

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

РАД ГОТОВИТ К ПРОДАЖЕ 11 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ПЛОЩАДЬЮ 35 ГА В ПОСЕЛКЕ ЯНИНО СТР. 4

СЕГОДНЯ 20% ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ ГОРОДА ВЫРАБОТАЛИ  
НОРМАТИВНЫЙ СРОК ЭКСПЛУАТАЦИИ СТР. 8–9

ПРИ ВЗЫСКАНИИ ДОЛГОВ МОЖНО БУДЕТ ИЗЫМАТЬ  
ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ИЛИ ЕГО ЧАСТЬ СТР. 16

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Алексей Чичканов:  
«Петербургу  
нужны открытые  
пространства»

СТР. 6-7

14.05

**Летний сад  
откроется  
после  
реставрации**

В Летний сад 28 мая пустят первых посетителей. Сад закрылся на реконструкцию осенью 2009 года. За три года было вырублено 90 больших и сухих деревьев, а на их месте появилось полсотни новых. Восстановлена историческая планировка сада, 8 исторических фонтанов и дорожки петровских времен. Исторические скульптуры из сада перенесли в музей, в саду их заменили на копии. Для реставрации в 2007 году из федерального бюджета было выделено 2,3 млрд рублей. Вход в Летний сад будет бесплатным.

**Колледжу  
строительной  
индустрии  
предложено  
пересмотреть  
программу**

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Николаевич Кичеджи посетил колледж строительной индустрии и городского хозяйства. Это учебное заведение готовит архитекторов, строителей, сантехников, дорожников, мастеров ландшафтного дизайна, керамиков, технологов, менеджеров и экономистов. С 2012 года в колледже реализуются профессиональные программы по 12-и специальностям подготовки среднего профессионального образования.

Помимо основных образовательных программ СПО, в колледже осуществляются разнообразные программы профессиональной подготовки и повышения квалификации рабочих квалифицированного труда по профилю основных образовательных программ колледжа.

Во время визита в колледж были продемонстрированы технические возможности обучения специалистов, а также учебно-производственный фонд и оборудованные лаборатории, а также ресурсный центр «Строительный Технопарк».

Василий Кичеджи отметил необходимость усиления сотрудничества колледжа с промышленными предприятиями, органами управления, структурами городского хозяйства и предложил директору Наталье Смирновой пересмотреть совместно с педагогическим коллективом программу развития колледжа и в кратчайшие сроки представить ее на рассмотрение.

15.05

**Со следующего  
года Фонд ЖКХ  
будет строить  
только энерго-  
эффективные  
дома**

Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства с 2013 года намерен поддерживать строительство по программам госкорпорации только энергоэффективных домов. Эту идею поддержали правительство и депутаты Госдумы. В настоящее время проекты строительства энергоэффективных домов реализуют более 40 регионов России. В 20 субъектах РФ такие дома уже построены и сданы в эксплуатацию.

**Смольный  
не отказывается  
от зоопарка  
в Юнтолове**

Власти Петербурга не рассматривают иных вариантов размещения нового петербургского зоопарка, кроме Юнтолова. Такой ответ на запрос депутатов городского Законодательного собрания дал губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Ранее Смольный выражал сомнения насчет строительства зоопарка в Юнтолове. В качестве альтернативной площадки чиновники предлагали Удельный парк. Как сообщает пресс-служба ЗАКСа, депутаты попросили губернатора сообщить, принято ли правительством Петербурга окончательное решение о размещении нового зоопарка в Юнтолове, будет ли проведена независимая экологическая экспертиза проекта. Депутаты также интересовались, рассматривает ли Смольный альтернативный вариант размещения нового зоопарка.

Георгий Полтавченко ответил, что «в настоящее время иные варианты размещения нового зоопарка не рассматриваются». Сейчас «на основании представленных ООО «Интарсия» проектных материалов и сведений о природных комплексах заказника экспертиза проводится оценка влияния строительства нового зоопарка на экосистему Юнтоловского заказника и подготовка экспертных заключений», «проведение независимой экологической экспертизы проектной документации по строительству нового зоопарка не планируется».

16.05

**Соцобъекты  
станут  
доступны  
для инвалидов**

Председатель комитета по строительству Вячеслав Семенович подписал два распоряжения, утверждающие региональные методические документы по обеспечению доступности соцобъектов для инвалидов и других маломобильных групп населения. Документы станут обязательными для всех инвесторов и подрядчиков, строящих, реконструирующих или ремонтирующих учреждения образования и здравоохранения. Службе госстройнадзора и экспертизы будет предложено использовать указанные РМД при государственной экспертизе проектной документации и осуществлении строительного надзора. Предусмотрено не только строительство пандусов при входе в помещение, но перепланировка всех этажей и кабинетов для комфортного перемещения инвалидов в колясках. Коррекционные образовательные учреждения для детей с ограниченными возможностями будут не выше двух этажей и оборудованы лифтами.

**Оборудование  
платных авто-  
стоянок в цен-  
тре Петербур-  
га начнется  
в 2013 году**

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко предложил новое решение проблемы парковок автомобилей в историческом центре. «Мы пока не планируем делать платным въезд в исторический центр, а будем создавать, мягко говоря, недешевые парковки с почасовой оплатой. До конца 2012 года отработаем необходимую правовую базу и подготовим пилотный проект. Со следующего года начнем оборудовать в центре платные стоянки», – заявил он. При этом он отметил, что у человека останется право выбора. Либо он объезжает центр города по новым удобным магистралям – таким как ЗСД или транспортный обход по Обводному каналу, – либо он паркует свою машину поближе к Невскому за большие деньги. Что касается жителей центральных районов, то для них необходимо создавать парковочные места, в том числе в не представляющих ценности зданиях, идущих под реконструкцию.

17.05

**На статус  
«особо охраня-  
емых» претен-  
дуют 35 зон  
общей площа-  
дью 28,3 тыс. га**

Члены постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания СПб обобщили итоги расширенного заседания на тему: «О развитии системы особо охраняемых природных территорий в Санкт-Петербурге». Принято решение внести на рассмотрение Собрания проект Закона «О перечне участков территорий, в отношении которых проводятся комплексные экологические обследования, обосновывающие придание этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий регионального значения в СПб». В него вошли 35 территорий, общей площадью 28324 га. Больше половины приходится на четыре массива: Зеленогорский лес (Курортный р-он) – 4898 га, Литориновая лагуна (между Лахтнским и Сестрорецким разливами) – 9684 га, Старая граница (по реке Сестре) – 2270 га, Рамбовский лес (на стыке Ломоносова и Петергофа) – 1743 га.

**Государствен-  
ная экологи-  
ческая экспер-  
тиза «снимет  
все вопросы»  
по Сестрорец-  
кому намыву**

По данным губернатора Санкт-Петербурга, государственная экологическая экспертиза проекта создания намывных территорий между поселком Лисий Нос и городом Сестрорецком не проводилась. «Были проведены серьезные экологические исследования, в том числе с участием зарубежных специалистов. Результаты их работ показывают, что в целом опасность для экологии Финского залива и Петербурга, проект не представляет. Но провести государственную экологическую экспертизу необходимо, чтобы снять все вопросы», – заявил градоначальник. Отметим, что необходимость проведения государственной экологической экспертизы – не новость. До сих пор исследованиями влияния намыва на окружающую среду занималась международная организация POYRY FINLAND OY.

18.05

**РАД продал  
земли  
обанкротивше-  
го дилера  
АвтоВАЗа**

Состоялся электронный аукцион по продаже двух земельных участков общей площадью 2 га в Тольятти, принадлежащих ЗАО «Восток-Лада». Земли населенных пунктов ушли с молотка за 6,788 млн рублей. Объекты реализованы в рамках банкротства предприятия. Напомним, компания «Восток-Лада», официальный дилер АвтоВАЗа, признана несостоятельной 15 апреля 2011 года. До начала процедуры банкротства эксперты оценивали ее тольяттинские активы в 300 млн рублей. Средства, вырученные с продажи участков, пойдут на погашение задолженности перед залоговым кредитором – ОАО «Сбербанк России».

**Власти Беларуси  
предложили  
построить  
в Петербурге  
белорусский  
квартал**

Премьер-министр Беларуси Михаил Мясникович предложил губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко идею о строительстве двух «дружественных кварталов». В Петербурге – белорусский, а в Минске – петербургский. Об этом он сказал на заседании Совета делового сотрудничества Беларуси и Санкт-Петербурга в Минске.

Такой проект, по мнению Михаила Мясниковича, будет способствовать укреплению научно-технического сотрудничества, в том числе в области подготовки кадров. В частности, предложено рассмотреть возможность открытия филиалов петербургских вузов в Беларуси, и наоборот, а также оценить перспективы создания совместного вуза.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 19(66) 21 мая 2012 г.

Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostrorit.ru  
Интернет-портал: ktostrorit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:

Анна Дурова  
Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Актуальный вопрос» публикуются на коммерческой основе.

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Руководитель отдела распространения:

Лариса Отсолойнен  
E-mail: spb@ktostrorit.ru

Отдел подписки: Ирина Троицкая

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская

E-mail: pr@ktostrorit.ru

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

Отдел рекламы:  
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан  
E-mail: adv@ktostrorit.ru

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 6 500 экз. Заказ № ТД-2072

Свободная цена  
Подписано в печать по графику  
и фактически 18.05.2012 в 23.00

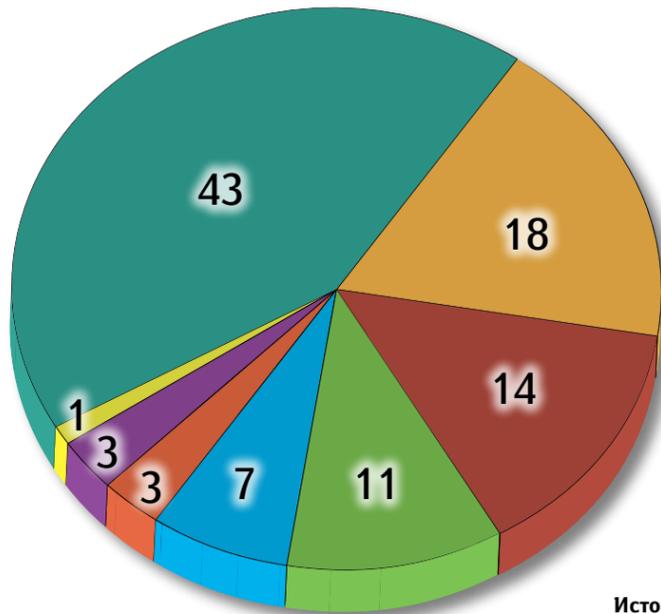
# СУ-155 не допустит банкротства областного ДСК

**Лидия Туманова.** Холдинг «СУ-155» московского миллиардера Михаила Балакина обещает не допустить банкротства своего ЗАО «ДСК-Войковицы» в Ленобласти. Вернуть 100 млн рублей долга материнская компания намерена уже до конца мая.

Процедура наблюдения в отношении «ДСК-Войковицы», который расположен в Гатчинском районе Ленобласти, была введена в ноябре 2011 года. А в марте 2012 года на предприятии началась процедура банкротства. Как пояснили в пресс-службе «СУ-155», причиной сбоя в работе предприятия стал экономический кризис. «Мы не смогли выполнить обязательства в срок. Составлен и закрыт реестр из шести кредиторов, которым ДСК должен 110 млн рублей. Основной кредитор – налоговый орган, на долю которого приходится 60% общих долгов предприятия», – пояснили в компании. На данный момент, «СУ-155» погасил более половины задолженности. Остаток долга на сегодняшний день составляет 42 млн рублей. «Выплаты идут в ежедневном режиме. Закрыть оставшиеся долги мы намерены до заседания кредиторов ДСК, которое назначено на 24 мая», – заявили в компании. Если должник сдержит слово, уже 4 июня Арбитраж может прекратить в отношении ДСК процедуру банкротства.

Правда, временный управляющий ДСК Сергей Цветков считает, что «только большой оптимист может на это надеяться». «Не знаю как составлялся реестр кредиторов, но по моим данным, реальная задолженность ДСК значительно больше – около 2,6 млрд рублей. Просто в список попали не все», – говорит он. В «СУ-155» на это заявили, что значительная часть озвученного управляющим долга – это задолженность ДСК другим компаниям внутри холдинга, и претензии по этим выплатам заводу никто выставлять не будет. Между тем, Сергей Цветков констатирует, что не попавшие в реестр кредиторы активизировались. «Каждый день в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поступают новые заявления. И алгоритм закрытия этих долгов со мной пока никто не обсуждал», – сообщил он. По мнению Сергея Цветкова, предприятие, скорее всего, перейдет в следующую фазу банкротства – процедуру внешнего управления.

Портфель заказов ДСК региона без учета бюджетного строительства



- Комбинаты Группы ЛСР (ДСК «Блок», «Гатчинский ДСК», ПО «Баррикада»)
- Комбинат группы ПО «Ленстройматериалы» («Гатчинский ССК»)
- Комбинат «ЛенРусСтрой» («Киришский ДСК»)
- Комбинат «Интеко» (ДСК-3)
- ДСК-5
- «Строй-Сервис»
- Комбинат «СУ-155» (Войковицкий ЖБИ)
- Псковский ЖБИ № 1

Источник: консалтинговая группа «Решение»

Партнер юрфирмы «Доверна Лигал» Игорь Гуцев говорит, что если остальные кредиторы заявили в сроки установленные законом «О банкротстве» (30 дней с момента публикации сообщения о введении наблюдения), суд рассмотрит их требования, и шансы на то, что они будут включены в реестр высоки. «Если же они заявили позже этого срока, то их требования будут рассматриваться на следующей стадии банкротства, что повышает вероятность для «СУ-155» стать основным кредитором должника и влиять на назначение внешнего управляющего, со всеми вытекающими для кредиторов последствиями», – говорит юрист.

«ДСК-Войковицы» входит в структуру холдинга «СУ-155» с 2004 года. Предприятие производит 250 тыс. кв. м готового жилья в год и сейчас загружено на 100%. Завод обеспечивает продукцией две стройки в Петербурге, которые ведет дочка «СУ-155» – «Росстрой СПб». Это ЖК «Каменка» (площадь 500 тыс. кв. м, общий объем инвестиций – 23,5 млрд рублей, срок сдачи – 2015 год) и строительство

социального жилья по заказу администрации города в 20-м квартале ЮЗПЧ (площадь – 500 тыс. кв. м, срок сдачи – 2013 год). Инвестиции в строительные проекты ГК «СУ-155» в Петербурге за год выросли почти в четыре раза: с 10,65 млн рублей в первом квартале 2011 года до 43,22 млн рублей в первом квартале 2012-го. И в «СУ-155» уверяют, что компания планирует расширение портфеля проектов в Петербурге. «Допустить банкротство ДСК мы не можем. Не только потому, что это градообразующее предприятие, где работают 1500 человек. Но и потому, что собственное ДСК очень важно для дальнейшего укрепления позиций холдинга в регионе», – отметили в компании.

Между тем, по данным открытых источников, задолженность самой группы «СУ-155», которая является основным потребителем продукции ДСК, на начало 2011 года достигла 40 млрд рублей. «За 2011 год мы выплатили кредиторам 18 млрд рублей. А с начала 2012 года – уже 5,9 млрд рублей. И продолжаем работать в этом направлении», – парировали в «СУ-155».

Сегодня на региональном рынке домостроения с применением сборного железобетона присутствуют классические ДСК, функционирующие с советского времени (ДСК «Блок», «Гатчинский ССК», «Гатчинский ДСК», ДСК-3, ДСК-5, Киришский ДСК, Кировский ДСК), а с недавнего времени также крупные производители ЖБИ – ПО «Баррикада» и «ДСК-Войковицы». По оценке управляющего партнера консалтинговой группы «Решение» Александра Батушанского, лидерами (без учета бюджетного строительства), являются комбинаты Группы ЛСР (ДСК «Блок», «Гатчинский ДСК», ПО «Баррикада») – 43%, комбинат группы ПО «Ленстройматериалы» («Гатчинский ССК») – 18% и комбинат «ЛенРусСтрой» («Киришский ДСК») – 14%. На долю «ДСК-Войковицы» приходится 3% рынка. «Но по объемам строящихся социальных объектов (также по заявленным планам их строительства) Группа ЛСР и «ДСК-Войковицы» имеют наибольший портфель заказов – суммарно около 70% регионального рынка», – констатирует г-н Батушанский. Поэтому, по его мнению, уход с рынка

## КСТАТИ

В первом квартале 2012 года капиталовложения ГК «СУ-155» в строительство составили 5,9 млрд рублей. Было начато или продолжалось строительство более 1,1 млн кв. м жилья, из которого 2/3 приходится на Москву и Московскую область. На долю регионов пришлось порядка 350 тыс. кв. м. Самый значительный рост инвестиций был продемонстрирован в Калининграде, где вложения в строительные проекты увеличились с 9 до 119 млн рублей. Это связано с началом строительства третьей очереди жилого комплекса «Зеленый остров». Инвестиции в строительные проекты ГК «СУ-155» в Санкт-Петербурге выросли с 10,65 млн рублей в первом квартале прошлого 2011 года до 43,22 млн руб. в первом квартале текущего года. Четырехкратный рост инвестиций в первом квартале позволит, в дальнейшем, обеспечить строительство порядка 250 тыс. кв. м жилья в северной столице до конца 2012 года. На момент выпуска сообщения в разной стадии готовности находилось порядка 140 тыс. кв. м жилья. В целом, до конца 2012 года Группа компаний «СУ-155» планирует сдать порядка 1,3 млн кв. м жилья, инвестировав в строительные проекты около 38 млрд рублей: более 700 тыс. кв. м в Москве и Московской области и свыше 600 тыс. кв. м в регионах.

«ДСК-Войковицы» вряд ли произойдет. «Но если вдруг это случится, то заметного влияния на рынок не окажет из-за незначительной доли компании на внебюджетном сегменте. А в бюджетном сегменте, вероятно, инициативу подхватят другие комбинаты. Тут наибольшие шансы у компании ДСК «Блок». Возможно, и прочие комбинаты получат шанс поучаствовать в проектах в ЮЗПЧ», – говорит он.

## Куракин и Чичканов покидают Смольный

Еще два чиновника матвиенковского призыва покидают Смольный. Один, по слухам, уходит в бизнес, другой – переезжает в Подмоскowie.

Глава Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Санкт-Петербурга Дмитрий Куракин переедет работать в Москву. На прошлой неделе стало известно, что Мособлдума утвердила его на посту зампреда правительства региона.

В правительстве нового губернатора области Сергея Шойгу он будет курировать вопросы имущества региона и по-прежнему упорядочит земельные отношения.

Среди наиболее вероятных претендентов на пост главы КУГИ есть и московские чиновники, и бывшие чиновники

Смольного, однако их фамилии пока не разглашаются. Обсуждаются кандидатуры нынешнего зама Кирилла Федорова, первого зама Олега Ляпустина и советника Германа Грефа Натальи Гордеевой.

Дмитрий Куракин возглавляет КУГИ с лета 2010 года. Он пришел на эту должность после того, как Игорь Мельский стал вице-губернатором.

На прошлой же неделе стало известно, что Алексей Чичканов, глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) также написал заявление об уходе (интервью стр. 6–7).

О том, кто сменит его на этой должности пока неизвестно. Возможно преемником г-на Чичканова станет его нынешний заместитель Олег Лысков.

## НОВОСТИ

■ **Единый информпортал ЖКХ в этом году не запустят.** Работа по информированности населения о функционировании жилищно-коммунального хозяйства будет продолжена путем создания Единого информационного портала ЖКХ. Начало работы по созданию этого ресурса запланировано на 2013 год. Так ответил вице-губернатор Сергей Козырев в ответе на запрос депутатов. На сайте Жилищного комитета создан раздел, предназначенный для размещения информации о деятельности управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов.

■ **Штрафы за нарушение благоустройства ужесточат.** Отныне все организации, которые безответственно отнесутся к благоустройству Петербурга при проведении

строительных или любых других работ, будут штрафовать каждые десять дней до устранения недостатков. Об этом заявил вице-губернатор Сергей Козырев. Он уточнил у Городского штаба по благоустройству и, в частности, у представитель ГАТИ, как часто можно штрафовать организации, нарушившие городские законы. Выяснилось, что постановление об административном взыскании вступает в силу на 10-й день. Однако, чтобы продолжить разбирательство в случае неисполнения компанией требований, дело передается мировому судье, который может рассматривать его до трех месяцев. Сергей Козырев настаивал на повторном выписывании штрафа через 10 дней. С претензиями организация-нарушитель может обратиться в суд. Средняя сумма штрафа для крупной компании может варьироваться от 500 тысяч до нескольких миллионов рублей.

