

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ТРАМВАЙНЫЙ ПАРК ОСТАЛСЯ БЕЗ ОХРАНЫ СТР. 4

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ КАК
СТАБИЛЬНЫЙ СТР. 8-9

ПОКУПАТЕЛИ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ГОРОДА ПОЖАЛО-
ВАЛИСЬ НА ЕДКИЙ ХИМИЧЕСКИЙ ЗАПАХ, НАПОМИНАЮЩИЙ
АММИАК СТР. 17



Михаил Зарубин:
«Власти могут установить
ценовые пределы»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

прецедент

Суд признал законность рекламы скидок в у. е.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил без удовлетворения кассационную жалобу УФАС на решения нижестоящих арбитражных судов, признавших корректность рекламы скидок на квартиры в у. е. Реклама была размещена по заказу ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» в региональном приложении газеты «Аргументы и факты на Мурмане». Компания представляла скидку в 2012 условных единиц для родителей выпускников школ 2010–2012 годов на приобретение квартир в Санкт-Петербурге. В объявлении было отмечено, что 1 условная единица равна 32 рублям РФ.

УФАС по Санкт-Петербургу решило, что тем самым были нарушены требования закона «О рекламе», а именно — цена на товар указана не в рублях, и выдал «ЦУН ЛенСпецСМУ» предписание о прекращении нарушения. Компания не согласилась и подала в суд.

Решающим в споре стал вопрос — что является товаром. Скидку ведь нельзя приобрести отдельно от квартиры, а значит, скидка — не товар. По этой логике, размер скидки можно обозначить в условных единицах.

В постановлении ФАС СЗФО говорится: «Суды пришли к выводу, что объектами рекламирования являются квартиры, а не скидки. Реклама, являющаяся достоверной и добросовестной, содержит информацию о размере предлагаемых скидок и сама по себе не позволяет установить стоимость квартир. Кассационная инстанция считает правильным вывод судов первой и апелляционной инстанций».



Довод УФАС о том, что размер скидки непосредственно влияет на стоимость квартир, а потому его можно рассматривать как информацию о стоимости квартир, суд кассационной инстанции отклонил. Указанный в спорной рекламе размер скидки не позволяет установить стоимость конкретных квартир, а дает лишь общую информацию о льготных условиях приобретения таких квартир.

05.07

Минрегион намерен стабилизировать стоимость строительства

Министерство регионально-го развития утвердило 16 сборников нормативов цен по основным видам строительства.

Об этом сообщил глава министерства Виктор Басаргин на заседании тематического форума Общероссийского народного фронта. Данные нормативы направлены на снижение роста стоимости строительства объектов, в том числе финансируемых за счет федерального бюджета. Кроме того, Минрегион подготовил и издал свыше 50 нормативных правовых актов, которые позволят обеспечить порядок формирования сметной стоимости объектов капитального строительства.

Кроме того, обновлена треть государственных стандартов и сводов правил. Министерство разработало Стратегию развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года.

Сбербанк с Фондом РЖС готовят ипотеку для молодых ученых

Сбербанк совместно с федеральным Фондом содействия развитию жилищного строительства формируют ипотечную программу под рабочим названием «Молодой ученый». Об этом генеральный директор Фонда РЖС Александр Браверман сообщил в ходе беседы с премьер-министром Владимиром Путиным.

Программа предусматривает особые условия получения ипотечного кредита для кандидатов наук не старше 35 лет, имеющих не менее пяти лет стажа работы в Академии наук, а также для докторов наук до 45 лет, имеющих соответствующий стаж работы в Российской академии наук. В приоритете будут те ученые, которые развивают наукоемкие направления, такие как биотехнология, IT и другие.

Александр Браверман сообщил, что Госдума уже приняла в первом чтении закон о кооперативах, который позволяет бесплатно выделять земельные участки под строительство жилья для молодых ученых. Инженерная инфраструктура к таким участкам будет подводится за счет государства, что суммарно сократит стоимость жилья на 25–35%. Владимир Путин предложил подключить к реализации программы Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

06.07

Инновационный Петербург

В очередном выпуске инновационного рейтинга России за июнь 2011 года Санкт-Петербург занял первое место, переместившись с пятой позиции. Второе место заняла Томская область, третье — Калужская, четвертое — Москва.

По данным исследования, основными событиями в инновационной сфере города стали строительство заводов по производству «Е-мобилей», строительство в перспективе центра протонной лучевой терапии, а также подписание соглашения о сотрудничестве правительства Санкт-Петербурга с компанией Microsoft.



Кроме того, AstraZeneca объявила о планах создания до конца 2011 года в Петербурге центра биоинформатики и прогностической медицины, запуска завода по производству светодиодов Svetled, проведения Петербургского международного экономического форума и т. д.

В июне городским правительством была принята комплексная программа «Наука. Промышленность. Инновации», на которую выделено более 6,5 млрд рублей.

Коломяжский путепровод откроют в августе

Об этом рассказал глава комитета по развитию транспортной инфраструктуры Борис Мурашов. Правда, до середины 2012 года будет работать только один мост над железнодорожными путями. Путепровод призван соединить районы новостроек с центром города. Подрядчиком на объекте выступает ЗАО «Трест Ленмостстрой».

Путепровод заменит переезд на Коломяжском проспекте, где ежедневно проезжает 50–80 тыс. машин. Новый шестиполосный путепровод увеличит пропускную способность проспекта втрое. И если чиновники придумают, как распределить потоки, съезжающие с путепровода на набережной Черной речки, то проблема пробок будет решена.

07.07

Фонд имущества продал грязное белье

Фонд имущества провел аукцион по продаже имущества обанкротившегося ГУП «Главснаб». Продали 100% акций принадлежавшего городской администрации ОАО «Фабрика-прачечная № 19», которые находились в хозяйственном ведении «Главснаба». Их приобрело ООО «Риквэст-сервис» за 90,3 млн рублей при начальной цене 78 млн рублей. Компания планирует в перспективе выйти на петербургский рынок прачечных услуг, но при этом, как отмечают эксперты, активу может потребоваться модернизация. Новое приобретение ООО «Ревэст» не связано с контрактом «Риквэст-сервиса» и пассажирских дирекций РЖД. Напомним, в Северной столице пять таких фабрик, и все они возведены еще в советское время для обслуживания социальных объектов. Общая мощность пяти фабрик — 400 тыс. тонн белья в год, из них годоуказа — около 140 тыс. тонн.

Новая стратегия Минрегиона

Министерство регионально-го развития РФ обнародовало стратегию развития промышленности стройматериалов и индустрии домостроения до 2020 года. К этому времени ежегодные объемы производства основных стройматериалов должны вырасти в полтора два раза.

На 50,6% увеличится выработка цемента и кирпича, индустрия теплоизоляционных материалов увеличится на 73,9%, а нерудных стройматериалов — на 120,5%.

До конца этого года правительство должно определиться с перечнем приоритетных проектов модернизации и строительства предприятий стройиндустрии, а также сформировать необходимые для этого земельные участки. Запустить пилотные проекты чиновники намерены в Центральном, Приволжском и Северо-Западном округах.

Совершить революцию на рынке стройматериалов чиновники планируют за счет предпринимателей. Для реализации стратегии Минрегиона потребуется более 1,56 трлн рублей внебюджетного финансирования, что в три раза превышает объем инвестиций в производство стройматериалов в последние годы.

08.07

Петербург создаст новый «Ленфильм»

Городские власти заявили о своем намерении подписать меморандум с ОАО «Ленфильм XXI век» о создании современного центра по производству кинофильмов. Новый комплекс чиновники уже относят к стратегическим проектам города. Как отмечает глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов, благодаря этому проекту Санкт-Петербург может возродить как центр производства кинофильмов. Компания «Ленфильм XXI век» — совместное предприятие ОАО «Система Акс-медиа», которое управляет активами АФК «Система», и ВГТРК, созданное для строительства второй очереди киностудии Russian World Studios (RWS). Комплекс будет построен на Приморском проспекте, на одном из участков компании. Объем инвестиций, по словам Алексея Чичканова, сопоставим с той суммой, которая необходима для признания проекта стратегическим, — это не менее 3 млрд рублей. Окончательная сумма инвестиций будет ясна после подготовки технического проекта.

Мусорный завод признали некорректным



Депутаты Законодательного собрания Ленинградской области считают, что новый завод в Янине опасен для инфраструктуры района. Региональная власть хочет инициировать создание согласительной комиссии по объектам, которые принадлежат Петербургу, но находятся на территории Ленинградской области. В качестве первопричины этого называют плысы города по возведению мусоросжигательного завода в поселке Янино. Инвестиции в объект составляют свыше 300 млн EUR. Завод на областных землях будет строить греческий консорциум Hektor S.A. — Aktor Concessions S.A. — Aktor S.A. Губернатор Ленобласти Валерий Сердюков считает, что Петербург «ведет себя некорректно», так как не согласовал проект с соседним субъектом. В петербургском правительстве обещают согласовать строительство, когда будет готов проект.

