

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ЭКСПЕРТЫ ОЖИДАЮТ УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА КАЧЕСТВЕННОГО
ОФИСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА 13–15% СТР. 8–9

НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ СТР. 10–11

ТРУБА НА СТРОЙКЕ
ЛИШИТ ТЕПЛА МИКРОРАЙОН СТР. 14

2013
День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года

СТР. 6-7

Лев Гниденко:
«Потребитель стал
избирательнее»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

22.07

Стадион на Крестовском может подешеветь

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко провел выездное совещание по строительству стадиона на Крестовском острове. По словам губернатора, работы на стройплощадке ведутся активно. Куратором строительства назначен вице-губернатор Марат Оганесян. Глава города не исключает возможности снижения стоимости стадиона. «Смета определена. Если она и будет меняться, то только в сторону уменьшения», – подчеркнул он. В частности, по словам губернатора, стоимость стадиона можно снизить, если возложить отделку помещений для коммерческого использования на их арендаторов. Георгий Полтавченко также сообщил, что транспортные схемы для зрителей уже продуманы. Рядом со стадионом будет построена станция метро «Новокрестовская» – вторая на Крестовском острове – с продолжением в Приморский район.

Военные следователи возбудили новое дело о землях Минобороны в Ленобласти

Главное военное следственное управление СКР возбудило еще одно уголовное дело о злоупотреблении должностными полномочиями при выводе из ведения Минобороны 613 га земли в Ленинградской области, в результате чего ущерб государству составил порядка миллиарда рублей. Напомним, что в начале апреля Главная военная прокуратура сообщила о причастности экс-главы департамента имущественных отношений Минобороны Евгении Васильевой к незаконной передаче в аренду земель в Ленобласти. Ущерб государству составил 1 млрд рублей. В 2010 году г-жа Васильева утвердила межевой план Левашовского военного полигона в Сертолово, уменьшив его исходный размер на 613 га. Дело возбуждено по статье «Злоупотребление должностными полномочиями, повлекшее тяжкие последствия», максимальная санкция – лишение свободы на 10 лет.

23.07

Смольный ратует за доступность города для инвалидов

Смольный хочет ужесточить требования к приемке строительных объектов с точки зрения их доступности для инвалидов. Георгий Полтавченко поручил вице-губернатору Марату Оганесяну проследить за этим вопросом. Губернатор отметил, что необходимо ужесточить подход к вводу в эксплуатацию новых объектов городской инфраструктуры. Они должны отвечать потребностям людей с ограниченными возможностями. Жилищному комитету губернатор поручил при выполнении капитального ремонта обращать особое внимание на организацию доступности объектов. Для решения этой социально важной проблемы губернатор предложил шире использовать возможности государственно-частного партнерства, а также активнее привлекать внебюджетные средства.

Регионального заказчика «Южное побережье Невской губы» не будет

Губернатор снял с повестки заседания правительства вопрос о создании природного заказника «Южное побережье Невской губы». Его предлагал создать комитет по природопользованию в Петродворцовом районе. Речь идет о территории размером в 266 га в районе города Ломоносова, где сейчас строится многофункциональный морской перегрузочный пункт Бронка. Инвестиции в проект оцениваются в 10 млн рублей: 2,3 млн рублей из городского бюджета в 2013 году, 2,7 млн – в 2014 году и 5 млн – в 2015 году. Идея вызвала серьезные опасения у губернатора: «В районе дамбы строится порт, останавливать это строительство нельзя. Нужно по максимуму сохранять природное богатство, но при этом нельзя ущемлять интересы тех структур, которые ведут хозяйственную деятельность. Нельзя сначала давать разрешение, а потом раз – накрывать объект особо охраняемой зоной». Прокуратура также протестует против проекта создания заказника. «Ваша экспертиза не отвечает на необходимые вопросы», – заявил представитель городской прокуратуры.

24.07

Детские сады можно будет размещать в многоквартирных домах

Вступило в силу постановление главного государственного санитарного врача РФ от 15 мая 2013 года № 26 «Об утверждении СанПиН 2.4.1.3049-13 “Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций”». Согласно этому документу, детские сады разрешается размещать в помещениях, пристроенных или встроенных в жилые дома и здания административного и общественного назначения (кроме административных зданий промышленных предприятий).

Размещение ДОУ во встроенных в жилые дома помещениях допускается при наличии отдельно огороженной территории с самостоятельным входом для детей и выездом для автотранспорта. Вместимость дошкольного образовательного учреждения определяется заданием на проектирование.

РЖД продаст гостиницу в Петербурге

РАД по поручению ОАО «РЖД» проведет английский аукцион. На торги выставлено здание гостиницы площадью 271,6 кв. м в центре Петербурга. Начальная стоимость – 12 млн рублей.

Здание расположено у станции метро «Площадь Восстания», в Орловском переулке, 3. Площадь здания – 271,6 кв. м. Участок, на котором расположено здание, полностью входит в объединенную охранную зону центральных районов Петербурга. Данный фактор накладывает на будущего владельца обязательства по сохранению объекта. Но по условиям договора с РЖД временные ограничения на выполнение работ по реконструкции здания для нового собственника предусмотрены не будут. Двухэтажное здание было возведено в 1848 году, через 30 лет его перестроили по проекту архитектора Д. Д. Соколова. Особняк является объектом культурного наследия «Дом Каменевой». Размер задатка – 1,2 млн рублей, а шаг аукциона – 600,3 тыс. рублей.

25.07

300 обманутых дольщиков получили квартиры

Начался процесс передачи квартир ЖК «Самое сердце» будущим жильцам. Первыми новоселами стали бывшие обманутые ЗАО «Фирма РКГ» дольщики. Строительство первой очереди комплекса полностью завершено – идет процедура приемки госкомиссией, параллельно квартиры начали показывать обладателям, выдавать ключи. Первоначально построить здесь жилой дом взялось ЗАО «Фирма РКГ», однако дальше первого этажа дело не пошло, и в 2008 году предприятие объявило себя банкротом. Строительство было заморожено до 2011 года, когда компания O2 Development решила достроить проблемный объект. Жильцам второй очереди O2 Development планирует начать передавать квартиры к новому году – это на два квартала раньше планируемого срока завершения строительства.

Аварийное жилье ликвидируют

Президент России Владимир Путин подписал принятый Государственной Думой 5 июля 2013 года и одобренный Советом Федерации 10 июля 2013 года Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства”». По закону, Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства будет действовать до 1 января 2018 года. Федеральный закон уточняет перечень условий предоставления финансовой поддержки за счет средств фонда; изменяет содержание региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства; корректирует порядок распределения средств фонда между субъектами Российской Федерации; пересматривает порядок определения объема долевого финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда и модернизации систем коммунальной инфраструктуры за счет средств региональных бюджетов.

26.07

Два многоквартирных дома «Никитинской усадьбы» снесут

Городской суд Санкт-Петербурга признал самовольными постройками и постановил снести два многоквартирных жилых дома в «Никитинской усадьбе». Речь идет о зданиях на Горной улице, 22-А и Тбилисской улице, 40-А. Здания примыкают друг к другу и входят в комплекс малоэтажного микрорайона «Никитинская усадьба», который продвигает группа компаний «СЗСК» (Северо-Западная строительная корпорация). Дома находятся на территории, где возможно строительство только индивидуального жилья. На сайте СЗСК объекты рекламируются под брендами «Новый дом на Горной» и «Дом с террасами». С иском об их сносе и о возмещении убытка от их появления обратилась гражданка П., проживающая неподалеку. По ее мнению, сооружение этих домов нарушало благоприятную среду окрестностей. Ответчиком выступила госпожа Г., являющаяся собственником земельных участков. 20 марта дело было рассмотрено Приморским районным судом. В иске было отказано, судья решила, что факт нарушения прав П. не доказан. Однако вторая инстанция пересмотрела этот вердикт, и главное требование – о сносе – удовлетворено. В возмещении убытка отказано. На данный момент решение в окончательной форме не готово. Определение городского суда вступило в силу немедленно. Сноса трех домов в «Никитинской усадьбе» добивается также Служба государственного надзора, в деле есть только решение райсуда.

На развитие метро ждут вложений из федерального бюджета

На строительство 14 новых станций метро до 2020 года требуется в два раза больше денег, чем предполагалось ранее: ежегодно не по 12,5 млрд, а по 25 млрд рублей. Деньги планируется выделять как из городского, так и из федерального бюджета, считает глава КРТИ Дмитрий Буренин. Только на строительство станций «Новокрестовская» и «Улица Савушкина» потребуется 30 млрд рублей, 12 млрд из которых будет выделено из федерального бюджета.

в Петербурге
Кто строит

№ 29 (127) 29 июля 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел/факс +7 (812) 333-07-33
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор:
Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова,
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 «Союзные вести», «Награда», «Есть вопрос», «Конкурс», «Бизнес-интервью», «Практикум», «Юбилей» 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

Отдел подписки и распространения:

Анна Серкевич
E-mail: spb@ktostruit.ru

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

Коммерческий отдел:
Гульбара Ашимбаева
E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н

Тираж 6000 экз. Заказ № ТД-3709

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 26.07.2013 в 23.00

президиум

Производство стройматериалов на министерском контроле

Наталья Бурковская. В Смольном состоялось заседание президиума Коллегии Минрегионразвития, посвященное вопросам модернизации строительной отрасли и промышленности стройматериалов.



ИГОРЬ СЛЮНЯЕВ:
«ДОЛИ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА УВЕЛИЧАТСЯ»

Одной из главных тем стала реализация Указа Президента России № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в регионах Северо-Западного федерального округа. В заседании приняли участие министр регионального развития Игорь Слюняев, губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, полномочный представитель Президента России в Северо-Западном федеральном округе Владимир Булавин, руководители из регионов, представите-

ли федеральных и региональных министерств, общественных и научных организаций, профессионального сообщества. По итогам заседания Госстрою России поручено разработать программу создания территориальных инновационных кластеров по производству строительных материалов на условиях государственно-частного партнерства (ГЧП). Это решение принято на заседании коллегии Минрегионразвития в Смольном. По словам министра регионального развития Игоря Слюняева, в основу предложений ляжет территориальная схе-

ма размещения промышленности, над которой работает министерство в рамках актуализации стратегии развития промышленности стройматериалов. Место размещения предприятий стройиндустрии будут определять региональные власти, но по согласованию с Минрегионразвития. «Это необходимо для эффекта межрегиональной кооперации», – сказал Игорь Слюняев. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко рассказал о планах по развитию промышленности строительных материалов в регионе. Речь идет

о реализации инвестиционных проектов по модернизации существующих производств и созданию новых предприятий, например, по выпуску сборного железобетона и архитектурного стекла.

Он внес ряд предложений по повышению эффективности стройиндустрии и предложил дать право Санкт-Петербургу и другим субъектам Федерации утверждать на региональном уровне документы в области стандартизации в строительстве, разработанные с учетом климата, исторических, социальных, культурных особенностей города, а также строительных норм и правил Российской Федерации. Сейчас документы утверждаются приказами Минрегионразвития. По мнению Георгия Полтавченко, для обеспечения строительной отрасли Санкт-Петербурга и других регионов квалифицированными кадрами необходимо увеличить число бюджетных мест в петербургских вузах по специальности «Строительство».

Министр регионального развития поддержал предложения губернатора Санкт-Петербурга. Игорь Слюняев сообщил также, что сейчас рассматривается вопрос об увеличении доли финансирования региональных программ жилищного строительства из федерального бюджета.

торги

Комитет по строительству выставит на торги восемь земельных участков

Любовь Андреева. На заседании правительства было принято решение о проведении комитетом по строительству торгов на право заключения договоров аренды восьми земельных участков.

Так, город выставит на продажу надел в Приморском районе, на Нижне-Каменской улице, участок 1, восточнее пересечения с Глухарской улицей. Здесь планируется строительство многоэтажного гаража. Стартовая цена составляет 6,3 млн рублей. Срок реализации проекта – 26 месяцев.

В Кировском районе на Кронштадтской улице продается участок 1, восточнее дома № 9, лит. А. Здесь на участке площадью 1633 кв. м планируется возвести объект бытового обслуживания. Это будет, по согласованию с администрацией района, банный комплекс.

На улице Маршала Тухачевского, участок 1, юго-восточнее пересечения с Львовской улицей, планируется строительство коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения. Стартовая цена аренды – 25 млн рублей. Административный центр нужно построить за 34 месяца.

В Калининском районе на проспекте Мар-

шала Блюхера, участок 16, западнее пересечения с Лабораторной улицей, выделен надел для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом. Площадь участка – 11 760 кв. м. Начальная стоимость составляет 339 млн рублей. Шаг аукциона определен в 4 млн рублей. Срок строительства составит 54 месяца.

Участок для строительства трансформаторной подстанции продадут в Приморском районе, на Елагинском проспекте, участок 1, севернее дома № 40, корп. 4, лит. А.

В Выборгском районе, на проспекте Луначарского, северо-восточнее дома 5, корп. 1, лит. А, выделен на торги участок под строительство объекта общественного питания. В данный момент по этому адресу работает ресторан. Торги фактически станут легализацией пункта общественного питания, но лишь в том случае, если владелец ресторана сможет выкупить участок. Стартовая цена наде-

ла площадью всего 422 кв. м составляет 3 млн рублей.

В Невском районе с торгов продадут участок площадью 3119 кв. м. Надел на улице Ткачей, участок 1, юго-западнее дома 21, лит. В по улице Бабушкина предназначен для строительства административного комплекса с подземной автостоянкой. Стартовая цена участка – 5,7 млн рублей.

На Индустриальном проспекте под торги выделен участок 0,8 га под строительство предприятия автосервиса. Губернатор попросил профильные ведомства проконтролировать инвестиционные условия по данному пакету: согласно документам, на строительство отводится 36 месяцев. «Это слишком долгий срок», – высказал мнение градоначальник.

Снят с повестки вопрос о продаже с торгов участка площадью 873 кв. м в Зеленогорске, в Первом проезде. Здесь планируется построить объект социально-бытового обслуживания с котельной. Губернатор потребовал уточнить инвестиционные условия: «Нужно точно понимать, что инвестор построит котельную, а не очередной магазин».