## НОВОСТЬ

■ В Петербурге появится свой «сити». «Петербургу пора задуматься о создании нового делового центра и о переносе туда административных учреждений. Пока есть три подходящих варианта: "Лахта-центр", деловая зона "Пулково" и намывные территории Морского фасада», – заявил губернатор Георгий Полтавченко.

Эти территории он выделил, исходя из основных требований к сити: объем деловой застройки не менее 1 млн кв. м, единая архитектурно-градостроительная концепция, комплекс высотных зданий, чтобы привлечь глобальные корпорации, хорошая доступность как внешнего транспорта, особенно авиационного, так и внутригородского. 100 тысячам работников должно быть удобно добираться туда и на машине, и на метро.

«В любом случае новый деловой центр нельзя размещать в исторической части города. Такой вариант не подходит ни по высотным параметрам, ни по транспортной доступности. И глобальную задачу разгрузки центра он тоже не решает. Новый деловой центр – только первый шаг к полицентричному Петербургу. Я уважаю существующий генплан и ту многовековую традицию, которая за ним стоит. Но современный мегаполис не может быть моноцентричным», – сказал губернатор.

Мы подходим к развилке: либо Петербург будет и дальше расплываться – и тогда ставку придется делать на автомобильный транспорт, либо мы выбираем сценарий «возвращения в город» и сосредотачиваем силы на ранее освоенных территориях. Прежде всего, на неэффективно используемых промышленных зонах, где есть инженерные мощности и не очень загруженные станции метро. Там можно сделать ставку на пешеходную доступность и квартальную планировку, на создание новых зон отдыха и активности горожан.

«Генплан вообще не может быть либеральным. Поговорка "рынок все сам регулирует" справедлива для экономики, но для пространственного развития Петербурга она не подходит. Наш город приобрел свой "строгий стройный вид" благодаря градостроительному диктату. А от рынка пока не получил ничего, кроме градостроительных ошибок», – сформулировал он.

Интересно, что среди возможных мест для сити губернатором не названы ни Охта, ни район бывшего трамвайного парка у Смольного («Невская ратуша»).

## ТЕНДЕНЦИИ

# Васильевский остров остался без искусства

Наталья Бурковская. Правительство Петербурга окончательно отказалось от проекта Дворца искусств на Васильевском острове, который намеревалась возвести TriGranit.



## СТРОИТЕЛЬСТВО ДОЛЖНО БЫЛО РАЗВЕРНУТЬСЯ НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ТРАМВАЙНОГО ПАРКА

На прошлой неделе опубликовано постановление о прекращении соглашения о проектировании, строительстве и последующей эксплуатации на основе государственно-частного партнерства многофункционального культурного и общественно-делового центра «Дворец искусств на Васильевском острове».

Документ гласит: «Прекратить соглашение о проектировании, строительстве и последующей эксплуатации на основе государственно-частного партнерства многофункционального культурного и общественно-делового центра «Дворец искусств на Васильевском острове» от 19.07.2011».

Принимая во внимание, что дата вступления соглашения в силу не наступила, земельный участок партнеру не предоставлен и финансовое закрытие не достигнуто, Санкт-Петербург прекращает соглашение

через 30 рабочих дней со дня вручения заявления о прекращении партнеру. Выплаты компенсаций со стороны Петербурга не потребуются.

Напомним, что соглашение с представляющим интересы TriGranit ЗАО «Инвест-строй» правительство Матвиенко подписало летом 2011 года. Строительство должно было развернуться на территории бывшего трамвайного парка, между Средним и Малым проспектами, 19-й и 24-й линиями В.О. Инвестор планировал возвести концертный зал на 1500–1800 мест, выставочный комплекс, конференц-зал, телевизионный комплекс и различные парковки. Проект оценивался в 9–10 млрд рублей. Реализовать намеченное планировалось за 11 лет. На соседних участках «Инвест-строй» собирался построить 122 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, инвестировав в нее свыше 120 млн USD.

По словам представителя КИСП Зарины Губаевой, решающую роль в истории сыграла неопределенность со статусом объектов культурного наследия на территории трамвайного парка. Из-за этого инвестор не смог договориться с банками о кредитах и, как следствие, Смольный прекратил соглашение о ГЧП.

До этого планировалось, что новый объект будет принимать Петербургский экономический форум и международный кинофорум, но осенью прошлого года губернатор Георгий Полтавченко назвал проект неудачным и сообщил, что город предусматривает «более интересное использование территории». Он предложил создать вместо Дворца искусств музей. По сведениям «Инвест-строй», компания-инвестор готова представить Смольному альтернативный проект застройки 7,8 га с размещением там Технологического музея.

## ТОРГИ

# Привлекательное Янино

Лидия Туманова. РАД готовит к продаже 11 земельных участков площадью 35 га в поселке Янино. Их будут продавать отдельными лотами. Самый большой – площадью 11 га, самый маленький – 0,3 га. Общая стартовая стоимость земли – 787 млн рублей (из оценки – 75 USD за 1 кв. м).

Подготовленные к торгам участки пригодны под строительство жилья. По предварительным расчетам экспертов РАД, там можно построить район на 380 тыс. кв. м недвижимости. Дороги и социальную инфраструктуру покупателям строить не придется. На все участки уже готовы градпланы, а к торгам, которые предположительно состоятся осенью, собственник обещает подтянуть на территорию электросети. Имя собственника держат в секрете, но участники рынка, знакомые с ситуацией, утверждают, что это физическое лицо, которое не мелькает в новостных сводках.

Эксперты рынка считают, что лоты будут интересны локальным девелоперам, реализующим жилые проекты в области. «Мы работали с этим объектом и наблюдали большой интерес к нему со стороны потенциальных инвесторов. Так

что, участок перспективен», – констатирует гендиректор Colliers Int. Николай Казанский. Заявленная стартовая цена, по его мнению, соответствует реалиям рынка. «Озвученный «старт» – не предел. Полагаю, что по результатам торгов, цена будет выше», – говорит руководитель отдела оценки Knight Frank St Petersburg Антон Реутов. «Цена может увеличиться до 100 USD за кв. м», – прогнозирует директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александр Филиппов.

По мнению экспертов АРИН, объем инвестиций в застройку всего района составит около 450–500 млн USD. «Сейчас стоимость жилья здесь около 50–60 тысяч рублей за 1 кв. м, таким образом выручка может составить около 700 млн USD», – посчитал заместитель генерального директора агентства

Владимир Спарак. «Но сейчас покупателей интересует не просто жилье, а жилье со всеми удобствами – социальной инфраструктурой. Если она построена не будет, продать квартиры можно будет только за счет снижения цен», – добавляет гендиректор компании «Новый Петербург» Андрей Вересов.

Экспертов смущает большая конкуренция среди новых проектов в районе. Будущим инвесторам, в частности, придется конкурировать с крупным жилым массивом, который собирается строить рядом «Ленстройтрест» – на участке 42 га появится 280 тыс. кв. м недвижимости. В числе конкурентов окажутся и проекты компании «НЖК», которая строит на 35 га 330 домовладений, и «Унисто-Петросталь», возводящая в Колтушах на участке 36 га 240 тыс. кв. м жилья.

«Усиления конкуренции мы не боимся. Развитие района логично в силу его близости к городу. Если бы еще местные власти поддерживали девелоперов, было бы совсем хорошо. Важно, что растет интерес к району, а не к отдельным проектам на его территории», – говорит гендиректор «Унисто-Петросталь» Арсений Васильев.

«Янино привлекательно близостью к границе города и сравнительно хорошим окружением. А недавно озвученные планы построить там через несколько лет станцию метро и отменить строительство мусороперерабатывающего завода только повысило ценность этой земли», – говорит гендиректор «Ленстройтрест» Александр Лелин. По его мнению, Янино имеет все перспективы в ближайшем будущем стать продолжением города. «Застройка, по всей видимости, будет многоэтажной, в сегменте "эконом". Придется активно развивать транспортную и инже-

нерную инфраструктуру. В нынешнем состоянии она не сможет выдержать большой прирост жителей в районе», – рассуждает он.

С коллегой согласен и бывший заместитель гендиректора НЖК, а ныне гендиректор ООО «Русь: Новые территории» Дмитрий Майоров. По его словам, у проекта, скорее всего, не будет проблем с подключением к газу и электричеству. А вот с подключением к воде проблемы будут точно. «Магистральный водопровод, который снабжает водой Колтуши, и так перегружен – напор воды слабый. И я сильно сомневаюсь, что разрешат еще одно подключение. Во всяком случае, при Матвиенко и Сердюкове, получить такое разрешение смогла только компания «Конкорд» Евгения Пригожина, которого называют другом президента РФ Владимира Путина. Они построили в Янино крупный пищевой комбинат. Может после смены губернаторов ситуация изменится», – говорит он.

# Приоритеты по-губернаторски

**Алексей Миронов.** На минувшей неделе Георгий Полтавченко выступил в Законодательном собрании с отчетом о результатах деятельности Правительства и Губернатора Санкт-Петербурга за 2011 год. Для него это была первая подобная процедура.

Значительная часть доклада была посвящена планам на ближайшую и среднесрочную перспективу. Причины такого подхода очевидны: градоначальник пробыв в должности недолго и на федеральном уровне произошли перемены.

## Дороги, которые остаются

Георгий Полтавченко объяснил, почему Северная столица свернула и отсрочила реализацию ряда знаковых проектов, намеченных в годы руководства Валентины Матвиенко. Впервые за много лет в бюджете Санкт-Петербурга сокращаются не темпы роста доходов, а сами доходы. Причина этого в сокращении инвестиций в основной капитал – они упали до 71%, а также в изменении Налогового кодекса о консолидированной группе налогоплательщиков. На доходах и расходах бюджета перестали отражаться средства от платных услуг бюджетных учреждений и поступления от страховых медицинских организаций. «В общей сложности бюджет города в 2012 году рискует недосчитаться от 20 до 30 миллиардов рублей», – спрогнозировал губернатор.

Поэтому в конце прошлого года правительству города пришлось принимать непросто решения. В частности – сокращать финансирование тех инфраструктурных проектов, которые не имеют очевидной выгоды для петербуржцев и не снимают ни одну из городских проблем.

«Например, тоннель под Невой – хорошая идея. Он дает и круглосуточное сообщение между районами, и гарантирует сохранение замечательных видов, но в данный момент – это очень сомнительная польза и за очень большие деньги. Поток транспорта с правого берега просто застрянет на левом берегу», – пояснил градоначальник.

Аналогичная ситуация с Ново-Адмиралтейским мостом. Мост не разгрузит от транспорта Васильевский остров, пока туда не уйдут судостроители, а к 2017 году, когда планируется начать перевод верфей в Кронштадт, транспортную доступность обеспечит Западный скоростной диаметр, – этот вопрос так же отложен на неопределенный срок.

Западный скоростной диаметр губернатор назвал «наша главная стройка», пообещав завершить его «в любом случае».

Не попали под секвестр еще две скоростные трассы – широтная магистраль с мостом через Неву в створе Фаянсовой и Зольной улиц и северная вылетная магистраль № 7 от Арсенальной набережной до Выборгского шоссе с мостом через Неву в створе Арсенальной улицы. Конкурсы на их



проектирование объявят до конца текущего года.

«Опыт строительства ЗСД показывает, что Петербург может и должен изменить подход к прокладке новых магистралей. Необходимо разделить, как в Хельсинки и других мегаполисах, дороги и улицы, и создать так называемый «второй контур» для скоростных перемещений между районами. Финансировать строительство может по принципу государственно-частного партнерства. ЗСД научил нас эффективно использовать промышленные зоны и полосы отвода железных дорог, минимизируя экологические риски», – сказал губернатор.

## Центр в согласии

Сохранение и развитие исторического центра Георгий Полтавченко назвал «первой и ключевой задачей». В 2011 году правительство Санкт-Петербурга и градозащитники перешли от обмена словами к совместным делам. Губернатор отметил, что в Совете по сохранению культурного наследия были созданы специализированные рабочие группы для выработки политики города в области охраны памятников.

«Нашим общим достижением стало введение моратория на сносы зданий в историческом центре. На смену мораторию придет Постановление правительства города об обязательном согласовании с градозащитным советом любого капитального строительства в зоне исторической застройки», – подчеркнул он.

При этом город невозможно за-

консервировать: 62% жилого фонда в историческом центре изношены на 30% и более. 8 тысяч квартир не имеют ванных комнат. Отдельные кварталы Адмиралтейского, Василеостровского, Центрального и Петроградского районов уже сегодня находятся на грани деградации.

В 2011 году Правительство Петербурга инициировало разработку специальной комплексной программы на 2013–2018 годы. Ее цель – сохранение объектов культурного наследия и выявленных объектов с одновременным комплексным ремонтом или реконструкцией исторических зданий в окружающей их застройке, а также ремонт и реконструкция дорог, инженерных сетей, объектов благоустройства и нежилых фондов.

Сейчас работа над программой активно продолжается. В ее основу положен принцип поквартальной реконструкции. Средства поступят из федерального и городского бюджетов, а также из внебюджетных источников. По предварительным расчетам, для приведения в порядок только первых 7 кварталов – а это менее 9% территории исторического центра – потребуется порядка 220 млрд рублей.

В новых условиях сокращения доходов правительство города рассчитывает, что объекты федеральной собственности будут финансироваться отдельно и федеральные субсидии по программе составят порядка 30% от общего объема затрат. «Эти деньги мы планируем направить на инфраструктуру и укрепление фундаментов. Мы

обязательно постараемся добиться от федерального Правительства помощи для создания определенного маневренного фонда в самом историческом центре, чтобы люди не уезжали в новые районы даже на время реставрации своих домов. И заставлять мы никого не будем – у нас нет такого права», – пообещал г-н Полтавченко.

Он пояснил, что инвестиционно-непривлекательные дома надо реконструировать за счет города, оборудовать в них социальные учреждения или паркинги. Особенно это актуально для малоценной застройки городского «чрева». Коммерчески же интересные здания надо отдавать инвесторам, но с обременением – финансированием городской инфраструктуры тех же кварталов.

## Коммуналки нас переживут

Петербург увеличивает вложения в программу расселения коммунальных квартир. И опять-таки без помощи федерального центра проблему решить не удастся.

«За 10 благополучных лет Петербург расселил около 16 тысяч коммунальных квартир – как правило, наиболее интересных инвесторам. Тем не менее, к 31 декабря 2011 года в городе еще осталось 104 677 коммуналок. В прошлом году на Программу по их расселению было выделено 515 млн рублей, ликвидированы 911 квартир. В 2012 году, при всех бюджетных ограничениях, выделено почти в 2 раза больше – 1 миллиард рублей. А расселим меньше – 750 квартир. Потому что чем дальше, тем хуже качество расселяемого жилья и выше стоимость квадратного метра нового строительства», – пояснил г-н Полтавченко.

Градоначальник признал, что «если тенденция сохранится, ленинградские коммуналки и до XXII века доживут. А если поставить задачу шире и повести речь о развитии исторического центра Петербурга, появляется шанс расселить порядка 30 тысяч расположенных там коммунальных квартир. Это дополнительно к действующим в городе жилищным программам».

После основного доклада представители фракции «Яблоко» спросили: «Не отказаться ли от реставрации для резиденции городской администрации Каменноостровского дворца, на которую предусмотрен тоже 1 млрд рублей, и удвоить вложения в расселение коммуналок?» Георгий Полтавченко ответил, что если так поступить, то та же оппозиция его обвинит в нелюбви к городу, так как речь идет о восстановлении замечательного памятника. К тому же, еще 1 млрд рублей проблем расселения все равно не решит.

■ **Setl Group погасил дебютный облигационный заем.** ООО «Сэтл Групп» осуществило погашение номинальной стоимости находящихся в обращении облигаций и произвело выплату последнего, десятого по счету, купонного дохода по корпоративным облигациям серии 01, государственный регистрационный номер: 4-01-36160-R. Setl Group в полном объеме погасил свой дебютный заем и впервые завершил полный цикл обращения эмиссионных ценных бумаг с ограниченным сроком обращения. За счет средств, привлеченных в результате эмиссии корпоративных облигаций, холдингу удалось значимо расширить адресную программу и реализовать ряд крупных проектов, а также развить несколько новых перспективных направлений деятельности, в числе которых комплексное освоение территорий.

## ■ «Строительный трест» получил разрешение на строительство «Панорамы».

Объединение «Строительный трест» получило разрешение на строительство многоквартирного дома на пересечении пр. Маршала Блюхера и Кондратьевского проспекта – нового жилого комплекса комфорт-класса «Панорама». Объект рассчитан на 527 квартир, от однокомнатных до трехкомнатных, общей площадью порядка 30 тыс. кв. м жилья. Кроме этого, в комплексе предусмотрены встроенные коммерческие помещения площадью более 1200 кв. м и многоуровневый встроенно-пристроенный паркинг на 300 машиномест. Вокруг дома планируется выполнить благоустройство, создать зеленые зоны и детские игровые площадки. Сдача объекта в эксплуатацию намечена на II квартал 2014 года. Продажа квартир и нежилых помещений в жилом комплексе «Панорама» начнется в ближайшее время. Стоимость 1 квадратного метра будет соответствовать рыночной ситуации. Дом будет возведен по кирпичной технологии. Архитектурный проект выполнен бюро «СМ-Проект».

## ■ Открытие движения под Американскими мостами вновь могут перенести.

Движение под Американскими мостами, открытие которого запланировано на конец этого года, может быть запущено не в полном объеме. Об этом сообщил генеральный подрядчик работ на Обводном канале – «Мостострой № 6». В компании вероятностно объясняют сложностью объекта. Чиновники, напротив, уверены, что до конца года движение будет открыто по всем десяти полосам, на южной и северной набережных. Напомним, что сроки работ для подрядчика по дополнительному соглашению были сокращены на год и если «Мостострой № 6» не уложится до нового срока окончания реконструкции (конец 2012 года), то город может оштрафовать компанию.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Алексей Чичканов: «Петербургу нужны открытые пространства»

Марина Голокова. Городское правительство, выдержав полугодовую паузу, наконец взялось за рассмотрение проектов планировки и межевания территорий, требующих согласования. С этим связывают серьезные подвижки в инвестиционной сфере Северной столицы.

Накануне своей отставки глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) Алексей Чичканов рассказал о перспективах главных проектов города, раскрыл новые интересы инвесторов и поделился мечтой о подземных дорогах.

**— Алексей Борисович, как сегодня складывается ситуация в инвестиционной сфере Петербурга?**

— Мне кажется, все развивается не так плохо, как об этом пишут многие СМИ. Период осмысления и сбора информации для нового правительства закончился. Многие проекты, которые были объективно приторможены, получают развитие. Сейчас, например, начали принимать первые проекты планировки и межевания территорий, к которым нет никаких претензий. Думаю, теперь негатив, накопившийся у многих крупных строителей, постепенно будет снижаться. Параллельно с этим будут проходить изменения законодательства. В частности, до конца года ожидаем рассмотрение в Законодательном собрании альтернативной версии Закона об охранных зонах. Активизируется работа по изменению Генерального плана. Правительство отложило рассмотрение его поправок до 1 декабря 2012 года. Надеюсь, этот срок будет соблюден.

**— Какие из наиболее крупных проектов планировки и межевания территорий были приняты в этом месяце?**

— Приняты изменения проекта планировки территории «Балтийской жемчужины». Рад, что этот проект приняли в числе первых. Из-за перерыва строительство было приостановлено. Школу на территории «Балтийской жемчужины», например, могли бы начать строить в октябре.

**— Какой проект на очереди?**

— Ожидаем принятия проекта планировки территории на севере города, чтобы дать старт строительству греческого мусоропе-

ребатывающего завода в Левашове. Подготовительную работу там можно проводить и сейчас. Проект не изменился. По основным параметрам он остался тем же: переработка мусора объемом 350 тысяч тонн в год. И это лишь первая очередь. В дальнейшем возможно расширение производства – до 700 тысяч тонн в год.

