасль ожидает от этого мероприятия, какие пожелания вы бы высказали в адрес делегатов?

– IX Съезд строителей проходит накануне выборов депутатов Государственной Думы и Законодательного собрания города. Не хочу заниматься агитацией, но очень важно, чтобы строители внимательно отнеслись к этому событию. Нужно присмотреться, каким курсом предполагает идти та или иная партия, какую программу предлагает, и сделать осознанный выбор.

На съезде отрасль хочет услышать, конечно же, выступление губернатора Санкт-Петербурга Георгия Сергеевича Полтавченко – его видение развития города и строительного комплекса. Я думаю, что губернатором будут поставлены задачи по более эффективному использованию бюджетных средств, возможно, будет рассказано об изменениях в генеральном плане Санкт-Петербурга – надеюсь, что они будут не революционными, а эволюционными.

Для всех строителей очевидна необходимость развития Петербурга. При условии бережного отношения к нашему городу-музею, в то же время нужно вести дорожное строительство, развивать метро. Требуются качественные изменения инженерной и социальной инфраструктуры, надо наращивать темпы жилищного строительства – мы по-прежнему отстаем от европейского уровня обеспеченности населения жильем. Мы, строители, ждем, что губернатор и новая команда продолжит этот курс развития, может быть, со своими коррективами.

В целом петербургская ситуация в сфере строительства уникальна. У нас, безусловно, лучший строительный комплекс по конкурентоспособности, по оснащенности, по количеству предприятий. И он у нас не монополизирован. Кроме того, у нас самый лучший инвестиционный климат с точки зрения законодательства. У нас принят и действует весь комплекс «строительных» законов. Есть определенные проблемы, но в целом законодательная база позволяет любому инвестору, застройщику чувствовать себя в нашем городе уверенно.

МНЕНИЕ



Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей:

– IX Съезд строителей Санкт-Петербурга с большим интересом ожидается строителями города. Ведь именно 28 ноября им предстоит познакомиться с точкой зрения нового губернатора Георгия Сергеевича Полтавченко на современную ситуацию со строительством в городе, с его планами и ожиданиями в этой связи. Считаю, что новому губернатору необходимо выстраивать тесное взаимодействие со строительным комплексом, ведь строители – это лицо Петербурга. Губернатору нельзя выпускать из поля зрения такие важные вопросы, как генеральный план и строительные регламенты, чтобы башни не в том месте не появлялись. Ну и самое главное, беречь Санкт-Петербург – наше национальное достояние, город-музей под открытым небом.

МНЕНИЕ



Эдуард Дадоев, исполнительный директор Российского Союза строителей:

– Накануне IX Съезда строителей Санкт-Петербурга я хочу обратиться не к строителям, а к новому руководству города. Я предложил бы губернатору Северной столицы Георгию Сергеевичу Полтавченко лично курировать строительную отрасль города, ведь значение развития строительства трудно переоценить: оно, как лакмусовая бумажка, наглядно свидетельствует о положении дел в экономике. На мой взгляд, очень важно, чтобы именно государство выступало заказчиком возведения социального жилья. Это необходимо для того, чтобы возможность улучшить свои жилищные условия появилась у граждан со средними доходами. История свидетельствует о том, что все великие цивилизации активно развивались благодаря строительству. Так и мы – будем строить, значит, будем развиваться.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ДОГОВОРЫ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ОБРАЩЕНИИ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ, БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА (по состоянию на III квартал 2011 г.)