ВТОРНИК,
30 ИЮЛЯ

- В 1950 году в Ленинграде открыт Приморский парк Победы и стадион им. С.М. Кирова
- День рождения Николая Николаевича ВАСИЧА, руководителя ЗАО «Ремсервис»

СРЕДА,
31 ИЮЛЯ

- День рождения Романа Евгеньевича ФИЛИМОНОВА, директора Департамента государственного заказчика капитального строительства Министерства обороны РФ
- День рождения Михаила Михайловича ТИТЕНКО, руководителя ЗАО «Элайнс»
- День рождения Владимира Васильевича ГУРЬЕВА, президента торгового дома «ВИМОС»

ЧЕТВЕРГ,
01 АВГУСТА

- День рождения Владимира Владимировича ХРАБРЫХ, директора филиала ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге
- День рождения Сергея Викторовича ЦЫЦИНА, генерального директора, главного архитектора Архитектурной мастерской Цыцина

ПЯТНИЦА,
02 АВГУСТА

- День рождения Натальи Ивановны КАЛЮЖНОЙ, заместителя генерального директора ЗАО «Специализированное строительное монтажное объединение «ЛенСпецСМУ»

ВОСКРЕСЕНЬЕ,
04 АВГУСТА

- День рождения Никиты Игоревича ЯВЕЙНА, руководителя ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44»

Жители Новой Голландии и Северной Коломны переедут в Петергоф

Любовь Андреева. Правительство Петербурга утвердило проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Ботанической, Астрономической, Ульяновской улицами и Гостилицким шоссе.

Здесь, в Петродворцовом районе, по соседству со студенческим городком и зданием физического факультета СПбГУ, планируется построить маневренный фонд для жителей Новой Голландии и Северной Коломны.

«На восьми участках площадью чуть менее 36 гектаров планируется построить семь многоквартирных домов, садик, школу, спортивный комплекс, крытые гаражи и другие объекты бытового обслуживания», – пояснил глава КГА Олег Рыбин. По его словам, три участка будут предназначаться под строительство социального жилья для переселенцев из Новой Голландии и Северной Коломны. Остальные наделы выставят на торги. Чиновники пока не называют возможные сроки торгов, но к строительству маневренного фонда город должен приступить уже в середине будущего года.

Вице-губернатор по социальным вопросам Ольга Казанская поинтересовалась у докладчика, будут ли в данном жилом массиве медицинские учреждения. Г-н Рыбин ответил, что таковых не предусмотрено проектом планировки территории. «Как же в таком огромном жилом комплексе будет удовлетворяться потребность в медицинских услугах?» – спросила вице-губернатор по социальным вопросам.



ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ НОВОЙ ГОЛЛАНДИИ И СЕВЕРНОЙ КОЛОМНЫ ПОСТРОЯТ МАНЕВРЕННЫЙ ФОНД

По словам вице-губернатора Марата Оганесяна, поводов для беспокойства нет. На первых этажах новостроек разместятся офисы врачей общей практики. «Кроме того, на территории работает филиал поликлиники университета», – уточнил глава Петродворцового района.

Губернатор Георгий Полтавченко принял проект лишь с условием создать не менее трех офисов врачей общей практики во встроенных помещениях. По словам главы КГА Олега Рыбина, там же смогут разместиться и некоторые поликлинические отделения.

По данным Смольного, на новом участке в Петергофе будут проживать около 5 тыс. человек. Общая площадь квартир составит около 160 тыс. кв. м.

Напомним, Петергоф – одно из четырех мест, где Смольный намерен возводить маневренный фонд для жильцов двух экспериментальных кварталов, попавших в программу реновации исторического центра. Также социальные дома появятся на Тележной улице, Лиговском проспекте и в Кронштадте. Всего город намерен возвести около 290 тыс. кв. м жилья. По подсчетам Смольного, в 418 домах на территории двух пилотных кварталов проживает около 1 тысячи очередников.

экостандарт

Пространство по просьбам арендаторов

Марина Голокова. Компания Leorsa Development в следующем году планирует открыть на Малоохтинском проспекте бизнес-центр с новой концепцией. Инвестор обещает, что объект будет сильно отличаться от всех офисных зданий в Петербурге.

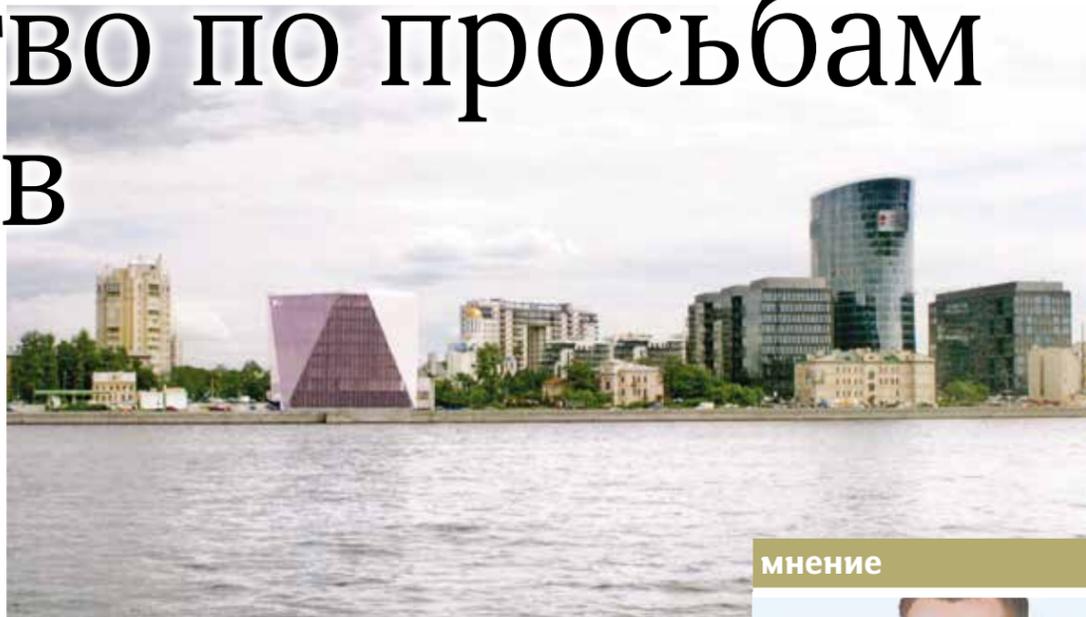
Бизнес-центр класса А под названием Eightedges компания Leorsa Development собирается открыть во II квартале 2014 года. Инвестор принципиально отказался строить объект в пределах «золотого треугольника». Управляющий проектом строительства бизнес-центра Eightedges Пол Кобб объясняет это тем, что «центр Петербурга не должен заполняться коммерческой недвижимостью».

Спустя два года поисков подходящего места для строительства компания Leorsa Development в 2008 году остановилась на приобретении недостроенного объекта на Малоохтинском проспекте, 45. По словам президента группы компаний Leorsa Антона Рахмановского, им не пришлось заниматься сносом: фундамент так и не построенного здания решили сохранить. Однако при этом девелоперы пожелали совсем иной архитектуры. Как одну из внешних особенностей здания девелоперы называют полностью остекленные фасады, в отражении которых будет видна окружающая петербургская застройка. В проекте предусмотрено

автоматическое затемнение фасадов на солнечной стороне при попадании прямых лучей. Подсветки фасадов не будет: тем самым инвесторы снижают энергозатраты.

Главное из структурных отличий объекта – энергоэффективные технологии. Инвестор решил строить бизнес-центр по экологическому стандарту LEED Gold. По информации Leorsa Development, здание было измерено по шкале американского рейтинга LEED и оценено как «зеленое». Инвестор обещает построить, а в дальнейшем эксплуатировать бизнес-центр с использованием возобновляемых и произведенных локально материалов. Как отмечают в компании, новый бизнес-центр станет одним из немногих сооружений в Петербурге «с практически нулевым негативным влиянием на окружающую среду».

Руководители проекта уверяют, что создают новый объект деловой архитектуры в северной столице. В его основе – пожелания и требования потенциальных арендаторов. Здание еще не построено, но его арендные площади уже заня-



ты на 40%. По словам генерального директора Colliers International Николая Казанского, это более чем хороший результат.

Подрядчик строительства – компания «Управление строительными проектами» (УСП) – завершил возведение монолитного каркаса здания. Архитектуру объекта разработало британское бюро Grimshaw. Для него это первый проект бизнес-центра в России и второй – после проекта нового аэропорта Пулково. К российским нормам проект адаптирует ЗАО «Сигни груп», бывшее ЗАО «Рамболь». К слову, эта же компания работала с Grimshaw над архитектурой аэропорта Пулково.

Высота здания – 40 м. Общая площадь – 20 100 кв. м. Общая площадь офисных помещений – 11 900 кв. м. Площадь ресторанов и кафе со-

ставит 1200 кв. м. Проект предусматривает четыре уровня парковки на 134 машиноместа. Паркинг для арендаторов и гостей разделены. Встроенный трехэтажный паркинг для арендаторов рассчитан на 119 мест. Гостевой – на 15.

Объем инвестиций в проект составил 1,6 млрд рублей. Из них 960 млн рублей – средства Сбербанка, выданные по программе проектного финансирования на 5 лет. Директор управления продаж корпоративным клиентам Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Людмила Козьяк призналась, что случаи, когда банк заключает с застройщиками договоры проектного финансирования «на этапе котлована», весьма редки. Далеко не все банки финансируют проекты на ранней стадии реализации.

мнение



Николай Казанский, генеральный директор Colliers International:

– В среднесрочной перспективе на рынке вполне возможен дефицит качественных офисных площадей. На этом фоне арендные ставки, скорее всего, будут расти. Сегодня рыночные ставки составляют 1800–1900 рублей за квадратный метр в месяц. Они пока действуют и при сдаче в аренду помещений в новом бизнес-центре Eightedges. Думаю, что в дальнейшем их можно будет и приподнять. Это достаточно адекватная по петербургским меркам величина.

Приморскую освободили от долгостроя

Надежда Степанова. Город продолжил серию сносов незаконных построек демонтажем торгового центра у станции метро «Приморская». Инвестор возводил здание десять лет и так и не успел его открыть.

Трехэтажный торговый комплекс строился с 2003 года на Железноводской улице, 68, корпус 2, литера Б. Как отмечают в комитете по управлению городским имуществом (КУГИ), стройка с самого начала была незаконной.

По сведениям КУГИ, в 2003 году земельный участок площадью 1385 кв. м был сдан в аренду на три года ООО «Леер» под проектирование, монтаж и эксплуатацию торгового комплекса. При этом, как отмечают власти, разрешения на возведение капитальных строений не было. Между тем, как выяснилось позже, инвестор вопреки запрету занимался капитальным строительством.

В 2006 году, по окончании срока действия договора с арендатором, комитет потребовал от застройщи-

ка освободить участок и передать его городу. Предприниматель это требование проигнорировал. Более того, он, как сообщает КУГИ, оформил право частной собственности на почти построенное капитальное трехэтажное здание. Право было оформлено для последующей передачи третьим лицам. По информации КУГИ, сегодня комплексом владеет «некая гражданка Астахова». На связь с нею выйти невозможно, поскольку она нигде не зарегистрирована, координаты ее неизвестны.

Право частной собственности на объект власти оспорили в суде, после чего комитет подал в суд иск о выселении с земельного участка незаконных пользователей и сносе незаконной постройки. Суды всех инстанций удовлетворили требования КУГИ в полном объеме.



ДЕСЯТИЛЕТНИЙ «ТРУД» ООО «ЛЕЕР» РУХНУЛ ЗА ОДИН ДЕНЬ

Чиновники объясняют, что согласно судебным решениям инвестор должен был сам в установленные сроки демонтировать самовольную постройку. Однако он этого не выполнил.

На прошлой неделе Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» начало снос несостоявшегося торгового центра. Демонтаж незаконной постройки, по расчетам КУГИ, обойдется бюджету более чем в 5 млн рублей.

Сносом в качестве подрядчика за-

нимается компания «Демидур».

История с торговым комплексом у станции метро «Приморская» – лишь очередное звено в цепочке действий Центра повышения эффективности использования государственного имущества. Число незаконных объектов или помещений, незаконно занятых теми или иными пользователями, с 2011 года, когда был основан Центр, давно перевалило за сотню. По данным учреждения, споры бывают связаны в основном с помещениями на первых этажах и торговыми павильонами.

Так, в июне этого года в Москов-

ском районе чиновники выявили 22 торговых павильона, в Калининском районе снесены три нелегальных павильона, в Выборгском районе демонтировано 40 объектов торговли: киоски, павильоны, автофургоны и прицепы. По данным КУГИ, все эти объекты были незаконно установлены в местах большого скопления людей, прежде всего – у станций метро.

В прошлом году Центр повышения эффективности использования государственного имущества ликвидировал 30 нелегальных торговых точек.



**Центр
строительного аудита
и сопровождения**

- ✓ **НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий**
Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ **Градостроительный аудит проектной документации**
Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ **Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов**



190000, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 78
Тел.: +7 (812) 244-02-05 / Факс: +7 (812) 244-02-06
info@csas-spb.ru
www.csas-spb.ru

РЕКЛАМА **награда**

«47 ТРЕСТ» признан добросовестным налогоплательщиком

Компания «47 ТРЕСТ» стала лауреатом Национальной налоговой премии за 2013 год. Тресту присуждено звание «Добросовестный налогоплательщик», а его руководству вручен почетный знак «За налоговый вклад в благополучие России».

Церемония награждения лауреатов всероссийской награды в области финансово-бюджетной политики и фискальных отношений «Национальная налоговая премия» состоялась 11 июля в Москве в «Президент-отеле». По итогам конкурса звания добросовестного налогоплательщика удостоены более 70 компаний из разных регионов России.

Национальная налоговая премия учреждена по инициативе депутатов Государственной Думы РФ Фондом поддержки предпринимательских инициатив для продвижения положительной репутации предприятий, ответственно выполняющих свой налоговый долг, и для воспитания правового самосознания отечественных бизнесменов. Премия оказывает содействие политике президента и Правительства РФ по выстраиванию эффективной налоговой системы, максимально способствующей благосостоянию и социальной защищенности граждан РФ. Отбор номинантов про-



**Михаил
ЗАРУБИН,
генеральный
директор
ЗАО
«47 ТРЕСТ»**

ходил на основании данных Росстата, Минэкономразвития и других официальных источников информации.

Цель конкурса – популяризация честного, прозрачного и грамотного ведения бизнеса, повышение налоговой культуры и обеспечение своевременной уплаты налогов в бюджеты.

Звание «Добросовестный налогоплательщик» – далеко не первая награда ЗАО «47 ТРЕСТ». Компания получила многочисленные награды и знаки отличия конкурса «Строитель года». В 2013 году компания победила сразу в трех номи-

нациях. Трест стал Лучшей строительной компанией среднего и малого бизнеса, Лучшей компанией в сфере малоэтажного строительства, победил в номинации «За заслуги в строительной отрасли». Трест награжден орденом Знака почета – за успехи в выполнении заданий девятой пятилетки по расширению и реконструкции производственного объединения «Кировский завод», ввод в действие крупных производственных мощностей на предприятиях легкой промышленности города Ленинграда, высокие экономические результаты работы.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Лев Гниденко: «Потребитель стал избирательнее»

Надежда Степанова. Компания «Ойкумена» входит в число застройщиков, которые не ограничиваются деятельностью в одном регионе. Освоив рынок Москвы, Московской области и Северо-Запада, инвестор знает, что сегодня востребовано в стране. Генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко признался в том, что компанию интересует в Петербурге, поведал о реализуемых проектах и сказал, какой город стал серьезным конкурентом северной столице.