**— Ожидаются ли подобные проекты в перспективе?**

— Как раз недавно в Смольном обсуждали концепцию сбора, вывоза и переработки бытовых отходов, которая должна быть рассмотрена правительством в ближайшее время. В этой концепции предусмотрено строительство еще трех подобных заводов. Пока без привязки к конкретным местам. Для нас важно, что есть инвесторы, желающие вкладываться в такой бизнес. Как только будет принята концепция, можно будет говорить и о конкретных проектах.

**— Места для таких заводов тоже будут известны после того, как примут концепцию?**

— В принципе, места уже есть. Например, на Волхонском шоссе есть полигон по размещению бытовых отходов и площадка для нового завода. В Янине есть готовый завод, но глубина его переработки очень низкая. Сегодня есть гораздо более эффективные технологии, поэтому завод можно реконструировать.

**— Какова динамика в развитии коммерческой недвижимости?**

— По объему закрытых сделок купли-продажи в 2011 году у нас был рекорд: сумма превысила 2 млрд 300 млн долларов. Это даже больше, чем было в докризисное время. Основной вклад, конечно, от продажи «Галереи» (торговый комплекс – ред.) – 1 млрд 100 млн долларов. Растут продажи не только торговых, но и бизнес-центров, логистической, складской недвижимости. В ближай-

шее время планируется ввод новых центров на Пулковском шоссе и Софийской улице.

**— Какова ситуация в гостиничной инфраструктуре?**

— Судя по результатам пятилетней программы, новых гостиниц появляется все больше: более тысячи номеров каждый год. Это хороший показатель не только для России, где традиционно в туристических городах не хватает гостиничных мест, но и для Европы.

**— Вам не кажется, что в Петербурге уже достаточно гостиниц?**

— Нет. То, что в петербургских гостиницах средняя стоимость ночевки гораздо выше, чем в Праге, Берлине или Хельсинки – явный показатель того, что у нас гостиниц мало. Безусловно, есть отели, которые считают, что гостиниц у нас уже больше, чем надо. Они обосновывают это тем, что в «низкий» сезон гостиницы заполняются только на 40 процентов. Город сейчас как раз решает эту проблему. Мы с комитетом по культуре продумываем спортивные, развлекательные мероприятия, конгрессы, которые будут способствовать привлечению туристов в «низкий» сезон.

**— Каковы планы развития гостиниц среднего класса, хостелов?**

— Я принципиальный противник того, чтобы поддерживать какой-то сегмент. На мой взгляд, это должен делать рынок. Важно поддерживать все виды гостиниц льготными оценками земли и зданий, которые составляли бы 45–50 процентов от рыночных цен.

**— Как Смольный борется с нелегальными гостиницами?**

— Это для нас пока сложный вопрос. Речь идет о мини-гостиницах, которые размещаются в жилом фонде. По нашему законодательству назвать их гостиницами нельзя. В классификаторе услуг для населения есть только «меблированные комнаты». Собственники

таких комнат предоставляют тот же спектр услуг, что и в гостинице. Из-за большого оборота гостей такая деятельность создает препятствия людям, которые живут рядом. Мы пытались решить эту проблему, вместе с ассоциациями малых гостиниц подготовили ряд изменений в федеральное законодательство, направили их в Министерство спорта, туризма и молодежной политики РФ. Работа в этой области идет пока тяжело. Людей, которые понимают, для чего это надо, не очень много, да и проблема локальна. Чтобы ее решить, правительству Санкт-Петербурга нужно прилагать лоббистские усилия.

**— Насколько целесообразно городу строить доходные дома? Есть мнение, что в силу менталитета россиянам недостаточно полагаться на аренду. Лучше купить квартиру в кредит, чем жить в арендованном помещении, пусть даже и за меньшие деньги. Согласны?**

— Этот бизнес очень перспективен. Да, с менталитетом россияне он не очень-то стыкуется, но ведь мир меняется, становится более мобильным. Люди все чаще меняют свою работу, и это мировая тенденция. В Европе снимает жилье около 30 процентов населения. В Канаде – вообще около 50 процентов. Думаю, что и у нас будет повышаться процент. Доходные дома дают большие преимущества не только тем, кто будет ими пользоваться, но и городской власти. В Петербурге давно наблюдается «маятниковая» миграция: от места приложения труда к месту проживания. Она создает нагрузку не только на транспорт, но и на инженерную инфраструктуру. Мне кажется, городу нужно поддерживать перспективу развития арендного жилья. Это не значит, что доходные дома обязательно нужно строить. Мы ведь можем оказать поддержку с точки зрения стоимости аренды. Например, снизить арендную ставку. На мой взгляд, у такого бизнеса есть большой потенциал. Развивая его, мы сможем моноцентричный город превратить в полицентричный.

аукцион

## Скидка на миллионы

Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже особняк Штакеншнейдера. На этот раз в надежде на появление покупателей собственник значительно снизил цену памятника.

Дом Штакеншнейдера на Миллионной улице, 10 является объектом культурного наследия регионального значения. Памятник архитектуры XVIII века представляет собой здание общей площадью 2176,4 кв. м. Вместе с ним продается земельный участок площадью 1048 кв. м. Цена лота составляет 330 млн рублей.

Это далеко не первая попытка владельца – ЗАО «Молис» – про-

дать исторический объект. Два года назад начальная стоимость памятника составляла 20 млн EURO, год назад – 14,6 млн USD.

Эксперты считают, что сегодняшняя цена вполне адекватна. Более того, по мнению председателя совета директоров АРИН Андрея Тетыша, она может возрасти в 1,5 раза, «если улучшится ситуация с ликвидными средствами».

Наиболее вероятный вариант

использования объекта – его реконструкция с увеличением площадей под бизнес-центр, гостиницу, представительский офис, банк. Если учитывать, что памятник требует реставрации, к нему проявят интерес такие покупатели, для которых важно «имиджевое» инвестирование, считают аналитики. «Инвесторов, готовых вкладывать средства в местоположение, сейчас на рынке крайне мало, пред-

ставители бизнеса сейчас ориентируются в первую очередь на доходность объекта и сроки окупаемости, – говорит директор департамента инвестиционных продаж NAI Весаг в Петербурге Андрей Бойков. – В этом случае срок окупаемости превысит десять лет, что не соответствует сегодняшним тенденциям привлекательности объекта».

До м Ш т а к е н ш н е й д е р а до 2007 года был в собственности города. В 2007 году его купило ЗАО «Акварель», чтобы перепродать

корпорации РМІ. В 2009 году особняк перекупило ЗАО «Молис».

Памятник представляет ценность благодаря своей истории. В XIX веке он был центром культурной и общественной жизни художественной интеллигенции Петербурга. Архитектор Андрей Штакеншнейдер купил его у титулярных советников М. Е. и Д. Е. Петровых и перестроил для своей семьи в 1852–1854 годах. В особняке проходили «штакеншнейдеровские субботы», на которых собирались поэты, писатели, артисты и художники. В 1865 году Штакеншнейдеры продали дом в связи с болезнью хозяина. Здание было перестроено в доходный дом.

# Люди перестали воспринимать общественные площадки как места встреч, гуляний, времяпровождения. Если эта тенденция будет продолжаться, город будет умирать.

Алексей Чичканов, глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам

## — Какие проекты доходных домов в Петербурге уже можно привести в пример?

— На Коломяжском проспекте, 15 – проект финской компании Icescapital Housing Fund. Второй пример – проект «Yes» группы компаний «Пионер». Мне кажется, при поддержке города девелоперы бы успешно развивали такой бизнес.

## — Недавно губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, выступая перед депутатами городского Законодательного собрания, ясно дал понять, что проектов Орловского тоннеля и Ново-Адмиралтейского моста не будет. Однако на них все же было предусмотрено финансирование, на что будут направлены эти средства?

— То, что Орловский тоннель слишком дорогой для предполагаемого пассажиропотока – это последний вывод, который мы сделали на своем уровне. Проект не будет реализовываться. Наша задача теперь – сделать так, чтобы деньги из федерального бюджета (15 миллиардов рублей) были направлены на другие проекты в сфере дорожного или инфраструктурного строительства. Их первоначальную концепцию мы уже направили в Министерство транспорта РФ. Ждем реакции.

Ново-Адмиралтейский мост – проект бюджетный. Никаких гарантий его реализации нет. Однако моя собственная позиция: любой мост через Неву – благо для города. Девяти мостов, безусловно, недостаточно для такой широкой водной преграды, как Нева, и для такого большого города. По трафику все мосты уже заполнены. Мост все равно нужен, но мы должны определиться с его местом: или на Васильевском острове, или в районе Фаянсовой и Зольной улиц, параллельно железнодорожному мосту. Возможно, будет проект

непрерывной магистрали обхода центра по Обводному каналу. В этом году мы должны получить параметры проекта и федеральную поддержку, чтобы можно было реализовывать такой проект на условиях государственно-частного партнерства. Только за счет бюджетных или частных средств мы его не потянем.

## — Какова судьба легкорельсового трамвая?

— Этот проект прошел экспертизу, стоимость его установлена: 15,9 млрд рублей. Если город построит трамвайный парк для всей южной зоны Петербурга вместо того, что на Московском проспекте, а «Горэлектротранс» возьмет на себя реконструкцию путей (примерно 30 процентов от всей стоимости проекта), то проект будет окупаем.

## — Какие из крупных инвестиционных проектов будут реализованы в ближайшее время?

— В 2013 году – новый терминал аэропорта Пулково. Мы еще не решили, как аэропорт будет доставлять пассажиров. Речь идет не только о такси и автобусах. Как раз легкорельсовый транспорт, «Аэроэкспресс» и должны помочь решить эту проблему.

## — Чем в этом году петербуржцев порадует Новая Голландия?

— В этом году предусмотрена такая же программа, как и в прошлом году. К лету будет закончена консервация всех исторических корпусов. Концепция реконструкции острова еще не утверждена самим инвестором. На мой взгляд, лучше пусть на полгода проект будет задержан, зато будет максимально востребован городом. Ведь это не просто проект апартаментов, офисов, жилья, дорогих магазинов – остров должен стать центром общественного притяжения, своеобразной антитезой Дворцовой площади с точки зрения современного искусства.

## — Чем можно привлечь инвесторов

### ДОСЬЕ

#### Алексей Чичканов

Родился 13 августа 1973 года. Окончил Санкт-Петербургский государственный университет, юридический факультет, кандидат юридических наук. С 1995 по 2008 годы работает главным специалистом Юридического управления, старшим помощником начальника Юридического управления комитета по управлению городским имуществом СПб, первым заместителем председателя комитета.

С 2008 по 2009 годы – ООО «DLA Piper Рус Лимитед», партнер.

С октября 2009 года возглавил Комитет по инвестициям и стратегическим проектам. Награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени. Женат. Воспитывает троих дочерей.

## к решению дорожных, транспортных проблем?

— Развивая транспортный бизнес, инвесторы вполне могут зарабатывать. Во многих странах общественный транспорт – частный бизнес. Низкорентабельный, но достаточно гарантированный с точки зрения востребованности услуг. В Европе такой бизнес поддерживается городскими властями. Мне кажется, в Петербурге подобная схема могла бы быть вполне применима. Самое главное – это переход от субсидирования городских транспортных предприятий, таких как «Пассажиравтотранс», «Горэлектротранс» или «Петербургский метрополитен», к системе сервисного контракта. Обычно он заключается на конкурсной основе на пять-десять-пятнадцать лет. Государство со своей стороны гарантирует компании оплату за определенный сервис. В таком случае бизнес зависит не от количества пассажиров, а от качества услуг. Повышается и ответственность города за финансирование таких проектов. В конце концов, при высоком сервисном уровне найдутся и институты, готовые по минимальной ставке давать деньги, чтобы вкладывать их в инфраструктуру, например, Европейский банк реконструкции и развития.

## — Насколько интересно инвесторам строительство парковок?

— Они проявляют интерес, но при этом требуют от города обязательство ввести высокие штрафы за несанкционированную парковку рядом, поставить знаки и отслеживать, чтобы эти знаки работали. Паркинги строятся, но не секрет, что многие из них стоят полупустые. Люди не пользуются ими, потому что проще бросить машину под окнами и тем самым загромоздить пространство. Если будет система прятника и кнута, тогда инвестиции в паркинги пойдут. Бума нет, потому что инвестор не видит гарантированного потока машин.

## — Целесообразно ли в такой ситуации брать за проекты многоярусных паркингов в старых домах?

— Скорее, во дворах аварийных домов. Сейчас правительство составляет перечень таких домов, во дворах которых можно было бы построить паркинги. Но с точки зрения техни-

ческих, санитарных, противопожарных норм, на мой взгляд, более перспективны были бы подземные механические паркинги, какие существуют в Европе. В Петербурге подобный паркинг расположен только под зданием бизнес-центра компании «Газпром нефть» на Почтамтской улице. Это трехэтажный автоматический паркинг, в котором машины поднимает лифт. Риск в том, что при уборке снега соль и песок могут сильно повредить лифтовые механизмы. Учитывая, что по санитарным нормам надземную парковку нигде в центре города строить уже нельзя, нам нужно обратить внимание на такие проекты.

## — Как развивается проект создания кемпингов в Санкт-Петербурге?

— В ближайшее время ожидаем рассмотрение в правительстве соответствующего проекта постановления. Адреса, по которым можно строить кемпинги, согласованы еще не все, поэтому называть их пока преждевременно.

## — Если бы у вас были безграничные возможности, что бы вы построили в Санкт-Петербурге?

— Создал бы такую программу, благодаря которой в центре города появлялось бы больше открытых площадей и пешеходных зон, а транспортные потоки убирал бы «под землю». Недавно ознакомился с предложением ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» построить мини-тоннель напротив здания Биржи. Мне нравится сама идея создания пешеходной зоны там, где сегодня ездят машины. Например, на Дворцовой набережной, в зонах вокруг Эрмитажа, Марсова поля, Стрелки Васильевского острова. Нам надо открывать пространство. Люди перестали воспринимать общественные площадки как места встреч, гуляний, времяпровождения. Они больше времени стали проводить в торговых центрах, там они назначают встречи. Если эта тенденция будет продолжаться, город будет умирать. Точно сказал один из американских урбанистов: «Город умирает, когда люди перестают в нем жить».

Есть еще вторая мечта – качественный городской общественный транспорт, новые трамваи и развитие метро. Сеть городских станций метро должна быть более широкой, чем сейчас.

## — Работа в структуре власти вас как-то изменила?

— Нет. Я долго был чиновником, однако, думаю, больше опыта мне придала работа в бизнесе. Полтора года в качестве партнера в международной юридической фирме позволили более широко взглянуть на работу в структурах власти.

## — Деньги – главное в жизни?

— Точно не главное. На мой взгляд, главное в жизни – быть в комфорте со своими внутренними ценностями. Важно, чтобы у тебя не было конфликта между тем, кем ты хотел бы быть и тем, кто ты есть.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

### ■ Строить бизнес-центр на месте дома Мусина-Пушкина можно.

Оснований для расторжения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, заключенных городом с ЗАО «Инфотек Балтика», нет. КУГИ СПб 4 февраля 2010 г. предоставило инвестору участок 893 кв. м на наб. реки Фонтанки, юго-западной части дома по Климову пер., 9 А, для реализации проекта строительства административного здания.

В Центр государственной экспертизы была предоставлена проектная документация и результаты инженерных изысканий. В процессе экспертизы в представленных материалах были выявлены недостатки и подготов-

лено отрицательное заключение. Документация повторно представлена на экспертизу. Объемно-пространственное решение и генплан проектируемого строительства до настоящего времени КГА не согласован.

Такой ответ дал вице-губернатор Игорь Метельский на запрос депутата Законодательного собрания Вячеслава Нотяга. Депутат отмечал, что на этом месте до 30-х годов XX века располагался исторический дом помещика Николая Мусина-Пушкина, построенный в 1851 г. Проект «Инфотек Балтика» не предполагает его воссоздание, хотя и воссоздает линию застройки. Депутат предлагал обязать инве-

стора воссоздать облик утраченного здания и разрешить строительство здесь двухэтажного дома. По данным г-на Нотяга, инвестор задумал возвести семиэтажный бизнес-центр. Реализация проекта в этом виде визуально придавит соседние дома, типичные для исторической застройки петербургской Коломны, отмечает депутат.

В ответе вице-губернатора сообщается, что в ходе разведочного археологического обследования участка в 2010 г. на глубине 2,5 м был обнаружен влажный культурный слой, образовавшийся до строительства дома Мусина-Пушкина. Для изучения культурного слоя, инвестору предписано

проведение археологических раскопок и организация археологического надзора за земляными работами. Однако необходимость археологических мероприятий не является основанием для отмены инвестиционного проекта.

### ■ Prisma откроет собственный склад.

Владелец сети магазинов Prisma – SOK Retail Int откроет в Петербурге распределительный центр площадью до 5000 кв. м.

Подписан предварительный договор на аренду склада площадью около 5000 кв. м в логапарке Nordway в Шушарах. По оценке аналитиков, инвестиции в строительство составят свыше 1200 USD на 1 кв. м. За четыре года SOK от-

крыл восемь магазинов в Петербурге и один в Ленобласти. Площадь большинства магазинов около 2500 кв. м, лишь один гипермаркет – 8500 кв. м. В 2012 г. в Петербурге и Ленобласти планируется открытие еще трех-четырёх новых супер- и гипермаркетов Prisma, инвестиции в открытие одного магазина – в среднем 5 млн евро. Компания сообщила о намерении увеличить сеть в Петербурге до 20–30 магазинов.

Распределительный центр позволит сократить складские площади в магазинах и использовать их как торговые. Создание центра снизит издержки на доставку товара и обеспечит стабильность поставок в магазины.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

### ■ «Северный город» начал продажи Mistola Hills.

Компания «Северный город» (холдинг RBI) открыла продажи в своем первом загородном проекте Mistola Hills. Малоэтажный микрорайон возводится в 10 минутах езды от города во Всеволожском районе Ленинградской области. В продажу выведена первая очередь проекта, включающая 53 дома общей площадью около 41 тыс. кв. м.

На 16,5 га в поселке Мистолово вскоре вырастет новый жилой микрорайон Mistola Hills, обеспеченный всей необходимой инфраструктурой. Новый проект «Северного города» будет строиться в две очереди. Разрешение на строительство уже получено, подготовительные работы на площадке начаты с организации подъездных путей, затем будет возведен шоу-дом. Проектирование второй очереди сейчас в самом разгаре.

### ■ «БазэлЦемент-Пикалево» требуют признать банкротом.

ООО «ВестПромРесурс» подало в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области заявление о признании ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево», входящего в холдинг «БазэлЦемент», банкротом. Предприятие, принадлежащее Олегу Дерипаске, задолжало истцу 2,5 млн рублей. «Холдинг не позволит банкротить предприятие и непременно изыщет средства, чтобы рассчитаться с «ВестПромРесурсом», – комментирует генеральный директор холдинга «БазэлЦемент» Вячеслав Шматов. – Данный иск связан с тяжелым финансовым положением, в котором оказалось предприятие с 1 января 2012 года». Вячеслав Шматов рассказал, что более 4 месяцев «БазэлЦемент-Пикалево» вынуждено перевозить по железной дороге нефелиновый концентрат со станции «Апатиты» из Мурманской области до станции «Пикалево» по высоким тарифам. Причем, несмотря на распоряжение президента РФ Владимира Путина и подписанное в марте 2012 года соглашение с Ленинградской областью, предприятие так и не получило 421 млн рублей, выделенные Минфином РФ. «В этих условиях мы вынуждены осуществлять наиболее приоритетные платежи, выполняем обязательства перед нашим трудовым коллективом, перед основными поставщиками – Газпромом и РЖД, а также перед нашими партнерами по пикалевской площадке. С «ВестПромРесурсом» будут проведены переговоры. Есть надежда, что наши партнеры пойдут навстречу и мы составим гибкий график погашения задолженности», – прокомментировал Вячеслав Шматов. Дата судебного разбирательства пока не назначена.

### ■ СК «6-й Трест» выиграла дело против ЗАО «ЦДС».

Строительная компания «6-й Трест» в третьей инстанции (Федеральный Арбитражный суд Северо-Западного округа) выиграла дело против компании ЗАО «ЦДС». «ЦДС» обязан выполнить решение Невского суда, вынесенное в пользу собственников квартир, и провести работы по восстановлению и ремонту дома, ориентировочная стоимость которых, по утверждению ТСЖ «Уткина заводь», составляет 40 млн рублей.