Кто строит в Петербурге

№ 14 (15) 11 июля 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Тел. +7 (812) 242-06-40
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Оксана Прохорова, Марина Головова, Илья Дмитриев,
Алексей Миронов, Марина Крылова
Фото:
Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Ольга Шифер
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», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 — 00834.
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СПЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@grp.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойнен
Тел. +7 (812) 242-06-40
Директор по PR: Екатерина Гранкина
E-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий директор: Вероника Рожковская
E-mail: partners@ktostruit.ru

Отдел рекламы:
Наталья Титкова, Юлия Эрженова,
Гульбара Ашимбаева
Тел. +7 (812) 242-06-40. E-mail: adv@ktostruit.ru
Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д.60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-3389
Свободная цена
Подписано в печать по графику
и фактически 8.07.2011 в 23.00

Все о строительстве из первых рук — в газете «Кто строит в Петербурге»

КТО СТРОИТ

в Петербурге



официальный публикатор нормативных правовых актов в области проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта

Оформите подписку в редакции газеты «Кто строит в Петербурге» по льготной цене с предоставлением пакета необходимых бухгалтерских документов.
Курьерская доставка до вашего офиса

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ
(812) 242-06-40

E-MAIL: SPB@KTOSTROIT.RU

WWW.KTOSTROIT.RU



День строителя 2011

55-й Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
12 августа 2011 года

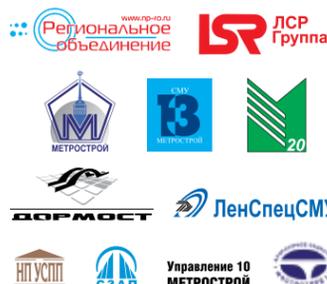


Программа праздника:

- Праздничный молебен, посвященный окончанию общестроительных работ в храме Первоверховного Апостола Петра.
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады
- VIII Спартакиада строителей «За труд и долголетие»

Дополнительная информация:
www.minregion.ru, www.stroysoyuz.ru, www.ktostroit.ru

При поддержке:



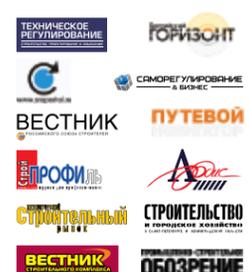
Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер
КтоСтройт.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

Официальный информационный партнер
СтройТельный

Информационные партнеры:



дайджест

■ **Строительство нового терминала «Пулкovo» начнется в августе.** Об этом сообщил глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Власти рассчитывают в середине августа получить положительное заключение Госэкспертизы. Сразу после этого планируется начать строительство. Уже проведена большая подготовительная работа, все подземные коммуникации выведены из-под пятна застройки, ведется подготовка к созданию свайного поля, демонтированы некоторые элементы старого терминала, которые находились на участке строительства. Кроме того, завершается монтаж строительного городка.

■ **Инвестор строительства Орловского тоннеля — ОАО «Невская концессионная компания» — в августе ожидает одобрения проекта Главгосэкспертизой, после чего планирует приступить к его реализации.** В конце июня 2011 года инвестор подписал контракт с немецкой компанией Herrenknecht, производителем оборудования для подземных и горных работ. Компания занимается проектированием и изготовлением проходческого механизированного комплекса для Орловского тоннеля. Комплекс предусматривает создание щита диаметром 19,25 м. Тоннельный проходческий комплекс такого масштаба будет впервые создан в мировой практике тоннелестроения. Срок его строительства — около двух лет. Срок использования щита — около года.

■ **Проект строительства аэроэкспресса в Петербурге находится в рабочей стадии.**

Исходно-разрешительная документация и задание на проектирование переданы проектировщику — компании «Ленгипротранс». Параллельно ведется работа над проектом планировки и межевания территории. Проект претерпевает некоторые изменения, предусматривающие совмещение трасс аэроэкспресса и легкорельсового трамвая.

Для строительства железнодорожной трассы предполагается применение особых технологий, благодаря которым землеустроительные работы будут скрыты от глаз. В КИСПе обращают внимание на то, что в Петербурге впервые будет построена железная дорога на одном уровне с автомагистралью и трамвайной трассой. Предусмотрев такое решение, проектировщики отошли от традиционного строительства железной дороги на насыпи.

Уточнение

В № 13(14) от 4 июля 2011 года на 12-й полосе в подписи к фото была допущена ошибка. Жилой комплекс бизнес-класса «Престиж» возводит холдинг «Лен-СпецСМУ».

тенденции

Трамвайный парк без охраны

Марина Голокова. Министерство культуры не приняло выводы историко-культурной экспертизы, предусматривающей сохранение ансамбля Василеостровского трамвайного парка.

На его территории охраняемыми по-прежнему остаются три депо, называемые «полусараями». Градозащитники намерены бороться за целостный памятник архитектуры, а инвестор приступает к реализации проекта.

Заявление о включении ансамбля Василеостровского трамвайного парка (Средний пр. В. О., 77) в состав объектов культурного наследия федерального значения и результаты историко-культурной экспертизы градозащитники направили в Мини-

стерство культуры 6 июня 2011 года. Однако желаемого результата так и не получили. Минкульт отказал в признании выводов экспертизы, мотивировав это их несоответствием Положению о государственной историко-культурной экспертизе.

Как отмечает депутат Законодательного собрания Алексей Ковалев, Министерство культуры РФ не обладает полномочиями по отклонению заключения историко-культурной экспертизы, признанию его недействующим либо незаконным. В рассматриваемом случае министерство также не обладает полномочиями по принятию какого бы то ни было решения по заключению экспертизы и обязано представить его на рассмотрение Правительства Российской Федерации. При этом Министерство культуры как уполномоченный федеральный исполнительный орган государственной власти обязано подготовить проект акта Правительства РФ о включении данного объекта в реестр объектов культурного наследия либо об отказе во включении его в реестр. По мнению Алексея Ковалева, какие-либо нарушения, допущенные при проведении экспертизы, могут быть основаниями для Правительства РФ при принятии решения об отказе во включении объекта в реестр, однако это не дает права министерству самостоятельно «не принять» выводы экспертизы.

Градозащитники, заподозрив ангажированность такого ответа, планируют и дальше добиваться статуса памятника федерального значения. Инвестор же — ЗАО «Инвест-строй», принадлежащее венгерскому девелоперу TriGranit Development Corporation, — на этой неделе в рамках предстоящего Санкт-



НА МЕСТЕ ПОЛУСАРАЕВ ГОРОД НАМЕРЕН ПРОВОДИТЬ ПЭФ

Петербургского международного кинофорума собирается подписывать соглашение с городом о реализации проекта.

На историческом месте трамвайного парка планируется строительство дворца искусств, который в дальнейшем должен стать главной площадкой проведения крупномасштабных мероприятий. В частности, по словам главы комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексея Чичканова, в новом дворце искусств планируется проводить Петербургский международный экономический форум.

Инвестиционный проект сегодня оценивается в 3,5 млрд рублей. Предполагается, что будет создано 90 тыс. кв. м выставочных площадей с концертным залом и аппаратными студиями для производства телепередач.

Ранее компания «Арс» проводила историко-культурную экспертизу с выводами о том, что необходимо

сохранить три из шести существующих депо («полусараев»), построенные в 1906–1908 годах. Два административных здания, выходящих фасадами на Средний проспект, компания «Арс» предлагала снять с охраны, поскольку они были построены позднее (в 1915 году) по типовому проекту. Однако градозащитники настаивают на сохранении трамвайного парка как ансамбля.

Инвестор же намерен реализовать проект, сохраняя три депо и приспособив их под музей городского трамвая. Строительство дворца искусств, по словам Алексея Чичканова, планируется на площадке, где расположены только хозяйственные объекты ГУП «Горэлектротранс», не имеющие никакой культурной ценности. Чиновники не исключают вероятность появления новых экспертиз, но сами придерживаются выводов первоначальной экспертизы о сохранении отдельных объектов.

мнение



Алексей Ковалев, депутат ЗакСа СПб, член президиума ВООПИиК:

— Ответ заместителя министра культуры РФ Андрея Бусыгина о выводах историко-культурной экспертизы составлен в выражениях, не соответствующих действующему законодательству. Возможно, речь идет об умышленном введении потенциального инвестора в заблуждение относительно правового статуса объекта в целях создания видимости того, что объект культурного наследия охраняется в границах, установленных распоряжением КУГИ от 29.09.2009 № 10-28, согласно которому охране подлежат лишь части исторических вагонных сараев (так называемые «полусараи» 2, 4, 6) в качестве объектов культурного наследия регионального значения, а не весь исторический ансамбль.

проект

Газпром выкупил клин в Лахте

Алексей Миронов. ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» завершает процесс приобретения участка в Лахте под будущее строительство общественно-делового района.

Об этом корреспонденту «Кто строит в Петербурге» сообщил исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» Александр Бобков. По его словам, речь идет о П-образной территории, находящейся внутри участка, приобретенного ранее у ОАО «Рудас» (предприятие «Группы ЛСР»).

Большая часть территории, ранее использовавшейся для складирования песка (около 14 га), находилась в частной собственности «Рудаса» и была выкуплена ОДЦ «Охта» в марте 2011 года. Однако 3 га (П-образный фрагмент внутри участка, занятый объектами недвижимости «Рудаса») оставались в собственности города. Этот участок приобретен с обременением — сервитут: инвестор га-



рантирует обеспечить свободный доступ к водным пространствам, уточнил Александр Бобков.

Эксперты рынка оценили рыночную стоимость данного объекта. «На наш взгляд, стоимость

такого участка может составить порядка 120–150 миллионов рублей», — считает руководитель отдела оценки АРИН Инна Попова.

«Ориентировочно рыночная цена квадратного метра земли в такой промзоне 100 долларов за квадратный метр, соответственно, 3 миллиона долларов за весь участок. Но после известия о переносе в район делового центра Газпрома цены на недвижимость пошли вверх, так что актуальная цена может достигать 5 миллионов долларов. Хотя все равно в центре города, например, на Петроградской стороне она на порядок выше — около 1,5 тысяч долларов за квадратный метр», — заявил генеральный директор Praktis Consulting & Brokerage Сергей Федоров.

«Питерленд» будет вовремя

Олег Мейер. В среде торговых девелоперов стало модным проводить презентации объектов за полгода до возможного открытия. На прошлой неделе участникам рынка был представлен самый амбициозный на сегодня проект в Петербурге — развлекательно-торговый комплекс «Питерленд».

На данный момент на объекте ведутся отделочные работы, завершается прокладка инженерных сетей. Участники проекта уверены, что внутренние работы и заполнение комплекса удастся завершить точно в срок. Предполагаемая дата открытия — IV квартал 2011 года.

Девелопер проекта — ЗАО «Стремберг». Генподрядчик — холдинг «ТОР». Проектировала комплекс архитектурная студия «Интерколумниум».