№ п/п	Адрес ЗУ	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1	Территория, ограниченная береговой линией реки Лубья, административной границей Санкт-Петербурга и полосой отвода железной дороги	ООО «Лотос»	18.08.2011
2	Территория, ограниченная Авиационной ул. (Горелово), Парковой ул. (Горелово), Дачной ул. (Горелово), Московской ул. (Горелово)	ООО «Сфера»	06.10.2011
3	Территория в пос. Солнечное, квартал, ограниченный 2-й Боровой ул., участком 1 (южнее дома 16, лит. В по 2-й Боровой ул.) и 1-й Боровой ул.	ООО «Гольф Клуб Солнечное»	07.10.2011
4	Территория, ограниченная ул. Книпович, ул. 2-й Луч, железной дорогой, ул. Седова	ООО «Кампраст»	15.10.2011
5	Территория, ограниченная дорогой на Турхтанне острова, проектной магистралью (ул. Червоного Казачества), пр. Маршала Жукова, железной дорогой, проектной магистралью, проездом (на тарную фабрику)	ООО «Парамон»	17.10.2011
6	Территория, ограниченная ул. Ивана Черных, границей отвода Октябрьской железной дороги, ул. Маршала Говорова, ул. Метростроевцев	ООО «Сканди»	17.10.2011
7	Территория, ограниченная Колхозной ул., Звериницкой ул., Главной ул., административной границей с Ленинградской областью	ООО «Квартал 17 А»	19.10.2011
8	Территория, ограниченная ул. Академика Лебедева, Финским пер., пл. Ленина, ул. Комсомола	ООО «Сэтл Сити»	03.11.2011
9	Территория, ограниченная Садовой ул., Петрозаводским ш., Центральной ул., Пионерской ул.	ООО «ИДМ»	04.11.2011
10	Территория, ограниченная Приморским пр., ул. Савушкина, Туркестанской ул.	ООО «Рекстон»	18.11.2011
11	Территория части квартала 37 района севернее ул. Новоселов, ограниченная пр. Большевиков, ул. Тельмана, границей отвода Октябрьской железной дороги, подъездным железнодорожным путем, участок 1	ООО «Юридическая группа «ИНТРОС»	19.11.2011
12	Территория, ограниченная Кронштадтским шоссе, Цитадельской дорогой, пробивкой Цитадельского шоссе	ООО «Первая инжиниринговая компания»	21.11.2011
13	Территория, ограниченная Кронштадтским шоссе, береговой линией Финского залива	ООО «Первая инжиниринговая компания»	21.11.2011
14	Территория, ограниченная Богумиловской ул., ул. Федюнинского, Ораниенбаумским пр.	ООО «Первая инжиниринговая компания»	21.11.2011
15	Территория, ограниченная Санкт-Петербургским ш., ул. Тургенева, ул. Плеханова, Кропоткинской ул., ул. Грибоедова, проектируемой магистралью, Заводской ул., Волхонским ш., в пос. Стрельна	АНО «Свет Надежды»	21.11.2011
16	Территория, ограниченная ул. Подвойского, Искровским пр., ул. Антонова-Овсеенко, Дальневосточным пр.	ЗАО «ЮИТ Лентек»	26.11.2011
17	Квартал 21 района Коломяги	ООО «СМУ-630»	01.12.2011
18	Территория, ограниченная пр. Ветеранов, ул. Лени Голикова, границей квартала 2 А, парком Александрово	ООО «ССМ-Стройреконструкция»	10.12.2011
19	Территории квартала 2 В района Улянка, ограниченная ул. Солдата Корзуна, пр. Маршала Жукова, западной границей парка Александрово и проездом от ул. Козлова	ООО «Восток»	15.12.2011
20	Территория, ограниченная Лагерным ш., Южной ул. и проектируемыми проездами	ООО «Сфера»	18.12.2011
21	Территория, ограниченная пр. Маршала Жукова, дорогой на Турхтанне острова, Кронштадтской ул. и Портовой ул.	ООО «Ультра»	28.12.2011
22	Территория, ограниченная ул. Маршала Говорова, ул. Швецова, Еленинским пер., проектным продолжением Лермонтовского пер.	ООО «Квант»	30.12.2011
23	Участок, ограниченный бульв. Алексея Толстого, Оранжевой ул., Ленинградской ул. и Школьной ул.	ЗАО «Асэрп»	31.12.2011
24	Ул. Ильюшина, участок 2 (западнее д. 3, корп. 1, лит. А по ул. Ильюшина)	ООО «БалтСтройПроект»	31.12.2011
25	Территория, ограниченная Новочеркасским пр., продолжением ул. Помяловского, пр. Шаумяна, Республиканской ул.	ООО «Эй-Энд-Эй групп»	31.12.2011
26	Территория, ограниченная берегом р. Невы вдоль Октябрьской наб., осью р. Утки, границей с Ленинградской областью, участок 1	ООО «ИДМ»	06.01.2012