Сложный спор между участниками строительства по возложению ответственности за выявившиеся недостатки в доме длился несколько лет. В рамках дела к строительной компании «6-й Трест», выступающей подрядчиком, был предъявлен иск по устранению строительных недостатков в жилом доме на Октябрьской набережной, 122, корпус 1. Истец – «Центр долевого строительства» – выступал инвестором и частично финансировал строительство дома, получив в итоге большую часть квартир. Товарищество собственников жилья дома принимало участие в споре, поддерживая доводы «6-го Треста».

## Обзор

# Центр притяжения

Ярослава Задорина. Сегодня 20% инженерных сетей города выработали нормативный срок эксплуатации. В прошлом году было построено, отремонтировано и реконструировано более 1640 км коммуникаций, включая более 400 км тепловых сетей.



## БОЛЬШОЙ ПРОЦЕНТ ИЗНОШЕННОСТИ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ ОСТАЕТСЯ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА, ИХ ЗАМЕНА И МОДЕРНИЗАЦИЯ ПРОИСХОДИТ ДОСТАТОЧНО МЕДЛЕННО

Сергей Козырев, вице-губернатор Санкт-Петербурга, уверен, что на восстановление изношенных инженерных сетей, находящихся в ведении различных коммерческих и государственных организаций, требуются миллиарды рублей. «Примерно 100 миллиардов рублей нужно в течение 10 лет на восстановление более чем

10 тысяч километров инженерных сетей, которые работают сегодня со сверхнормативным износом», – считает чиновник.

### Подстанции – под землю

Большой процент изношенности инженерных сетей остается в центре города, их замена и модернизация происходит

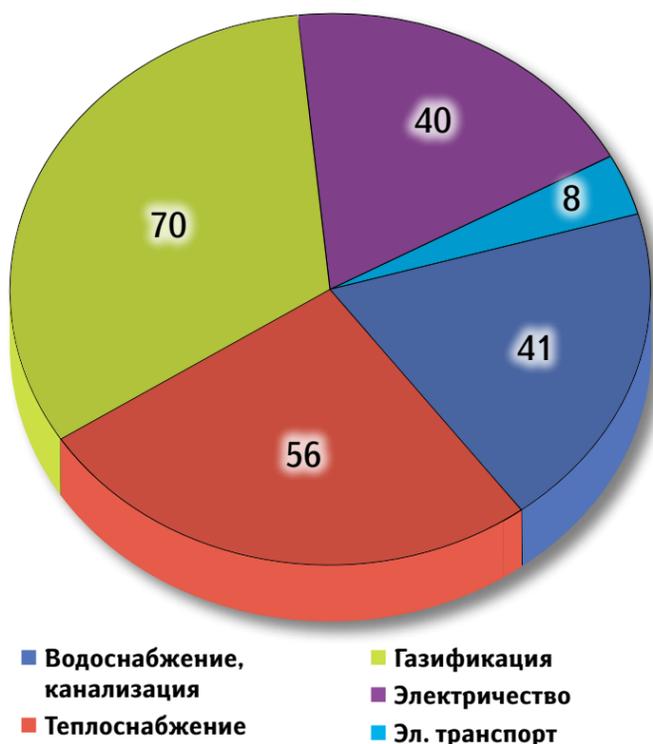
достаточно медленно в силу разных объективных и субъективных причин. «До 90 процентов инженерных сетей в центре Санкт-Петербурга функционируют 20 лет и более. Их модернизацию провести не так просто. Центральная часть города перенасыщена коммуникациями, из-за транспортно-коллапса практически невозможно перекрывать движение на отдельных улицах для проведения работ по замене старых подземных коммуникаций. Свободных мощностей в историческом центре города катастрофически не хватает. Но опыт показывает, что за счет оптимизации схем подключения можно высвободить до 20 процентов мощностей», – говорит Владислав Озорин, президент Ассоциации энергетических предприятий Северо-Западного федерального округа, зампреда – ученый секретарь научно-технического совета при Законодательном собрании Санкт-Петербурга,

генеральный директор Северо-Западной управляющей энергетической компании. По его словам, решением проблем инженерных сетей Петербурга является перенос под землю электрических подстанций. В Северной столице уже есть объекты с такими подземными сооружениями – «Стокманн Невский Центр» на углу улицы Восстания и Невского проспекта, «Феникс-отель» на Гончарной.

### Подрядчики бьют рублем

Крупнейшим заказчиком работ по строительству и реконструкции подземных коммуникаций выступает ОАО «Ленэнерго». По данным пресс-службы компании, ОАО «Ленэнерго» пользуется услугами порядка 50 подрядных организаций для выполнения работ по проектированию и строительству распределительной сети 0,4–10 кВ в Санкт-Петербурге. Выбор конкретного подрядчика опреде-

Количество проектов, построенных в 2010 году



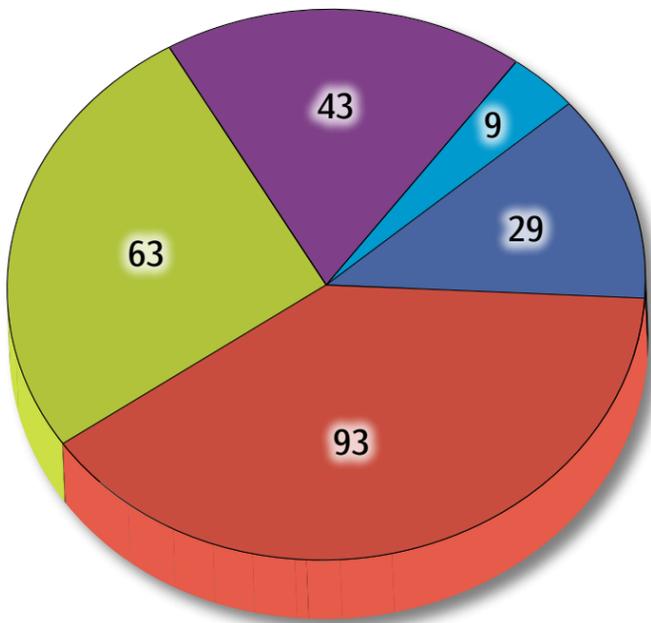
### КСТАТИ

По данным петербургского Центра государственной экспертизы, в последние годы увеличилось количество проектов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов инженерной инфраструктуры. Если в 2010 году таких проектов было 215, то в 2011 уже 237. За первые 4 месяца 2012 года рассмотрение прошли 67 проектов. Среди них 9 проектов по водоснабжению и канализации, 23 – по теплоснабжению, 14 – по газификации, 11 – по электричеству, 1 – по электротранспорту. Общая протяженность сетей по этим проектам составила более 123 км.

Источник: ГАУ ЦГЭ

# старых труб

Количество проектов, построенных в 2011 году



- Водоснабжение, канализация
- Газификация
- Теплоснабжение
- Электричество
- Эл. транспорт

Источник: ГАУ ЦЭЭ

ляется по итогам конкурсных процедур.

«К сожалению, закон нас сегодня не защищает. По 94-ФЗ тендер выигрывает тот, кто предлагает меньшую цену. Схема до банальности проста: компания набирает на работу гастарбайтеров, платит взятки милиции и, используя некачественный труд, строит дешево, но плохо. Многим такой принцип взаимодействия выгоден. В строительстве крутятся огромные деньги, и некоторые не строят, а зарабатывают. В нашей отрасли перестало быть основополагающим такое

понятие, как качество. Никому не нужна компания с огромным опытом, с новыми технологиями и квалифицированными кадрами, способная выполнить любой объем работ. Зачем платить серьезные деньги, если есть компания-однодневка, которые за копейки построят дороги, реконструируют инженерные сети? Только за последствия потом отвечать будет некому, и снова будут ремонтировать те же крыши, автодороги, инженерные сети и прочее», – говорит Максим Тихонов, заместитель генерального директора по производству «СМУ-53».

Алексей Молчанов, директор по развитию ООО «Энергосистемы», согласен, что профессионализм на этом рынке никому не нужен, даже региональным и федеральным властям – заказчикам работ. «Иначе как объяснить, что тендеры выигрывают те новички, которые заявляют снижение стоимости работ в полтора раза? Ведь все прекрасно понимают, что страдает качество работ, используются устаревшие, низкокачественные материалы, трудятся рабочие из стран ближнего зарубежья за зарплату в конвертах. Конечно, комитет по энергетике старается отслеживать ситуацию: если у компании нет опыта работы и успешно реализованных проектов, она просто не допускается к участию в тендере. Но если мы хотим, чтобы рынок становился цивилизованным, то необходимо на законодательном уровне вмешаться в ситуацию и внести изменения в федеральный закон об участии в госзаказах», – утверждает г-н Молчанов. Кроме того, по его словам, даже если профессиональная компания выиграла тендер, нормальному выполнению работ мешает высокая бюрократизация процессов. Разрешение на осуществление работ необходимо оформлять несколько месяцев, потому что большое

## кстати

В 2012–2013 годах в инженерно-энергетический комплекс города будет финансировано 85 млрд рублей. По данным Владислава Петрова, председателя комитета по энергетике и инженерному обеспечению, планируется отремонтировать 2133 км инженерных сетей Петербурга, в том числе 399 км теплопроводов, 220 км водопровода и канализации, 262 км газопроводов. На реконструкцию и ремонт тепловых сетей в Колпинском и Пушкинском районах планируется выделить 1,5 млрд рублей. На развитие внутридомовых сетей из бюджета будет выделено 3 млрд рублей.

количество мелких чиновников (вместо одного сильного специалиста в своем вопросе) боятся принимать самостоятельные решения, «отфутболивая» бумажки друг другу.

## Круги ада

Количество согласований, которое компания обязана получить для начала инженерных работ в центре города, зависит от нескольких факторов. Весь процесс может занять от трех месяцев до года. На этапе проектирования подрядчик обязан согласовывать проект в КГА, в профильных ведомствах по подземным сооружениям и охране памятников. Кроме того, необходимо получить согласование всех собственников территорий, по которым пройдет проектируемая кабельная линия, а также компаний, которые эксплуатируют здесь инженерные сети. Разрешения должны дать, например, водоснабжающие, газораспределительные, теплоснабжающие, телефонные компании и даже федеральная служба безопасности, если в земле проложены особо важные линии связи. Если кабельная линия проходит по территории исторических памятников, проект необходимо отдать на согласование в КГИОП. Разрешение для производства самих работ по прокладке линии подрядчику выдает государственная административно-техническая инспекция. На получение ордера также может уйти от двух недель до полутора месяцев, в зависимости от количества собственников на территории, длины трассы и сложности работ.

«Цена прокладки одного километра кабельной линии может зависеть от нескольких факторов: от района прокладки, типа покрытия, сезона. Стоимость может колебаться от 4,5 до 12 миллионов рублей за километр. Дороже всего прокладывать кабельные линии под гранитной плиткой в центре города. За каждую такую плитку энергетики отвечают перед КГИОП. В таком случае дорожное покрытие приходится перекла-

дывать практически вручную. Или использовать современный метод горизонтально направленного бурения», – рассказали в пресс-службе ОАО «Ленэнерго».

«Мы много говорим о модернизации, нанотехнологиях и движении вперед. Но в нашем секторе Россия – далеко позади планеты всей. И основная проблема, опять же, в бюрократии: компании для выполнения работ необходимо пройти огонь, огонь и снова огонь, чтобы получить все согласования, утверждения, разъяснения, – это растягивается на месяцы. Единственный способ ускорения – заплатить. Как каждая отдельная компания может двигаться вперед, если назад ее тянет огромная бюрократическая система целой страны», – объясняет Алексей Молчанов.

Каждый год в Санкт-Петербурге проводят более 1000 работ, связанных с прокладкой и ремонтом инженерных сетей различного назначения. При большом количестве согласований не всегда можно сказать, когда подрядные организации получат разрешения, и точно указать сроки проведения работ. Зачастую конкретные даты становятся понятны на завершающих стадиях получения разрешений. Полной синхронизации из-за количества необходимых согласований достичь невозможно. Кроме того, на каждом объекте инженерных сетей требуются средства на восстановление благоустройства.

«В США таких проблем при прокладке кабельных линий, как правило, нет. В американских мегаполисах, например в Нью-Йорке, для инженерных сетей есть своя канализация. В ней устроены специальные кабельные колодцы через каждые 300 метров. В случае технологического нарушения оперативная бригада просто выключает поврежденный отрезок линии и включает вместо него резервный. Для ремонта специалистам достаточно спуститься в кабельный колодец и заменить поврежденный участок», – отмечают в пресс-службе ОАО «Ленэнерго».

## справка

В 2012 году в центре города будет построена 21 котельная и ликвидировано 27 дымовых труб. Из-за строительства мини-гостиницы на Мойке, 26 застопорилось возведение котельной в этом районе. Глава ООО «Петербургтеплоэнерго» Сергей Густов предложил построить через Фонтанку новый мост-теплопровод в створе Введенской улицы. По его мнению, это единственный способ обеспечения теплом данной зоны. Губернатор Георгий Полтавченко поручил профильным комитетам рассмотреть идеи и оказать содействие в их решении.

## город

### ■ «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад» прирастает активами на 760 млн рублей.

Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам в Северо-Западном федеральном округе зарегистрированы три выпуска обыкновенных именных акций ЗАО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад». Все новые акции имеют номинал 10 тыс. рублей, все три выпуска размещаются путем конвертации акций присоединенного акционерного общества. Объемы выпусков по номинальной стоимости 15 440 000 рублей (государственный регистрационный номер: 1-01-22645-J-003D), 174 400 000 рублей (государственный регистрационный номер: 1-01-22645-J-002D), 569 809 000 рублей (государственный регистрационный номер: 1-01-22645-J-001D).

### ■ В Петербурге откроется первый отель итальянской сети Domina Hotels & Resorts.

На следующей неделе на набережной реки Мойки, 99 откроется новый итальянский пятизвездочный отель Domina Prestige St. Petersburg. Это первая в России гостиница итальянской сети Domina Hotels & Resorts. Питерский отель рассчитан на 109 номеров категорий мансарда, спериор, лайфстайл, полулюкс и люкс. Объем инвестиций в проект составил более 1,157 млрд рублей. Реализацией проекта занимается группа компаний «Альберго». В отеле расположен просторный конференц-зал с естественным освещением Atelier99, вмещающий до 55 гостей, переговорная комната Office99 (комфортный бизнес-лаундж для встреч в узком кругу вместимостью до девяти гостей), ресторан Arcobaleno и коктейль-бар.

### ■ В 2012 году ТГК-1 планирует направить на ремонт 3,3 млрд рублей.

ОАО «ТГК-1» финансировал в реконструкцию теплосетевого комплекса более 14,8 млрд рублей. На реализацию ремонтной программы в 2011 году ОАО «ТГК-1» направлено 3,5 млрд рублей, были выполнены капитальные и средние ремонты 12 энергетических котлов, двух водогрейных котлов и шести турбоагрегатов общей электрической мощностью 636 МВт, тепловой 280 Гкал/ч и паропроизводительностью 4115 т/ч.

В 2012 году в соответствии с годовым графиком ремонта основного оборудования в ТГК-1 планирует выполнить 29 капитальных и средних ремонтов основного оборудования общей электрической мощностью 724,14 МВт, тепловой 460 Гкал/ч и паропроизводительностью 1960 т/ч. Финансирование ремонтной программы запланировано в размере 3,3 млрд рублей.

### ■ Загрязнители воды международного значения.

Природоохранной прокуратурой Санкт-Петербурга проведена проверка юридических лиц, осуществляющих эксплуатацию объектов обезвреживания сбросов загрязняющих веществ. Выявлены нарушения в ООО «Ашан», ОАО «Вимм-Билль-Данн» и ООО «Юнилевер Русь», сообщила пресс-служба городской прокуратуры.

По результатам проверки в районные суды по месту регистрации юридических лиц (Москва и Московская обл.) направлены иски о взыскании с требованием установить локальные очистные сооружения для очистки сточных вод до установленных нормативов, перед их сбросом в систему коммунальной канализации.

В апреле Мытищинским районным судом Московской области удовлетворены требования природоохранного прокурора Петербурга к ООО «Ашан». В мае Тимирязевским и Тверским районными судами города Москвы также вынесены решения об удовлетворении исковых заявлений к ОАО «Вимм-Билль-Данн» и ООО «Юнилевер Русь». Исполнение решений судов поставлено на контроль.

## МНЕНИЕ

**Владислав Озорин, президент Ассоциации энергетических предприятий Северо-Западного федерального округа:**

– В Петербурге до сих пор нет единой антикоррозийной службы. Концепция ее создания, в том числе разработка новых подзаконных актов в этом направлении, – одна из основных задач Научно-технического совета при ЗакСе. Важность этой задачи подтверждается затратами города на латание дыр тех же трубопроводов теплотрасс. Каждый такой прорыв в зимнее время обходится городу в сумму до 20 миллионов рублей. Коррозия же металла некоторых мостов нашего города, по данным независимых экспертов, составляет до 1 миллиметра в год (при норме до 0,1 миллиметра). А если говорить о том, что взаимное влияние подземных коммуникаций друг на друга при проектировании и строительстве теперь никто не учитывает, становится понятным, насколько стратегически важен этот вопрос для обеспечения энергетической безопасности Санкт-Петербурга.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Началось заселение жилого дома «Гражданский».** Жилой дом «Гражданский» введен в эксплуатацию в конце прошлого года. Еще 300 квартир обретут своих хозяев. Компания Л1 заселяет еще два бизнес-класса: «Буржуа» и «Классика». По итогам 2011–2012 годов объемы ввода и заселения компании вышли на практически докризисный уровень. По планам до конца 2012 года ожидается превышение этих показателей.

■ **Наивысшую оценку жюри конкурса FIAVCI Prix d'Excellence получила лишь одна российская компания.** Единственной российской компанией, получившей наивысшую оценку жюри международного конкурса на лучший девелоперский проект, стала «Интарсия», представившая реставрацию и реконструкцию восточного крыла Главного штаба. Данный проект стал победителем в номинации «Наследие (Реставрация)». По признанию жюри конкурса, реставрация восточного крыла Главного штаба Государственного Эрмитажа – «интересный российский проект, заслуживающий внимания и ознакомления с опытом сохранения архитектурного наследия и развития музейного направления». Работы по приспособлению первой очереди проекта начались в августе 2008 года. За два года реставраторы и строители компании «Интарсия» (генеральный подрядчик проекта) превратили здание в современный музей, сохранив его исторические интерьеры. Постепенно Государственный Эрмитаж осваивает новую для себя площадку. В здание уже проведено несколько знаковых для города мероприятий, открылась первая выставка, на которой петербуржцы смогли не только оценить красоту всемирно известных произведений античного искусства, но и ознакомиться с интерьерами восточного крыла Главного штаба.

■ **Ленэнерго привлечет дополнительные 2,6 млрд на ремонт сетей.** Инвестиционная программа ОАО «Ленэнерго» на ремонт сетей в 2012 году составляет 13,3 млрд рублей, но может увеличиться. Предполагается привлечь дополнительно 1,7 млрд рублей ремонтных средств на Санкт-Петербург и 900 млн – на Ленинградскую область, поскольку износ сетей сейчас составляет около 70%. В Ленэнерго столь значительный износ связывают с недофинансированием в 90-е годы. Существует вероятность, что для привлечения средств ОАО «Ленэнерго» прибегнет к дополнительному облигационному займу.

■ **Ханты-Мансийский банк аккредитовал «Ласточкино Гнездо».** Ханты-Мансийский банк и ЗАО ССМО «Лен-СпецСМУ» заключили соглашение об ипотечном кредитовании жилья в ЖК «Ласточкино Гнездо». Кредит выдается на срок до 30 лет, под 13% годовых. Минимальная сумма займа составляет 300 тыс. рублей, максимальная – не более 8 млн рублей. Жилой комплекс «Ласточкино Гнездо» – проект комплексной застройки территории, предполагающий строительство 12 высотных корпусов разной этажности. Общая площадь объекта – 319 тыс. кв. м.