Возведение комплекса на территории 6 га (площадь застройки — 45 тыс. кв. м) в Приморском районе, на берегу Финского залива, у парка 300-летия Петербурга, началось в 2008 году. Затем из-за судебных споров с кредитором — банком «Санкт-Петербург» — объект более года находился в замороженном состоянии. Конфликт разрешился только после того, как долг «Стремберга» был переуступлен генподрядчику проекта. При этом ЗАО «ТОР» получило новый кредит (500 млн рублей) на завершение проекта от того же банка. Сегодня общий объем инвестиций в проект оценивается в 350 млн USD (ранее называлась цифра в 320 млн USD). Предполагаемые сроки окупаемости — 7–10 лет.

Общая площадь «Питерленда» составляет 180 тыс. кв. м. В его состав войдут торговая галерея, аквапарк, фитнес-клуб, шесть крытых теннисных кортов, фудкорт и рестораны с видом на Финский залив, бары и кафе, мультиплекс, детский развлекательный центр и др. Стоянка будет рассчитана на 1,3 тыс. автомобилей, из них тысяча машиномест — в двухуровневом паркинге.

Под торговую галерею в комплексе отведено 30 тыс. «квадратов». Здесь смогут разместиться более 130 магазинов, в том числе три крупных универмага. На презентации «Питерленда» присутствовали его потенциальные арендаторы (представители торговых сетей различной направленности — от общепита до одежды брендов), которые в один голос



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ «ПИТЕРЛЕНДА» СОСТАВЛЯЕТ 180 ТЫС. КВ. М.

высказывали недовольство транспортной инфраструктурой этой части Приморского района, которая может отрицательно сказаться на торговле в комплексе. Правда, как заявил корреспонденту «Кто строит в Петербурге» один из представителей крупной федеральной сети, пожелавший остаться неназванным, «разговоры о плохой транспортной доступности этого проекта могут вестись только в пользу бедных», имея в виду, что небольшие ретейлеры приводят этот аргумент как повод «сбить ставку». «Мелкие сетевые магазины и так разбросаны по всему Петербургу, покупателям нет нужды ехать через весь город, чтобы приобрести здесь очередные очки или джинсы», — заявил он. В самой же УК «Питерленд» ссылаются на новую станцию метрополитена (открытие ближайшей, по утвержденному городскими властями плану, запланировано то ли на 2016, то ли на 2021 год), Западный ско-

ростной диаметр, водное такси и... общественно-деловой комплекс Газпрома.

По словам заместителя генерального директора УК «Питерленд» Александра Ионова, в данном комплексе основная ставка делается на эксклюзивность представленных в торговой галерее брендов и развлекательную составляющую. Так, под самый крупный крытый аквапарк в России с водными аттракционами, бассейном для дайвинга, тренажером для серфинга и прочим отведено 25 тыс. кв. м. УК будет управлять им самостоятельно.

На данный момент договор подписан только с одним арендатором — сетью «Кронверк Синема». Компания арендовала 6,7 тыс. кв. м сроком на 15 лет под размещение мультиплекса (до 10 залов). Кроме того, достигнута договоренность с сетью универмагов H&M об аренде 5,5 тыс. кв. м сразу на двух этажах комплекса. Определяется оператор

детского развлекательного центра. Возможно, им станет сеть Happyton казахской AGAT Group Inc., открывшей свой первый объект в ТРК «Галерея».

Эксклюзивный брокер комплекса — компания Jones Lang LaSalle — также ведет переговоры и с другими потенциальными арендаторами, в числе которых Inditex, Adidas, NewYorker, Mango, Lacoste, Tommy Hilfiger, Gant, «Детский мир», «Юниор», «Юниверфуд», McDonalds и пр. По словам старшего консультанта отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle Евгении Осиповой, рассматривается возможность открытия в «Питерленде» первого в Петербурге магазина джинсовой одежды американского бренда DKNY Jeans. Ставки и текущая заполняемость не разглашаются. Однако, по словам г-на Ионова, на момент открытия комплекс будет заполнен не менее чем на 70%.

дайджест

■ **Председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов приоткрыл тайную завесу ближайшего будущего Новой Голландии.**

Остров впервые в своей истории откроется для посетителей 16 июля 2011 года. Для посетителей будут обустроены 3 га внутреннего пространства Новой Голландии. По словам Алексея Чичканова, там будет организована зеленая лужайка с площадками для пляжного волейбола и футбола, появятся огороды, где желающие «смогут выращивать свои продукты», лавка с деревянными продуктами, кафе и туалеты. В специально оборудованных морских контейнерах, как отмечает глава КИСПа, измененных до неузнаваемости, будут открыты проекты российских художников. Помимо этого инвестор — ООО «Миллхаус» — готовит летнюю программу музыкальных, спортивных и культурных мероприятий.

■ **Апраксин двор передадут инвесторам.**

В конце августа город намерен передать инвестору проекта реконструкции Апраксина двора — ООО «Главстрой-СПб» — еще девять корпусов под современное использование. Восемь из них находятся в собственности Санкт-Петербурга, а один уже принадлежит инвестору. Напомним, ранее город передал компании 12 корпусов под современное использование. После того как будут переданы девять корпусов, останется один земельный участок со зданием, который будет передан инвестору позже.

■ **Комитет по природопользованию создает экспертный совет по вопросам экологии и охраны окружающей среды территории Набережной Европы.**

Его участники оценят проектные решения и предложат проектные решения по очистке территории, а также проведут экологический мониторинг территории.

Генеральный проектировщик (тандем архитектурных бюро Евгения Герасимова и Сергея Чобана) завершает подготовку эскиза проекта всего комплекса «Набережная Европы». В этом варианте проекта будут взаимоувязаны все разработанные ранее архитектурные, инженерные и проектные решения.

В качестве проектировщика Дворца танцев город рассматривает архитектурное бюро «Григорьев и партнеры», которое приспособило проект голландской компании UN Studio.

■ **Смольный предложил 180 альтернативных участков для размещения многоэтажных паркингов.**

Об этом сообщил глава КИСПа Алексей Чичканов. По его словам, предварительно определены 180 территорий разной площади, которые могут подойти под парковку. Сейчас идут согласования возможности вовлечения этих участков в оборот с различными ведомствами. По данным чиновника, эти территории свободны от застройки и прав третьих лиц, в отличие от ранее предложенных 462 территорий, часть из которых была занята гаражными кооперативами.

реформа

Сожаления о буферных зонах

Марина Голокова. Комитет всемирного наследия ЮНЕСКО выразил глубокое сожаление в связи с тем, что Россия не представила подробный отчет о состоянии охраны исторического центра Санкт-Петербурга.

Эксперты в очередной раз ждут информации об объекте всемирного наследия и просят расширить его буферную зону.

Свои сожаления Комитет всемирного наследия ЮНЕСКО выразил, подводя итоги 35-й сессии, проведенной 19–29 июня 2011 года в Париже. Эксперты ожидали от России четко выраженной позиции по поводу границ объекта всемирного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и прилегающие группы памятников», но не полу-

чили должной информации. В частности, сведений об изменении или уточнении границ. Кроме того, глубокое сожаление в ЮНЕСКО выразили по поводу того, что Россия не выполнила просьбу комитета о расширении буферной зоны объекта.

Эксперты крайне озабочены тем, что не решается проблема обеспечения общей структуры управления объектом в соответствии с просьбой Комитета по всемирному наследию, высказанной на 34-й сессии.

Принимая к сведению информацию о проекте «Охта-центра», ЮНЕСКО просит о том, чтобы новое проектное предложение, равно как и любой новый проект, который может оказать визуальное влияние на объект, сопровождалось подробной оценкой данного влияния, выполненной в соответствии с руководством ИКОМОС по оценке влияния для объектов всемирного культурного наследия.

ЮНЕСКО также повторяет свою просьбу к стране-участнице пред-

ставить пересмотренный проект заявления об универсальной всемирной ценности с учетом рекомендаций ответной мониторинговой миссии Центра всемирного наследия ИКОМОС 2010 года не позднее 1 октября 2011 года.

Актуальный отчет о состоянии охраны объекта и выполнении просьб комитета России нужно будет представить Центру всемирного наследия не позднее 1 февраля 2012 года.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Михаил Зарубин: «Власти могут

Марина Голокова. Стремление власти привлечь как можно больше инвестиций в развитие города петербургские строители со стажем воспринимают как палку о двух концах. Соглашения с компаниями о реализации проектов далеко не всегда имеют под собой реальную финансовую основу. Давно отказавшись от профессиональных рисков, заслуженный строитель России, генеральный директор ЗАО «47 трест» Михаил Зарубин считает, что, полностью передавая одному инвестору такие проекты, как реновация кварталов, Смольный совершает ошибку.

Привыкший полностью полагаться исключительно на собственные силы, Михаил Зарубин в беседе с «Кто строит в Петербурге» поделился своим видением более эффективного сотрудничества инвесторов с властью. Посвятив строительству почти полвека, не понаслышке зная специфику работы в периоды «застоя» при Брежневле, перестройки при Горбачеве и распада СССР при Ельцине, Михаил Зарубин в своей профессии легко отделяет зерна от плевел. Имея колоссальный опыт, он осторожно относится к масштабным проектам, источники финансирования которых не раскрываются.

— Почему программа реновации петербургских кварталов вызывает у вас сомнения?

— Я к реновации отношусь очень хорошо. Это одна из возможностей улучшить жилищные условия петербуржцев. Но я также понимаю, что реализовать столь глобальный проект инвестору в одиночку будет очень сложно. Ведь если проект перевести в цифры, выходит, что он затмевает строительство и Западного скоростного диаметра, и даже дамбы. Возведение каждого нового дома обойдется минимум в 1 миллиард рублей. Учитывая, что программа охватывает 22 квартала, у компании на первом этапе должно быть не меньше 22 миллиардов рублей. Но никто еще не слышал, где инвестор возьмет такие деньги.