27	Территория, ограниченная с севера красными линиями ул. Ижорского Батальона, с востока – красными линиями Октябрьской ул., с юга – административной границей города	ООО «Компания Крона»	08.01.2012
28	Территория, ограниченная Пловдивской ул., Загребским бульв., Дунайским пр. и Будапештской ул.	ООО «Визит»	08.01.2012
29	Территория квартала 6 района Шувалово-Озерки	ООО «Капитал-строй»	09.01.2012
30	Территория, ограниченная Михайловской ул., ул. Костылева, Владимирской ул., Петровским пер.	ООО «АртПроект»	10.01.2012
31	Территория, ограниченная Октябрьской наб., ул. Крыленко, Дальневосточным пр., ул. Тельмана	ООО «Инт Девелопмент»	12.01.2012
32	Территория, ограниченная ул. Захаржевской, ул. Радищева, Артиллерийской ул. и Кадетским бульваром	ООО «Жилспецстрой»	21.01.2012
33	Территория, ограниченная ул. Обороны, Колхозной ул., Звериницкой ул., границей функциональной зоны «1ЖД»	ООО «Жилспецстрой»	21.01.2012
34	Квартал 7 района восточнее пр. Юрия Гагарина	ООО «Торговый дом «Южный»	10.02.2012
35	Территория, ограниченная Большим пр., ул. Отдыха, Зеленогорским ш., Лесным пр., в пос. Комарово	ООО «А и В»	10.02.2012
36	Территория базисного квартала 8519, ограниченная Волхонским ш., Интернациональной ул., Красной ул.	ЗАО «РСУ-103»	13.02.2012
37	Территория квартала 16 района севернее ул. Новоселов, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., перспективной пробивкой ул. Еремеева и Союзного пр.	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	26.02.2012
38	Г. Петродворец, территория, ограниченная ул. Шахматова, ул. Чебышевской, Ботанической ул., Университетским пр.	ООО «Товарищество Долевого Строительства»	28.02.2012
39	Территория квартала 16 А района Шувалово-Озерки, ограниченная ул. Есенина, Сиреневым бульв., ул. Ивана Фомина, пр. Просвещения	ООО «МОСТ-Пром»	01.03.2012
40	Территория, ограниченная ул. Орджоникидзе, ул. Ленсовета, пр. Юрия Гагарина, Московским ш., пл. Победы	ООО «Консалтинг и Девелопмент»	01.03.2012
41	Территория, ограниченная Авиационной ул., проектируемой магистралью, границей функциональной зоны «Р2»	ООО «Сэтл Сити»	07.03.2012
42	Территория, ограниченная ул. Олеко Дундича, Купчинской ул. и Малой Балканской ул.	ООО «КВС»	08.03.2012
43	Территория квартала 19 Б н/з «Ржевка», ограниченная проездом между д. 83 и 85 по ш. Революции, ш. Революции, проездом у дома 73, лит. А, по ш. Революции, проектным продолжением ул. Красина	ООО «АРТ-СТРОЙ»	13.03.2012
44	Санкт-Петербург, территория, ограниченная ул. Замшина, пр. Маршала Блюхера, Пискаревским пр., Бестужевской ул.	ООО «Приморский центр»	16.03.2012
45	Территория, ограниченная Андреевским пер., Авангардной ул., пр. Ветеранов, ул. Партизана Германа	ООО «Сэтл-Сити»	19.03.2012
46	Территория, ограниченная Аврора, Озерковой ул., ул. Дашкевича	ООО «Сэтл сити»	02.04.2012
47	Территория, ограниченная Ораниенбаумским ш., границей территории объекта культурного наследия «Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи», береговой линией Невской губы, границей территории объекта культурного наследия «Парк бывшей фермы Ольденбургского»	ООО «Президент Парк»	04.04.2012
48	Территория квартала, ограниченного Швейцарской ул., ул. Федюнинского, ул. Победы, Михайловской ул.	ООО «АртПроект»	07.04.2012
49	Территория, ограниченная Нарвской ул., Красногородской ул., Гатчинским ш., Кингисеппским ш.	ООО «ТИР»	16.04.2012
50	Территория, ограниченная участком Пулковского ш. вдоль домов 89 и 107, проектируемыми проездами	ООО «ТДМ»	27.04.2012
51	Территория, ограниченная осью реки Лубья, Камышинской ул., железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги	ООО «Строительное управление»	30.04.2012
52	Территория, ограниченная Кузнецовской ул., Витебским пр., Бассейной ул., пр. Космонавтов	ООО «Альфа-Омега»	28.05.2012
53	Территория, ограниченная проектируемым проездом, границей функциональной зоны «ИЗ», проездом южнее территории ОАО «Петролод», пр. Маршала Блюхера, Полюстровским пр.	ООО «Альфа-Омега»	28.05.2012