■ **В Александровском парке построят дополнительное здание для нужд зоопарка.** Правительство Санкт-Петербурга постановило осуществить проектирование и строительство здания по адресу: Александровский парк, д.1. Новое здание станет кормокухней Ленинградского зоологического парка. Завершение строительства запланировано на 2013 год. Государственным заказчиком по проектированию и строительству объекта выступит комитет по строительству. Предложения по выделению средств должны быть представлены в комитет финансов и комитет экономического развития, промышленной политики и торговли в сроки составления проекта бюджета города.

## тенденции

# Куда идет пригород?

**Анастасия Лепехина.** Вопросы о том, кто должен вкладывать средства в строительство инфраструктуры и каким образом привлечь к этому бюджетные средства, особенно остро стоят в Петербурге и Ленинградской области.



## ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, ТОРМОЗЯЩИХ РАЗВИТИЕ ГЧП В ЛЕНОБЛАСТИ, – ЭТО НЕЖЕЛАНИЕ ВЛАСТЕЙ БРАТЬ НА СЕБЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА МНОГОЛЕТНИЕ БЮДЖЕТНЫЕ ВЫПЛАТЫ

Специалисты отрасли активно изучают международный опыт развития мегаполисов в надежде найти решение проблемы. «Говоря о Санкт-Петербурге нужно отметить, что наш город развивается по тем же параметрам, что и Барселона. Реализация города идет за счет первичного государственного проекта, за счет своей идентичности», – говорит генеральный директор компании «Урбаника» Дмитрий Финогенов.

Руководитель отдела маркетинга GVA Sawyer Владислав Фадеев поясняет: «Сейчас мы вернулись к жилью эконом-класса, когда самое главное – это локация и все застройщики «меряются» инфраструктурой». Хотя, например, в элитных объектах о таких вещах даже не задумываются, поскольку их наличие обязательно.

Об изменениях в земельном законодательстве и о готовящихся нормативных актах рассказывает заместитель генерального директора Департамента недвижимости Минэкономразвития Александр Окунев: «Есть вопросы к профессиональному сообществу. Так, например, была ситуация, когда в восьмьюэтажном доме однокомнатная квартира оказалась по отчету на 85-м этаже. Получилась завышенная кадастровая стоимость».

### Затратная инфраструктура

Один из самых волнующих вопросов – кто должен платить за инфраструктуру? Рассказывая о своем опыте реализации крупного проекта по механизму государственно-частного партнерства, первый вице-президент компании «Балтрос» Олег Еремин отметил, что, по сути, все партнерства сейчас носят экспериментальный характер. Несмотря на поддержку администрации города, все затраты несет сам девелопер. Олег Еремин подчеркнул, что компания самостоятельно создала всю инфраструктуру, построила дороги, при этом денег из бюджета на это не получила. Поэтому пока что в нашем городе строить столь крупные объекты могут только профессиональные и финансово обеспеченные за-

стройщики. «Опыт реализации, конечно, дал нам адреналин, это не разочарование», – подчеркнул эксперт.

О программах, по которым строительство инфраструктуры может быть более привлекательно для инвестора, рассказал управляющий партнер юридической компании «Качкин и Партнеры» Денис Качкин. По его словам, строительство любых объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры дорог можно осуществлять с привлечением частных средств. Таким инструментом является муниципально-частное партнерство, которое позволяет оптимально распределить проектные риски между сторонами. Как правило, в подобных проектах используются несколько источников: банковские кредиты, средства бюджетов различных уровней, частные инвестиции. Преимущество для муниципалитета заключается в более эффективной эксплуатации инфраструктурных объектов, быстром развитии своих территорий, и, как следствие, дополнительных налоговых поступлениях в бюджет от работодателей, которые должны появиться в регионе.

«Один из основных факторов, тормозящих развитие ГЧП в Ленобласти, – это нежелание властей, как муниципальных, так и региональных, брать на себя ответственность за многолетние бюджетные выплаты (с горизонтом в 10 и более лет), – добавил депутат Законодательного Собрания Ленинградской области Владимир Петров. – Это нежелание не всегда базируется на стремлении избежать ответственности. Часто в бюджете просто нет денег, и финансисты из администраций не видят, каким образом этот бюджет можно будет наполнить настолько, чтобы оплачивать проекты ГЧП. Вероятно, они не видят этого, так как их горизонт планирования обычно ограничен 1–3 годами».

### Апокалипсис не ожидается

Несмотря на то что малоэтажное строительство проигрывает по активности и объемам рынку многоквартирных домов, в Лен-

области и пригородах появляются новые крупные проекты. Многие девелоперы начали развивать малоэтажное направление наряду со строительством многоквартирных домов. Среди них ЦДС, «МегаЛит», «Строительный трест» и др.

Генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев рассказал о своем видении будущего загородного рынка. По его словам, предпосылки к созданию новой инфраструктуры за городом есть. Появляются проекты комплексного освоения территорий, которые начали развиваться только в последние несколько лет. Для покупателей важно наличие социальной инфраструктуры, поэтому девелоперы будут ей заниматься, несмотря на то, придется ли им потратить собственные средства или будут привлечены бюджетные деньги. «Девелоперам сейчас нужен внятный механизм сотрудничества с администрацией, поскольку программы бюджетного кредитования крайне непривлекательны», – подытожил эксперт.

Начальник управления Северо-Западного банка Сбербанка РФ Вячеслав Ермолин раскрыл секрет того, почему банки не хотят кредитовать инвесторов. Основные причины: непрозрачная схема владения земельными участками, неподтвержденные источники приобретения участков, отсутствие полного пакета исходной документации на юридическое лицо, отказ согласования со Сбербанком бюджета проекта. На сегодняшний день банк готов финансировать порядка 70% проекта, и уже ведутся переговоры по кредитованию девелоперов на строительство социальной инфраструктуры. «Инвестор должен быть готов предоставить залог в виде объекта недвижимости, срок кредита составляет примерно 5 лет, ставки порядка 12–14%», – подчеркнул Вячеслав Ермолин.

**По материалам саммита «Пригород. Управление развитием».**

# Горизонты жилищной политики

**Валерия Битюцкая.** На заседании правительства города принят проект Концепции государственной жилищной политики Санкт-Петербурга на 2012–2017 годы. Кроме традиционных, предложены новые механизмы улучшения жилищных условий городских очередников, в том числе предоставление жилья на условиях коммерческого найма и аренды.

Глава комитета по жилищной политике Валерий Шиян отчитался об итогах программы на 2007–2011 годы, в рамках проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России».

## Вопрос, который всех испортит

На 1 января 2007 года на жилищном учете состояло 272 400 семей петербуржцев, некоторые из них ожидали господдержки более 20 лет. По итогам выполнения мероприятий в рамках концепции количество городских очередников, принятых на жилищный учет до 1 марта 2005 года сократилось на 105 тыс. семей. На 1 января 2012 года на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий – более 180 тыс. семей.

«Санкт-Петербург успешно справляется с такой задачей, как обеспечение жильем ветеранов», – подчеркнул Валерий Шиян. Помощь оказана более чем десяти тысячам ветеранов, принятым на учет до 1 января 2012 года. Работа в данном направлении продолжается. К маю текущего года из 115 обратившихся в комитет ветеранов, 87 уже улучшили свои жилищные условия. В 2009 году приоритетной была помощь молодым семьям, в 2010 – учителям, в 2011 – многодетным семьям и семьям, имеющим детей с ограниченными возможностями.

В своем докладе Валерий Шиян не обошел вниманием и одну из основных проблем жилищной политики: расселение коммунальных квартир. С 2008 по 2011 год, за время реализации программы, количество коммунальных квартир сократилось на 11 970 и 31 тыс. семей улучшили свои жилищные условия.

## Доступно и комфортно

Концепция жилищной политики на 2012–2017 годы тесно связана с Указом президента РФ Владимира Владимировича Путина от 7 мая 2012 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». Указом определены основные задачи по реализации жилищной политики: создание для граждан России возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет, улучшение жилищных условий многодетных семей, формирование рынка доступного арендного жилья, развитие некоммерческого жилого фонда для граждан имеющих невысокий уровень дохода, расселение аварийного жилищного фонда и др.

Валерий Шиян считает, что при финансировании всех запланированных мероприятий и сохранении темпов строительства жилья,

**ВАЛЕРИЙ ШИЯН:**  
**«ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНЫХ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ ПОЗВОЛЯТ БОЛЕЕ РАЦИОНАЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ БЮДЖЕТ»**



к 2017 году можно будет рассчитывать на сокращение сроков ожидания до десяти лет (в отличие от обозначенных в указе пятнадцати). В 2011 года принята региональная программа «Стимулирование жилищного строительства Санкт-Петербурга». «Мы в своей концепции ориентировались в основном на эти темпы строительства», – отметил г-н Шиян

Новая программа должна продолжить мероприятия по предоставлению жилых помещений по договорам социального найма отдельным категориям городских очередников: поставлена задача обеспечить жильем порядка девяти тысяч указанных категорий. Помимо реализации уже существующих механизмов улучшения жилищных условий, разработаны новые, которые позволят использовать личные средства очередников.

Предлагается продолжить мероприятия по реализации целевых жилищных программ. Предоставлять социальные выплаты и жилье в рассрочку, льготные ипотечные займы для молодых семей и бюджетников.

В 2012 году будут завершены мероприятия по расселению 293 аварийных домов, в том числе за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. На другую площадь планируется переселить 2 665 семей.

## Новые формы для старых проблем

Кроме того, будет продолжена работа по улучшению жилищных условий путем предоставления

жилья на условиях коммерческого найма и аренды. Для реализации указанного направления был проведен анализ соотношения государственного и частного жилищного фонда Санкт-Петербурга. В 2012 году доля государственного жилого фонда в общем объеме города составляет 14%. «Принимая во внимание столь небольшую долю, по нашему мнению, ее надо использовать эффективно», – подчеркнул глава комитета. – Опыт развитых европейских стран показывает, что от 35% до 60% жилого фонда арендуется гражданами у государства. Думаю, что подобная система будет востребована у населения нашей страны». Коммерческий наем (без права приватизации) для городских очередников является важным направлением новой концепции, позволяющим рационально использовать городской жилищный фонд. «Понимая, что существующих объемов строительства жилья для госнужд недостаточно, в рамках концепции предусмотрена разработка новой программы о предоставлении жилья в аренду без использования государственного жилищного фонда», – рассказал г-н Шиян. Источниками формирования жилищного фонда программы могут являться заинтересованные застройщики и инвесторы. Финансирование указанных программ возможно как за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, так и внебюджетных средств – предприятий, учебных заведений и других работодателей, заинтересованных в закреплении высококвалифици-

рованных кадров на своих предприятиях. Данное направление концепции позволит оказать поддержку не только городским очередникам, но и гражданам, работающим в тех отраслях, развитие которых полезно городу, считают в комитете.

По итогам концепции 2012–2017 годов планируется оказать помощь около 162 тыс. семей, а также снизить затраты Санкт-Петербурга (в сравнении с традиционными способом господдержки). «Привлеченные средства экономически активных петербуржцев позволят более рационально использовать бюджет», – уверен Валерий Шиян.

Необходимый объем финансирования – 130 млрд рублей. Это общие средства, которые будут использованы Жилищным комитетом и комитетом по строительству. На реализацию новой жилищной концепции потребуется порядка 40–45 млрд рублей. Однако финансирование может быть скорректировано в зависимости от старта другой немаловажной городской программы – реставрации исторического центра.

Глава администрации Колпинского района Дмитрий Кобицкий предложил предусмотреть в Концепции строительство бюджетного жилья во всех районах Санкт-Петербурга, в том числе и Колпинском, где эта возможность существует. Это позволит очередникам получать новые квартиры в районе, где они проживают, не меняя места работы и образовательного учреждения. Губернатор Георгий Полтавченко предложение поддержал.

■ **«Ленфильм» переедет в Сосновую Поляну.** Согласно новой концепции развития «Ленфильма», подготовленной советом директоров ОАО, основные съемочные мощности киностудии предлагается перенести в Сосновую Поляну на ул. Тамбасова. От студийных павильонов в центре города на Каменноостровском проспекте совет директоров предлагает не отказываться, но отмечает, что студия сильна прежде всего услугами постпродакшна – обработкой пленки, монтажом, озвучкой и т.д.

Концепция отправлена на согласование в профильные министерства и ведомства. Известно, что Росимущество не возражает, а Минкультуры решение пока не приняло.

«Ленфильму» принадлежит 5% съемочных площадей в стране. Концепция совета директоров предполагает развитие «Ленфильма» за счет коммерческих кредитов и привлечения частных партнеров для строительства новых съемочных павильонов, управления рестораном и гостиницей. На полную модернизацию и оборудование новых площадей потребуется, по расчетам совета директоров студии, около 3 млрд рублей инвестиций. Дополнительный доход студии могло бы принести создание на базе здания в центре Санкт-Петербурга музейно-развлекательного комплекса «Ленфильм парк», который включал бы музей, кинозал, ресторан и гостиницу, считает совет директоров.

## ■ Власти Петербурга не участвовали в выработке решений по ВМА.

Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга не участвовали в принятии решений о строительстве клинической базы и учебных корпусов ВМА им. С. М. Кирова в Сестрорецке на Авиационной улице, участок 1 (аэродром «Горская»). Так ответил вице-губернатор СПб Игорь Метельский на коллективный запрос депутатов ЗакСа СПб. Собственником имущества, закрепленного за академией, является Российская Федерация. Земельный участок в Горской, где планируется строительство лечебных и учебных корпусов, учтен как имущество казны РФ.

На нем есть здания и сооружения, которые закреплены на праве оперативного управления за ФГУ «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ и ФГБУ ВПО «Российский гидрометеорологический университет». Концепция нового многофункционального медцентра разработывается на основании распоряжения президента РФ от 21.05.2010 № 333-рп. Распоряжение федеральным имуществом относится к исключительному ведению Российской Федерации.

«До настоящего времени ни предложений Минобороны РФ о внесении изменений в Генплан СПб и в ПЗЗ, ни концепции многофункционального медицинского центра в исполнительные органы государственной власти не поступало», – говорится в ответе.

## ГОРОД

### ■ Дом на набережной Фонтанки станет памятником.

По данным градозащитников, здание на Фонтанке, 145 будет признано памятником. По сведениям Группы ЭРА, КГИОП включит в адресную программу на 2012 год проведение государственной историко-культурной экспертизы по указанному зданию для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия. «Это будет первый случай реального влияния на власть радикального, не интегрированного в эту самую власть и, более того, состоящего по отношению к ней в оппозиции градозащитного сообщества», – говорится в сообщении ЭРА.

### ■ Казематы Нарышкина на бастиона приспособят под здание музея.

Казематы Нарышкина бастиона (Петропавловская крепость, д. 3, лит. Д) отреставрируют и приспособят под нужды «Государственного музея истории Санкт-Петербурга». Согласно материалам госзаказа, на работы будет потрачено более 50 млн рублей. По данным конкурсной документации, работы будут выполняться в два этапа и начнутся 17 декабря 2012 года. Максимальный срок выполнения – 365 дней.

### ■ Застройщику финансово-кредитного центра на Херсонской рекомендовано в кратчайшие сроки закончить бетонирование котлована.

Строительство финансово-кредитного центра на Херсонской, 12–14 литера А, вызвало появление дефектов в конструктивных элементах здания на Исполкомовской, 16. Санкт-Петербургское ГКУ «Организатор перевозок», располагающееся в этом здании, обратилось в надзорное ведомство с жалобой на увеличение трещин. Служба Госстройнадзора поручила Центру экспертно-технического сопровождения провести анализ причин возникновения дефектов этого здания и дать свои рекомендации по их устранению. Эксперты Центра выяснили, что пострадавшее здание на Исполкомовской, 16, было построено в 60-е годы прошлого века так называемым хозспособом, то есть без проектной документации. Это усложнило процесс анализа причин, повлиявших на возникновение трещин. Экспертам пришлось самостоятельно разбираться в конструкциях. В итоге обследование показало, что 3 корпуса здания были возведены из разнородных материалов: кирпича и шлакобетона. Конструктивные особенности обследуемого здания способствовали развитию неравномерных осадков. Эксперты Центра проводили геотехнический мониторинг за пострадавшим зданием с 11 апреля по 4 мая. В это же время застройщик разрабатывал котлован будущего здания финансово-кредитного центра и по рекомендации экспертов центра усиливал конструкции дома на Исполкомовской, 16. Совместная работа экспертов и строителей дала положительные результаты.

## ДОЛЬЩИКИ

# Долевые инициативы

Валерия Битюцкая. На прошедшем Совете при полномочном представителе президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе (СЗФО) особое внимание уделили проблемам долевого строительства. Возможно, в ближайшее время будет проведено еще одно совещание по этому вопросу: по мнению чиновников, в Петербурге сложилась непростая ситуация, которая требует отдельного обсуждения.

**НИКОЛАЙ ВИННИЧЕНКО: «В НАШЕЙ СТРАНЕ ОКОЛО 90% МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ВОЗВОДИТСЯ НА ОСНОВЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН»**



На минувшей неделе полномочный представитель президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе Николай Винниченко провел очередное заседание Совета при полномочном представителе президента РФ в СЗФО. На повестке дня обсудили проблемы в долевом жилищном строительстве в субъектах Северо-Западного федерального округа.

### Защитить права

«Нередко высказывают мнение о запрете долевого строительства как такового. Однако опыт показывает, что мы не можем так поступить. Это один из серьезных механизмов обеспечения граждан жильем. В нашей стране сегодня около 90% многоквартирных домов возводится на основе привлечения денежных средств граждан», – отметил Николай Винниченко.

«Принятый в 2004 году закон об участии в долевом строительстве, к сожалению, не разрешил до конца все накопившееся проблемы. Этот закон, по нашему мнению, требует существенной доработки», – считает Винниченко. По словам полпреда, отсутствие единого методологического подхода создает трудности в формировании региональной политики в отношении дольщиков. Актуальным остается вопрос о финансовой ответственности исполнительной власти перед гражданами, добровольно вступившими в договорные отношения с застройщиками и ставшими жертвами неумелых, недобросовестных, а иногда и преступных организаций. «Очевидно, что субъектам необходимо принять законодательные акты субъектов о предоставлении компенсации пострадавшим дольщикам. В том числе, в натуральной форме», – подчеркнул Николай Винниченко.

По словам руководителя рабочей

группы президиума Генсовета партии «Единая Россия», депутата Государственной Думы Федерального Собрания РФ Александра Хинштейна, на рассмотрение уже внесен законопроект, который будет защищать средства граждан. Суть его в том, что договор долевого строительства может быть заключен только при условии соблюдения одного из трех механизмов защиты средств дольщиков. «Мы вносим это в качестве обязательного условия», – пояснил г-н Хинштейн. Предложены такие механизмы как взнос в общество взаимного страхования. Причем, как пояснил чиновник, такое общество будет одно, в противном случае контролировать множество организаций будет очень сложно. Вторым вариантом будут банковские гарантии на сумму привлечений. Третьим – коммерческое страхование. Сейчас рабочая группа определяет минимальную сумму уставного капитала для банков, чтобы избежать возможных рисков. Такое же условие будет касаться страховых фирм – для них будет определен минимальный уставный фонд, из которого будут осуществляться выплаты.

«По тем расчетам, которые мы сделали со страховщиками, получается, что в результате стоимость жилья вырастет примерно на 3%», – отметил Александр Хинштейн.

### Сложная ситуация Петербурга

Депутат также обратил внимание коллег на то, что наиболее сложная ситуация с долевым строительством сложилась в Санкт-Петербурге. Существенно различается число пострадавших участников долевого строительства по данным субъекта и рабочей группы. Так, в городе числится 2636 пострадавших дольщиков, однако согласно данным рабочей группы, их гораздо больше – 5248.

Председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко объяснил, что в Петербурге есть закон о защите прав дольщиков, который определяет «пострадавшими» тех лиц, которые заключили прямой договор с застройщиками и по решению суда признаны инвестирующими средства в долевое участие. «Людей, которые сегодня зарегистрированы как пострадавшие, у нас действительно 2636. Однако мы согласны с оценкой «Единой России», что это не полная цифра, – сказал г-н Семененко. – Дело в том, что у нас есть договоры по тем домам, которые строятся дольше сроков. Безусловно, это тоже граждане, чьи интересы нарушены. Но если застройщик не пропал, если он продолжает, пусть и с нарушением сроков, строить, мы считаем, что у нас есть шанс не привлекать бюджетное финансирование. И, соответственно, не пополнять реестр пострадавших лиц. В дальнейшем дольщик, тем не менее, имеет право обратиться в суд».