— Чем чревата такая ситуация?
— Если смотреть на проект с пессимизмом, то самое страшное,

что может произойти, — это плавный уход компании со сцены. Надеюсь, что этого не произойдет. Программа реновации задевает меня лично, потому что предусматривается изменение микрорайона Нарвская застава. Я хорошо его знаю. И знаю его проблемы даже лучше, чем ООО «СПб Реновация». Один дом мы там реконструировали, другой построили. Когда вы входите в Нарвскую заставу, у вас возникает ощущение, что вы попали в маленький провинциальный городок. Это двух-трехэтажные домики с небольшими аккуратными дворами. Они строились в 1928–1931 годы. Первые дома социалистического конструктивизма, построенные по проекту архитектора Александра Никольского.

— Говорят, что эти дома построены пленными немцами.

— Не совсем так. Во время войны эти дома сильно пострадали от бомбежек, а немцы потом их частично ремонтировали. Вообще в Нарвской заставе царит особая атмосфера. Вы увидите там скамеечки, где могут сидеть наши бабушки и дедушки. В одном месте даже есть фонтанчик. Мне больно слышать, когда говорят, что все это будет сметено.

— Как вы видите реновацию Нарвской заставы?

— В этом квартале есть промышленные здания. Вот о них и должна идти речь. Надо снести объекты Ленинградского электромеханического завода «Равенство», ЗАО «Светлана-Рентген» на Промышленной улице, Ленинградского ги-

дрозного завода на улице Калининна. Эти здания представляли собой послевоенные развалины. В свое время у каждого завода были жилые дома. Они давно расселены, вместо них тоже стоят руины. Конечно, это не украшает квартал. Вот если на их месте построить жилье, расселить дома на Турбинной улице и не разрушать микрорайон с двух-трехэтажными домиками, было бы неплохо. Таково мое видение.

— На ваш взгляд, двух-трехэтажные домики в нормальном состоянии?

— Конечно, нет. Многие из них уже приватизированы, и собственники никогда не будут их реконструировать. Государство тоже. Круг замкнут. Я хоть и ностальгирую, но проблема-то остается.

— С вашей точки зрения, государство должно принимать участие в этом проекте?

— «Хрущевки» — это государственная проблема. Их основной собственник — государство. И как ни печально, но именно оно должно взять на себя основную долю. Я не против, если оно найдет хорошего инвестора, который все решит.

— Однако вы постоянно в этом сомневаетесь.

— Потому что знаю, как трудно будет инвестору. Суды не исключены. Человеческие обиды были и будут всегда. На мой взгляд, государству следовало бы взять на себя расселение. У него бы это получалось быстрее. Могу только сказать: я очень хочу дожить

до того времени, когда это свершится. Не хочу быть пессимистом. Дай бог и нам поучаствовать в реновации.

— Какое жилье в Петербурге сейчас наиболее востребовано?

— Трудно сказать. Сегодня мы с вами как-то искусственно делим жилье на классы. В квартире два туалета — мы уже можем говорить «премьер». А что такое экономкласс? Это чуть лучше «хрущевки»? Мы, конечно, должны строить жилье самое разное, а люди должны покупать его, исходя из своих возможностей и надобностей. Лично я сужу о жилье по его себестоимости. Оно бывает дорогим из-за места, несмотря на то что дома одинаковые. Что же, получается, если жилье на Невском, то оно элитное, а в Стрельне — экономкласс?

— Как обеспечить доступное жилье?

— Главная задача — в минимальной стоимости жилья. Ведь около 40 процентов себестоимости квадратного метра — это «поборы»: за электроэнергию, тепло и водоснабжение, канализацию. Плюс ко всему, дорого обходится приобретение земельных участков. Во всем мире продается земля, а у нас — право аренды. Которое могут еще и отобрать. Предоставление земли по такой системе позволяет городу получать от инвестора больше средств. Если посчитать, то строительство на арендованной земле обходится в разы дороже. Причем платить за все придется

в конце концов ведь не инвестору, а вам, как покупателю квартиры. Вот и выходит, что, пытаясь добиться доступности жилья, государство само же делает его недоступным.

— Выходит, доступного жилья в ближайшие годы вообще не добиться?

— Когда мы говорим о доступной цене, мы в первую очередь должны проверить цены, которые зависят от государства. Сначала нужно их упорядочить, а далее предусматривать социальные программы. Я бы согласился строить жилье для молодежи по цене 30 тысяч рублей за квадратный метр, если бы государство отказалось в этом случае от своих «поборов».

— Вы думаете, такое возможно?

— Это было, когда был Анатолий Александрович Собчак. В наших договорах предусматривались особые условия, если мы строили и продавали жилье городским очередникам. В частности, с нас снимали плату за обеспечение инфраструктуры. Для нас такого рода схемы служили стимулом для дальнейшей работы. Город, в свою очередь, освобождался бы от необходимости давать людям ссуды на приобретение жилья. Это неплохая схема. Почему нельзя взять то, что было вчера?

— Но рынок все равно диктует свои правила. Цены могут медленно ползти вверх при любой схеме.

парадокс

Придомовые территории: 90,73 рубля за законность и спокойствие



Алексей Миронов. ТСЖ «Орбели 19» получило возможность на законных основаниях обустроить прилегающую к дому территорию.

Похоже, что власти города считают данный пример достойным распространения. А с захватами внутриквартальных территорий город будет продолжать борьбу.

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Сергей

Малков обратился к губернатору и попросил разъяснить, на каком основании в Выборгском районе города на территории жилых кварталов в аренду предоставлены участки рекреационного назначения.

Жильцы дома 19 по улице Орбели уже огородили взятый в аренду участок. «Может возникнуть конфликт между интересами отдельного дома и интересами прочих жителей квартала, которые также хотели бы использовать

установить ценовые пределы»

— Согласен. Если в одном месте продают за 65, глупо продавать за 55. Но в ценообразовании большую роль играют власти. Они знают ценовые пределы и могут нам, строителям, поставить планку. Мы ее примем, если город пойдет нам навстречу.

— **Пока город предлагает только схемы государственно-частного партнерства. Например, для обеспечения социальной инфраструктуры.**

— Это другое. Но там тоже своя история. Когда государство предлагает построить для него детский сад с условием, что со строителями оно будет рассчитываться в течение десяти лет, согласиться с этим трудно. Такая схема имеет право на жизнь лишь в одном случае: при комплексном освоении территории. Тогда уже девать-ся некуда.

— **Вы инвестируете в строительство?**

— Мы постоянно инвестируем в строительство жилья. Любой проект начинаем только на свои средства. Прошла пора, когда инвестор приводил дольщика на пустую поляну и просил у него деньги. Такие застройщики тоже канули в лету. Сейчас, чтобы начать строительство, нужно сначала «проинвестировать» все государственные «поборы». Прежде чем просить у дольщика деньги, инвестор должен построить хотя бы первые два-три этажа.

— **Кризис на инвестировании никак не сказался?**

— Кризис есть кризис. Но, несмотря ни на что, мы смогли за свои деньги построить весь квартал в Стрельне («Львовская гавань». — ред.). Мы завершили это строительство, не срывая сроков. Сейчас сдаем квартал на пересечении улиц Оборонной и Трефолева («Нарвские высоты». — ред.).

— **Не так давно вы приступили к котеджному строи-**

тельству. Я имею в виду поселок «Нойдорф» недалеко от Константиновского дворца. Чем интересно это направление?

— Это совсем другой бизнес и, соответственно, другие правила игры. Здесь надо сначала все построить и только после этого предлагать продажи. Есть другой вариант: найти покупателя и строить специально для него. Этот сегмент мы только осваиваем. Строим, конечно, на свои средства.

— **Какие проекты реализуете в Ленинградской области?**

— Во Всеволожском районе заканчиваем строительство жилого дома «Романовский особняк» в поселке Романовка.

— **Насколько выгодно строить в области?**

— Там нельзя строить. Как правило, любой объект в области — ошибка. Там можно встретить все что угодно. Например, на бумаге электроснабжение в Романовке есть, а по факту нет. И ничего ты с этим не сделаешь. В городе при всех его «поборах» хоть есть четкие правила игры, спасибо комитету по строительству и вице-губернатору. А там — нет! Хоть кому жалуйся.

— **Много ли в резерве компании участков для развития?**

— У нас нет больших земель. Это участки в Стрельне, в Кировском районе. В городе есть несколько небольших пятен для строительства отдельных домов. Мы не беремся за большие участки. Во-первых, идеология у нас не такая, как у крупных застройщиков. Считаю, то, что есть, надо осваивать, а не копить в банке. Во-вторых, нет таких денег, чтобы брать на себя развитие больших территорий. Мы ведь изначально — чисто

строительная организация. Нам уже почти 50 лет. Мы всегда вели генподряд. Так сложилось, что мы начали заниматься этим со времен перестройки, когда с работой было плохо. Нас не пугает отсутствие земли.

— **Сколько человек в вашей компании?**

— 200 человек. Временами рабочая сила доходила до 800 человек (вместе с субподрядчиками).

— **Трудно держать под контролем такой коллектив?**

— Есть одна трудность. Мне 65 лет. Возраст не юноши. И среди тех, кто рядом со мной, юношей мало. Некоторые мне говорят: надо менять людей. Я работаю с этой командой уже тридцать лет. И говорить человеку «уйди» не могу,

потому что этот человек работает так, как надо. Да, возраст. Но если я лишу его работы, я нанесу ему огромный удар. Конечно, обновлять компанию надо. Но молодые не всегда способны заменить ушедших. В моей команде работают профессионалы, каких мало. Когда мы становимся взрослыми, мы по-другому глядим на мир. У нас меньше авантюризм. Мы больше анализируем, оцениваем. Это не всегда хорошо. Иногда определенный авантюризм способствует жизни компании. Я могу отказаться от того или другого, зная, что не получится. А тот, кто не знает, берет-ся — и у него иногда получается.

— **Вы никогда не пускались в авантюры?**

— Пускался. Когда был помощником. Главная из них случилась 23 года назад, когда меня избрали управляющим трестом. Сейчас бы на это не пошел. А тогда — легко. Власть была против. Но я выстоял. И если бы такая возможность появилась сегодня, вряд ли бы я это сделал.