– Вы строите в основном жилье. Что сегодня востребовано в Петербурге?

– Более востребованными на рынке первичного жилья Петербурга являются, конечно, объекты эконом- и комфорт-класса. В связи с этим главной рыночной тенденцией я вижу общее увеличение предложения квартир-студий и однокомнатных квартир. При этом все больше пользуются спросом компактные жилища.

– Студии и однокомнатные квартиры?

– Малогабаритное жилье – это не только студии и однокомнатные квартиры, как ошибочно думают некоторые покупатели, но и двушки, трешки минимальной площади. Они раскупаются быстрее, чем их просторные аналоги. Покупатели сегодня не готовы переплачивать за лишние квадратные метры. Следствием этого в последние годы стало уменьшение средней площади квартир. Она сократилась на 5–6 квадратов.

Еще одной тенденцией рынка новостроек Санкт-Петербурга стал рост предложения в сегменте экономкласса, связанный с активным развитием окраин города и смещением строительства непосредственно в Ленинградскую область, а также на территории, официально считающиеся частью города, однако по развитию инфраструкту-

ры больше напоминающие область. Все эти тенденции напрямую связаны со снижением покупательской способности населения и ростом ипотечных ставок. Сейчас в связи с общим замедлением темпа развития экономики и ростом конкуренции в сфере строительства (единовременно появилось много новых объектов) на первичном рынке недвижимости Петербурга наблюдается стагнация. Одна из причин ее появления – сезонный фактор. Летом квартиры покупаются меньше, чем в другие сезоны.

– Насколько развита конкуренция в сфере строительства в Санкт-Петербурге? Как складывается ситуация в других городах, где вы работаете?

– Мы традиционно работаем на конкурентных строительных рынках. В Петербурге и Калининграде наблюдается очень острая конкуренция. За последнее время на эти рынки вышло много новых проектов. Часть предложений в этих городах останется невостребованной. В такой ситуации непродуманные проекты пользуются наименьшим спросом у потребителей. В связи с этим в борьбе за покупателя застройщики направляют усилия на то, чтобы создавать качественное и комфортное жилье, продумывая свои проекты до мелочей.

На объекты компании «Ойкуме-

на» спрос стабилен. Немаловажную роль в устойчивости уровня продаж квартир в домах и комплексах компании «Ойкумена», конечно же, играет ее история. Нас знают как обязательного застройщика, выполняющего свои обещания и сдающего объекты в срок. Покупатели всегда внимательно изучают не только текущие, но и завершенные проекты. И здесь очень важно общее впечатление, которое складывается у них. Поэтому мы большое внимание уделяем наружной и внутренней отделке домов, благоустройству всей территории. Стараемся во все новые проекты вносить оригинальные, свойственные только этому дому или жилому комплексу детали. Это могут быть уличные скульптуры, особенная отделка общественных холлов. Для нас важно, чтобы проект был красивым. Что касается других городов присутствия компании «Ойкумена», то там ситуация обстоит иначе: у строительного рынка есть потенциал роста, и спрос пока немного превышает предложение.

– Какие проекты сейчас реализует «Ойкумена»? В чем их особенность?

– Мы строим не только жилье, но и коммерческие, социальные объекты (детские сады, библиотеки, поликлиники). Компания создана в 1997 году. Мы реализуем проекты в шести городах России:

Москве, Электростали (Московская область), Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Калининграде, Архангельске, а также в Белграде (Сербия). В планах компании – выход на рынки еще двух российских городов.

– Что строите в Петербурге?

– В Петербурге последний значимый проект компании «Ойкумена» – ЖК «Кронштадтский форт». Это 22-этажный комплекс, расположенный в шаговой доступности от станции метро «Автово», в районе со сложившейся и полноценно развитой инфраструктурой. Особое внимание в проекте уделено планировочным решениям: предусмотрено максимальное количество полезной жилой площади. При реализации наших проектов мы делаем акцент на индивидуальной жилой среде, поэтому продумываем планировку квартир так, чтобы не было лишних квадратных метров, строго следим за качеством строительства, заботимся об оригинальном благоустройстве: например, устанавливаем фонтаны, скульптуры из камня или металла, фонари.

– Какие участки в Петербурге вам интересны для развития проектов? Ведется ли поиск новых пятен под застройку?

– Конечно же, мы находимся в постоянном поиске новых пятен под

застройку и тщательно анализируем все предложения, тем более что в Петербурге сегодня ощущается дефицит интересных участков под строительство жилья. Рынок Петербурга является для нас стратегическим. Мы нацелены на продолжительную и успешную работу в северной столице. Для строительства объектов комфорт-класса нам интересны районы в черте города с хорошей транспортной доступностью. Другие варианты часто противоречат миссии компании.

– Как менялась квартирография жилых комплексов компании? Каковы тренды последних лет?

– Сегодня растет популярность планировочных решений европейского типа: без развитой коридорной системы, иногда с проходной кухней-столовой. Такие планировки наиболее удобны для проживания современного человека, и спрос на них растет. Площади в этих квартирах значительно меньше, при этом полезных и используемых квадратных метров больше. В последние годы компания «Ойкумена» увеличивает количество таких квартир в своих проектах.

При проектировании мы не обходим стороной небольшие однокомнатные квартиры и студии. Например, в жилом комплексе «Чайка»,

спор

Борьба за место для молитв

Марина Голокова. Сторонники строительства Греческой посольской церкви развернули акцию против проекта бизнес-центра на месте кассового павильона БКЗ «Октябрьский». Он мешает воплощению их планов и, как уверяют активисты, станет очередной градостроительной ошибкой. Создание же «старого» нового храма, по их мнению, «заглядит вину» за прошлое.

Отстаивая «воссоздание» Греческой церкви святого Димитрия Солунского, активисты написали письмо президенту России Владимиру Путину и заявили прокурору о действиях Госстройнадзора. В письме к президенту они попросили «ока-

зать содействие в воссоздании» храма, а прокурору заявили «о совершенном преступлении».

В том, что Греческую церковь невозможно построить на историческом месте, сторонники проекта обвиняют начальника Службы госу-

дарственного строительного надзора и экспертизы Петербурга Леонида Кулакова. Они считают, что глава службы не должен был давать положительное заключение о проекте бизнес-центра, строящегося на месте кассового павильона БКЗ «Октябрьский» (Лиговский проспект, 6, лит. Б).

Бизнес-центр (административно-гостиничный комплекс) планирует построить ООО «Петростройинвест» по проекту ООО «АММ-проект» (архитектурная мастерская Юрия Митюрева, заместителя главы комитета

по градостроительству и архитектуре (КГА)). Строительством занимается управляющая компания «Соло», совладельцами которой, по данным СПАРК, являются его генеральный директор Олег Сумбаев и вице-президент «ВТБ» Юрий Молчанов.

Бизнес-центр вместе с подземным паркингом в целом займет 3,2 тыс. кв. м. В пятиэтажном здании планируются помещения для касс БКЗ «Октябрьский», офисы и гостиничные номера для гастролеров концертного зала.

По данным Госстройнадзора, компания «Петростройинвест» получила разрешение на строительство объекта 6 ноября 2012 года. Реализация проекта начата. В конце этого года инвестор рассчитывает его завершить.

Строящийся комплекс – помеха планам сторонников возведения храма, в частности Русско-греческого клуба имени Димитрия Бенардаки и Трудовой партии России, так как частично занимает место предполагаемого строительства.

Уверенность в том, что потребность в жилье очень высока, играет со многими застройщиками злую шутку.

Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»

построенном в Приморском районе Санкт-Петербурга и сданном в конце 2010 года, 28 процентов от общего числа квартир составляли студии и однушки. Сейчас в жилом доме «Кронштадтский форт», ввод в эксплуатацию которого запланирован на четвертый квартал 2013 года, аналогичный показатель достигает уже 60 процентов. Заметно сократилось предложение двухкомнатных и трехкомнатных квартир.

— Не собираетесь ли выходить в Ленинградскую область?

— Пока таких планов нет. В ближайшее время мы приступим к реализации нового масштабного проекта комфорт-класса в черте города, в Приморском районе.

— Расскажите, пожалуйста, о проектах коммерческой недвижимости. Что и где планируете строить в этой сфере? Насколько выигрышны сегодня такие проекты?

— Наша компания реализовала три крупных про-

екта коммерческой недвижимости в Московской области. Это два торговых центра и кинотеатр в городе Электросталь. Не считаю, что такие проекты сегодня перспективны. Есть явная тенденция преувеличения предложения площадей в больших торговых центрах над объективным спросом.

Тем не менее хорошо раскупаются первые этажи наших жилых комплексов, предназначенные для коммерческого использования. И покупка этих помещений, безусловно, выгодна для будущих владельцев, так как сдача их в аренду гарантирует доходность 12–15 процентов годовых от вложенных денег. В ряде случаев проекты могут быть индивидуальными, под заказ.

— Какие тенденции в целом вы наблюдаете на строительном рынке?

— К сожалению, главная тенденция — это удорожание себестоимости строительства по причине устойчивого роста цен на строительные материалы и транспортные услу-

ги. Также этому «способствуют» рост затрат на инженерную подготовку территорий и трудности, связанные с получением разрешительной документации. Ситуацию усугубляет то, что у населения нет свободных денег. Сейчас порядка 70–80 процентов договоров заключаются по программам ипотечного кредитования. Такая тенденция будет только нарастать, как это происходит во многих западных странах. Все-таки нам в России еще очень далеко до достижения показателей обеспеченности жильем Европы и, тем более, США. Уверенность в том, что потребность в жилье очень высока, играет со многими застройщиками злую шутку. Бывает, что строят огромные комплексы плохого качества в неправильных местах, не обеспеченных инфраструктурой, и считают, что ненасыщенный рынок поглотит все. Но времена явно меняются. Потребитель становится избирательнее. Хотя Санкт-Петербург и Москва как раньше были, так и останутся центрами притяжения всего населения России.

— От чего отказываются инвесторы? Что, напротив, стало интересным?

— Инвесторы перестают вкладывать деньги в долгосрочные проекты со сроком реализации больше 3–5 лет, так как нельзя точно спрогнозировать развитие рынка России на столь длительный период. Темпы развития российской экономики продолжают замедляться. Высока вероятность входа в рецессию.

Последние два года в поле зрения

инвесторов и девелоперов остается жилой сектор, тогда как к инвестициям в коммерческую недвижимость (если говорить о вложениях в девелоперские проекты) участники рынка относятся осторожно. Некоторые инвесторы, чтобы диверсифицировать риски, пересматривают свои проекты и отказываются, например, от офисной составляющей в проекте. Как и следовало ожидать, наиболее интересными регионами с точки зрения инвестирования в строящиеся жилые проекты являются Москва и Санкт-Петербург. Привлекательность первичного рынка недвижимости Нижнего Новгорода, на котором работает и наша компания, год от года растет.

— Каких изменений вы ждете на строительном рынке Петербурга и Ленобласти?

— Надеюсь, что Петербург разберется со своими внутренними проблемами в сфере строительства и будут созданы все необходимые регламенты. Но боюсь, что это произойдет не быстро. Однако если нынешняя градостроительная политика не изменится, ее негативные последствия скажутся на темпах строительства в городе, заставив их снижаться. Предложение переместится в Ленинградскую область, которая будет активно застраиваться. Туда пришли грамотные люди, которые понимают, что такое стройка и инвестиции. Сегодня согласование всей документации в Ленинградской области проходит намного быстрее, чем в Санкт-Петербурге. Это и привлекает инвесторов.



ДОСЬЕ

Лев Викторович Гниденко

Генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

Почетный строитель России.

Родился 27 мая 1973 года.

Трудовую деятельность начал в ТОО «Строймонтаж», участвовал в строительстве инженерных сооружений в Москве. Параллельно учился в Международном институте управления и информатики по специальности «менеджер-экономист».

В 1996 году стал менеджером в ИЧП «ХОРС».

В 1997 году возглавил ООО «ЗГ Строймонтаж», которое обеспечивало

строительными нерудными материалами крупнейшие стройки Москвы.

В 2002 году занял должность генерального директора ЗАО «Богаевский

карьер», занимающегося разработкой Богаевского участка

Орешкинского месторождения песчано-гравийного материала и

переработкой с получением нерудных строительных материалов.

С 2004 года по 2009 год — генеральный директор ЗАО «Строительная

корпорация «РосСтрой».

С 2009 года — генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

ЗАО «Ойкумена» работает в сфере строительства жилых, коммерческих

и социальных объектов с 1997 года. Компания реализует проекты

в шести городах России: Москве, Электростали (Московская область),

Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Калининграде, Архангельске,

а также в Белграде (Сербия).

Председатель Трудовой партии России Сергей Вострецов написал прокурору Петербурга Сергею Литвиненко заявление «о совершенном преступлении», в котором обвиняет Леонида Кулакова в том, что «положительное заключение» экспертизы было получено «задним числом», 27 сентября 2012 года, «накануне обращения греческой общины к губернатору от 28 сентября».

Кроме того, как заявляет г-н Вострецов, проект получил разрешение на строительство 6 ноября 2012 года «с нарушениями». В частности, заявитель говорит, что «площадь участка, выделенного под строительство, в два раза превышает кадастровую площадь, когда-то занимаемую зда-

нием касс». Сергей Вострецов в заявлении обратил внимание на то, что «23 декабря 2011 года проект был утвержден главным архитектором, без выноса на обсуждение градостроительного совета (для центра города невозможное нарушение)».

Сергей Вострецов просит прокурора «принять срочные меры по устранению нарушителей». Активисты считают, что разрешение на строительство бизнес-центра можно отозвать, начатую стройку прекратить и снести все, что инвестор успел построить.

Сторонники создания Греческой церкви собираются провести общероссийскую акцию против бизнес-центра и в защиту стройки.

Греческую церковь община полагает построить по историческому проекту архитектора Р.И. Кузьмина, разработанному в конце 1850-х годов. Сегодня проектированием храма занимается ООО «Архитектурная фабрика «32 декабря». По словам его директора Дмитрия Лагутина, для строительства церкви община численностью 2,5 тысячи человек собрала более 200 млн рублей.

Греки получили серьезную поддержку со стороны чиновников, депутатов и членов совета по сохранению культурного наследия. Греческая церковь святого Димитрия Солунского была построена в 1861–1865 годах и снесена в 1939 году. Сторонники ее воссоздания пре-

жде всего ссылаются на исправление ошибок, допущенных в советские времена.