Глава комитета уверил, что все объекты контролируются, особенно те, где продлевают сроки. По каждому дому разработаны пути решения проблемы.

По мнению Вячеслава Семененко, привлечение бюджетных средств в решение проблем долевого строительства нередко приводит к дискуссии с социальным блоком города. «Не стоит забывать, что Петербург – город коммунальных квартир. И есть еще много семей, которые по двадцать лет живут в помещениях, которые не соответствуют никаким санитарным нормам. А среди дольщиков есть люди, которые инвестируют деньги во вторую, в третью квартиру. И, естественно, встает вопрос: насколько справедливо будет решить проблему дольщиков за счет бюджета и не двигать очередь. К тому же понадобится кор-

ректировка средств, выделяемых из федерального бюджета».

### Страхуйте ваши риски

Вячеслав Семененко поддержал идею обязательного механизма страхования рисков. «Мы вносили подобный проект в Санкт-Петербурге. Тот, который представлен сегодня, доработан в лучшую сторону. Я считаю, что это идеальное решение проблемы с рисками долевого участия в строительстве на территории России».

Создание фонда обязательного страхования должно существенно повлиять на решение проблемы. «Но это должен быть федеральный закон. В процентном соотношении для Санкт-Петербурга сумма составит не больше 2%. Реальные риски в городе – 1,2%, а 0,5% – это внебюджетные средства, которые можно было бы использовать для помощи пострадавшим гражданам», – считает г-н Семененко. Второй плюс внебюджетного фонда в том, что участниками его будут являться сами строители, которые выделяют денежные средства. «Если они платят деньги – они заинтересованы в чистоте рядов. Таким образом, у нас появятся союзники в контроле за качеством работающих на рынке компаний», – рассказал г-н Семененко.

### Проблемные стройки

За прошлый год в Петербурге было введено шесть проблемных объектов, во втором квартале текущего года введут еще три. На контроле у города их 18 (помимо тех, где нарушены сроки). Глава комитета рассказал о механизмах решения в целом. Первый путь – передать дом другой организации, которая может завершить строительство. Второй – передать объект бюджетному учреждению, которое с привлечением бюджетных средств будет достраивать его. И третий – включение в городскую очередь граждан, которые стали участниками двойных и тройных продаж.

Александр Хинштейн предложил провести отдельное совещание по вопросам долевого строительства в Петербурге. Николай Винниченко предложение поддержал.

В соответствии с поручением президента РФ, окончательное решение проблемы дольщиков должно быть достигнуто до конца 2012 года. Однако эксперты считают, что эта цель вряд ли будет достигнута в большинстве регионов СЗФО.

Всего по состоянию на 1 апреля 2012 года, по данным регионов, в СЗФО общее число пострадавших дольщиков составляло 6773 человека. За первый квартал текущего года оно сократилось на 2000 человек. Количество проблемных объектов также сократилось на 28 единиц и составляет сегодня 92 объекта. Согласно экспертной оценке, для завершения строительства объектов по округу необходимо изыскать более 3 млрд рублей.

# Апрель оставил ТОЛЬКО ТЕЗИСЫ

**Любовь Андреева.** Апрель на питерском рынке недвижимости можно назвать месяцем очень умеренной активности. Даже на фоне зимнего затишья цифры не впечатляют. По данным комитета по строительству, на 1 мая в городе сдано 27 многоквартирных домов площадью 320 тыс. кв. м. Закончено также строительство 113 индивидуальных домов площадью чуть менее 24 тыс. квадратов.

Если не брать отдельные объекты и сегменты рынка, то в среднем за минувший месяц процент изменения цены предложения составил не более 2%. О повышении активности, характерной для рынка недвижимости в середине весеннего сезона, пока приходится лишь мечтать. Отпечаток на ситуацию накладывают неопределенность в отношении макроэкономической ситуации и внутренней социально-экономической политики.

Аналитики компании НДВ подсчитали, что в апреле средняя цена за 1 кв. м. в строящихся объектах составила 88 640 руб., а в сданных домах – 105 028 руб.

«На рынке строящейся недвижимости наблюдался рост стоимости в классе «бизнес» на 1,98% и «элит» на 1,07%. Данное увеличение связано с выходом в продажу новых объектов, средняя стоимость в которых превышает среднюю цену по рынку. В классах «эконом» и «комфорт» произошел спад цены квадратного метра на 0,7% и 0,3% соответственно», – говорят специалисты компании.

В апреле прирост пришелся в большей мере на типовое жилье и недорогой бизнес-сегмент. Сделки с элитой аналитики относят в разряд интересных исключений. В наибольшем плюсе оказались типовые панельные дома, как советского периода, так и современные. Лидерами рынка по типам и местоположению квартир стали однокомнатные и двухкомнатные квартиры Приморского, Выборгского и Калининского районов.

В аутсайдерах по объему оказались дорогие и элитные сегменты жилья, в том числе монолитно-кирпичные новостройки, сталинки и старый фонд.

По данным ВН, в апреле показатель средней цены предложения квартир в новостройках

## СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за апрель 2012 года

№ п/п	Район	Новое строительство			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв.м	домов	квартир	кв.м	домов	квартир	кв.м
1	Приморский				10	10	5 149,00	10	10	5 149,00
2	Выборгский	1	700	49 404,30	9	9	1 847,20	10	709	51 251,50
3	Калининский							0	0	0,00
4	Кировский							0	0	0,00
5	Невский							0	0	0,00
6	Красносельский				6	6	900,30	6	6	900,30
7	Василеостровский							0	0	0,00
8	Адмиралтейский							0	0	0,00
9	Петродворцовый	4	418	26 694,20	5	5	1 258,10	9	423	27 952,30
10	Центральный							0	0	0,00
11	Колпинский				11	11	1 026,20	11	11	1 026,20
12	Курортный				5	5	1 008,00	5	5	1 008,00
13	Фрунзенский							0	0	0,00
14	Петроградский							0	0	0,00
15	Пушкинский	1	14	1 401,20	8	8	1 305,60	9	22	2 706,80
16	Московский				1	1	77,40	1	1	77,40
17	Красногвардейский							0	0	0,00
18	Кронштадтский							0	0	0,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>6</b>	<b>1132</b>	<b>77 499,70</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>12 571,80</b>	<b>61</b>	<b>1187</b>	<b>90 071,50</b>

составил чуть менее 80 тыс. рублей за кв. м. По сравнению с мартом поменялись и ценовые диапазоны выставленных на продажу квартир. В марте доля дешевых объектов (менее 60 тыс. рублей за квадрат) составляла 13%. В апреле она снизилась на 1% от общего объема. Квартиры по цене 60–70 тыс. рублей составили в апреле чуть более четверти предложения рынка. Свыше 60% от объема выставленных на продажу квартир составляет жилье ценой от 60 до 90 тыс. рублей.

По версии ВН, средняя цена за квадрат с разделением по классу жилья в апреле составила:

эконом – 73 тыс. рублей, комфорт – 94,1 тыс. рублей и бизнес – 165,8 тыс. рублей.

Самыми популярными на рынке продолжают оставаться студии, однокомнатные и двухкомнатные квартиры – около 70% рынка. Трешки в среднем не превышают 25%. Многокомнатные составляют 5%.

В структуре предложения по районам лидируют Приморский и Выборгский районы – 37% от всего объема рынка новостроек (данные ВН). Невский, Московский, Петроградский и Красносельский районы – около 10%, каждый.

## СПРАВКА о законченном новом строительстве жилья за апрель 2012 года

Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв.м.	Мощность встроенных помещений, кв.м.	Количество квартир, в т.ч. (...) шт.					Этажность	Строительный объем, м³	Вид здания	
						Всего: шт.	1-комн. шт.	2-комн. шт.	3-комн. шт.	4-комн. шт.				5-комн. шт.
Жилой дом с подземной автостоянкой	Пушкинский	Г. Павловск, Лебедина ул., д. 1, (г. Павловск, Лебедина ул., д. 1, лит. А)	ООО «Ключ»	1 401,2	453,3	14	5	3	4	2	4	9 698,0	Кирпич, монолитный железобетон	
Многоквартирный жилой дом (корпус 1)	Петродворцовый	Г. Петергоф, Ропшинское ш., уч. 1, (северо-западнее д. 8, лит. А по Ропшинскому ш.), (г. Петергоф, Ропшинское ш., д. 3, корп. 4, лит. А)	ООО «Квест»	6 778,4		106		70	34	2	5	32 160,0	Монолитный железобетон	
Многоквартирный жилой дом (корпус 2)	Петродворцовый	Г. Петергоф, Ропшинское ш., уч. 7, (северо-восточнее д. 8, лит. А по Ропшинскому ш.), (г. Петергоф, Ропшинское ш., д. 3, корп. 3, лит. А)	ООО «Квест»	6 836,1		106		70	34	2	5	32 142,0	Монолитный железобетон	
Многоквартирный жилой дом (корпус 4)	Петродворцовый	Г. Петергоф, Ропшинское ш., уч. 6, (северо-восточнее д. 8, лит. А по Ропшинскому ш.), (г. Петергоф, Ропшинское ш., д. 3, корп. 5, лит. А)	ООО «Квест»	6 834,0		106		70	34	2	5	32 186,0	Монолитный железобетон	
Многоквартирный жилой дом (корпус 5)	Петродворцовый	Г. Петергоф, Ропшинское ш., уч. 5, (северо-восточнее д. 8, лит. А по Ропшинскому ш.), (г. Петергоф, Ропшинское ш., д. 3, корп. 2, лит. А)	ООО «Квест»	6 245,7		100		72	26	2	5	29 581,0	Монолитный железобетон	
Многофункциональный жилой комплекс и объекты нежилого назначения - 2-й этап: корп. 4А (секции 1-5)	Выборгский	Пр. Энгельса, д. 119, лит. Б, (пр. Луначарского, д. 11, корп. 1, лит. А)	Главное управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области	49 404,3	9 078,2	700	278	197	200	23	2	27 (22-27)	294 245,0	Кирпич, сборный железобетон
<b>ИТОГО:</b>				<b>77 499,7</b>	<b>9 531,5</b>	<b>1132</b>	<b>283</b>	<b>482</b>	<b>332</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>430 012</b>		

■ **У «Старой Деревни» может появиться перехватывающая парковка.** Глава Приморского района Вячеслав Чазов провел выездное совещание по вопросам организации торговли и парковочных мест на территории, прилегающей к станциям метрополитена. В рамках объезда было обследовано четыре станции метро: «Черная речка», «Старая Деревня», «Комендантский проспект» и «Пионерская». Типичными нарушениями у станций метро стали незаконно установленные продуктовые автолавки, размещение несанкционированной рекламы (объявления, растяжки, баннеры, «раскладушки»), парковка автомобилей на не предназначенной для этого территории (близкое расстояние до входа в метро или использование газонов под парковку). Вячеслав Чазов поручил специалистам отдела потребительского рынка разобраться в кратчайшие сроки с несанкционированными объектами торговли – упорядочить размещение передвижных торговых автолавок и проработать вопрос о целесообразности размещения торговых объектов в таком большом количестве. Большое внимание было уделено обследованию дорожных знаков и дорожной разметки. Глава района обратил внимание коллег на необходимость обновления «пешеходной зебры» у станции метро «Комендантский проспект» и поручил решить вопрос по установке дорожных знаков на перекрестках, расположенных в непосредственной близости от станций метрополитена. Особое внимание Вячеслав Чазов уделит «парковочному» вопросу. Большое скопление машин наблюдается в будни у станций метро «Старая Деревня» и «Пионерская». Глава района поручил рассмотреть вопрос возможного размещения рядом со станциями «перехватывающих парковок», а также благоустроить территории и обеспечить безопасность возле станций метро. Отдельно глава Приморского района дал указание почистить и запустить фонтан на Гаккелевской улице, который является местной достопримечательностью района.

■ **Забор на Подковырова снесли.** На прошлой неделе был произведен демонтаж строительного забора в сквере на улице Подковырова. На сегодняшний день разрешение на установку забора для проведения работ по экспертизе фасадов ближайших зданий аннулировано. Администрация района настаивает на прекращении работ и со своей стороны делает все, чтобы оставить в районе зеленые насаждения. На прошедшей неделе Законодательным собранием Санкт-Петербурга 48 голосами принят в первом чтении законопроект, придающий статус зеленых насаждений общего пользования всей территории Подковыровского сада на Петроградской стороне в целях защиты его от застройки. Сад расположен между Большим проспектом Петроградской стороны и улицами Подковырова и Полозовой. Площадь сквера – 0,258 га.

■ **Строительство нового зоопарка контролирует прокуратура.** Природоохранной прокуратурой выявлены нарушения при реализации проекта нового зоопарка в Приморском районе Петербурга. В результате проверки установлено, что количество вырубленных деревьев не соответствует выданному комитетом по благоустройству порученному билету. Более того, по данным прокуратуры, фактическая схема сноса зеленых насаждений в границах проведения инженерно-геологических изысканий не соответствует согласованной. А организованные ООО «Форум» строительная площадка и временная дорога отсыпаны строительными отходами – эти работы не были ни с кем согласованы, также не вывезены срубленные деревья. Комитет по природопользованию привлек ООО «Форум» к административной ответственности в виде штрафа. Дело находится на контроле прокуратуры.

## Форум на фоне наследия

**Надежда Степанова.** Очередной Всемирный конгресс FIABCI ознаменовался для петербургских профессионалов сферы недвижимости новым видением вопросов, требующих скорейшего решения. Международные встречи продемонстрировали расстановку сил на мировом рынке и открыли тенденции, которые коснулись Северной столицы только сейчас.

Всемирный конгресс Международной федерации профессионалов рынка недвижимости FIABCI проходил 63-й раз. За 65 лет существования этой организации мероприятие впервые было проведено в России. По данным организаторов, в этом году в нем приняли участие свыше восьмисот специалистов со всего мира.

Выбор города на Неве в качестве места проведения конгресса определил главную тему форума: «Сохранение культурного наследия в условиях современного мегаполиса». В свете новых тенденций Смольного, взявшего курс на развитие исторического центра, эта тема теперь привлекает интерес всех участников рынка недвижимости Петербурга.

Примечательно, что именно петербургские специалисты и отличились в реализации проектов, способствующих сохранению культурного наследия. В частности, группа компаний «Интарсия» победила в номинации «Наследие (восстановление и сохранение)» конкурса FIABCI Prix d'Excellence, представив проект реставрации и реконструкции восточного крыла Главного штаба Государственного Эрмитажа. «Интарсия» стала единственной российской компанией, получившей наивысшую оценку жюри международного конкурса на лучший девелоперский проект. Еще одна российская компания – Villagio Estate (Москва) – стала призером конкурса в номинации «Жилая малоэтажная недвижимость», продемонстрировав проект элитного поселка Millenium Park.

Накануне конгресса президент FIABCI Александр Романенко выражал надежду услышать мнения специалистов по поводу сохранения культурного наследия в больших городах, «увидеть привычные проблемы со стороны». Если его ожидания и оправдались, то благодаря отнюдь не публичным выступлениям участников форума, большинство из которых на встрече глобального масштаба говорило о глобальных же вещах. Петербуржцы не столько почерпнули новой информации, сколько ею поделились с международными коллегами. Предельно конкретные примеры реставрации памятников архитектуры Северной столицы оказались более полезными для мировых экспертов, нежели для петербуржцев общие доклады на эту же тему, представленные иностранными гостями.

В рамках конгресса эксперты обсудили перспективы социального арендного жилья в России. По информации, представленной на форуме, фонд арендного жилья в нашей стране насчитывает 16 млн единиц, то есть 27% от всего объема жилищного фонда (16% приходится на социальное жилье, 11% – на арендуемое). Эксперты отмечают, что востребованность в арендном жилье в России с каждым годом растет, и сейчас как раз назрела необходимость в реализации соответствующих проектов, например, доходных домов.

Участники форума пришли к выводам о том, что многие европейские и азиатские страны развивают сектор арендного жилья на осно-



**АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО,  
ПРЕЗИДЕНТ FIABCI**

ве моделей государственно-частного партнерства (ГЧП). Частные поставщики услуг (фонды или кооперативы) выполняют обязательства по обслуживанию населения и взамен получают доступ к субсидиям (например, к бесплатному предоставлению земли под застройку, финансовой поддержке, налоговым льготам) под жестким государственным контролем. Расходы потребителей сохраняются на низком уровне благодаря государственной финансовой поддержке и низким рискам. Такая схема ведения бизнеса весьма успешно реализуется в Нидерландах и Австрии. Голландские и австрийские организа-

ции социального жилья признаны одними из самых сильных игроков на рынке недвижимости.

Отечественные специалисты уверены, что западная модель вполне может быть реализована в России. «Для этого требуется поддержка как со стороны правительства, так и со стороны сектора недвижимости. Кроме того, необходимо разработать правовую базу, систему субсидирования и институциональные рамки. Доступ к системе должен быть открытым для всех источников российской экономики», – считают российские эксперты.

Подчеркивая эффективность программ доступного арендного жилья участники конгресса отметили, что этот сектор может стать «одним из стабилизирующих факторов, как для рынка недвижимости, так и для экономики в целом». С точки зрения девелоперов, арендное жилье может открыть «обширные инвестиционные возможности, отличающиеся высокой доходностью и низкими рисками».

Такие выводы совпадают со взглядами петербургских чиновников, не исключающих варианта создания доходных домов в исторических зданиях. Подобные проекты хорошо вписываются в общую концепцию сохранения наследия в современном мегаполисе. О том, насколько они эффективны в Северной столице, петербургские девелоперы могут поведать на следующем конгрессе FIABCI, проведение которого планируется в Тайване.

**БАНК  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**вклад «БЕЛЫЕ НОЧИ»**

**ИСКУССТВО УСПЕШНЫХ ВЛОЖЕНИЙ**

**8.50% годовых**

8 /800/ 555 5050  
8 /812/ 329 5050  
www.bspb.ru

Вклад принимается в рублях РФ, долл. США, евро на 181, 367 дней (в рублях РФ под 8.50 и 8.40% годовых, долл. США под 3.50 и 4.50% годовых, в евро под 3.00, 3.75% годовых). Мин. сумма вклада 10 000 руб. или 500 долл. США/евро (для ветеранов и инвалидов ВОВ, жителей блокадного Ленинграда и граждан, награжденных медалью «За оборону Ленинграда», мин. сумма вклада – 1 000 руб./50 долл. США/евро). Выплата процентов в конце срока вклада. Доп. взносы и частичные изъятия по вкладу не предусмотрены. Прием вклада с 01.05.2012 по 30.06.2012. При досрочном истребовании вклада, проценты начисляются по ставке вклада «До востребования» в соответ. валюте, действующей в Банке на момент изъятия вклада за весь период нахождения средств во вкладе. Автоматическая пролонгация договора вклада на тот же срок на условиях сезонного вклада, действующих на дату пролонгации договора. При отсутствии на дату пролонгации в Банке сезонного предложения – пролонгация на условиях вклада «Депозит», действующих на момент окончания срока вклада. Если на дату пролонгации прием вклада «Депозит» прекращен – пролонгация на условиях вклада «До востребования». Реклама. ОАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России № 436 от 19.09.1997.



# Ограду дворца Шереметевых обновили впервые за 100 лет

Мария Безух. В преддверии 300-летия основания усадьбы графов Шереметевых завершилось восстановление ограды дворца на Фонтанке, 34. Примечательно, что это первая полномасштабная реставрация памятника за последние 100 лет.

Знаменитая ажурная ограда из чугуна на цоколе из полированного финляндского гранита была построена по проекту архитектора Иеронима Корсини в 1838 году, ажурные столбы и звенья отлили на заводе Берда, а вызолоченные герб и вазы – в мастерской Тигельштейна. О решетке много писали в петербургской прессе – как раз в моду входил историзм, на смену классическому стилю пришла эклектика и было много восторженных отзывов и сравнений с лучшими работами Растрелли и Чевакинского.