ДОСЬЕ

Михаил Константинович Зарубин

Дата рождения: 9 апреля 1946 года.
Место рождения: деревня Кельуль Нижне-Илимского района Иркутской области.
Образование: Иркутский политехнический институт по специальности «инженер-строитель»; Манчестерский университет менеджмента. Почетный академик Российской академии наук, заслуженный строитель России. Начал трудовую деятельность, работая на стройках Сибири. Позже занял пост главного инженера треста № 47 «Кировстрой», а затем управляющего этим трестом.
Сегодня — генеральный директор ЗАО «47 трест».

внутриквартальные озелененные территории», — отмечает депутат.

В ответе сообщается, что участок в 4748 кв. м предоставлен ТСЖ «Орбели 19» в краткосрочную аренду без права выкупа в собственность на основании решения комиссии по распоряжению объектами недвижимости Выборгского района. Фактически территория используется под автостоянку с ограниченным доступом и благоустройством прилегающей территории. Обременений, возможности использования земельного участка неограниченным кругом лиц договором не предусмотре-

но. Арендная плата для ТСЖ установлена в размере 90,73 рублей за квадратный метр в год. Таким образом, плата за весь участок в год округленно составляет 431 тыс. рублей.

А вот с ТСЖ «Озерки-1», которое, как отмечает губернатор, незаконно захватило участок в 11 554 кв. м на проспекте Луначарского, 64, лит. А, разбирательства продолжаются. КУГИ Санкт-Петербурга попытался взыскать с него плату с процентами за пользование землей и выселить его с территории. Однако в арбитражных судах КУГИ проиграл, так как не смог доказать,

что именно «Озерки-1» заняли этот участок.

В базе данных судебных решений указано, что суды отказали, потому что имелись расхождения в документах — какова же площадь занятого незаконно участка. В одних она указывалась как 11 554 кв. м, в других уже 13 936 кв. м, причем некая часть участка обозначена как территория совместного использования. При этом почти за 14 000 кв. м за полгода, с 13 марта по 30 сентября 2009 года, КУГИ требовал с ТСЖ «Озерки-1» 209 400 рублей, из которых проценты за пользование чужими средствами составляли 7900 рублей.

Как сообщается в ответе губернатора, сейчас КУГИ готовится к повторному обращению с иском к ТСЖ «Озерки-1» в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Действительно, конфликт интересов жильцов, способных облагородить прилегающую территорию, и прочих обитателей квартала очевиден. Понятно, что если ТСЖ собирает деньги на аренду, на благоустройство и поддержание чистоты придомовой территории, то вряд ли его члены порадуют посторонние, которые станут захаживать в их сквер, не платя за это ни копейки.

Тем более что среди этих заходящих обязательно найдутся люди мусорящие, распивающие спиртное или вандалы.

Сдавая квартальные скверы в аренду ТСЖ, город получает дополнительный источник пополнения казны, а главное — перекладывает бремя благоустройства скверов на арендаторов. В проигрыше остаются только приличные люди из соседних домов, которые действительно теряют привычные места бесплатного отдыха, хотя кто мешает им организовать ТСЖ и получить в пользование свой кусочек Петербурга?

«Центры» заполняются

Елена Зубова. Рынок офисной недвижимости Петербурга специалисты сегодня характеризуют как стабильный — чуть поднялись арендные ставки, снижается объем вакантных площадей, немного увеличилось предложение, а главное, наблюдается рост спроса. Причина кроется в растущих аппетитах арендаторов, которые вместе с расширением бизнеса планируют занять площади побольше.

Согласно совместному исследованию GVA Sawyer и DLA Piper, уже в начале года компании стали увеличивать затраты на офисную недвижимость, и не из-за роста арендных ставок, а по причине развития бизнеса. Это означает, что падение доходов в компаниях заканчивается и собственники вновь готовы вкладываться.

Ротации приходит конец

В период кризиса одной из заметных тенденций на рынке офисной недвижимости была ротация арендаторов: сначала компании сокращали персонал и отказывались от излишков площадей, а некоторые переезжали в более дешевые бизнес-центры. Многочисленные вакантные метры заставили владельцев бизнес-центров снижать арендные ставки, привлекать или удерживать арендаторов с помощью скидок и бонусов. В результате выстоявшие в кризис компании смогли переехать в более качественные офисы, но за те же, а иногда и меньшие деньги.

Сейчас, по мнению экспертов, ротация арендаторов в основном завершилась, хотя не прекратилась совсем. «Прошедший год был хорошим периодом для компаний-



ОДНА ИЗ ЯРКИХ СДЕЛОК — АРЕНДА ВСЕГО БИЗНЕС-ЦЕНТРА «QUATTRO CORTI» СТРУКТУРАМИ ГАЗПРОМА

Мнение



Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMS:

— Некоторые финансово устойчивые компании, обладающие запасом прочности и необходимыми средствами, расширились и в кризис, используя открывшиеся возможности. Из-за существенного дисконта арендных ставок можно было очень выгодно арендовать площади в новых качественных проектах. Новые офисы арендовали в нескольких случаях: во-первых, с целью улучшения арендных условий, так как в новых объектах ставки были сильно снижены. Во-вторых, в случае, когда арендатор хотел переехать в офис более высокого класса, из-за кризиса разница между арендными ставками в БЦ разных классов сократилась, и нередко были случаи, когда стоимость аренды в новом БЦ класса В была такой же, как в давно действующем объекте класса С. Естественно, многие арендаторы поспешили воспользоваться сложившейся ситуацией. Третий вид арендаторов в кризис — компании, которые уверены в своей долгосрочной политике развития и арендуют дополнительные площади в связи с планируемыми расширениями.

арендаторов, желающих улучшить условия „офисной жизни“. И финансово стабильные компании смогли воспользоваться своими преимуществами, — говорит Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMS. — В ближайшие два года можно ожидать ротации арендаторов, но не массовой, как в момент кризиса, а более умеренной, в соответствии с темпами роста рынка. При растущей экономике успешные арендаторы смогут платить более высокую ставку, соответственно, вырастет средняя цена аренды. Это обычная рыночная тенденция. Отличим от роста рынка в период 2005–2008 годов станет увеличивающаяся требовательность арендаторов к качеству офисов».

Спрос с опережением

По данным Knight Frank, новое предложение качественных площадей в течение первого полугодия выросло всего на 2% (32,7 тыс. кв. м). Причина очевидна — замороженные в кризис проекты «оттаивают» очень медленно. Теперь спрос оживился, а строительство пока не очень, отмечает Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer.

При этом объем поглощения в два раза превысил объем ввода. В результате снизился объем вакантных площадей. Данные консультантов разнятся, однако оценки заполняемости схожи: в бизнес-центрах класса А — свыше 80%, класса В — свыше 90%. При этом, пояснил Владислав Фадеев, наблюдается положительная динамика: вакансии

в классе А за полугодие снизились в два раза.

По словам Дмитрия Золина, максимальный объем вакантных площадей находится в объектах, введенных на протяжении последнего года. «Действительно, новые бизнес-центры испытывали в кризис проблемы с заполняемостью, — рассуждает Владислав Фадеев, — если выводились на рынок по плановым (запланированным в кризис) ставкам. Но потом ставки снижались, а в некоторых новых бизнес-центрах были даже ниже, чем в уже известных на рынке». Проблемы испытывают офисные центры, которые имеют какие-либо изъяны: неудачные планировки, плохую локацию и т.д. Тем не менее и они постепенно находят арендаторов. Например, в бизнес-центр компании «РЕСО», расположенный неподалеку от «Гулливера», арендаторы не заезжали, пока не заполнился «Гулливер».

В поисках лучшей доли

Поскольку в большинстве качественных зданий Петербурга наблюдается высокая заполняемость, некоторые компании, столкнувшись с необходимостью расширить офисное пространство, вынуждены переезжать на большие площади в другие объекты. Однако вариантов для таких переездов становится все меньше и в основном на окраине, утверждают эксперты Knight Frank.

По данным GVA Sawyer, в структуре спроса за II квартал 2011 года выросло количество запросов на площади от 50 до 100 кв. м и от 300

до 500 кв. м. Пока еще большинство запросов потенциальных арендаторов офисных площадей находятся в категории до 50 кв. м (34%), однако количество запросов на площади 50–100 кв. м уже аналогично (30%).

«Основной источник спроса — арендаторы, мигрирующие в более современные и продуманные бизнес-центры из зданий класса С, а также из офисных центров класса В, построенных в начале 2000-х годов, концепции которых уже устарели», — подтверждает Анна Воробьева, начальник отдела продаж A+ Estate («Группа ЛСР»).

«Наиболее востребованы офисы, соответствующие классу В по качеству и не дороже 800–900 рублей за квадратный метр, площадью до 150 квадратных метров, — это львиная доля заявок», — отмечает Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости группы компаний «Аверс». «Максимально востребованным остается сегмент бизнес-центров класса В: качество услуг высокое (иногда даже выше, чем в некоторых объектах А-класса), а стоимость аренды существенно дешевле. Исключение из правила — объекты в зоне „золотого треугольника“, так как основную составляющую цены определяет локация», — добавляет Дмитрий Золин.

«Наибольший интерес арендаторы проявляют к помещениям, расположенным рядом с метро. Популярностью пользуются офисы площадью 100–150 квадратных метров. В бизнес-центрах класса А наиболее востребованы офисы площадью

до 100 квадратных метров», — подчеркнула Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН.

«В любом случае решение об аренде офиса основано на компромиссе между локацией, транспортной доступностью, качеством сервиса, предоставляемым на объекте, и величиной арендной ставки», — резюмирует Дмитрий Золин.

Планы захвата офисов

Возрастающий спрос зачастую связан с расширением бизнеса арендатора, а также с появлением на рынке новых компаний. По данным GVA Sawyer и DLA Piper, планы, которые озвучили компании весной 2010 года, были недостаточно оптимистичны с точки зрения развития бизнеса. Увеличение затрат на недвижимость планировали лишь 6% компаний, а реально увеличили их около 28% (из них лишь 2% вынужденно, из-за роста арендной ставки, а 24% — за счет дополнительной аренды или покупки площадей).