54	Территория, ограниченная Рябовским шоссе, ул. Коммуны, береговой линией р. Лубья, границей функциональной зоны «ЗЖД»	ООО «Строительная компания «ДМ»	31.05.2012
55	Территория, ограниченная Ириновским пр., ул. Коммуны, пр. Ударников, ул. Лазо	ООО «Стратегия»	04.06.2012
56	Территория, ограниченная Приморским шоссе, Бассейной ул., Овражной ул., Экипажной ул., ул. Мичурина, проектным продолжением ул. Мичурина, в г. Зеленогорске	ООО «Реста»	07.06.2012
57	Территория, ограниченная Центральной ул., Петрозаводским ш., Плановой ул., ул. Максима Горького	ООО «Веста СПб»	10.06.2012
58	Территория, ограниченная пр. Стачек, ул. Возрождения, ул. Маршала Говорова, ул. Васи Алексеева	ООО «Юр-Сервис»	15.06.2012
59	Г. Красное Село, Стрельнинское ш., восточнее деревни Куттузи	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	18.06.2012
60	Территория, ограниченная Общественным пер., пр. Обуховской Обороны, границей отвода Октябрьской железной дороги, береговой линией р. Невы	ООО «РФТ «Мобайл банк»	22.06.2012
61	Территория, ограниченная пр. Энгельса, Суздальским пр., пр. Художников, Придорожной аллеей	ООО «ИДМ»	27.07.2012
62	Территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелецкой ул.	ООО «Инт Девелопмент»	30.07.2012
63	Территория, ограниченная Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул.	ОАО «Измайловская Перспектива»	30.07.2012
64	Пос. Саперный, Невская ул., участок 1 (восточнее дома 11, лит. А по Невской ул.)	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	30.07.2012
65	Территория, ограниченная ул. Костюшко, 1-м Предпортовым проездом	ООО «Балтийская Столица»	02.08.2012
66	Территория, ограниченная Народной ул., линией отвода железной дороги, административной границей между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	06.08.2012
67	Пос. Солнечное, квартал 21160-3	ООО «Бетта инвест»	13.08.2012
68	Территория квартала 14-А Ржевка-Пороховые, ограниченная ул. Лазо, пр. Ударников, пр. Наставников, Ириновским пр.	ООО «Аверс-инвест»	25.08.2012
69	Территория, ограниченная Суздальским пр., ул. Композиторов, ул. Прокофьева, ул. Жени Егоровой	ООО «Стратегия»	02.09.2012
70	Территория, ограниченная Торфяной дорогой, полосой отвода железной дороги, внутриквартальными проездами вдоль Серафимовского кладбища	ООО «Дубль-2»	03.09.2012
71	Территория, ограниченная Московским пр., Марининской ул. и ул. Решетникова, участок 3	ООО «Балтстройпроект»	03.09.2012
72	Территория, ограниченная Сабиrowsкой ул., Заусадебной ул., Полевой Сабиrowsкой ул.	ОАО «РСУ Приморского района»	10.09.2012
73	Пос. Петро-Славянка, дорога на Металлострой, участок 1 (юго-восточнее пересечения Волховского направления ж.д. и р. Славянки)	ООО «УПТК Лендорстрой»	27.09.2012
74	Пос. Понтонный, территория восточнее Колпинской ул., западнее р. Большая Ижорка, ограниченная с севера границей зоны Д, с юга – границей зоны ПД	ООО «СПб Реновация»	30.09.2012
75	Территория, ограниченная Советским пр., полосой отвода железной дороги, береговой линией р. Славянки, проектируемой магистралью	ООО «СПб Реновация»	15.10.2012
76	Г. Пушкин, территория квартала 11 и 11 А (ул. Архитектора Данини, Тярлевским ручьем, Павловским шоссе, северо-западной границей земель Витебского направления ж.д., Вокзальной ул. и ул. Ломоносова)	ИП «Симоненко» ООО «Кондоминиум-Проект»	17.05.2013 02.08.2012
77	Территория, ограниченная полосой отвода железной дороги, северо-западной административной границей муниципального образования пос. Комарово, береговой линией Щучьего озера, береговой линией Щучьего ручья, административной границей Санкт-Петербурга, юго-восточной границей пос. Комарово, ул. Валиева, Саперной ул.	ООО «Альфа-Омега»	29.07.2013
78	Территория, ограниченная ул. Кржижановского, продолжением Российского пр., проектируемым проездом, пр. Солидарности	ООО «Ханза Флекс»	31.08.2013
79	Территория базисного квартала 5360А, ограниченная пр. Тореза, ул. Витковского, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло	ЗАО «Строительный трест»	28.11.2013