О том, что ограда обветшала вспомнили лишь в 2002 году. «Тогда реставрацию поручили нам, – рассказывает Вера Дементьева, директор Государственного музея-заповедника «Павловск». – Решетка очень сложная, многокомпонентная: гранит, известняк, чугунное литье, бронза, латунь и масса конструктивов. Смета была составлена еще в 2002 году почти на 67 млн рублей – ограда в плачевном состоянии, некоторые элементы буквально прикручены проволокой. Уже была подготовлена документация, но наступил кризис и вопросы реставрации зависли в воздухе. Наши надежды на сохранение памятника рухнули вместе с финансовым рынком». К исследованиям вернулись лишь в 2008 году, когда КГИОП выделил на эти цели более 400 тысяч рублей, второй этап пришелся на 2011–2012 годы – по адресной программе было предусмотре-



но 12,5 млн рублей. Более 28 млн предоставил Фонд Развития Санкт-Петербурга, общая стоимость работ по восстановлению решетки дворца Шереметевых составила 47,593 млн рублей.

Работы по восстановлению исторического памятника провела компания ООО «Стройтехуслуги». «Состояние ограды Шереметевского дворца было неутешительным – около 35% решетки оказалось утрачено, – рассказывает главный архитектор проекта Ирина Зубкова. – Она не знала полномасштабной ре-

ставрации с дореволюционных времен, лишь в 90-е годы часть утраченных чугунных деталей была заменена на силуминовые. Мы вынуждены были полностью демонтировать и цоколь, и саму решетку, практически каждая деталь требовала серьезных работ в условиях мастерских». Основание из разрушенного временем песчаника пришлось полностью заменить и укрепить железобетонной рубашкой, для того чтобы гранитный цоколь весом 7,76 тыс. кг надежно стоял. Когда решетку разобрали и привезли в мастерские выясни-

лось, что многие элементы держались просто на краске, некоторые отреставрировать было уже невозможно. В результате, были изготовлены модели, которые полностью повторяли тонкий рисунок оригиналов, и по ним отлиты новые элементы из чугуна. Верхние детали выполнили из бронзы и позолотили, 20 ваз, венчающих столбы, также отреставрировали, заново отлили 10 факелов. Долго и кропотливо работали с гербом – во время его предыдущей реставрации в 2005 году перепутали геральдические элементы. «К сожалению, степень сохранности подлинного герба оказалась невысокой, а некоторые его элементы были утрачены, – комментирует директор ООО «Стройтехуслуги» Сергей Блинов. – Сегодня все недостатки устранены. Герб полностью соответствует историческому образцу». После завершения работ латунный щит покрыли специальной армированной сеткой, чтобы уберечь от воздействия внешней среды. По найденным иконографическим материалам восстановлены фонари на воротных столбах. Работая с историческими архивами реставраторы сделали и открытие: выяснилось, что настоящий цвет решетки дворца Шереметевых вовсе не черный, а темно-зеленый, так называемая «венецианская ярь». Теперь историческая справедливость восстановлена – отреставрированная ограда перекрашена.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

# SetlCity

DEVELOPMENT

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

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

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

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте [www.SETLCITY.ru](http://www.SETLCITY.ru)

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

**+7 (812) 33-55-111**



РЕКЛАМА

закон

# Единственное жилье МОЖНО ИЗЫМАТЬ

**Алексей Миронов.** Конституционный суд РФ обязал федеральных законодателей определить ситуации, при которых в ходе взыскания долгов можно будет изымать единственное жилье или его часть.

Сейчас в Гражданско-процессуальном кодексе России (ГПК РФ) существует норма, по которой в ходе исполнительного производства по долгам нельзя отнимать жилье, если это жилье является единственным для должника. Возникла она для защиты людей, оказавшихся в сложной жизненной ситуации, от выселения на улицу. Но на практике данная норма порой оборачивается вопиющей несправедливостью. Должник может иметь роскошную квартиру, дом, а его кредитор жить в гораздо более стесненных условиях.

Попытка отменить норму предпринимается уже не в первый раз. Сейчас в КС обратилась жительница Уфы Г., которой заемщик не вернул 3 млн рублей, и уже три года в отношении него ведется исполнительное производство. За это время в счет оплаты долга производились удержания с пенсии должника, которая составляет не более 2 тыс. рублей в месяц, при этом в его собственности находится жилой дом, общей площадью 332 кв. м, рыночная стоимость которого оценивается почти в 10 млн рублей. Аналогичное обращение поступило от москвича Ш., которому не вернули заем в 70 тыс. долларов.

Оба кредитора просили передать им в собственность долю в недвижимости должника, соответствующую по рыночной стоимости размеру долга – соответственно 1/3 дома и 1/4 (20 кв. м) квартиры. Но получали судебные отказы со ссылкой на ст. 446 ГПК РФ.

## Что решил суд

КС счел, что имущественный иммунитет на единственное принадлежащее гражданину-должнику и его семье жилье выступает процессуальной гарантией социально-экономических прав этих лиц в сфере жилищных правоотношений и не противоречит Конституции.

В то же время распространение имущественного иммунитета на жилые помещения, размеры которых превышают средние показатели, а их стоимость достаточна для удовлетворения требований кредитора, нарушает баланс законных интересов участников исполнительного производства. Иммунитет на такое помещение необоснованно и несоразмерно ограничивает права кредитора.

Поэтому КС обязал законодателя установить пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета, а также предусмотреть гарантии сохранения жилищных условий, необходимых для нормального существования должника и членов его семьи.

Законодатель также должен предусмотреть порядок обраще-



ЭТО УЖЕ  
НЕ ПЕРВАЯ  
ПОПЫТКА  
ОТМЕНИТЬ  
НОРМУ

ния взыскания на жилое помещение (его часть) и уточнить перечень лиц, подпадающих под понятие «совместно проживающие с гражданином-должником члены его семьи».

Иными словами, пока оспариваемая норма ГПК РФ остается в силе, должники могут спать спокойно. Кстати, судья-докладчик КС Николай Бондарь пояснил, что суд выносит аналогичные решения в седьмой (!) раз, но парламент не торопится модернизировать закон, а механизма принуждения нет.

## Квартира для исполнителя

Порой люди не платят за жилье годами, копят долги в десятки, а то и сотни тысяч рублей. Если жилье они занимают по договорам социального найма, то их могут переселить, дав крышу над головой по социальным нормам. Но вот если это семья безработных, которая приватизировала квартиру, то так поступить нельзя.

Председатель Ассоциации жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья Санкт-Петербурга Марина Акимова пояснила, что вопрос взыскания долгов – болезненная тема. Например, 95% жильцов аккуратно платят, а 5% – неплательщики. Если же за коммунальные услуги в пользу монополистов деньги не поступили в полном объеме, то будут пени и ограничения поставок. В результате, за счет денег добросовестных жильцов управляющие компании оплачивают коммунальные услуги за весь дом. Государству, так или

иначе, надо создать реально работающий механизм воздействия на неплательщиков.

Юрист одной из компаний, работающей на рынке недвижимости, пояснила, что многие люди специально берут кредиты и займы, зная, что не вернут, а единственную квартиру или дом никто не сможет отнять. Юристы предлагают изучить опыт Эстонии, где власти не стесняются выселять неплательщиков.

С другой стороны, потеря должником доли в жилье тоже опасна в социальном плане. «Допустим, гражданин имеет трехкомнатную хрущевку в 55 кв. м. За долг он теряет одну ее треть, которую на торгах в рамках исполнительного производства покупает торговец с рынка, регистрируется, прописывает к себе жену, детей и со временем выживает экс-хозяина из квартиры», – рассуждает один из экспертов рынка.

## Задача для депутата

Старший юрист практики по недвижимости и строительству Санкт-Петербургского офиса ООО «Пепеляев Групп», к. ю. н. Юрий Халимовский отметил, что законодатель должен описать два принципиальных элемента: условия допустимости обращения взыскания на единственное жилье (когда считать, что долг сравним со стоимостью жилья? что значит – жилье превосходит нормативы? каково должно быть соотношение дохода должника с суммой долга?), а так же описание порядка выделения должника иным местом для проживания.

«На мой взгляд, – считает Юрий

Халимовский, – целесообразно было бы ввести такое взыскание как одну из особых форм исполнительного производства: стало бы понятно, что в общем порядке погашение долга практически невозможно». Роль пристава-исполнителя при этом, по его мнению, должна быть минимальна: показать, что принятие всех возможных и допустимых мер в общем порядке исполнительного производства не привело к результату. К участию в процессе должен быть привлечен и орган местного самоуправления или государственной власти, в чьем ведении находится специализированный маневренный жилищный фонд (в него хотя бы временно придется размещать должника). Жилищный орган должен был бы с учетом всех обстоятельств (состав семьи, личные особенности должника и т. п.) в соответствии с нормативами определить пригодное жилье, предоставляемое по социальному найму без права приватизации. Вероятно, разумно было бы привлечь оценщика для определения стоимости жилья (для приставов подобное полномочие было бы слишком коррупционным фактором). Также нужно дать «последний шанс» для добровольного погашения долга, вдруг должник просто тянул, чувствуя себя безнаказанным.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов пояснил: «Мне кажется, что правильная процедура должна выглядеть следующим образом: возбуждение исполнительного производства, выявление явной

недостаточности активов и наличия жилья в собственности, арест жилья и его рыночная оценка. Далее уже обращение пристава в суд об обращении взыскания на жилье с сохранением доли, достаточной для проживания, либо с обязательством кредитора передать в собственность пригодное жилье меньшей площади и продажа определенной судом доли на торгах с определением порядка пользования имуществом. Несомненно, рыночная стоимость доли, как правило, ниже стоимости объекта в целом, но такой механизм позволил бы создать хоть какую-то защиту интересов кредитора и, что немаловажно, создать для должника «неудобство», стимулирующее его к исполнению судебного решения».

Понятно, отмечает Юрий Халимовский, что в любом случае требуется править как процессуальные кодексы, так и закон об исполнительном производстве, а также Жилищный Кодекс РФ. Одна из основных сложностей будет не столько в формулировке нормы, сколько в материальном обеспечении ее реализации – подготовке в достаточном количестве помещений маневренного фонда с достойными условиями проживания, что, в целом, даже для крупных городов звучит фантастически.

Представляется, что если Государственная Дума не станет торопиться, ничего, по существу, не изменится. Хотя постановления КС РФ имеют силу закона и прямое действие, но до установления порядка суды не смогут обращать взыскание на единственное жилье.

# Субподрядчик грозитя докопаться до кабеля ЗСД

**Алексей Миронов.** С подрядчика южного участка ЗСД ОАО «Мостостроительный отряд № 19» требуют 145,03 млн рублей. Субподрядчик ООО «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж», уложивший для мостостроительного отряда почти 10 км силового кабеля угрожает выкопать и смотать 2 км кабеля, если не получит деньги с партнера или с заказчика работ. Прошедшее 15 мая в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области заседание ясности не внесло.

Работы выполнялись в 2009–2010 годах на участке между улицами Краснопутиловской и Благодатной. Подрядчик перенес воздушные линии электропередач (ЛЭП ВЛ 110 кВ) под землю, проложив кабель 35 кВ, протяженностью 7,8 км. Сумма контракта – 343 млн рублей. Работы были приняты и оплачены в 2010 году.

По версии «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж», по заказу и с ведома «Мостостроительный отряд № 19» пришлось проложить еще 2 км кабельных линий, но денег за них субподрядчик не получил. Представитель мостоотряда отказывается признавать факт долга. Позже в пресс-службе «Мостостроительный отряд № 19» заявили, что их компания не будет делать заявлений, пока по данному делу не будет принято судебное решение, и оно не вступит в законную силу.

В результате всей этой истории «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж» начал процедуру банкротства и будет ликвидирован, даже если выиграет суд и получит все требуемые деньги. В марте 2012 года, принимая решение о признании компании банкротом, арбитражный суд указал, что при обязательствах 162,1 млн рублей, компания располагает имуществом всего в 580 тыс. рублей и дебиторской задолженностью 3,2 млн рублей. Сейчас конкурсный управляющий Сергей Югай назвал другие цифры. По его словам, с компании требуют около 200 млн рублей, но сумма долга будет еще уточняться в ходе судебных процедур. Активы компании включают оргтехнику, технологи-



ческое оборудование строительного назначения, долю в малогабаритной жилой квартире одного из сотрудников. Даже в случае выигрыша платежеспособность компании восстановить не удастся. По логике управляющего, раз последний фрагмент кабеля был проложен без согласия мостоотряда и не принят им, то он является собственностью банкротящейся компании, соответственно может быть выкопан и продан. Однако продать

его с выгодой вряд ли удастся. Судья арбитража призвала стороны прийти к мировому соглашению, но к положительному результату это не привело.

Специалисты утверждают, что если дойдет до уничтожения кабеля, завершить южный участок ЗСД в намеченные сроки не удастся. В пресс-службе ОАО «Западный скоростной диаметр» пояснили, что дата сдачи объекта в настоящий момент не отодвинута, а от коммен-

тариев позиции в данном судебном деле отказались, во всяком случае, до полного завершения процесса. «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж» терять уже нечего, а на его партнера угроза выкопать кабель может впечатлеть. По крайней мере сложилось впечатление, что это последняя надежда банкрота.

Судья арбитражного суда принял решение провести следующее заседание 26 июня 2012 года, так как «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж»

уточнил предмет иска, оставив прежней сумму. Первоначально он заявлял о взыскании задолженности, сейчас же заявил о том, что партнер получил незаконное обогащение. «Мостостроительный отряд № 19» указал, что ему необходимо дополнительное время для подготовки. Кроме того, 15 мая было удовлетворено ходатайство о привлечении в качестве третьего лица заказчика – ОАО «Западный скоростной диаметр», которому тоже нужно время для подготовки.

Еще одно аналогичное ходатайство было отклонено. Оно принадлежало компании ООО «Стройэнергокомплект», которая работала по договору суб-субподряда. «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж» должен «Стройэнергокомплект» 56,5 млн рублей (в том числе 52 млн рублей – за работы, остальное пени), решение о взыскании прошло две инстанции арбитражных судов, сейчас жалоба на рассмотрение в суде Северо-Западного округа.

«У наших партнеров было много суб-субподрядчиков. Если допустить одного, то на следующее заседание придет еще один, и дело будет затягиваться до бесконечности», – предупредил представитель мостоотряда. Судья прислушалась к этому доводу.

Впрочем, если «Стройэнергокомплект» воспользуется правом подать жалобу на отклонение ходатайства, чтобы войти в процесс «РЕСТМИН-ЭнергоСпецМонтаж» против «Мостостроительного отряда № 19», то рассмотрение дела затянется все равно.

## практикум

### ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

**Необходимо ли для прохождения экспертизы предоставлять результаты санитарно-эпидемиологических экспертиз, лабораторных и инструментальных исследований?**

Подпунктом «а» пункта 5 статьи 31 Федерального закона от 19.07.2011 № 248-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с реализацией положений Федерального закона «О техническом регулировании» пункт 3 статьи 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» признан утратившим силу, в связи с чем предоставление санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии предполагаемого использования земельного участка санитарным правилам не требуется. В соответствии с требованиями

Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы.

ми п. 13 е раздела II постановления Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» для проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, представляются результаты инженерных изысканий.

В соответствии со статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполне-

ния соответствующих инженерных изысканий.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.11.2008 № 864 «О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"» перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утверждается Министерством регионального развития Российской Федерации.

В соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) «Об утвержде-

нии Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» работы в составе инженерно-экологических изысканий включают в себя:

- инженерно-экологическую съемку территории;
- исследования химического загрязнения почвогрунтов, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха, источников загрязнения;
- лабораторные химико-аналитические и газохимические исследования образцов и проб почвогрунтов и воды;
- исследования и оценка физических воздействий и радиационной обстановки на территории;

**Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы [srbexp.ru](http://srbexp.ru) в разделе «Обратная связь» или по e-mail: [info@gne.gov.spb.ru](mailto:info@gne.gov.spb.ru).**

– изучение растительности, животного мира, санитарно-эпидемиологические и медико-биологические исследования территории.

На основании выполненных инженерно-экологических изысканий составляется Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, который должен содержать разделы и сведения согласно пунктам 8.16, 8.18 СНиП 11–02–96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

Перечень лабораторных и инструментальных исследований для оценки территории участка определяется действующими санитарными нормами и правилами (СанПиН 2.1.7.1287-03, СП 2.6.1.2612-10 (ОСПОРБ 99/2010), СН 2.2.4/2.1.8.562-96, СанПиН 2.1.6.1032-01, СанПиН 2.2.4.1191-03 и др.).

# ПРАВИЛА ИГРЫ

## Госдума рассмотрит законопроект о проведении «голландских аукционов» Фонда РЖС

Комитет Госдумы по земельным отношениям и строительству рассмотрит во втором чтении законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон “О содействии развитию жилищного строительства” и отдельные законодательные акты Российской Федерации», регламентирующий порядок предоставления земельных участков Фонда РЖС в аренду для строительства доступного жилья экономного класса. В первом чтении законопроект был принят Госдумой 25 апреля 2012 года. Он разрешил Фонду РЖС проводить наряду с «английскими» аукционами, при которых победителем является застройщик, заявивший максимальную цену за право аренды земельного участка, проводить так называемые «голландские аукционы». Такие торги выигрывает тот, кто предложит максимальное снижение цены квадратного метра жилья экономического класса от цены жилья, устанавливаемой Минрегионом России. Ко второму чтению законопроект планируется доработать.

## Закон об ипотеке не поддержало российское правительство

Правительство РФ не поддерживает законопроект, согласно которому при продаже заложенного имущества по закону о банкротстве погашается регистрационная запись об ипотеке на это имущество. Происходит это одновременно с госрегистрацией права собственности покупателем. В соответствии со ст. 25 закона об ипотеке, орган, ведущий госрегистрацию прав на недвижимость, осуществляет погашение записи об ипотеке на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании решения суда о прекращении ипотеки. Также по существующему закону запись об ипотеке может быть погашена при наличии заявления залогодателя и закладной, содержащей отметку ее владельца о полном исполнении обязательств по ипотеке. В отзыве указывается, что реализация заложенного имущества

в ходе дела о банкротстве возможна во внешнем управлении, финансовом оздоровлении и конкурсном производстве. При этом, согласно п. 5 ст. 181 закона о банкротстве, продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога. А в случае реализации заложенного имущества, согласно ст. 353 Гражданского кодекса РФ, не в целях удовлетворения требований залогодержателя залог сохраняется. В правительстве, как следует из отзыва, считают, что процесс погашения регистрационной записи об ипотеке должен быть формализован, как, например, при осуществлении госрегистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него.

## Законопроект о страховании ответственности застройщиков будет переработан

Смысл законопроекта, предложенного депутатом Александром Хинштейном, в том, чтобы защитить деньги дольщиков. «Мы предлагаем общество взаимного страхования, где застройщики обязаны рублем отвечать друг за друга», – поясняет суть идеи парламентарий. Депутат в одном из своих блогов написал: «Минфин был настроен резко против закона, дважды готовили отрицательное заключение правительства, но набор наших аргументов переубедил министра».

Замминистра финансов, комментируя данное заявление депутата, сказал, что министерство не против самой концепции страхования ответственности, но застройщики должны иметь возможность самостоятельно выбирать форму страхования ответственности. «Идея кардинально меняется. Вместо обязательства вступать в Общество взаимного страхования застройщики смогут выбирать страхование или банковскую гарантию», – пояснил чиновник. Депутаты Хинштейн и Коган внесли в Госдуму законопроект «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве» в декабре 2011 года. Доку-

мент был направлен на заключение в правительство, однако официальный отзыв на него в Госдуму пока не поступил. Законопроект предлагается обязать застройщиков страховать свою ответственность перед дольщиками через Общество взаимного страхования – единую некоммерческую организацию, которая будет функционировать на основе членства застройщиков. Согласно законопроекту, члены общества будут сами утверждать страховые тарифы по взаимному страхованию застройщиков и правила взаимного страхования.