Противники идеи воссоздания храма считают, что вместо того, чтобы заниматься скандалом, собранные на строительство церкви деньги можно потратить на иные благие дела. Например, на восстановление памятников архитектуры, пребывающих в аварийном состоянии. Председатель Санкт-Петербургского комитета международного совета по вопросам памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС СПб) Сергей Горбатенко предупредил, что инициатива греческой общины «закладывает основу вседозволенности».

НОВОСТИ

■ «Охта Групп» выбрала генподрядчика «Мойки 102».

Компания «Охта Групп» выбрала генерального подрядчика по строительству жилого дома на набережной реки Мойки, 102. Победителем закрытого конкурса, проведенного девелопером весной 2013 года, стало ООО «Производственное объединение «Управление строительными проектами» (ООО «ПО «УСП»). Земельный участок площадью 0,12 га, где планируется новое строительство, расположен на пересечении реки Мойки и Крюкова канала и принадлежит «Охта Групп» на правах собственности. Общая сумма инвестиций в проект составит около 500 млн рублей. Существующее здание, построенное по типовому проекту в 1961 году из силикатного кирпича, по выводам историко-культурного исследования квартала и заключению комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (ГИОП), «является диссонирующим объектом и подлежит сносу». Проект нового жилого дома разработан в архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры». Он прошел все предусмотренные законом согласования и экспертизы. Разрешение на строительство получено девелопером 18 февраля 2013 года. Согласно договору, подписанному в июле 2013 года, ООО «ПО «УСП» проведет весь комплекс строительно-монтажных работ: от подготовки площадки и демонтажа существующего здания до отделки и благоустройства близлежащей территории. Завершение строительства намечено на IV квартал 2015 года. Сейчас заканчивается подготовка площадки к демонтажу существующего здания. Хостел Graffiti, располагавшийся здесь до недавнего времени, переехал в иное здание компании «Охта Групп»: на Лиговском проспекте, 33–35. На набережной Мойки, 102 установлено временное ограждение, которое обеспечит защиту территории и проинформирует окружающих о зоне строительства.

■ В Петербурге открывается развлекательный центр Maza Park.

Досугово-развлекательный центр нового поколения откроется в ТРК «Континент» и займет 14 тыс. кв. м. Открытие второго объекта площадью 15 тыс. кв. м запланировано на декабрь. В случае успеха проекта до 2020 года в российских городах-миллионниках появится еще 20 комплексов сети. Maza Park развивается в двух форматах: на площадях популярных торгово-развлекательных центров и самостоятельно, в отдельно стоящих зданиях. Для реализации проекта отдельно стоящего комплекса в Петербурге было приобретено и реконструировано недостроенное здание вещевого рынка на улице Хошимина, 14. Посетителям будут доступны десятки видов развлечений: роллердром, автодром, Q-Zag, боулинг, бильярд, настольный теннис, электронный дартс, тир, более 100 популярных игровых автоматов, 5D-кинотеатр и другое.

Офисы ждут пополнения

Любовь Андреева. На начало III квартала 2013 года объем качественных офисных площадей в Петербурге достиг 1,8 млн кв. м. Во втором полугодии ожидается ввод в эксплуатацию 200 тыс. кв. м офисов высокого класса. Эксперты ожидают увеличение объема качественного офисного предложения на 13–15% до конца года.

За первое полугодие было введено в эксплуатацию четыре офиса центра суммарной арендной площадью 46 560 кв. м. «Прирост площадей класса А составил 36 160 кв. м, офисов класса В – 10 400 кв. м. Наиболее крупные введенные проекты: МФК "Преображенский" (расположен на Литейном проспекте, 26; арендная офисная площадь – 10 200 кв. м) и бизнес-центр "Ренессанс Правда" (Херсонская улица, 12–14; арендная площадь – 19 260 кв. м)», – говорится в отчете Colliers International.

По данным Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, во втором полугодии планируется открытие 16 офисных центров. Основной объем ввода придется на Московский и Центральный районы города: вместе они составят более 65% от планируемого объема ввода.

Сейчас на стадии строительства находится около 40 бизнес-центров, подавляющее большинство которых относится к классу А, что свидетельствует об ориентации девелоперов на качество проектов.

По данным компании NAI Besag, на конец II квартала 2013 года объем рынка качественных офисных площадей (GLA) составляет более 1,9 млн кв. м, причем на рынке недвижимости, как и прежде, преобладают бизнес-центры классов В и В+, удельная доля которых составляет 41% и 33% соответственно. В классе А представлено 26% офисных площадей. Стоит отметить, что по сравнению с данными на конец 2012 года объем офисных площадей в классе А увеличился на 3%.

Инвестиционная активность повышается

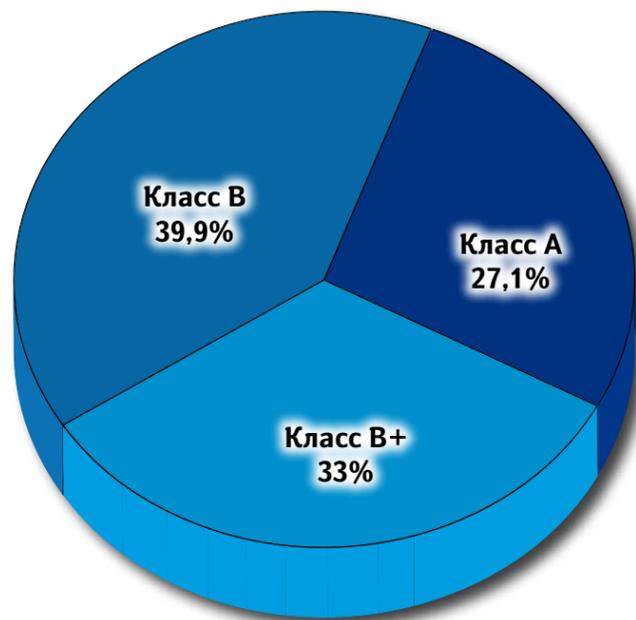
«На рынке офисной недвижимости нынешний год ознаменовался повышением инвестиционной активности; в частности, возобновилась реализация ряда проектов, замороженных в период кризиса. Заполняемость бизнес-центров при этом также повышается, а в наиболее востребованных локациях равна 100 процентам», – считает Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest.

Несмотря на то что доходность торговых проектов сегодня выше, потенциал развития рынка бизнес-центров тоже очень высокий: показатели чистого поглощения превышают параметры ввода. Это связано с развитием бизнеса в Петербурге, а также с переездом в город офисов крупных компаний из Москвы.

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, также говорит об активности рынка в первом полугодии. При этом эксперт отмечает, что ввод новых центров был недостаточным и арендаторы активно сменяли друг друга в поисках более привлекательных условий в зависимости от своих планов развития.

«На рынке офисной недвижимо-

Структура всего офисного предложения по классам объектов, конец II квартала 2013 г.



Источник: Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate

сти прослеживаются положительные тенденции. Бизнес-центры с удачной локацией заполнены практически на 100 процентов, поэтому девелоперы активизировались, в частности, продолжилась реализация нескольких проектов, замороженных в кризис. Согласно прогнозам аналитиков, динамика ввода новых объектов в этом году может догнать показатели 2007 года», – соглашается с коллегами Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development.

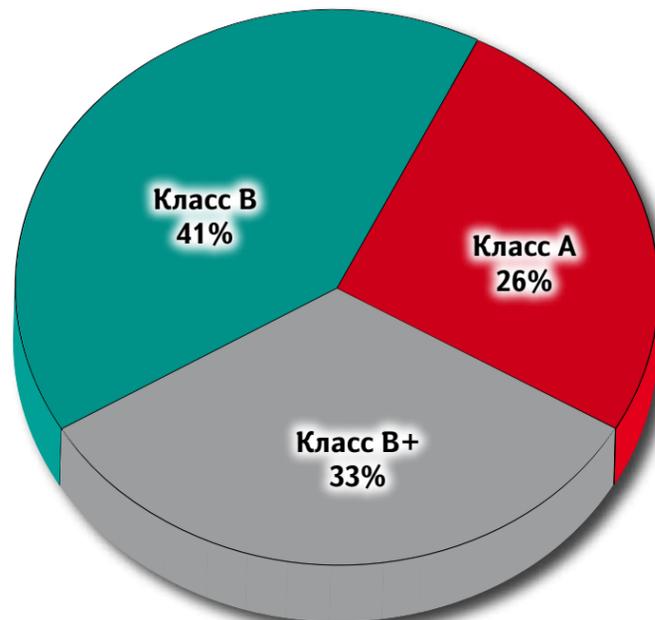
«В этом году мы наблюдаем тенденцию роста интереса инвесторов к бизнес-центрам. С начала года было осуществлено уже несколько сделок по продаже бизнес-центров целиком; такая практика не характерна для петербургского рынка. Некоторые эксперты связывают активность инвесторов в том числе с кипрским кризисом, который отпугнул российских инвесторов от офшора. В целом нестабильная ситуация в европейской экономике возвращает инвестиции в Россию», – добавляет эксперт.

Строящиеся бизнес-центры в деловых зонах, II квартал 2013 г.

Деловая зона	Арендная площадь, кв. м
Порт	15 750
Охта	37 535
Северо-Восток	0
Петроградская	58 686
Северо-Запад	13 000
Центр 1	13 800
Центр 2	49 865
Адмиралтейская	7 040
Большая Невка	39 000
Московская	102 070
Василеостровская	0
Елизаровская	0
Южная	61 400
Вне зоны	40 760
ИТОГО:	438 906

Источник: Colliers International

Структура рынка бизнес-центров по классам объектов, конец II квартала 2013 г.



Источник: NAI Besag в Санкт-Петербурге

сти прослеживаются положительные тенденции. Бизнес-центры с удачной локацией заполнены практически на 100 процентов, поэтому девелоперы активизировались, в частности, продолжилась реализация нескольких проектов, замороженных в кризис. Согласно прогнозам аналитиков, динамика ввода новых объектов в этом году может догнать показатели 2007 года», – соглашается с коллегами Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development.

«В этом году мы наблюдаем тенденцию роста интереса инвесторов к бизнес-центрам. С начала года было осуществлено уже несколько сделок по продаже бизнес-центров целиком; такая практика не характерна для петербургского рынка. Некоторые эксперты связывают активность инвесторов в том числе с кипрским кризисом, который отпугнул российских инвесторов от офшора. В целом нестабильная ситуация в европейской экономике возвращает инвестиции в Россию», – добавляет эксперт.

«В настоящее время наиболее активно осваивается Московский проспект и центр города (Петроградский и Центральный районы). Если говорить о бизнес-зонах, то в тройку лидеров входят несколько зон: Московская (102 тысячи квадратных метров в строящихся бизнес-центрах), Южная (вокруг района Пулково, 61 400 квадратных метров), Петроградская

Офисные центры, планируемые к вводу в эксплуатацию во 2-м полугодии 2013 г.

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	«Лидер Тауэр»	Пл. Конституции, 7	А	38 000
2	«Невская ратуша», 1-я очередь, корп. 2 и 3	Новгородская ул. / ул. Моисеенко / Десятный пер.	А	34 540
3	«Технополис», 2-я очередь	Пулковское ш., 36-38	А	19 400
4	«Сенатор», 3-я очередь	Ул. Профессора Попова, 37, корп. 4	А	18 090
5	«Ренессанс Премиум»	Ул. Решетникова, 14	А	11 850
6	«Стачек 59»	Пр. Стачек, 59, лит. В	В	15 750
7	«Луч»	Пр. Металлистов, 7	В	13 300
8	«Пулковское шоссе 28»	Пулковское ш., 28	В	10 400
9	«Базель»	Новгородская ул., 23	В	9 500
10	«На Царскосельских холмах»	Петербургское ш. / Киевское ш.	В	6 130
11	«Крол»	Магнитогорская ул. / пр. Энергетиков	В	5 400
12	«Коли Томчака 21»	Ул. Коли Томчака, 21	В	4 800
13	«Дровяная 6-8»	Дровяная ул., 6-8	В	2 240
ВСЕГО				189 400

Источник: Colliers International

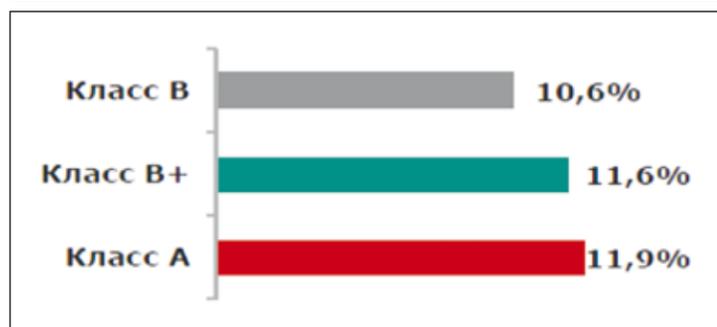
Мнение



Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»:

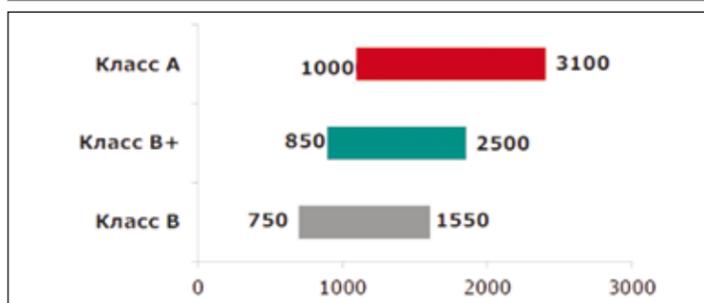
– В настоящий момент вырос спрос на покупку офисов достаточно большой площади – от 500 квадратных метров. Покупатели таких помещений – крупные компании, работающие на строительном, инвестиционном рынке, а также участники рынка IT и производители комплектующих для различной техники, в том числе и автомобильной. Это как местные, петербургские организации, так и столичные компании. Если оценивать в целом летний период, спрос на офисы в бизнес-центрах чуть снизился. Однако в сентябре мы традиционно ожидаем рост интереса к офисным помещениям.

Уровень вакантных площадей бизнес-центров в зависимости от класса, 1-е полугодие 2013 г.



Источник: NAI Besag в Санкт-Петербурге

Диапазон (min и max) арендных ставок в бизнес-центрах, руб./кв. м/мес., вкл. НДС и операционные расходы, 1-е полугодие 2013 г.



Источник: NAI Besag в Санкт-Петербурге

МНЕНИЕ

Александр Веселов, директор по развитию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:
— Значительное увеличение объема предложения в 2013 году будет способствовать продолжению роста уровня вакансии в качественных бизнес-центрах Петербурга. Вследствие этого высока вероятность незначительного снижения уровня запрашиваемых арендных ставок в целом по рынку.

Наиболее крупные сделки по аренде офисов в 1-м полугодии 2013 г.