«После кризиса компании с осторожностью смотрят на перспективы развития и расширение офисного пространства, поэтому планы зачастую недостаточно оптимистичны и по факту превышают начальные ожидания. Реальное расширение происходит не только за счет увеличения количества офисных сотрудников, но и за счет увеличения пространства, приходящегося на одного человека, что было характерно для докризисного периода», — комментирует Оксана Малеева.

бизнесом

Увеличить штат планирует 34% петербургских компаний. Планируют увеличить затраты на недвижимость компании сектора B2B и торговли. Переезжают и расширяются преимущественно банки, государственные и логистические компании, страховые компании, а также организации, работающие в сфере IT, уверена Анна Воробьева.

«Сейчас компании, бизнес которых стабилен, арендуют площади с запасом, понимая, что квадратные метры в дальнейшем будут только дорожать. Это, в первую очередь, монополисты (офисы и штаб-квартиры структур Газпрома), одна из ярких сделок — аренда всего БЦ Quattro Corti», — добавил Дмитрий Золин.

Колебания с дисконтом

Арендные ставки постепенно растут. Даже если нет роста заявленных ставок, из арендных договоров постепенно уходят дисконты. По словам Владислава Фадеева, в кризис дисконт составлял 15–20%, в начале года — 5%, сейчас он почти сошел на нет. Таким образом, за первое полугодие рост ставок оценивается примерно в 4%.

«По нашим данным, арендные ставки в офисных центрах класса А и В остаются стабильными. Тем не менее некоторые офисные центры, достигнув оптимальных показателей по заполняемости, пошли на повышение цен, — рассказывает Анна Воробьева. — Рост арендных ставок зафиксирован в первую очередь в зданиях, расположенных в центре. В офисных центрах класса А рост ставок в течение первого квартала составил 2–5 процентов. В наших объектах — 5–10 процентов в связи с высоким уровнем спроса и заполняемостью, близкой к 100 процентам».

Однако Светлана Шалаева отмечает: «Особых бонусов арендодатели не предлагают, но гибкость в переговорах велика». С ней согласен Дмитрий Золин: «Арендные каникулы остались прежними: во время ремонта в помещении арендатор оплачивает только коммунальные платежи и какую-то часть эксплуатационных расходов. Депозит сейчас берется в среднем в размере суммы арендного платежа за месяц. Собственник более гибко под-

ходит к условиям аренды для каждого конкретного арендатора, и это, несомненно, влияние кризиса. Диапазон скидок от первоначально заявленной цены аренды составляет 5–20 процентов в зависимости от конкретного объекта. Максимальную скидку сейчас предоставляют объекты на окраинах, в том числе в зоне „Пулково“. Это связано с тем, что ввод многих объектов

МНЕНИЕ



Андрей Пушкарский, генеральный директор УК «Сенатор»:

— Мы пытаемся скорректировать цены. Во время кризиса все управляющие компании давали скидки — по некоторым офисным центрам они достигли 40 процентов. А сейчас мы собираемся на 10–15 процентов поднять ставки. В хороших бизнес-центрах — на 20 процентов. Арендаторы относятся к повышению ставок по-разному. Где-то восприняли повышение цен спокойно, но отдельных арендаторов это напрягло. И с такими нам приходится вести сложные переговоры. Переговоры идут, они еще не закончились. Это нормальный рабочий процесс. Думаю, главная интрига на ближайший год — возвращение арендных ставок к докризисному уровню. Вряд ли это вызовет новую ротацию арендаторов — перемещение в более дешевые бизнес-центры. Большинство собственников по этому поводу испытывает сдержанный оптимизм — арендаторам особо уходить некуда. Например, в бизнес-центре 90 процентов площадей сдано по 800 рублей за квадратный метр, а те 10 процентов, которые были не заполнены, сдаются уже по 1100 — почти по докризисным ценам. В ближайшее время будет дефицит качественных офисов — в последние два года появилось мало новых. Многие арендаторы ищут качественные помещения уже сейчас, и найти 5–10 тысяч квадратных метров — уже проблема.

в зоне пришлось на кризис и заполняемость некоторых из них до сих пор недостаточно высока.

В Knight Frank уверены, что в течение полугодия происходила коррекция ставок: «Активно реагируя на отмеченные в конце 2010 года позитивные тенденции, некоторые собственники переоценили реальный рост рынка, выставив в первом квартале завышенные ставки. По прошествии нескольких месяцев им пришлось снизить плату до более адекватного уровня. В отдельных наименее ликвидных объектах, которые испытывают проблемы с заполняемостью, ставки аренды продолжали снижаться. Тем не менее в объектах с удачной концепцией и местоположением, где практически нет свободных площадей, был отмечен стабильный рост».

Плавный вперед!

По мнению экспертов, в ближайшее время революционных изменений на рынке офисной недвижимости не произойдет. В частности, прогноз на рост арендных ставок — 5–10%. «При нынешних темпах роста спроса уровень заполняемости может вернуться на докризисный уже к 2012 году. Это приведет к плавному росту арендных ставок. Ставки в офисных комплексах с хорошей локацией, например, расположенных недалеко от станций метро, будут расти опережающими темпами», — говорит Оксана Малеева.

Светлана Шалаева полагает, что заполняемость активизируется в сентябре и это уже к ноябрю-декабрю приведет к росту ставок. По расчетам Владислава Фадеева, при нынешней динамике заполняемости к следующему лету вакантных площадей в классе А останется примерно 10%, в классе В — 6–7%.

По мнению Дмитрия Золина, сохранится стабильный спрос на площади до 100 кв. м.

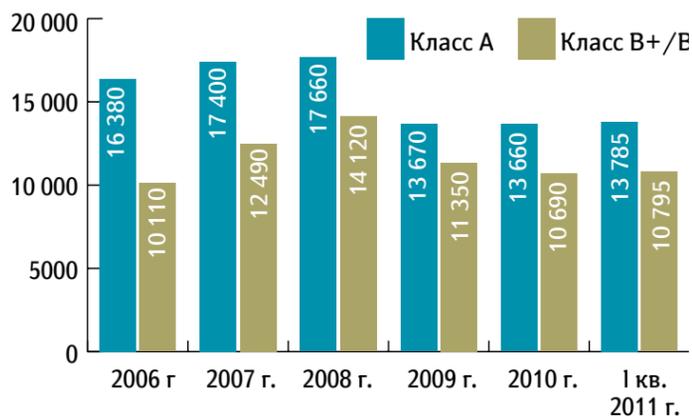
Согласно консолидированным данным аналитиков GVA Sawyer и DLA Piper, в течение года планируют рост доходов 74% компаний. Сокращения доходов не ожидает никто. Наиболее оптимистично смотрят в будущее компании сектора строительства и девелопмента — увеличение дохода прогнозируют 84% из них. И спрос на офисную недвижимость обещает расти вместе с доходами.

Арендные ставки на качественные офисные помещения

Период	Класс А, руб. за квадратный метр в месяц (вкл. НДС И КУ)	Класс В+, руб. за квадратный метр в месяц (вкл. НДС И КУ)	Превышение арендных ставок в БЦ класса А над БЦ класса В+
III квартал 2010 г.	1155	1035	12%
IV квартал 2010 г.	1205	1050	15%
I квартал 2011 г.	1200	1010	19%
II квартал 2011 г.	1290	1000	29%

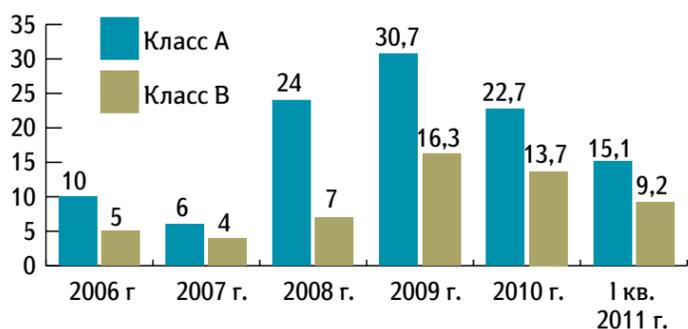
Источник: АРИН

Средние ставки аренды для офисов класса А и В, руб. за квадратный метр в год, с учетом эксплуатации, без НДС



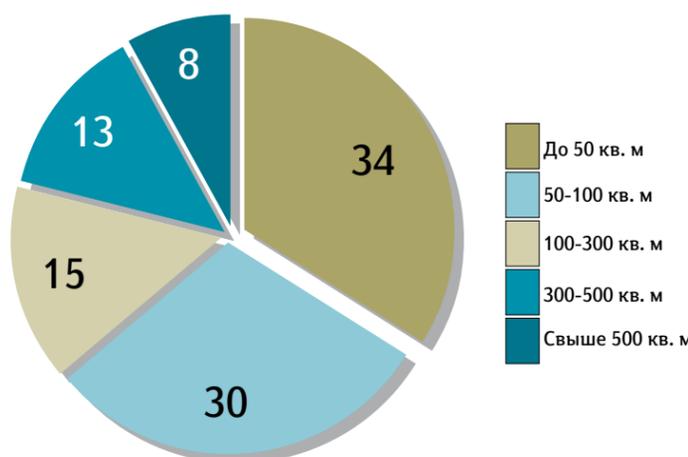
Источник: GVA Sawyer

Уровень вакантных площадей



Источник: GVA Sawyer

Структура спроса на офисы во II квартале 2011 г.



Источник: GVA Sawyer

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, кв. м	1 560 800	
в том числе, кв. м	366 100	1 194 700
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2011 г., кв. м	32 700	
в том числе, кв. м	4600	28 100
Доля свободных площадей на конец первого полугодия 2011 г., %	19,2	10,6
Арендные ставки*, USD за 1 кв. м в год	330-730	200-580

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов. 1 USD = 28 рублей. Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2011

АНОНС

Еженедельник «Кто строит в Петербурге» приглашает компании к сотрудничеству в работе над материалами постоянной рубрики «Обзор».