## ВООПИиК просит создать федеральный орган по охране наследия

Петербургские представители Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) обратились с открытым письмом к Президенту РФ Владимиру Путину, министру иностранных дел РФ и председателю оргкомитета по проведению 36-й сессии Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО Сергею Лаврову, министру культуры РФ Александру Авдееву, губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко. Накануне 36-й сессии Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО, которая состоится в Петербурге в конце июня 2012 года, ВООПИиК привлекает внимание власти, чтобы решить вопросы, касающиеся корректировки состава и границ объекта Всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников». Рабочая группа, созданная на базе Совета по сохранению культурного наследия, подготовила предложения по идентификации объекта. Они были направлены в Минкульт, но никаких действий за этим не последовало. ВООПИиК просит «принять все меры для быстрого завершения работы по идентификации Объекта и включению исторического центра СПб в Единый государственный реестр объектов культурного наследия в качестве достопримечательного места федерального значения». Кроме того, общество настаивает на «скорейшем внедрении универсальной системы доступа к официальной информации, касающейся всех аспектов сохранения культурного наследия», правовом закреплении ограничений сноса исторических зданий и строительства новых объектов, а также на «введении системы льгот и преференций для

добросовестных инвесторов, способствующих сохранению уникального архитектурного облика города».

## Энергомощности для малого бизнеса закрепят за объектами недвижимости

Если у городской недвижимости меняется арендатор, как правило, это субъект малого бизнеса, то новому пользователю не придется заново платить за подключение к энергетическим сетям. «КУГИ и комитет по энергетике готовят регламент закрепления мощностей до 5 кВт не за юрлицом, а за объектом недвижимости, находящимся в собственности Санкт-Петербурга», – сообщил губернатор города Георгий Полтавченко.

«Я дал поручение комитету по энергетике разработать совместно с «Ленэнерго» механизм реализации федеральной нормы о технологическом присоединении к электросетям мощностей, не превышающих 15 кВт по цене не более 550 рублей за 1 кВт», – заявил он. Другой мерой поддержки малого бизнеса станет постановление Правительства города, которое расширит возможности действующего преимущества права выкупа арендаторами занимаемых ими объектов нежилого фонда.

## В КГА проконтролируют установку информационных щитов

Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) планирует создание отдельного специализированного централизованного органа, в функции которого входит допуск к эксплуатации информационных конструкций по техническим и энергетическим характеристикам. К такому решению чиновники пришли во время обсуждения проекта постановления городского правительства «О выдаче разрешений на установку объектов для размещения информации в Санкт-Петербурге». Общественный совет по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга подготовил предложения о внесении изменений в проект постановления. В частности, совет предлагает ввести процедуру обжалования решений КГА об отказе согласования размещения

информационных конструкций» и создать для этого экспертную группу. Однако власти от такого предложения отказались. «Существует практика обжалования решений КГА в судебном порядке. Введение дополнительного органа, занимающегося данными вопросами, не является целесообразным», – пояснила начальник отдела эстетики и дизайна городской среды КГА Ксения Данилова.

## Экспертиза по-новому

Как предотвратить нарушения требований пожарных, санитарно-эпидемиологических и экологических норм при проектировании и строительстве – эти темы обсуждались на семинаре-совещании Службы Госстройнадзора и экспертизы. Начальник Службы Александр Орт отметил, что в условиях демонализации госэкспертизы проектной документации многие заказчики рассчитывают пройти экспертизу по упрощенной схеме в коммерческих организациях. «Многие застройщики – заказчики считают, что негосударственная экспертиза – это быстрее и дешевле. Да, действительно, есть ряд экспертных организаций, которые заслужили позитивную репутацию. Служба с ними сотрудничает. Это нормальный партнерский диалог. Но скоро появятся новички в этом деле, поэтому заказчикам нужно внимательно подходить к выбору экспертной организации», – сказал начальник Службы. В Санкт-Петербурге было создано «единое окно», сочетающее в себе все контрольные функции: превентивный контроль на этапе экспертизы и государственный строительный надзор. «Нам удалось и пока удается решать все проблемы, возникающие на стадии экспертизы до получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию. Очень большое количество вопросов мы снимаем и регулируем за счет системы «единого окна». Что же будет происходить в новых условиях? Пока сказать сложно. Дополнительные документы мы не имеем право требовать. Но требования по соблюдению норм и правил – останутся, независимо от формы экспертизы. А там, где будут допускаться какие-то вольности со стороны негосударственных экспертизы, об этих моментах мы призваны, по поручению Минрегиона, сообщать в организацию, которая занимается аккредитацией негосударственных экспертиз и аттестацией экспертов», – добавил г-н Орт.



# КОНКУРС Лучший каменщик–2012



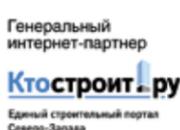
1 апреля  
20 июня

Основная цель конкурса — повышение престижа высококвалифицированного труда каменщиков, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурс состоится среди профессионалов-каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга, а также среди учащихся профессиональных училищ в номинации «Лучший учащийся по профессии каменщик»

Конкурс состоится 20 июня на площадке объединения «Строительный трест» по адресу: Фермское шоссе дом 22, литера Н

Генеральный оператор конкурса — Петербургский строительный центр  
324-99-97



# PROESTATE®

## 12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

Россия, Санкт-Петербург

Международный  
инвестиционный форум  
по недвижимости



+7 (495) 280 07 31

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640 60 70



# ВЫСТАВКА БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

**ВХОД  
СВОБОДНЫЙ**

**25 - 27 мая**

**ЦВЗ «Манеж»**



**ВЫСТАВКА ЛУЧШИХ  
РЕШЕНИЙ  
ДЛЯ ИНТЕРЬЕРА**

от SPb Design Week  
[www.spbdesignweek.ru](http://www.spbdesignweek.ru)

Метро АДМИРАЛТЕЙСКАЯ  
Исаакиевская пл., д.1

[www.bsn-expo.ru](http://www.bsn-expo.ru)



## 2012 День строителя



Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург  
9 августа 2012 года**

### Программа праздника:

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

Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Партнеры:



Информационные партнеры:



### Дополнительная информация:

**www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru  
(812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54  
Союз строительных объединений и организаций**

## Первый камень в основание Храма рыбаков

24 мая состоится торжественная церемония закладки камня в основание Храма Святого апостола Андрея Первозванного – первого в России Храма рыбаков. Храм будет строиться на берегу реки Оккервиль в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

На торжественную церемонию приглашены представители органов власти Санкт-Петербурга, руководители предприятий и организаций строительного комплекса северной столицы, СРО, строительных и рыболовных общественных объединений, жители города и журналисты.

Храм будет возводиться под патронажем Петербургского Клуба любителей рыбной ловли, президентом которого является Александр Вахмистров – генеральный директор и председатель правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных объединений и организаций. Инициатива строительства Храма рыбаков принадлежит ему лично и члену Клуба, генеральному директору компании «Доринда Инвест» Алексею Краузе.

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подписал постановление о строительстве храмового комплекса, подготовлена, согласована и утверждена вся необ-

ходимая документация. Митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир благословил строительство Храма Святого апостола Андрея Первозванного – Храма рыбаков.

Выбор святого покровителя не случаен. Андрей Первозванный традиционно считается охранителем тех, чья профессия связана с водой – моряков, лодочников и, конечно, рыбаков. С развитием любительского рыболовства именно к Андрею стали обращаться поклонники ужения рыбы.

Храм рыбаков в Красногвардейском районе станет не только новым средоточием духовной жизни Санкт-Петербурга, но также историческим и просветительским центром. Большое внимание в этой деятельности будет уделяться наследию барона Павла Гавриловича Черкасова, вклад которого в становление и популяризацию любительского и спортивного рыболовства в нашей стране трудно



переоценить. Именно Павел Гаврилович Черкасов является основоположником спиннинговой ловли в России – «ловли верчением». Барон Черкасов – основатель Русского Союза рыболовов-удильщиков, традиции которого сохраняет и развивает Петербургский клуб любителей рыбной ловли. Павел Гаврилович – создатель первого в России специализированного журнала, посвященного рыбной ловле, «Вестник Русского Союза рыболовов-удильщиков».

ОАО «Группа ЛСР» является инициатором и попечителем строитель-

ства. Генеральный подрядчик – ЗАО «УНР-47», который возглавляет Геннадий Белик – член Петербургского клуба любителей рыбной ловли.

Петербургский клуб любителей рыбной ловли приглашает строительную и рыболовную общественность принять участие в строительстве храма. Объявлена благотворительная акция «Кирпич в стену храма». Участники акции, жертвующие на строительство храмового комплекса, получают свидетельства об участии в благом деле. Подробнее об акции можно узнать на сайте Клуба [www.fisherclub.ru](http://www.fisherclub.ru).

### СРО НП «Строители Петербурга». Общее собрание

25 мая состоится Общее собрание членов СРО НП «Строители Петербурга».

Общее собрание начнет свою работу в 12 часов по адресу Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1, гостиница «Азимут отель», 2 этаж, зал «Советский». Начало регистрации делегатов в 11.00. Повестка общего собрания включает ряд вопросов, решение которых необходимо для дальнейшего успешного функционирования партнерства – одного из самых устойчивых в регионе. В том числе внимание участников собрания будет предложен отчет о деятельности партнерства и совета партнерства, результаты аудиторской проверки, состоятся выборы органов управления СРО НП «Строители Петербурга». В рамках общего собрания будут предложены для утверждения изменения в нормативные документы партнерства, а также стандарты НОСТРОЙ в качестве стандартов организации партнерства.

**Подтвердить участие в общем собрании СРО НП «Строители Петербурга» можно по телефонам: (812) 318-55-49, 714-23-81 или по электронной почте [spbsro@spbsro.ru](mailto:spbsro@spbsro.ru), [spbsro@yandex.ru](mailto:spbsro@yandex.ru). Детальнее ознакомиться с повесткой общего собрания можно на сайте партнерства [www.spbsro.ru](http://www.spbsro.ru).**

Торжественная церемония закладки камня в основание Храма рыбаков пройдет в 14.00 на месте строительства по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, участок 1 (район станции метро «Ладжская», берег реки Оккервиль, рядом с гипермаркетом «Окей»).  
Дополнительная информация по телефонам: (812) 571-31-21, 570-30-63, 8-921-895-67-07, а также по электронной почте [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru) и на сайте [www.fisherclub.ru](http://www.fisherclub.ru).

**22-25 МАЯ 2012**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**ХІХ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА**  
**ЭНЕРГЕТИКА И**  
**ЭЛЕКТРОТЕХНИКА**  
**ЛЕНЭКСПО ПАВИЛЬОНЫ 7, 8А**

организатор **EXPOFORUM** генеральные информационные спонсоры **РОССИИ** **ЭНЕРГОАДВОКАТ** генеральные спонсоры в интернет-сети **RusCable.Ru** **elec.ru**  
 информационные спонсоры **ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ** **АСЕЛЬ** интернет-партнеры **INFO** **ElectroPortal.Ru**

Выставочный комплекс **Ленэкспо**, Большой пр. В. О., 103, тел. +7 812 321 2630 240 40 40, доб. 154, S.Polyakova@expoforum.ru, www.energetika.expoforum.ru

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**7 июня**  
**17<sup>00</sup> - 21<sup>00</sup>**

**МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:**  
**ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»**  
**МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»**

**ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:**

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

**ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ**

ОРГАНИЗАТОРЫ

**ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ** **БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**Кто строит.ru**  
 Единый строительный портал Северо-Запада

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

**www.ktostroit.ru**

**Все о строительстве из первых рук**

**БИЗНЕС-КАТАЛОГ**  
**«КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ**  
**Строительство. Санкт-Петербург»**

**БИЗНЕС-КАТАЛОГ – ЭТО УНИКАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ, В КОТОРОМ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ТОП-ЛИЦА, ПРИНИМАЮЩИЕ РЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.**

**СОДЕРЖАНИЕ КАТАЛОГА:**

- Руководители всех строительных организаций
- Вторые лица компаний, с которыми решаются бизнес-вопросы
- Виды строительства в Петербурге, специализация компаний
- Строительные объекты каждой компании
- Профессиональные объединения строителей
- Представители смежных рынков: недвижимости, банковского бизнеса, страхования, консалтинга
- Справочник полезных телефонов Администрации Санкт-Петербурга

**КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ**  
 KEY PERSONALITIES AND INTERESTS

**ВОЗНИКОВ Михаил Владимирович**  
 Михаил Возников

**NB** Каталог сделан **на русском и английском языках** для удобства работы с иностранными партнерами.

# ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

### строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 3, (северо-западнее дома 22, литера Н)

Санкт-Петербург  
02 мая 2012 г.

#### ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью

«СТ-Удельный»

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

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

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

Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика: 1. Гр-н РФ Мусаков Олег Георгиевич – 50% голосов

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

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

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

Финансовый результат на 02.05.2012 г.: –

Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 02.05.2012 г.: Кредиторская задолженность – 247 349,0 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 39 615,0 тыс. руб.

#### ИНФОРМАЦИЯ

##### О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цели проекта строительства: Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 3, (северо-западнее дома 22, литера Н)

Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства: Начало проектирования – II квартал 2011 г.

Начало строительства – I квартал 2012 г.

Окончание строительства – I квартал 2014 года

Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-0132-12, выдано Центром государственной экспертизы 21.02.2012 г.

Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № 78-15019720-2011, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 12.03.2012 года

Срок действия разрешения – до 12.03.2014 года

Права застройщика на земельный участок: Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 78-АЖ № 272478 от 28.05.2011 рег. № 78-78-38/214/2011-391.

Информация о земельном участке: Участок строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа находится в Приморском районе Санкт-Петербурга, (северо-западнее дома 22, литера Н по Фермскому шоссе) и ограничен:

– с севера, запада и востока – территорией проектируемой и строящейся жилой застройки с объектами социального назначения;

– с юга – внутриквартальным проездом.

Кадастровый номер участка 78:34:4108 Б:26, площадь – 4848 м<sup>2</sup>.

Элементы благоустройства: Благоустройство участка обеспечивается за счет устройства проездов с твердым покрытием, тротуаров с плиточным покрытием, площадок отдыха и спорта с набивным покрытием, посадки деревьев и кустарников, организации газонов, расстановки малых архитектурных форм.

Месторасположение объекта недвижимости и его описание: Запроектированный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположен по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 3, (северо-западнее дома 22, литера Н)

На участке запроектирован двухсекционный жилой дом без верхнего технического этажа (чердака). Секции запроектированы под углом 45° друг к другу.

Стены первого этажа и цоколь облицовываются агломератной плиткой, вышележащие этажи – лицевым кирпичом. Входы в секции запроектированы с восточного фасада здания. Входы во встроенные помещения первого этажа – с восточного и западного фасадов. Входы во встроенные помещения подвального этажа – с восточной стороны и северного торца здания через приямки.

Со второго по семнадцатый этаж запроектированы жилые квартиры. Балконы и лоджии остекляются. Ограждения нижних пяти этажей – кирпич лицевой, верхних этажей – непрозрачное стекло в составе остекления. Часть балконов – «французские» – с решетчатым ограждением.

Со стороны южного торца жилого дома запроектирована неотапливаемая на 102 машиноместа автостоянка закрытого типа – двухэтажное с подвалом прямоугольное в плане здание.

Количество в составе объекта недвижимости самостоятельных частей. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией. Корпус 13 А – многоквартирный жилой дом:

Общая площадь квартир (без неотапливаемых помещений) – 11 011,84 кв. м;

Общая площадь квартир (с неотапливаемыми помещениями) – 11 412,93 кв. м;

Общая площадь встроенных помещений – 1 051,35 кв. м;

Количество квартир – 208 шт, в т. ч.:

1-комнатные – 128 шт.,

2-комнатные – 48 шт.,

3-комнатные – 32 шт.

Количество встроенных помещений – 8 шт.

Корпус 13 Б – автостоянка закрытого типа:

Общая площадь автостоянки – 3081,8 кв. м.

Функциональное назначение нежилых помещений и зданий, не входящих в состав общего имущества объекта: Корпус 13 А – многоквартирный жилой дом:

Офисы, общей площадью – 1 051,35 кв. м.

Корпус 13 Б – автостоянка закрытого типа на 102 м/м:

Общая площадь автостоянки – 3081,8 кв. м.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения обособленное (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: I квартал 2014 года

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию: Служба Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: Страхование не осуществляется.

Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости: 891 780,0 тыс. руб.

Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков): ЗАО «Строительный трест» – заказчик,

ООО «СМ-Проект» – генеральный проектировщик

ООО «ГСК-2» – генеральный подрядчик

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

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

Генеральный директор

ООО «СТ- Удельный» Лайков М.В.

## ИЗМЕНЕНИЯ

### В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, литера Н)

Санкт-Петербург

02 мая 2012 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Финансовый результат на 31.03.2012 г.: –

Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 31.03.2012 г.: Кредиторская задолженность – 247 349,0 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 39 615,0 тыс. руб.

2. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков): ЗАО «Строительный трест» – заказчик,

ООО «ИТР» – генеральный проектировщик

ООО «ГСК-2» – генеральный подрядчик

## ИЗМЕНЕНИЯ

### В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и автостоянками закрытого типа, расположенных по адресу:

Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 22, литера Н

Санкт-Петербург

02 мая 2012 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Финансовый результат на 31.03.2012 г.: –

Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 31.03.2012 г.: Кредиторская задолженность – 247 349,0 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 39 615,0 тыс. руб.

2. Внести следующие изменения в раздел

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА:

Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков): ЗАО «Строительный трест» – заказчик,

ООО «СМ-Проект» – генеральный проектировщик

ООО «ГСК-1» – генеральный подрядчик

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

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

29 июня 2012 года

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

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 28.04.2008 № 132, от 26.01.2010 № 15, от 27.05.2010 № 115, от 13.10.2011 № 283 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

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

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недви-

жимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

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

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

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

Условиями конкурса являются:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

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

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица,

предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.

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

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

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

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

6. Конкурсное предложение в составе:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

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

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

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

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

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т.д., не рассматриваются.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, неуполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором конкурсов не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 21 мая 2012 года по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д.76, ком.359.

Срок окончания приема заявок: 21 июня 2012 года в 17:00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельном участке, выставленном для проведения конкурса, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д.76, ком.359 с 09.00 до 17.00.

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

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя кон-

курса состоится: 29 июня 2012 года в 11:00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76, ком. 217.

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

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

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

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

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

### Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
<b>Красносельский район</b>		
1	Территория, ограниченная продолжением Коллективной ул., границей зоны 1ЖД, границей зоны Р5	В соответствии с разрешенными видами использования
<b>Курортный район</b>		
2	Г. Сестрорецк, территория, ограниченная Дубковским шоссе, ул. Токарева, Гагаринской наб., ж.д. полотном Сестрорецкого направления	В соответствии с разрешенными видами использования
<b>Приморский район</b>		
3	Заповедная улица, участок 1, (северо-восточнее д. 62, лит. В по Заповедной ул.)	В соответствии с разрешенными видами использования
<b>Пушкинский район</b>		
4	Г. Пушкин, территория, ограниченная Конюшенной ул., Магазейной ул., Госпитальной ул., Пушкинской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования
<b>Фрунзенский район</b>		
5	Территория, ограниченная Прилукской ул., Тамбовской ул., Расстанной и Днепротетровской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования

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

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» сообщает о результатах конкурсов состоявшихся 20.04.2012

№ п/п	Адрес земельного участка	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1	Территория северо-восточнее пересечения Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера	ООО «Приморский центр»	28.10.2013
2	Территория северо-восточнее пересечения пр. Маршала Блюхера и Пискаревского пр.	ООО «Приморский центр»	28.10.2013

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 50 от 15.05.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Передовиков ул., уч. 1 (восточнее д. 9 по ул. Передовиков) В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Бассейны» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 379 от 05.04.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство плавательного бассейна – до 07.08.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко



## Уважаемые читатели!

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».

в Петербурге  
**Кто строит**

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

• Славянка •  
новый жилой район



Целый район преимуществ

# Весенние НОВОСТИ

**Новый жилой район Славянка радует своих новоселов хорошими новостями!**

Уже работают два детских сада и школа. Оборудовано более 4000 парковочных мест. Открылась часовня. Построен и готовится к открытию многопрофильный медицинский центр. Славянка — район, формирующий новое представление о комфортной городской среде. Это один из самых масштабных в России проектов комплексного освоения территории.

Территория: 220 гектар  
Более 130 многоквартирных домов  
Более 45 000 будущих жителей

**(812) 777 70 77**

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

Реклама. Застройщик: ООО "ДСК "Славянский". Разрешение на строительство №78-16014020 - 2011 выдано 23 декабря 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Адрес застройки: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 99 (квартал III). Разрешение на строительство № 78 - 16013820 - 2011 выдано 19 декабря 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Адрес застройки: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 115 (квартал V).

**БАИПРОС**  
Группа компаний