№	Бизнес-центр	Адрес	Класс	Арендатор	Площадь, кв. м
1	«Песочная набережная»	Песочная наб., 42	В	ЛОЭСК	3920
2	«Ренессанс Правда»	Херсонская ул., 12-14	А	«Газпромнефть Северо-Запад»	3280
3	«Московский 151»	Московский пр., 151/1	А	Спецобслуживание	2590
4	«Гренадёрский»	Выборгская наб., 47	В	Конфиденциально	2150
5	«Ренессанс Премиум»	Ул. Решетникова, 14	В	«Оркла»	1530
6	«Алия Темпора»	Ул. Маяковского, 3, лит. А	А	Конфиденциально	1520
7	«Технополис»	Пулковское ш., 36-38	А	«Мейнтекс»	1200
8	«Аэроплаза»	Стартовая ул., 8, лит. А	А	SGS Восток	1140
9	«Сенатор»	Большой пр. В. О., 80	А	«Газпромнефть Марин Бункер»	1130
10	«Сенатор»	Ул. Профессора Попова, 37	А	Пенсионный фонд РФ	1000
ВСЕГО					19 460

Источник: Colliers International

Индикаторы рынка офисной недвижимости

Ключевые индикаторы рынка офисной недвижимости	Класс А		Класс В+		Класс В	
	II кв. 2012	II кв. 2013	II кв. 2012	II кв. 2013	II кв. 2012	II кв. 2013
Уровень вакантных площадей, %	12,8%	9,7%	5,3%	6,0%	6,6%	6,9%
Средняя арендная ставка, рублей за квадратный метр в месяц, без НДС, включая эксплуатационные расходы	1321	1336 (+1,1%)	950	1022 (+7,6%)	910	888 (-2,4%)

Источник: Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate

высокая концентрация объектов данного класса – в Центральном, Приморском, Василеостровском и Адмиралтейском районах. В отличие от торгового сектора, где в 2012 году основными покупателями являлись иностранные компании, на рынке офисной недвижимости больше покупают российские компании, занятые в энергетическом и нефтегазовом секторах (данные London Real Invest).

Основные деловые зоны города продолжают пользоваться высоким спросом у арендаторов, в этой зоне средний уровень вакансии составляет 5–6%; в районе аэропорта Пулково сохраняется 99-процентная заполняемость бизнес-центров. Офисы, расположенные на основных транспортных артериях города и в промышленных зонах, имеют наибольший уровень вакансии – 10–12%.

«Существующий на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга дефицит земельных участков для строительства новых объектов, в том числе офисных центров, вынуждает девелоперов находить новые эффективные решения для развития бизнеса. К числу таких решений можно отнести и реконструкцию существующих объектов с целью для повышения классности объекта и, как следствие, увеличения арендных ставок и повышения доходности. Так, например, компания "Адамант" осуществляет проект реконструкции бизнес-центра класса С, расположенного по адресу площадь Победы, 2. В рамках реконструкции будут проведены работы по изменению планировок и внутренней отделки. Вследствие этого классность объекта повысится до В», – сообщают эксперты Astera.

По данным Ольги Шарыгиной, директора департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге, лидирующую позицию по объему офисных площадей (18,7% от общего объема качественных офисных площадей города) продолжает занимать Центральный район. Далее следуют Московский административный район (13,5%), Петроградский (12,6%), Приморский (11,6%) и Василеостровский (10,2%).

Директор департамента коммерческой недвижимости АРИН уверена, что класс бизнес-центра формируют определенные критерии, которые можно разделить на две группы: внутренние и внешние. При

этом на внешние критерии, такие как район, внешняя инфраструктура (удаленность от метро и ключевых магистралей города, наличие поблизости магазинов, банков, мест общественного питания и т.п.) и видовые характеристики, собственник БЦ полагаться не в состоянии. Поэтому повышение классности БЦ происходит за счет изменений внутренних критериев: уровня ремонта, коммуникаций и сервиса, удобства планировочных решений и внутренней инфраструктуры. Конечно, изменив один критерий, повышения класса не добиться – это должны быть глобальные изменения всей совокупности данных параметров.

«Классность современного бизнес-центра – величина непостоянная. "Благодаря" просчетам, возникающим в ходе строительства, себестоимость проекта увеличивается еще на этапе концепции, а его классность снижается в процессе эксплуатации всего за несколько лет. Это ведет к необходимости реконструкции или реконструкции, а соответственно, и дополнительным затратам», – говорит Петр Кузнецов, директор инжиниринговой компании «Конфидент».

Реконструкция – на сладкое

В основном новые качественные проекты появляются в уже сформированных зонах деловой активности: это центральная часть города, а также Московский район. По мнению Владимира Скигина, в среднесрочной перспективе новые офисные объекты могут появиться в так называемом «сером поясе» как результат редевелопмента промышленных территорий.

«Реконструкция деловых центров интересна в первую очередь в направлении повышения классности объекта. Понятие "совдеп" удовлетворяет все меньшее число арендаторов. Кроме того, если деловой центр включает в себя торговую зону, реконструкция может заключаться в более эффективном зонировании исходя из востребованности существующих пропорций офисов и торговли, с пересмотром главным образом торговой зоны и ее арендаторов. Примерами удачной реконструкции могут послужить БЦ "Желтый угол" и "Ривер Хаус". В первом случае был повышен класс бизнес-центра и торговая зона была убрана вообще, а во втором – практически полностью пе-

реформирован пул арендаторов торговой зоны, что значительно повысило ее рентабельность и привлекательность ТДК в целом», – рассказывает Екатерина Лапина.

В среднем бизнес-центры окупаются более чем за 9 лет.

«Пока мы не встречаем большого числа примеров реконструкции объектов. Реконструкция устаревших зданий, конечно, существует, однако в таких случаях речь идет скорее о реконструкции действительно устаревших зданий (в том числе не бывших офисных зданий, а промышленных, жилых и прочих). Реконструкция и реконструкция зданий и перевод их из класса В/С в А/В пока не является рыночной практикой», – делится наблюдениями Вероника Лежнева.

Ставки показали нестабильность

По сравнению с I кварталом 2013 года средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки в качественных бизнес-центрах снизились в классах А и В+ на 3% и 6,2% соответственно, в классе В остались без изменения. При этом за год, с начала июля 2012 года по конец июня 2013 года, в среднем по всем классам арендные ставки выросли на 1,8%. Максимальный рост был отмечен в классе В+. Ставка капитализации офисной недвижимости в Петербурге составляет 10–11%. Об этом свидетельствуют данные исследования Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

По оценке Ольги Шарыгиной, средний уровень арендных ставок в бизнес-центрах класса А по состоянию на конец II квартала 2013 года составил 1590 рублей за квадратный метр в месяц, в классе В+ – 1380 рублей, в классе В – 960 рублей, включая НДС и операционные расходы. Динамика арендных ставок за отчетный период характеризовалась положительным приростом, который составил около 1,3% в целом по рынку.

Константин Меркель, заместитель директора департамента офисной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург, подсчитал, что в среднем уровень арендных ставок в рублях не изменился с начала года, при этом наблюдался локальный рост ставок в центральной части Санкт-Петербурга в пределах 4–5%. С января по июнь доля свободных площадей сократи-

лась с 9,1 до 7,8%, однако ожидаемый ввод новых проектов приведет к временному росту вакантных площадей на офисном рынке.

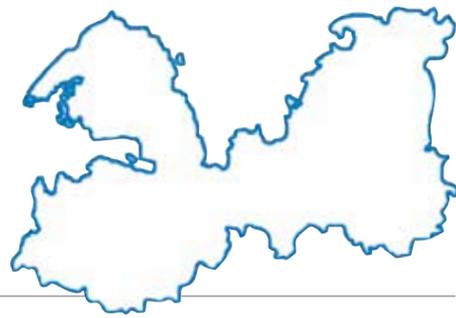
«Повышение или понижение арендных ставок зависит главным образом от спроса, а соответственно, объема вакантных площадей. Чем выше спрос, тем меньшее количество площадей остается пустовать и тем выше становится ставка на них. Предел этой ставки, конеч-

но, определяется локацией и классом бизнес-центра. В свою очередь, спрос на тот или иной объект определяется характеристиками объекта, представленными выше. Изменение того или иного критерия ведет к повышению привлекательности бизнес-центра для арендаторов и, как следствие, к росту арендных ставок», – поясняет директор департамента коммерческой недвижимости АРИН.

особое мнение

Петр Кузнецов, директор инжиниринговой компании «Конфидент»:
— Анализируя строительный рынок многие годы, мы составили список «болевых точек», на которые необходимо обращать внимание. Во-первых, работа над проектом должна вестись при плотном взаимодействии всех сторон: заказчика, архитектора, проектировщика. Самая большая экономия финансовых средств (до 30 процентов) прячется в изначальной оптимизации технического решения. Такой проект диктует все условия, вплоть до наиболее выгодной конструкции кровли, расположения окон, отверстий под трубы или провода, количества и расположения вентиляционных люков или камер видеонаблюдения. Если эти мелочи не учтены в проекте с самого начала, локализовать их в процессе строительства будет в разы и сложнее, и дороже. К тому же, на некоторые современные архитектурные и планировочные решения, используемые при создании бизнес-центров (например, атриумы), отсутствуют нормы проектирования. Поэтому обязательно потребуются разработки специальных технических условий в области пожарной безопасности. Есть и еще одно отличие офисного здания от остальных типов недвижимости. Бизнес-центр представляет собой «концентрат» инженерных систем на квадратный метр. Чтобы снизить себестоимость проекта, требуется комплексное проектирование в одной компании. Однако на практике при попытке сэкономить нанимается большое количество мелких фирм, отвечающих за локальные участки работ. Такие подрядчики часто не имеют опыта согласования работ со смежниками. И эти недоработки наиболее болезненно проявятся позже, когда на объект придет монтажная организация, а также при дальнейшей эксплуатации. Опытная проектная компания располагает необходимым инструментарием: в данном случае требуется программное обеспечение для проработки трехмерных пространственных моделей. Современное ПО, автоматизирующее расчеты, позволяет оптимизировать проект на каждом этапе: точно рассчитать гидравлическую нагрузку, теплопотери здания, параметры дымоудаления, водоснабжения. Когда все нагрузки четко просчитаны и проверены, гибкость построенной системы позволит в будущем компенсировать недостатки. Результат – круг взаимосвязей, где каждый элемент завязан на успех. Профессиональная компания, способная обеспечить жизненный цикл объекта недвижимости, приглашается в проект с самого начала. Обладая достаточными знаниями в области современных эффективных технологий, она способна спроектировать, смонтировать и эксплуатировать здание без потери классности минимум 15–20 лет. Обладая достаточным опытом, она способна оптимизировать проект, а сэкономленные при этом деньги можно вложить в более современное оборудование, которое в дальнейшем поможет сэкономить на эксплуатации.





ЗАКОН

Опыт Усть-Луги возьмут на вооружение в Госдуме

Евгений Иванов. Предложения по совершенствованию законодательства о государственно-частном партнерстве будут рассмотрены в ходе осенней сессии Госдумы РФ. Об этом сообщил спикер Госдумы РФ Сергей Нарышкин в рамках своего рабочего визита в Ленобласть.

Совещание по вопросам развития нормативно-правовой базы государственно-частного партнерства состоялось в Морском торговом порту Усть-Луга в рамках рабочего визита спикера Госдумы РФ Сергея Нарышкина в Кингисеппский район. В нем приняли участие губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, председатель областного парламента Сергей Бебенин, руководители муниципального образования, представители ОАО «Компания Усть-Луга».

«Масштаб порта и того, что было сделано здесь за последние десять лет, поражает. Есть все предпосылки для дальнейшего развития территории: удобное географическое расположение, близость границы, развитие индустриальной зоны для предприятий», – заявил на совещании Сергей Нарышкин.

Генеральный директор компании Светлана Макарова рассказала, что сегодня в порту работают 12 терминалов, еще три строятся и два в стадии проектов. По ее словам, прогнозируется, что грузооборот порта в этом году превысит объемы перевалки грузов большого петербургского порта. Так, в 2011 году грузооборот в Усть-Луге составил 22,7 млн тонн, в 2012-м – 46,6 млн тонн, в 2013 году планируется достигнуть объема в 67 млн тонн грузов.

«Мировой опыт показывает, что на прилегающих к порту территориях успешно развиваются промышленные зоны. У нас есть все условия для создания индустриальной зоны», – отметила Светлана Макарова. Тем не менее, по ее словам, отсутствие законодательства о государственно-частном партнер-



ОПЫТ РАБОТЫ В СФЕРЕ ГЧП КОМПАНИИ «УСТЬ-ЛУГА» СТАНЕТ ЗНАЧИМЫМ ЗВЕНОМ В РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНА

стве не позволяет полноценно реализовывать многоуровневые проекты комплексного развития территорий. В частности, в ходе совещания прозвучали предложения уточнить в законопроекте определение ГЧП и статус компании – участника проекта.

Напомним, законопроект «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации» в настоящее время принят в первом чтении и находится в стадии доработки.

По итогам обсуждения Сергей Нарышкин отметил, что законопроект важен и будет рассмотрен на широких парламентских слушаниях. Опыт работы в сфере ГЧП компании «Усть-Луга» станет значимым звеном в реализации закона. Предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы законодательства о ГЧП, прозвучавшие в ходе обсуждения, будут рассмотрены в период осенней сессии Государственной Думы в рамках работы совета по инвестициям при председателе Госдумы.

Строительство Морского торгового порта Усть-Луга осуществляется в рамках ФЦП «Модернизация транспортной системы России (2002–2009 годы)» и «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)» на принципах государственно-частного партнерства.

Согласно схеме генерального плана Морского торгового порта Усть-Луга, запланировано строительство 20 морских терминалов общим грузооборотом при полном развитии 180 млн тонн в год, нефтебазы «Усть-Луга» и складского логистического центра.

ПЕРСПЕКТИВЫ

В 47-м регионе планируется улучшить жилищные условия 1,6 тысяч семей

Юлия Самойлова. В Ленинградской области активно ведется работа по улучшению жилищных условий населения.

В ходе заседания правительства глава комитета по строительству Николай Крутов отчитался об основных достигнутых показателях в региональных жилищных программах. Среди них – «О поддержке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области», «Жилье для молодежи», «Социальное разви-

тие села», «Обеспечение жильем молодых семей», а также адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и другие. Все они реализуются во исполнение Указа Президента № 600 от 7 мая 2012 года, который касается обеспечения граждан РФ доступным и комфортным жильем, а также повышения качества жилищно-коммунальных услуг.

В период с 2010 по 2012 год в области улучшили жилищные условия около 2000 семей. В 2013 году планируется переселение еще 1,6 тыс. семей. На реализацию этих жилищных программ из бюджетов разных уровней с 2010 по 2012 год выделено 2,108 млрд рублей, в 2013 году – 1,472 млрд рублей.