ДОГОВОРЫ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСОВ (по состоянию на III квартал 2011 года)

№ п/п	Адрес ЗУ	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1	Участок, ограниченный Иликовским пр., Александровской ул., ул. Дегтярева, Швейцарской ул.	ООО «Инком ДСК-3»	30.09.2011
2	Г. Петродворец, территория, ограниченная ул. Прогонной, границей зоны И1, ул. Братьев Горкущенко, Балтийским направлением ж.д.	ООО «ФинансПроект»	05.10.2011
3	Квартал, ограниченный Нейшлотским пер., Лесным пр., Большим Сампсониевским пр., Выборгской ул.	ООО «Инвестстрой корпорация»	30.12.2011
4	Территория, ограниченная берегом р. Невы вдоль Октябрьской наб., осяю р. Утки, границей с Ленинградской областью, участок 2	ООО «Ресурс»	06.02.2012
5	Г. Колпино, Октябрьская ул., участок 3 (восточнее пересечения с ул. Ижорского Батальона)	ООО «ОКА»	27.02.2012
6	Территория квартала № 13 г. Сестрорецка, ограниченная ул. Воскова, ул. Мосина, наб. Строителей, восточной границей земель Сестрорецкого направления железной дороги	ООО «Ресурс»	20.03.2012
7	Каменноостровский пр., 24, лит. Б	ООО «Квестор плюс»	01.05.2012
8	Пос. Горелово, территория, ограниченная Заречной ул., проездом 24 и границей Санкт-Петербурга	ООО «Ассистент-инвест»	07.05.2012
9	Г. Сестрорецк, Приморское ш., участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой)	ООО «Новые инвестиционные технологии»	28.05.2012
10	Территория, ограниченная береговой линией р. Невы, границей зоны ТР5-2, Советским пр., Шлиссельбургским ш.	ООО «СПб Реновация»	28.06.2012
11	Территория, ограниченная Ульяновской ул., Ботанической ул., Пригородной ул., Гостилицким шоссе, Астрономической ул.	ООО «ЮК «ИНТРОС»	07.08.2012
12	Г. Колпино, территория, расположенная восточнее Загородной ул., южнее р. Ижоры, западнее Колпинской ул., севернее проезда № 2	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	09.09.2012