В выпуске № 15 от 18 июля 2011 года запланированы материалы по теме «Жилищный рынок: итоги первого полугодия. Самые востребованные сегменты. Цена. Спрос и предложение. Лидеры среди строителей. Доля социальных объектов», а также «Рынок аренды жилья. Спрос и предложение. Доходные дома. Общежития».



25 июля 2011 года готовятся к публикации материалы по теме «Дорожное строительство. Стратегические проекты города. Объемы инвестиций. Текущие работы по районам. Крупнейшие игроки рынка. Тендеры года», а также «Рынок материалов для дорожного строительства. Техника: покупка или лизинг? Современные технологии и материалы. Мнение подрядчиков и чиновников».

С вопросами и предложениями о сотрудничестве обращайтесь по телефону 242-06-40 или пишите на адрес e-mail: partners@ktostroit.ru.

Инвестиции начинаются с принятия решения

Валерия Битюцкая. Сегодня инвесторы задаются теми же вопросами, что и до кризиса: во что вкладывать деньги, когда вкладывать и какую прибыль ожидать. Нюансы посткризисной экономики диктуют свои условия в принятии решения: инвестировать в девелопмент или действующий продукт, продавать сейчас или дождаться роста арендной ставки.

На рынке много компаний, которые рассматривают и тот и другой путь. Зачастую бывает так, что инвестировать в действующий объект так же рискованно, как в девелопмент.

Девелопмент или готовые объекты

Риски по стабильности незаполненного офисного здания с 80-процентным уровнем вакансий такие же, как и по строящемуся объекту, в который можно войти на любой стадии. Никто не гарантирует стабильность складам и торговым объектам, пусть даже заполненным арендаторами.

По словам Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank St. Petersburg, приобрести объект с гарантированным доходом очень сложно. Большинство инвесторов в этом случае демонстрируют выжидательную позицию. Основную перспективу в ближайшие год-полтора они связывают с инвестированием в девелоперские проекты. Главный критерий при покупке действующего объекта или объекта на высокой стадии готовности — его доходность.

«Если рассматривать действующий коммерческий объект высокой категории, то его прибыль заложена в цене. Такие объекты неинтересны нашей компании, классическому девелоперу, потому что это российские деньги — молодые, сложные, дорогие. Их труднее окупать. Тогда как западные деньги дешевле, соответственно, риски меньше, — говорит вице-президент ГК «Ташир» Сергей Бадмаев. — Но когда мы купали действующий «Европарк» на Рублевке, в нем уже была заложена хорошая прибыль, потому что продавец — «Райффайзенбанк» — серьезно дисконтировал. Помимо этого, у нас есть целый ряд объектов, в которые компания входила на высокой стадии готовности. Мы их запустили за короткий срок и получили необходимый доход».

Только четверть зарубежных инвесторов, которые привыкли и уме-



ЮУСО ХИЕТАНЕН:
«РОССИЙСКИЙ ИНВЕСТИТОР БУДЕТ ВКЛАДЫВАТЬ ДЕНЬГИ В ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПРОЕКТ, ТОЛЬКО ЕСЛИ ОН ПРИНЕСЕТ ЕМУ ДОХОДЫ»

ют инвестировать в действующий продукт, могут всерьез рассматривать девелопмент в России. Такова оценка Юусо Хиетанена, генерального директора компании «НСС Жилищное строительство». Российский инвестор будет вкладывать деньги в действующий проект, только если он принесет ему доходы. Хотя компании, привыкшей брать на себя девелоперские риски, нет смысла «закапывать» деньги в низкорискованный бизнес и получать от этого низкий доход.

Прибыль есть, ее не может не быть

«Девелопмент в России — экстремальный вид спорта, и ожидания инвестора — это 20–25 процентов. Это — справедливая цифра», — считает Георгий Рыков, генеральный

директор компании «БестЪ. Коммерческая недвижимость».

До кризиса девелоперы по отдельным проектам рассчитывали минимум на 16%. Сейчас ожидания инвесторов, которые готовы вкладывать в девелопмент, выше 20–25%, а иногда и 30%. Это доходность на вложенный капитал, а не окупаемость проекта. С этими терминами часто возникает некоторая путаница. Срок окупаемости зависит от того, как его финансировать. И если, например, объект продавать — то он окупится в два года.

За последние несколько месяцев инвесторы и собственники шагнули навстречу друг к другу. И, возможно, до конца года состоится несколько инвестиционных продаж больших объектов в Москве, Петербурге и даже в регионах. Российские инвесторы готовы покупать

завершенные объекты под 9,5%. Тем не менее собственники зачастую предполагают, что в течение следующих 2–3 лет предстоит снижение ставки капитализации до 8–7% и рост арендных ставок, связанный с общим улучшением ситуации в экономике. Следовательно, они могут заработать больше, если продадут не сейчас, а через пару лет.

Девелоперы же не всегда разделяют убеждения собственников. «У собственников объектов аппетиты растут опережающими темпами. Это постоянная гонка. Но не стоит рассчитывать на то, что арендная ставка серьезным образом будет расти. Процесс вряд ли выйдет за пределы инфляции. А ставка капитализации в ближайшие несколько лет будет снижена максимум на 2 процента», — считает г-н Бадмаев.

Продавать объект эксперты советуют только в том случае, если есть возможность реинвестирования на более выгодных условиях. Например, складскую недвижимость в Москве стоит продавать, только если объект находится внутри четвертого транспортного кольца, где есть все шансы на увеличение доходности от будущей продажи.

«Выходить из проектов в России на сегодняшний день также бессмысленно, — считает Георгий Рыков, — потому что купить объект и развить его очень тяжело».

Решение, продавать проект или нет, — вопрос тактики. И инвесторы рассматривают различные варианты. Но все же главным фактором при принятии решения о продаже проекта на сегодня остается возможность реинвестирования.

Кто строит.ru

Единый строительный портал Северо-Запада

www.ktostro.it.ru

Уникальный каталог строительных компаний
Проверь свой профайл!

Респектабельные резервации рентабельны

Алексей Миронов. Кризис остался позади и девелоперы готовы вывести на рынок новые офисы класса А площадью в десятки тысяч метров. При этом в городе на Неве развитие деловых зон ограничивается сложной транспортной ситуацией. Центр города подходит для представительских офисов, места для работы лучше искать поближе к КАД или ЗСД.

На прошлой неделе в рамках круглого стола «Респектабельные резервации для клерков» профессионалы рынка представили свои проекты, которые и без того известны («Невская ратуша», «Охта (Лахта)-центр», конгломерат бизнес-центров в Пулковке, «Санкт-Петербург Плаза») и поговорили об ожиданиях рынка.

Без якоря не поплывет

Одной из горячих тем дискуссии стало обсуждение роли якоря — крупнейшего арендатора бизнес-центра. Он гарантирует заполняемость, поток выручки, но, с другой стороны, вправе получать скидки, а главное, если он съедет, то вся экономика центра получит удар, ибо заменить якорь непросто. Руководитель проекта «Невская ратуша» Ирина Анисимова сказала: «На мой взгляд, его роль не так велика, как в торговых центрах. Там якорь притягивает людей с улицы, создает поток покупателей, которые заодно заходят и к другим арендаторам, становятся их клиентами. В офисном центре важнее паркинг, удобные подъездные пути».

В «Невской ратуше», которую возводят на месте закрытого трамвайного парка в Дегтярном переулке, якорь есть, но он нетипичен: это администрация города, которая получит в собственность 100 тыс. кв. м для размещения отраслевых комитетов. Кроме корпуса для чиновников в первую очередь проекта войдут еще два бизнес-центра, площадью 25 и 35 тыс. кв.м. Завершить первую очередь планируется в сентябре 2012 года, при этом жестко оговорены только сроки сдачи недвижимости для городских властей. Сейчас, несмотря на сложный грунт и былой кризис, проект идет по графику. Арендная кампания начнется в конце текущего года, и от того, как она пойдет, будет зависеть скорость ре-

ализации коммерческой части проекта. На возведение второй и третьей очереди при нормальном спросе и финансировании будет уходить по 1,5–2 года. Всего в проекте девять зданий, включая ратушу городских комитетов и гостиницу.

Лист ожидания полон

Генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков, компания которого — эксклюзивный брокер проекта «Санкт-Петербург Плаза», подчеркивает, что якорь в этом проекте был необходим. Им стал банк «Санкт-Петербург». Но опять-таки это инвестор, а не крупный арендатор. Он занимает один из корпусов, а два других площадью по 22 тыс. кв. м (в том числе по 14 тыс. кв. м арендопригодных) предназначены для выхода на рынок. Озвучивалось, что один из них будет сдан в аренду, другой — продан. «Но это лишь замыслы: решение, продавать — не продавать, примет собственник. Во всяком случае лист ожидания арендаторов существует, к середине 2012 года заполняемость офисов будет 100 процентов, при этом не менее 30–40 процентов площадей займут крупные арендаторы, а при оптимистическом сценарии на них будет приходиться три четверти площадей», — заявил Николай Пашков. По его данным, сейчас объем ввода деловых площадей в два раза ниже, чем объем их поглощения рынком.

«Охта-центр», который переместился в Лахту, — это проект, который еще больше завязан на якорно-инвестора — структуры Газпрома. А 40–45 тыс. кв. м, которые этот проект выведет на открытый рынок, относительно общего размера гиганта невелики.

В Пулковке проекты бизнес-центров развиваются естественным путем. Хотя некоторые называют его



«стихийным». Там сложились вместе удачное расположение — удобно принимать иногородних визитеров, транспортная доступность, мощности.

Но все оптимистичные прогнозы о тотальной заполняемости сбываются, лишь если экономика будет раз-

виваться поступательно. Гигантские проекты класса А подходят не каждому. Одна из компаний — брокеров недвижимости заявила на круглом столе, что 75% запросов потенциальных арендаторов приходится на сегмент попроще — либо В, либо А, но по цене В.