Ведется планомерная работа по поддержке многодетных

семей: им выделяются участки под жилищное строительство. С 2008 года многодетным семьям предоставлено 865 таких земельных участков. До конца 2013 года планируется предоставить еще около 600 пятен под застройку.

Также в период с 2008 по 2012 год комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту был проведен капитальный ремонт 2225 многоквартирных домов общей площадью 7,389 млн кв. м. В 2013 году планируется провести капитальный ремонт в 173 многоквартирных домах площадью 637 тыс. кв. м. На реализацию региональных программ капитального ремонта из бюджетов разных уровней с 2008 по 2012 год выделено 3,527 млрд рублей, в 2013 году – 310,96 млн рублей.

«Приведенные цифры дают осно-

вания для достаточного оптимизма, – сказал губернатор Александр Дрозденко. – Но есть проблемы, например, с подключением предоставляемых многодетным семьям жилищных участков к инженерной инфраструктуре: газу, электричеству, воде».

Николай Крутов сообщил, что на эти цели бюджетом области выделено 100 млн рублей и есть уверенность, что эти средства будут освоены. Комитетом по строительству начата разработка государственной программы «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» на 2014–2020 годы, которая будет объединять все направления жилищной политики Ленинградской области в целях улучшения жилищных условий граждан.



Работа по исполнению Указа Президента № 600 невозможна без скоординированных действий всех ветвей власти. Особенно я прошу подключиться к этому процессу муниципальные власти.

Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области

прецедент

ППТ Янино противоречит областному законодательству

Любовь Андреева. Муниципальное образование Заневское сельское поселение по предписанию комитета по архитектуре и градостроительству отменило проекты планировки и межевания территории (ППТ), расположенной в деревне Янино-1.

Этот проект, разработанный для компании «СУ-155», был снят с рассмотрения градостроительного совета 27 июня за его несоответствие генплану поселения.

Проект противоречит генплану поселения по функциональному назначению земель. В этом проекте планировки, который делало ООО «Архитектурное бюро Д.В. Шаповалова», указано, что разрешенный вид использования земли для разрабатываемого проекта – жилищное строительство. Вместе с тем та же самая территория указана в генплане Заневского поселения в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Это несоответствие было выявлено членами градостроительного совета 27 июня, что и стало причиной отказа в рассмотрении документа.

После этого комитет по архитектуре и градостроительству провел проверку ППТ Янино (который МО Заневское сельское поселение утвердило 27 мая 2013 года) и, выявив ряд существенных нарушений законодательства, предписал отменить документ в срок до 15 июля, о чем муниципальные



власти и отчитались перед правительством Ленобласти.

Замечания комитета по архитектуре касаются несоответствия утвержденного ППТ Янино схеме территориального планирования

Ленинградской области. В частности, в утвержденном ППТ не обозначена автомобильная дорога регионального значения «Подъезд к городу Всеволожску» – одна из самых важных в районе. Ее соз-

дание позволит убрать транзитные потоки транспорта из деревни Колтуши и деревни Старой, значительно разгрузив эти населенные пункты, которые сейчас задыхаются от количества проходящих через них автомобилей. Трасса указана на территории данного ППТ как в схеме территориального планирования области, так и в генеральном плане Заневского сель-

ского поселения – но не в самом проекте планировки.

Также в ППТ Янино нарушен ряд положений градостроительного проектирования Ленобласти. Плотность жилого фонда в границах формируемого квартала № 5 составляет 11 790 кв. м общей площади квартир на гектар, что превышает установленный норматив – 9000 кв. м на гектар.

особое мнение



Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области:

– Очевидно, что разработчики этого ППТ так торопились скорее проверить свои фокусы с документами территориального планирования и приступить к освоению земли, что не смогли впопыхах избежать досадных ошибок, которые при более серьезном отношении к делу были бы очевидны. Мы будем четко следить за скрупулезным соблюдением законодательства в области градостроительства, и ни одна подобная попытка «смухлявать» не пройдет.

реформа

Пикалево требует модернизации



Наталья Бурковская. На прошедшей неделе губернатор Ленобласти Александр Дрозденко посетил Бокситогорский район и встретился с работниками пикалевского производственного комплекса.

На совещании с участием руководителей предприятий «БазэлЦемент-Пикалево», «Пикалевский цемент», «Пикалевская сода», а также представителей профсоюзов обсуждалась ситуация на градообразующем глиноземном заводе и перспективы его развития.

В этом году для поддержки предприятия из федерального бюджета предоставлена субсидия на возмещение части затрат по перевозке нефелинового концентрата на общую сумму 240 млн рублей. Тем не менее

общий размер необходимой финансовой помощи на 2013 год составляет 438 млн рублей.

Губернатор рассказал, что на федеральном уровне обсуждается ряд мер, которые способствовали бы сокращению убытков градообразующего предприятия. В частности, около 100 млн рублей можно сэкономить, если будет принято решение отнести нефелиновый концентрат к отдельной категории грузов, – таким образом снизится стоимость перевозки сырья. Также уже заключена до-

говоренность об установке экономически обоснованных тарифов на тепловую энергию – это позволит сэкономить еще около 70 млн рублей.

Александр Дрозденко поинтересовался ситуацией с социальными учреждениями завода и переводом его литейного производства на аутсорсинг. Генеральный директор ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево» Дмитрий Николаев сообщил, что санаторий-профилакторий, детский лагерь и общежитие планируется вывести из собственности предприятия. Губернатор в ответ напомнил, что область готова взять лагерь на свой баланс, а в случае, если не будет найдено решение с профилакторием, регион также готов рассмотреть возможность его выкупа.

Что касается литейного производства, то сегодня там работает компания «Пикалевский литейный завод», которой уже удалось увеличить объемы производства на 30%. Зарплата работников, перешедших в новую компанию, не снизилась, соцпакет остался в прежнем объеме.

Губернатор обратил внимание на необходимость модернизации производства. «Меня тревожит одно: все эти решения – решения сегодняшнего дня, мы похожи на пожарных. Надеюсь, что этот год получится переходным, а дальше мы найдем новые технологии для модернизации производства. Необходимо уйти от временных факторов работы предприятия», – подчеркнул Александр Дрозденко.

В ходе визита в Пикалево глава региона посетил две площадки, где инвесторами – в рамках комплексного инвестиционного плана (КИП) – создаются новые производства.

Напомним, что планом предусмотрено создание нескольких площадок для производств, которые будут способствовать диверсификации экономики моногорода и созданию дополнительных рабочих мест. В частности, уже идет строительство предприятия по производству домокомплектов мощностью 2100 кв. м в месяц. Проект с объемом вложений 120 млн рублей реализует ООО «ИнвестСтрой».

Александр Дрозденко сообщил о принятом решении внести изменения в КИП и перераспределить средства на подготовку инфраструктуры еще на двух площадках. Вице-губернатор Ленобласти – председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Дмитрий Ялов отметил, что эти площадки позволят инвесторам быстрее реализовать проекты, кроме того, по его словам, здесь смогут разместиться предприятия малого и среднего бизнеса.

справка

Комплексный инвестиционный план модернизации города Пикалево Бокситогорского района Ленинградской области одобрен правительством Ленинградской области в ноябре 2010 года. В рамках реализации мероприятий КИП на софинансирование объектов капитального строительства и реализацию инвестиционных проектов городу Пикалево предоставлены финансовые средства в размере 590,1 млн рублей (в том числе 532,7 млн рублей – из федерального бюджета, 57,4 млн рублей – из бюджета Ленинградской области).

закон

Разрушение с разрешением

Варвара Гарина. На прошлой неделе вступили в силу изменения в закон «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Поправки коснулись вопросов самовольного возведения и реконструкции зданий и выдачи разрешений на строительство.

Согласно новой редакции закона, разрешение на строительство необходимо получить в случае проведения демонтажных работ, если в дальнейшем на этом месте планируются строительство или реконструкция и снос является одним из этапов. Если же заказчик намеревается снести сооружение без последующего строительства или реконструкции, то никаких дополнительных разрешений получать не надо. В отношении ряда объектов предусматривается упрощенный вариант легализации демонтажных работ без необходимости получения разрешения на строительство и дополнительной бумажной волокиты.

По большому счету, все, о чем говорится в обновленном законе, уже прописано в Градостроительном кодексе РФ, и ничего принципиально нового в нем нет. В соответствии с ГК РФ, разрешение на строительство требуется только для осуществления работ по демонтажу объектов в рамках

строительства или реконструкции. Вместе с тем, производство работ по демонтажу объектов капитального строительства возможно и без разрешения на строительство, если работы производятся вне рамок строительства или реконструкции.

Очень важным новшеством закона является вводимая в него норма, допускающая демонтаж частей объектов капитального строительства, возникших в результате самовольной реконструкции. По нынешнему законодательству сооружение незаконной мансарды делает самовольной постройкой весь дом. Вводимая норма позволит этого избежать и тем самым при сносе незаконной постройки не допустить ущемления интересов других собственников помещений в реконструированном доме.

По мнению специалистов юридической службы ГК «Размах», новая редакция закона также указывает, что разрешение на строительство необходимо в случае произведения демон-

тажных работ, если в дальнейшем на этом месте планируется строительство или реконструкция, то есть когда демонтаж – это один из этапов комплекса работ. Если же заказчик намеревается снести сооружение без последующего строительства или реконструкции, то никаких дополнительных разрешений получать не надо. Также в отношении ряда объектов предусматривается упрощенный вариант легализации демонтажных работ, без необходимости получения разрешения на строительство и дополнительной бумажной волокиты.

«В новой редакции статьи 14 Закона Санкт-Петербурга "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" устанавливается необходимость получения разрешения на строительство для производства работ на всех этапах строительства или реконструкции объектов капитального строительства, в том числе работ по демонтажу таких объектов», – сообщают юристы ГК «Размах».

Мнения



Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:

– Нововведение не станет толчком для развития строительства в центре города, скорее всего, действие будет обратным ожидаемому и, наоборот, удлинит цепочку согласований, а следовательно, и сроки. Одними запретами ситуацию не изменить, участникам рынка нужны понятные прописанные правила. Необходимо дать строителям возможность воссоздать, реконструировать объект, а также получить прибыль. Коммерческая составляющая – вот смысл строительного бизнеса. Не имея возможности получать прибыль, застройщики по-

просту не станут вкладывать силы и средства в дело.



Максим Рот, управляющий директор ООО «Строительная фирма «Ирон»:

– Внесенные поправки ситуацию на рынке не изменят. С одной стороны, они имеют декларативный характер, поэтому вызывают сомнения в вопросе реализации. С другой стороны, для одних участников рынка они создадут новые ресурсы для достижения своих целей, а других лишат имеющихся. К тому же, приведут к увеличению сроков согласования проектов на строительство новых объектов и демонтаж зданий, что не всегда влияет положительно.

конкурс

Петербургские строймастера выходят на национальный уровень

22 июля состоялось итоговое заседание оргкомитета первого регионального этапа национального конкурса «Строймастер-2013». Победители были выбраны путем голосования в шести номинациях. Всего в конкурсе приняли участие около 300 специалистов строительных профессий.



Отраслевые конкурсы профессионального мастерства стали неотъемлемой частью графика деловых мероприятий строительных компаний Санкт-Петербурга. «Строймастер» наглядно демонстрирует внимание к труду каждого отдельного рабочего, а рабочие специальности вновь становятся уважаемыми и престижными.

По словам координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, генерального директора НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, на момент возникновения «Строймастера» в Петербурге уже была разработана и отлажена система проведения конкурсов с очным участием рабочих строи-

тельных специальностей. «Штукатуры и каменщики соревновались в режиме реального времени в равных условиях, – говорит Алексей Игоревич, – и только уровень их мастерства позволил жюри выявить самых лучших. Специалисты строительных профессий оценивались компетентной конкурсной комиссией. Все победители петербургских очных соревнований стали номинантами национального конкурса российских строителей "Строймастер". Они получают заслуженные награды 5 августа во Дворце Труда. А победители, занявшие первое место, будут приглашены на церемонию награждения в Москву в преддверии празднования Дня строителя».

справка

Первый региональный этап национального конкурса в 2013 году проходил по шести номинациям

Номинация	Количество участников
1 «Сто лучших рабочих строительного комплекса России»	42
2 «Сто лучших бригад строительного комплекса России»	15 бригад (160 рабочих)
3 «Ветеран строительной отрасли России» I степени	1
«Ветеран строительной отрасли России» II степени	10
«Ветеран строительной отрасли России» III степени	37
4 «Лучшая трудовая династия строительного комплекса России»	6 династий (20 человек)
5 «Лучший руководитель организации строительного комплекса России»	1
6 «Лучшее учебное заведение, осуществляющее подготовку специалистов рабочих профессий для строительной отрасли»	1
Итого:	272 специалиста

КАЛЕНДАРЬ КОНКУРСОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МАСТЕРСТВА, которые проходят в Санкт-Петербурге в 2013 году

Наименование конкурса	Дата проведения
«Лучший штукатур – 2013»	27–28 марта 2013 года
«Лучший каменщик – 2013»	5–6 июня 2013 года
Конкурс «Лучшая бригада» и «Лучший по профессии»	23–24 октября 2013 года
«Лучший плиточник-облицовщик – 2013»	27–28 октября

Инвесторы в диалоге с властью

Любовь Андреева. На прошлой неделе в Шуваловском дворце состоялась очередная встреча губернатора Георгия Полтавченко с инвесторами. Представители власти и бизнеса обсудили предложения по улучшению инвестиционного климата города.

Главная тема встречи – привлечение инвестиций в социальную сферу на основе государственно-частного партнерства (ГЧП).

«Петербург одним из первых в стране стал реализовывать инвестиционные проекты по схеме государственно-частного партнерства. В настоящий момент реализуются проекты ГЧП на сумму 340 миллиардов рублей», – рассказал Георгий Полтавченко в ходе мероприятия.

С главой города общались представители крупнейших компаний: «ВТБ Девелопмент», ООО «Северо-Запад Инвест», ГК «Эталон», Mirland Development, ООО «Согаз» и др.

Инвесторам предлагают на 25% профинансировать строительство школ

При строительстве образовательных учреждений город планирует снизить долю государственного участия в этих проектах до 75%. Остальную часть финансирования чиновники полагают получить от инвесторов. Школы и детские сады планируется строить по схеме государственно-частного партнерства, так, как это было сделано в Пушкинском районе. В жилом районе «Славянка» компания «Балтрос» по схеме ГЧП построила одну школу. Запланировано строительство еще двух подобных школ и трех детских садов.

По словам губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, некоторые районы остро нуждаются в строительстве таких объектов. В Пушкинском районе необходимо построить 15 детских садов и 3 школы, в Красносельском – 14 детских садов и 2 школы, в Выборгском – 5 детских садов и 3 школы, в Невском – 3 детсада и одну школу.