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ № 332 от 02.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, Политехническая ул., участок 1 (западнее дома 5, лит. Б, по Политехнической ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Диагностический центр «Арктур» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 363 от 27.10.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство станции проверки технического состояния автотранспортных средств – до 21.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 7024-рк от 20.10.2011

Об утверждении схемы расположения земельного участка

В соответствии с Положением о Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.06.2007 № 640 и Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813, в целях утверждения акта о выборе земельного участка для строительства:

1. Утвердить схему расположения земельного участка площадью 7806 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Тверская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Ремизова), согласно приложению. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли.

2. Установить ограничения в использовании земельного участка:

– охранная зона канализационных сетей, площадью 226 кв. м;

– охранная зона водопроводных сетей, площадью 8 кв. м.

3. Сектору контроля и документационного обеспечения отдела по вопросам государственной службы, кадров и документационного обеспечения Комитета довести распоряжение до сведения Управления землеустройства и Колпинского районного отдела.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета Бобкову Л. А.

Председатель Комитета В. В. Калугин

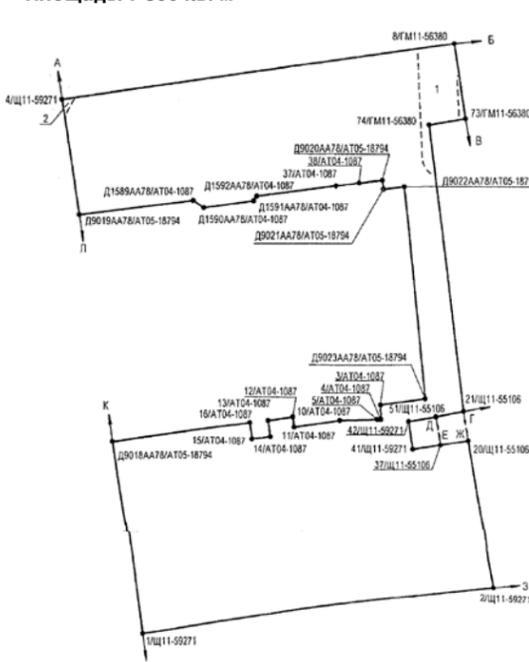
Приложение к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 20.10.2011 № 7024-рк

СХЕМА расположения земельного участка

Местоположение: Санкт-Петербург, город Колпино, Тверская улица, участок 1

(юго-восточнее пересечения с улицей Ремизова)

Площадь: 7 806 кв. м



Масштаб 1:1000

Описание границ земельного участка:

от А до Б – земли общего пользования

от Б до В – земли, не прошедшие кадастровый учет

от В до Г – земли, не прошедшие кадастровый учет

от Г до Д – земли, не прошедшие кадастровый учет

от Д до Е – земли, не прошедшие кадастровый учет

от Е до Ж – земли, не прошедшие кадастровый учет

от Ж до З – земли, не прошедшие кадастровый учет

от З до И – земли общего пользования

от И до К – земли общего пользования

от К до Л – земельный участок 78:37:17116:17

от Л до А – земли общего пользования

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона канализационных сетей	226
2	Охранная зона водопроводных сетей	8

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования», администрация Колпинского района информирует граждан и общественные организации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Тверская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Ремизова) для размещения объектов торговли в соответствии с распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 20.10.2011 № 7024-рк «Об утверждении схемы земельного участка».

Заказчик: ООО «ОКА».

Адрес: Санкт-Петербург, Бухарестская ул., 43, корп. 2, тел./факс 463-69-91.

Проектная организация: ООО «ИК ДСК № 5».

Адрес: Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, 101, тел./факс 461-73-52.

Земельный участок является формируемым в рамках проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Тверской ул., ул. Ремизова, Октябрьской ул., ул. Ижорского Батальона, в Колпинском районе в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 1163 от 26.04.2011. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга земельный участок расположен в зоне ЗЖД – среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Участок не входит в границы зон охраняемого культурного наследия. Архитектурно-планировочное решение включает в себя:

1. 2 объекта торговли промышленными товарами.

Основные параметры объекта: площадь земельного участка: 7806 кв. м; площадь застройки: 3110 кв. м; площадь благоустройства: 4696 кв. м; общая площадь сооружения: 7372,7 кв. м; общий строительный объем: 29669 кв. м.

Информацию о градостроительном решении и условиях использования данной территории можно получить на градостроительной экспозиции с 14.11.2011 по 28.11.2011 по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1, отдел строительства и землепользования администрации Колпинского района Санкт-Петербурга.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1. Телефон для справок: 573-92-21; e-mail: zso@tukolp.gov.spb.ru.



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

8 декабря

17⁰⁰ – 21⁰⁰

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
СТ. МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Как улучшить жилищные условия
- Что будет с ценами на недвижимость
- Как правильно выбрать ипотечную программу
- Как оценить загородную недвижимость при покупке или продаже

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ



ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ



БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru



ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская
Недвижимость**

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

33-55555

www.spbrealty.ru