Прозрачные условия для «Нового берега»

«Наша компания, являясь крупным инвестором, реализующим масштабный проект «Новый берег»,



ГЛАВНАЯ ТЕМА ВСТРЕЧИ – ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В СОЦИАЛЬНУЮ СФЕРУ

откликнулась на предложение принять участие в данной встрече. Нам импонирует политика открытости, которую демонстрирует город в последнее время. Создание благоприятных условий для притока инвестиций – одна из самых важных задач власти. Поэтому обсуждение и выявление основных трудностей и существующих проблем при реализации инвестиционных проектов в Санкт-Петербурге поможет создать комфортные прозрачные условия для создания благоприятного инвестиционного климата города», – отметил Эдуард Хамаза, директор департамента инвестиций и маркетинга «Северо-Запад Инвест».

Напомним, что компания «Северо-Запад Инвест» в 2009 году выиграла аукцион на право комплексного освоения территорий под Сестрорецком. Условия инвестиционного контракта включают в себя обязательства по разработке планиро-

вочной документации территории, инженерной подготовке городских территорий путем намыва и стабилизации, строительства инфраструктуры. В соответствии с условиями договора, инженерная подготовка территории путем намыва и стабилизации должна быть завершена уже к 2015 году. Всю застройку планируется завершить к 2028 году. Объем инвестиций в проект – 250 млрд рублей.

«АВА-Петер» претендует на строительство перинатального центра

На прошлой неделе также стало известно, что Смольный намерен подготовить документацию для проведения конкурса среди инвесторов на участие в ГЧП по строительству перинатального центра. По предварительным оценкам, проект может обойтись в 5 млрд рублей.

В марте 2013 года комитет по строительству объявлял конкурс на проведение реконструкции родильного дома, однако уже в мае Смольный отказался от такой схемы реализации проекта в пользу ГЧП. По новой схеме реализовывать проект на всех его этапах будет одна компания. По старой схеме городу пришлось бы проводить отдельные конкурсы на создание рабочей документации, проектирование и строительство здания, на его оснащение инженерными системами, на поставку медицинского оборудования.

По новому сценарию демонтаж здания начнется в 2014 году, а полностью проект будет завершен к концу 2016 года. Победитель тендера за свой счет полностью реализует проект и в дальнейшем будет им управлять. Город, в свою очередь, в течение десяти лет возмещит инвестору затраты на реализацию проекта, а также эксплуатационные расходы.

Участвовать в новом тендере намерена компания «АВА-Петер», управляющая сетью клиник «Скандинавия». По словам генерального директора компании Глеба Михайлика, «АВА-Петер» готова реализовать проект в партнерстве с австрийской группой Vamed, которая ищет возможности для выхода на петербургский рынок и в ближайшее время открывает в городе офис. В этом году между «АВА-Петер» и Vamed было подписано соглашение о партнерстве.

В проекте создания перинатального центра, с которым компании будут участвовать в тендере, заложена организация стационара на 200 коек, диагностического центра, амбулаторно-поликлинического отделения, отделений реанимации и реабилитации, акушерства и гинекологии, отделения экстракорпорального оплодотворения, а также учебного центра.

ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК — в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»

в Петербурге **Кто строит**

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ в редакции газеты «Кто строит в Петербурге». КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА ДО ВАШЕГО ОФИСА

Подробная информация: (812) 333-07-33, e-mail: spb@ktostroit.ru WWW.KTOSTROIT.RU



Государственное автономное учреждение «Управление государственной экспертизы Ленинградской области»

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

- Экспертиза проектной документации объектов на всей территории РФ
- Экспертиза отдельных разделов проекта

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Тел.: +7 (812) 333-47-63 / Факс: +7 (812) 333-20-93
info@loexp.ru / www.loexp.ru



ПРАВИЛА ИГРЫ

тяжба

Труба на стройке
лишит тепла микрорайон

Василий Смирнов. В прошлом году ООО «СтройТрестГалант-2» («СТГ-2») приобрел землю (3,6 га) снесенного 6 лет назад велотрека «Буревестник» на проспекте Тореза, 112. Очередная попытка его застройки может обернуться холодной зимой для соседей.

Как сообщил на пресс-конференции генеральный директор «СТГ-2» Дмитрий Студилев, в настоящее время территория разбита на три участка.

Весной 2013 года на 0,2 га компания начала строительство физкультурно-оздоровительного комплекса без трибун. Проект предусматривает, что в нем будут взрослый и детский бассейны, тренажерный зал, зал для спортивных игр, кафе, предусмотрено место для хранения автомобилей. Ввод объекта запланирован на I квартал 2014 года.

При согласовании строительства ГУП «ТЭК СПб» выдало условия, согласно которым было необходимо ликвидировать существующую воздушную прокладку тепловых сетей и построить новые тепловые сети. Сейчас старая теплотрасса демонтирована и проложена временная труба, рассчитанная на подачу горячей воды в летние месяцы.

«Из-за сложного грунта компании пришлось строить подпорную стенку для новых сетей. Возведение данного сооружения, согласно пункту 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, не требует получения разрешения на строительство. Тем не менее в мае этого года Служба госстройнадзора работы приостановила, работы по перекладке воздушных теплосетей, поскольку без подпорной стенки мы не можем обеспечить безопасность проведения таких работ», – сообщил г-н Студилев.

«Компании ООО "СтройТрестГалант-2" на проспекте Тореза принадлежат несколько участков.

На одном, согласно разрешению на строительство, возводят спортивный комплекс. На другом ведется строительство без разрешительной документации. За это застройщик был привлечен к административной ответственности, и в мае этого года работы были приостановлены», – прокомментировала ситуацию пресс-служба Госстройнадзора.

Третий участок, принадлежащий «СТГ-2», обременен сервитутом.

Конфликт госстройнадзора и «СТГ-2» сводится к тому, чтобы определить, что такое подпорная стенка – самостоятельный объект капитального строительства или вспомогательное сооружение.

При этом руководитель «СТГ-2» не отрицает, что подпорная стенка прокладывалась не на участке, где строится спорткомплекс, а на соседнем. Судьба последнего неясна – по крайней мере, Дмитрий Студилев не отрицает варианта, что попытается построить на нем жилой дом. Стенка в будущем может стать частью фундамента соседней стройки.

Ранее местные жители уже активно протестовали против строительства жилого дома, на общественных слушаниях было представлено свыше 4 тысяч подписей за возрождение здесь спортобъекта. Городские власти приняли и поддержали эту позицию. Но для возведения тут объекта физкультуры придется изменить генплан города, так как сейчас жилье строить на участке допустимо.

Скандалы и суды вокруг террито-

рии трека продолжают несколько лет. По словам гендиректора строительной компании, согласно заключению независимых экспертов из фонда «Центр качества строительства», за время простоя грунт местами просел на 10–12 см.

Непонятно, как будут отапливать микрорайон зимой. «Речь идет о судьбе 160 зданий: жилых домов, детских садов, школ и прочих социальных учреждений. Впереди зима. Даже если временная труба ее переживет, до конечного потребителя вода будет доходить остывшей. Ведь временная труба не рассчитана на отопление домов», – объясняет г-н Студилев.

Пресс-служба ГУП «ТЭК СПб» заявила: «ООО "СтройТрестГалант-2" в рамках выданных ГУП "ТЭК СПб" технических условий проводит работу на действующих сетях. На участке от существующей тепловой камеры ТК-1 (угол улицы Есенина и проспекта Тореза) до существующей тепловой камеры ТК-2 (у дома 112, корп. 1 по проспекту Тореза), смонтирован временный трубопровод (500 мм). Перед врезкой временного трубопровода были проведены гидравлические испытания и промывка, поэтому срыв теплоснабжения и ГВС исключен. Во время отопительного сезона дома, запитанные от этого трубопровода, будут обеспечиваться теплом и ГВС в полном объеме. Работы ведутся в соответствии с согласованным проектом».

В Выборгской районной администрации уточнили, что речь идет лишь о 30 зданиях, а не о 160 до-

мах. «Кроме того, 3-я Выборгская котельная на Манчестерской улице способна закрыть эту проблему», – заверили чиновники.

Один из экспертов строительного рынка пояснил, что временные теплотрассы – обычное дело при сооружении объектов, вынос сетей может продолжаться несколько лет. Видимо, ТЭК уверен, что как минимум одну зиму проблем на проспекте Тореза не будет.

Сейчас дело «СТГ-2» и Госстройнадзора находится в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области, заседание назначено на 30 июля.

Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елена Рыжкова считает, что при строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования «выдача разрешений на строительство не требуется, но четкие критерии отнесения объектов к вспомогательным в законодательстве не содержатся».

По мнению Минрегиона России, изложенному в одном из официальных писем, под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований» (к таким сооружениям относятся парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения). Строение также относится к вспомогательным, если на участ-

ке есть основное здание, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

«На проспекте Тореза теплотрасса является объектом вспомогательным по отношению к основному зданию. Таким образом, определяющим будет выяснение судом вопроса о существовании проводимых работ. Скорее всего, если речь идет действительно о строительстве элемента теплотрассы, то суд признает данные работы как вспомогательные. Если же выяснится, что компания приступила к работам по строительству фундамента основного здания, – то запрет Службы признают законным. Как правило, для разрешения подобных вопросов суд назначает экспертизу», – предположила Елена Рыжкова.

Юрист Александр Касаткин специализируется на спорах об объектах энергетики. «Если работы ведет застройщик или подрядчик в рамках общего проекта, в котором заложена теплотрасса, то специального разрешения не требуется. Необходимо разрешение на врезку или подключение у владельца основной трассы, к которой должно быть осуществлено подключение. Из общей практики следует, что до получения разрешения на строительство спортивного центра все эти вопросы должны быть разрешены, иначе проект не пройдет экспертизу. Если запрет будет успешно оспорен, то можно взыскать убытки, связанные со срывом срока ввода объекта в эксплуатацию», – сказал он.

арбитраж

Церковь не пускают в парк

Андрей Твердохлебов. Городской суд приостановил строительство православного храма в парке Малиновка Красногвардейского района. Суд по иску группы граждан признал незаконным постановление городского правительства об утверждении проекта планировки и межевания квартала, ограниченного проспектами Энтузиастов, Индустриальным, Косыгина и улицей Передовиков.

В 2008 году в парке была построена рассчитанная на 500 человек церковь. Община сочла, что ее недостаточно для огромного района, и задумалась о строительстве собора, способного вместить уже несколько тысяч человек. Был подготовлен проект, прошли общественные слушания, по итогам которых 17 августа 2011 года и появилось ныне оспоренное постановление Смольного.

Противники строительства указали на то, что земля, в которой находится рассматриваемый парк и квартал, относится к ТР2 – зоне рекреационного значения. Правила землепользования и застройки допускают здесь как условно разрешенный вид использования строительство религиозно-культурных объектов, но с ограничением по площади такого участка. Части 7 и 8 статьи 49 ПЗЗ устанавливают, что участок, выделяемый для нужд церкви, не может быть больше 0,5% от общей площади территориальной зоны ТР2 в границах квартала. В Малиновке площадь со-

ставляет 15,44 га, соответственно, 0,5% – это 0,07 га. По факту эта функция уже реализуется существующим храмом (юридически он имеет статус временного сооружения). Под новый собор же намечено занять 2,13 га; получается, что предельный норматив превышен в 30 раз.

Накануне суда Смольный еще раз подтвердил свою позицию.

«Очевидно, что храм святых Петра и Павла на проспекте Косыгина слишком мал и не вмещает всех желающих посещать церковь в этом районе. Я хотел бы напомнить, что строительство нового объекта – это и новые рабочие места, и благоустройство района», – сказал вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи. – То, что жители района называют парком Малиновка, по большому счету, парком на сегодняшний день не является. Я даю любые гарантии, что одновременно со строительством собора Святых жен-мироносиц будет приведена

в порядок вся территория, проведено благоустройство, обеспечено освещение, разбит настоящий красивый современный парк с аллеями для прогулок, скамейками, прудами, клумбами, игровыми площадками, зонами отдыха. Такой парк понравится и родителям с детьми, и студентам, и пожилым людям».

Решающие прения длились не слишком долго. Истцы утверждали, что их лишают возможности гулять по любимой зеленой зоне. «Мы собрали 10 тысяч подписей в защиту Малиновки, люди выходят на субботники по ее благоустройству, а парк у них хотят отобрать», – к этому сводились их выступления. Прокурор сначала была к истцам строга, но потом полностью приняла их сторону: уж слишком явно и грубо были нарушены ПЗЗ.

Главным оппонентом градозащитников была заместитель председателя комитета по градостроительству и архитектуре – начальник его юридического управления Елена Щелгова. Она отметила, что перед утверждением проекта проводились общественные слушания, а нынешние истцы не заявляли на них протест.

Так как горсуд в данном случае – первая инстанция, то решение в силу вступит или через месяц, или после рассмотрения дела Верхов-

ным судом, если последует апелляция.

Уже после заседания депутат Законодательного собрания Игорь Коровин пояснил корреспонденту «Кто строит», что считал бы справедливым проведение местного референдума о том, возможно ли храмовое строительство в этом месте. «На Пасху к существующему храму – а он больше похож на административное здание, в нем занимается воскресная школа, – приходят до четырех тысяч человек. Наверняка не все они верующие, но потребность у них есть, и церковь здесь играет положительную роль. Протоиерей Мухин показывал мне проект нового собора: он должен быть красивым, напоминающим тот, что стоит у Варшавского вокзала на Обводном канале. С другой стороны, есть желание людей, далеких от религии, гулять на природе. Я бы только выразил сомнение, что за месяц против строительства собрали 10 тысяч подписей, причем среди жителей района. С другой стороны – я их не проверял. Вообще в этом деле много эмоций», – заявил г-н Коровин.

В эти дни уже на другом конце города, в Приморском районе, раскручивается аналогичный конфликт. Местные жители выступают против строительства храма в сквере на Долгоозерной улице.

ССОО: президиум, коллегия Минрегиона России, День строителя

Минувшая неделя в деятельности Союза строительных объединений и организаций ознаменовалась рядом важнейших событий.

24 июля состоялось заседание президиума Союза. Оно прошло под председательством почетного президента Союза, генерального директора, председателя правления ОАО «Группа ЛСР» Александра Вахмистрова. В работе заседания приняли участие первый заместитель председателя комитета по строительству Санкт-Петербурга Владимир Маран и первый заместитель директора СПбГУ «Управление строительными проектами» Владимир Кузнецов.

Первым вопросом, предложенным на рассмотрении членов президиума стал вопрос о подготовке и проведении в Петербурге Всероссийского профессионального праздника «День строителя – 2013». Он будет отмечаться в нашем городе в августе и ознаменуется чередой праздничных мероприятий. Центральным событием программы станет концерт в Ледовом дворце 8 августа, который соберет более 9 тысяч петербургских строителей, представителей органов власти различных уровней и ветвей.

Организатор праздничной программы – Союз строительных объединений и организаций – приглашает профессиональное сообщество на концерт. Условия

участия в дирекции по телефону (812) 570-30-63 или на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

Кроме того, на заседании президиума состоялось обсуждение вопросов о создании страхового жилищного фонда и о работе комиссии по рассмотрению наградных материалов, созданной в комитете по строительству Санкт-Петербурга.

25 июля в Контактном центре строителей на Лермонтовском, 13 строительное сообщество собралось на рабочее совещание по подготовке выездного заседания президиума Коллегии Министерства регионального развития России. По инициативе Минрегиона и Российского Союза строителей Контактный центр строителей во второй раз стал местом проведения рабочей встречи.

В рамках мероприятия, состоявшегося под руководством министра регионального развития Сергея Вахрукова, прошло обсуждение вопросов, предложенных для рассмотрения на коллегии: основные проблемы развития промышленности строительных материалов и вопросы подготовки кадров в отраслях строительства и жилищно-коммунального хозяйства. В работе совещания приня-



ли участие представители предприятий и организаций – членов президиума Союза строительных объединений и организаций, представители Российского Союза строителей – вице-президент РСС Олег Бритов и председатель комитета РСС по развитию промышленности строительных материалов Сергей Кучихин.

26 июля в Смольном прошло заседание президиума Коллегии Минрегиона при участии министра регионального развития РФ Игоря Слюняева, представителей министерства, органов власти Северо-Западного региона, профессиональной общественности. Санкт-Петербург был представлен значительной делегацией, сформированной ССОО по поручению Минрегиона. Также Союзом были подготовлены предложения для

внесения в резолюцию выездного заседания президиума Коллегии Минрегиона. По словам заместителя министра регионального развития Сергея Вахрукова, предложения, отражающие точку зрения

строителей северной столицы, будут учтены при формировании резолюции. Ознакомиться с резолюцией можно будет на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru.

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ – 2013. ПРОГРАММА

- 5 августа.** Подведение итогов X сезона Спартакиады строителей «За труд и долголетие». Стадион «Коломяги». Санкт-Петербург, ул. 3-я линия 1-й половины, 2-А. Начало в 18:00.
- 6 августа.** Церемония награждения лучших представителей строительного комплекса государственными и ведомственными наградами. Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5. Начало в 16:00.
- 8 августа.** Молебен в храме Святого апостола Петра – Храме строителей. Санкт-Петербург, Искровский пр., 11. Начало в 15:00.
- 8 августа.** Праздничный концерт в Ледовом дворце. Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, 1. Начало в 17:00. Вход в Ледовый дворец с 16:00.
- Дополнительная информация – в дирекции Союза строительных объединений и организаций: (812) 570-30-63, 714-23-81, 8 (921) 895-67-07 – и на сайте Союза (<http://www.stroysoyuz.ru/denstroitelja/>).**

официальная публикация

Комитет по строительству сообщает о прекращении приема заявлений на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции в отношении следующих территорий

№	Адреса земельных участков
АДМИРАЛТЕЙСКИЙ РАЙОН	
1	Территория, ограниченная Малодетскосельским пр., Подольской ул., наб. Обводного канала, Серпуховской ул.
2	Территория, ограниченная Щепяным пер., Никольским пер., наб. реки Фонтанки, наб. Крюкова канала
ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ РАЙОН	
3	Территория, ограниченная Железноводской ул., ул. Одоевского, проездом между наб. р. Смоленки и ул. Одоевского, наб. р. Смоленки, пер. Декабристов
4	Территория, ограниченная пр. КИМА, ул. Одоевского, пер. Декабристов, наб. реки Смоленки
ВЫБОРСКИЙ РАЙОН	
5	Территория, ограниченная продолжением Санаторного переулочка, границей отвода железнодорожной линии Санкт-Петербург – Выборг
6	Территория квартала 16 А района Шувалово-Озерки, ограниченная ул. Есенина, Сиреневым бульваром, ул. Ивана Фомина, пр. Просвещения
7	Пр. Луначарского, ул. Композиторов, ул. Асафьева, пр. Энгельса
8	Территория, ограниченная пр. Просвещения, ул. Руднева, пр. Культуры, Придорожной аллеей
КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН	
9	Территория, ограниченная Кушелевской дорогой, пр. Непокоренных, продолжением ул. Бутлерова, полосой отвода железной дороги
10	Территория, ограниченная Суздальским пр., пр. Культуры, пр. Просвещения и ул. Демьяна Бедного
КИРОВСКИЙ РАЙОН	
11	Территория квартала 2 В района Ульянка, ограниченная ул. Солдата Корзуна, пр. Маршала Жукова, западной границей парка «Александринно» и проездом от ул. Козлова
12	Квартал 3 района ул. Двинская
13	Территория, ограниченная пр. Маршала Жукова, дорогой на Турхтанские острова, Кронштадтской ул. и Портовой ул.
14	Территория, ограниченная пр. Ветеранов, ул. Лени Голикова, границей квартала 2 А, парком «Александринно»
15	Территория, ограниченная пр. Ветеранов, ул. Солдата Корзуна, ул. Бурцева, межквартальным проездом
КОЛПИНСКИЙ РАЙОН	
16	Территория, ограниченная береговой линией реки Славянки, полосой отвода железной дороги, проектируемым проездом, дорогой на Металлострой, перспективной магистралью
17	Территория, ограниченная Лагерным шоссе, Южной ул. и проектируемыми проездами
18	Пос. Петро-Славянка, дорога на Металлострой, участок 1 (юго-восточнее пересечения Волховского направления ж.д. и р. Славянки)
19	Пос. Понтоный, территория восточнее Колпинской ул., западнее р. Большая Ижорка, ограниченная с севера границей зоны Д, с юга – границей зоны ПД
КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН	
20	Территория квартала б1 н/з «Ржевка», ограниченная Ириновским пр., внутриквартальным проездом, ул. Потапова, внутриквартальным проездом вдоль д. 24, корп. 1, лит. А, по Ириновскому пр.

21	Территория, ограниченная Рябовским шоссе, ул. Коммуны, береговой линией р. Лубья, границей функциональной зоны «ЭЖД»
22	Территория, ограниченная пр. Металлистов, пр. Энергетиков, шоссе Революции, ул. Большой Пороховской
23	Территория, ограниченная осью реки Лубья, Камышинской ул., железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги
24	Территория, ограниченная Новочеркасским пр., продолжением ул. Помяловского, пр. Шаумяна, Республиканской ул.
25	Территория, ограниченная береговой линией реки Лубья, административной границей Санкт-Петербурга и полосой отвода железной дороги
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН	
26	Территория, ограниченная ул. Летчика Пилютова, пр. Ветеранов, ул. Пионерстроя, Роговским пер.
27	Территория, ограниченная Авиационной ул. (Горелово), Парковой ул. (Горелово), Дачной ул. (Горелово), Московской ул. (Горелово)
КРОНШТАДТСКИЙ РАЙОН	
28	Территория, ограниченная Кронштадтским шоссе, Цитадельской дорогой, пробивкой Цитадельского шоссе
29	Территория, ограниченная Кронштадтским шоссе, береговой линией Финского залива
30	Территория, ограниченная Богумиловской ул., ул. Федюнинского, Ораниенбаумским пр.
КУРОРТНЫЙ РАЙОН	
31	Территория, ограниченная Приморским шоссе, Бассейной ул., Овражной ул., Экипажной ул., ул. Мичурина, проектным продолжением ул. Мичурина, в г. Зеленогорске
32	Территория, ограниченная Авиационной ул., проектируемой магистралью, границей функциональной зоны «Р2»
33	Пос. Солнечное, квартал 21160–3
34	Г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой)
35	Территория северной части муниципального образования пос. Комарово
36	В административных границах муниципального образования пос. Молодежное
37	В административных границах муниципального образования пос. Серово
38	Территория квартала 20 г. Зеленогорска
39	Территория в пос. Солнечное, квартал, ограниченный 2-й Боровой ул., участок 1 (южнее дома 16, лит. В по 2-й Боровой ул.) и 1-й Боровой ул.
40	Г. Сестрорецк, восточнее д. 9, лит. А по Авиационной ул.
41	Пос. Солнечное, 2-я Боровая ул., 16, северо-западнее участка 1
42	Территория, ограниченная Большим пр., ул. Отдыха, Зеленогорским ш., Лесным пр., в пос. Комарово
43	Территория, ограниченная Ольгинской дорогой, ул. Шишкина, ул. Валерия Гаврилина, Заречной ул., границей зоны ТЗЖ1
МОСКОВСКИЙ РАЙОН	
44	Территория, ограниченная Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул.

45	Территория, ограниченная ул. Орджоникидзе, ул. Лесовата, пр. Юрия Гагарина, Московским шоссе, площадью Победы
46	Территория, ограниченная Московским пр., Мариинской ул. и ул. Решетникова, участок 3
47	Территория, ограниченная Московским пр., Мариинской ул. и ул. Решетникова, участок 12
НЕВСКИЙ РАЙОН	
48	Территория, ограниченная ул. Книпович, ул. 2-й Луч, железной дорогой, ул. Седова
49	Территория, ограниченная Советским пр., полосой отвода железной дороги, береговой линией р. Славянки, проектируемой магистралью
50	Территория, ограниченная пр. Солидарности, административной границей Невского района, перспективным продолжением ул. Коммуны, перспективной магистралью
51	Территория, ограниченная берегом р. Невы вдоль Октябрьской наб., осью р. Утки, границей с Ленинградской областью, участок 2
52	Территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлисельбургским пр.
ПЕТРОГРАДСКИЙ РАЙОН	
53	Территория квартала, ограниченного наб. Малой Невки, рекой Малой Невкой, Западной аллеей, Боковой аллеей и улицей, соединяющей наб. Малой Невки с Крестовым мостом
54	Территория, ограниченная Кронверкской ул., Матвеевским пер., ул. Ленина и Пушкарским пер.
55	Территория, ограниченная Левашовским пр., ул. Плуталова, Малым пр., ул. Бармалева
ПЕТРОДВОРЦОВЫЙ РАЙОН	
56	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»
ПРИМОРСКИЙ РАЙОН	
57	Квартал 21 района Коломяги
58	Ул. Ильющина, участок 2 (западнее д. 3, корп. 1, лит. А по ул. Ильющина)
59	Территория базисного квартала 8519, ограниченная улицами: Волхонское шоссе, Интернациональная ул., Красная ул.
60	Территория, ограниченная Богатырским пр., Байконурской ул., Аэродромной ул., Коломяжским пр.
61	Территория квартала 37-А района озеро Долгое, ограниченного Богатырским пр., границей территории объекта культурного наследия «Парк бывшей фермы Ольденбургского», Ситцевой, Планерной
62	Территория квартала 24-А района озеро Долгое, ограниченного Парашютной ул., пр. Королева, ул. Маршала Новикова, пр. Сизова
63	Территория, ограниченная продолжением оси Безмяного пер., Береговой ул., продолжением оси Полевого пер., акваторией Финского залива по линии, параллельной Береговой ул., в пос. Лахта
64	Территория, ограниченная Школьной ул., Туристской ул., ул. Савушкина
65	Территория, ограниченная Сабировской ул., Заусадобной ул., Полевой Сабировской ул.
66	Ул. Маршала Новикова, участок 1 (юго-западнее пересечения с Парашютной ул.)
67	Территория, ограниченная ул. Ильющина, Гаккелевской ул., Камышовой ул., Стародеревенской ул.

ПУШКИНСКИЙ РАЙОН	
68	Территория, ограниченная Колхозной ул., Звериничской ул., Главной ул., административной границей с Ленинградской областью
69	Территория, ограниченная ул. Обороны, Колхозной ул., Звериничской ул., границей функциональной зоны «ЛЖД»
70	Г. Пушкин, Ленинградская ул., 4
71	Территория, ограниченная Церковной ул., Пушкинской ул., Леонтьевской ул., Московской ул.
72	Территория, ограниченная ул. Захаржевской, ул. Радищева, Артиллерийской ул. и Кадетским бульваром
73	Территория, ограниченная Гуммолосаровской ул., Коношенной ул., ул. Правды, ул. Васенко
74	Территория, ограниченная Московским шоссе, береговой линией р. Славянки, границей зоны ТУ, в Пушкинском районе
ФРУНЗЕНСКИЙ РАЙОН	
75	Территория, ограниченная Дунайским пр., Волковским каналом, Балканской пл., границей земельных участков (кадастровые номера: 7452:10, 7452:17, 7452:16), полосой отвода железной дороги Витебского направления
76	Территория, ограниченная ул. Турку, ул. Софийской, пр. Славы, Пражской ул.
77	Территория, ограниченная ул. Турку, Будапештской ул., пр. Славы, Белградской ул.
78	Территория, ограниченная Пловдивской ул., Загребским бульв., Дунайским пр. и Будапештской ул.
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН	
79	Территория, ограниченная Кирочной ул., Новгородской ул., Дегтярным пер., внутриквартальным проездом

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования по следующей территории

№	Адреса земельных участков
КИРОВСКИЙ РАЙОН	
1	Санкт-Петербург, ул. Солдата Корзуна, участок 8 (юго-восточнее пересечения с проспектом Маршала Жукова)
КОЛПИНСКИЙ РАЙОН	
2	поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 2 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 5 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 7 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 17 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 19 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 20 (северо-западнее пересечения с Южной ул.); поселок Понтоный, Лагерное шоссе, участок 21 (северо-западнее пересечения с Южной ул.).

Заявление на разработку документации подается заинтересованным лицом в адрес Комитета по строительству с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения (не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости), срока разработки документации. К заявлению прилагаются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес Комитета по строительству: 190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76; телефон для справок: 570-32-89, 571-53-71.

РЕКЛАМА



2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года



Программа праздника:

- X спартакиада строителей «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей
- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

Генеральный партнер



Партнеры:



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



www.stroysoyuz.ru ssou@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

в Петербурге Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ
ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ
ДОКУМЕНТЫ

- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33
info@ktostroit.ru

BalticBuild

17-я Международная строительная выставка

СТРОИТЕЛЬСТВО?
ИННОВАЦИИ?
— ТОЛЬКО BALTICBUILD



Получите Ваш пригласительный билет на:

- ❖ УНИКАЛЬНЫЕ «БИТВЫ ТЕХНОЛОГИЙ»: ОПРЕДЕЛЯТ ЛУЧШИЙ ТОВАР
- ❖ ШОУ-РУМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИННОВАЦИЙ: ПОКАЖЕТ ПОСЛЕДНИЕ НОВИНКИ
- ❖ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИЯ, МАСТЕР-КЛАССЫ: ПЕРЕДАДУТ ЗНАНИЯ И ОПЫТ

на сайте: www.balticbuild.ru