■ **ОАО «Компания Усть-Луга»** подписало соглашение о социально-экономическом сотрудничестве с администрацией Кингисеппского района Ленобласти. Компания выделит 5 млн рублей на развитие поселений рядом с портом Усть-Луга. Так, будут перечислены средства на ремонт Дома культуры «Горки», муниципального жилья и фельдшерско-акушерского пункта, реконструкцию и ремонт электросетей, строительство детской спортивной площадки и т.д.

■ **Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»** и ООО «Плаза Лотос Групп» заключили соглашение о стратегическом сотрудничестве. Сбербанк намерен рассмотреть увеличение объемов финансирования конкретных проектов. «Сотрудничество с Северо-Западным банком позволит в полной мере реализовать потенциал наших проектов и в кратчайшие сроки завершить реконструкцию таких знаковых для Санкт-Петербурга объектов, как Марсово поле, 1 и Конюшенная площадь, 1», — отметил Виталий Якубович, генеральный директор ООО «Плаза Лотос Групп».

■ **ИСК «Отделстрой»** разработала эскиз проекта третьей очереди жилого массива «Новый Оккервиль». Третья очередь предполагает строительство разноуровневого жилого дома высотой 11–20 этажей, состоящего из 49 секций. В рамках первых двух этапов будет построено 1200 квартир общей площадью 64 тыс. кв.м. Сейчас началось рабочее проектирование, в ходе которого проект будет детально проработан. Начало продаж запланировано на I квартал 2012 года.

■ **Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»** открыл кредитную линию на 6,3 млрд рублей для ОАО «Победа ЛСР» («Группа ЛСР»). Срок соглашения — 10 лет. Деньги пойдут на финансирование поставок оборудования, строительно-монтажных работ и иных расходов, связанных с реализацией проекта строительства кирпичного завода «Группы ЛСР» в Кировском районе Ленинградской области. Новый кирпичный завод мощностью 220 млн штук условного кирпича в год строится «с нуля».

ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, СОГЛАСОВАНИЕ С МОМЕНТА ИДЕИ ДО ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ООО "СпецСтройТехнология"
190068, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 51, пом. 5
тел. (812) 327-22-32
e-mail: SST2@yandex.ru

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

в конкурсе и выставке
«ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 2011»
12-14 СЕНТЯБРЯ 2011
в рамках:

Международная выставка
Балтийская Строительная Неделя
УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Информационные партнеры:
Классстрой.ру

Организаторы:
Комитет по строительству
Правительства
Санкт-Петербурга

ООО «Примэксло»
Тел: +7(812)380 6014/04/00
Факс: +7(812)380 6001
E-mail: build@primexpro.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



ЗОЛОТОЙ
СПОНСОР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

PRO ESTATE® FORUM

7-9 СЕНТЯБРЯ

РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.PROEstate.ru

СПОНСОРЫ
КОНФЕРЕНЦИЙ:



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



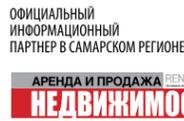
HANNES SNELLMAN



СПОНСОР
PROEstate PARTY



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР
ПРОЕКТА GREEN
DEVELOPMENT



САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

страхование

Добровольное страхование строительно-монтажных рисков: равное движение

По прогнозу САО «Гефест», в 2011 году рынок страхования строительно-монтажных рисков (СМР) увеличится на 14–15% и составит около 22 млрд рублей. Каждый год сегмент в среднем будет прибавлять по 14% и в 2015 году достигнет 38 млрд рублей. Средний уровень убыточности (отношение страховых премий к выплатам) будет не менее 20%.

Рост выплат станет следствием увеличения объемов строительства, усиления влияния ряда неблагоприятных природных факторов (стихийных бедствий, аномальных природных явлений в результате изменения климата), а также ввиду повышения страховой культуры в строительстве. Основными сдерживающими факторами в данном сегменте являются несовершенство нормативной базы и недостаток квалифицированных специалистов — риск-менеджеров.

Несмотря на то что около 80–85% строительного рынка приходится на жилищное и промышленное строительство, эти сегменты в структуре страхования СМР занимают только 40%. Остальные 60% — инфраструктурное строительство.

Вмененное страхование ответственности членов СРО: планомерное развитие

Согласно прогнозу САО «Гефест», сегмент страхования членов СРО в строительстве будет расти на 13% в год вплоть до 2015 года. Это произойдет за счет увеличения страховых сумм. В 2011 году рынок составит 911 млн рублей, в 2015 году — более 1,6 млрд рублей. Средний уровень убыточности будет не менее 25%.

На рынке страхования СРО в строительстве прошел переходный период. Практически все крупнейшие СРО страны за основу взяли методические рекомендации по страхованию, разработанные ВСС и НОСТРОЙ. Это позволило снизить количество фиктивных полисов, которые представляют серьезную угрозу развитию данного сегмента. При этом такие договоры страхования до сих пор остаются у членов так называемых «коммерческих» СРО. По оценкам САО «Гефест», на рынке находится около 5–10% фиктивных полисов.

Удалось решить проблему несвоевременной пролонгации договоров страхования, которая беспокоила рынок в начале 2011 года. СРО стали внимательнее следить за наличием действующих полисов страхования, поскольку очень заинтересованы в сохранении компенсационных фондов. По-прежнему строители и третьи лица предпочитают не обращаться в страховую компанию за выплатой возмещения, а договариваться самостоятельно. Из-за этого в сегменте отмечается невысокий уровень убыточности, не характерный для страхования гражданской ответственности.

бизнес-новости

Особое внимание качеству

6 июля исполнилось два года с момента получения Некоммерческим партнерством проектировщиков «Союзпетрострой-Проект» статуса саморегулируемой организации — первой в регионе в сфере проектирования.

Тесное сотрудничество со строительным сектором Петербурга позволяет СРО НП «Союзпетрострой-Проект» комплексно решать вопросы безопасности при подготовке проектной документации для обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, недаром более 70% членов партнерства являются организациями одновременно проектного и строительно-монтажного профиля.

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге выстроилась логичная система саморегулирования в строительной области. Практически все саморегулируемые организации (СРО), созданные на базе ранее существовавших общественных объединений, строго контролируют профессиональный уровень входящих в них компаний. Создан ряд специализированных СРО, которые предъявляют к своим членам повышенные требования в зависимости от основного профиля работ. Во всех СРО разработаны требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства. В основе этих требований лежат статьи Градостроительного кодекса РФ, в которых цели саморегулирования сформулированы следующим образом:

1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия;

2) повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

За прошедшее время сделано немало, но очень многое еще предстоит сделать. Конечно, трудно ожидать, что с ходу удастся решить проблемы повышения качества проектирования и строительства, которые не всегда связаны с недо-

статком контроля. Как известно, качество — понятие экономическое, связанное со стоимостью выполнения работ. Каждая компания находит для себя некий компромисс между снижением себестоимости и повышением качества, использованием передовых технологий и материалов. К сожалению, многие инновации на стадии строительства оказываются экономически нецелесообразными. Компании, стремясь любой ценой получить заказ, вынуждены понижать цены, игнорируя вопросы качества.

Частично решить проблему повышения качества выполнения изысканий, проектирования, строительства позволяет система выдачи допусков. Плановые проверки опыта работы, наличия и квалификации персонала, действующих систем менеджмента качества в организациях, являющихся членами СРО, позволяет более или менее реально оценить способность фирмы решать поставленную задачу с необходимым качеством и в положенный срок. Сегодня при заключении контрактов заказчики могут сами оценить возможности привлекаемых подрядчиков. Для этого заказчику достаточно обратиться в СРО, выдавшую допуск компании-исполнителю, и проконтролировать их наличие в реестре ее членов, который должен быть размещен в свободном доступе в сети Интернет. СРО НП «Союзпетрострой-Проект» особое внимание уделяет актуализации подобного реестра, отражая в нем не только регистрационные данные своих членов, но и результаты проведенных плановых проверок их деятельности.

Одним из требований Градостроительного кодекса РФ к специалистам проектных организаций является регулярное прохождение повышения квалификации и аттестации. СРО НП «Союзпетрострой-Проект» продолжает деятельность по организации повышения квалификации и проведению аттестации специалистов проектных организаций. Решение о выдаче аттестатов принимается Аттестационной комиссией партнерства индивидуально по каждому специалисту на основе анализа базового образования, опыта работы, результатов



АНДРЕЙ УРТЬЕВ, ДИРЕКТОР СРО НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-ПРОЕКТ»

повышения квалификации и тестирования. Своевременное и неформальное прохождение повышения квалификации и аттестации специалистами, заявленными проектной организацией при получении допуска к определенному виду или видам работ, является обязательным требованием партнерства и контролируется при проведении регулярных проверок. Партнерством продолжается доработка вопросов для оценки знаний специалистов по видам проектных работ, оказывающих влияние на безопасность особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства.

Дополнительно для допуска к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов, контролируется прохождение работниками аттестации по правилам, установленным Ростехнадзором, по каждой из должностей, в отношении выполняемых работ по которым осуществляется надзор этой службой (в соответствии с постановлением Правительства РФ № 207 от 24.03.2011).

С целью помощи членам партнерства в организации повышения квалификации и аттестации дирекция партнерства заключает договоры о сотрудничестве с государственными образовательными учреждениями, имеющими все необходимые лицензии для подобной деятельности, в частности с Институтом повышения квалификации Петербургского государственного университета путей сообщения. Партнерство согласовывает программы повышения квалификации по различным видам работ по подготовке проектной документации. По результатам обучения проводится аттестация в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса. Это позволяет специалисту проектной организации после прохождения курса повышения квалификации получить в комплексе все необходимые документы для занятия профессиональной деятельностью на очередной пятилетний период.

Дирекция СРО НП «Союзпетрострой-Проект» принимает заявки на организацию профессиональной переподготовки инженерно-технических специалистов, не имеющих высшего образования соответствующего профиля.

дайджест

НП «Объединение инженеров-строителей» направило в НОСТРОЙ письмо с целью назначить добровольный аудит СРО.

Об этом стало известно на заседании совета Национального объединения строителей, состоявшемся накануне, 4 июля. Эта СРО числится среди «лидеров» по части нарушения законодательства. Крупнейшая строительная СРО, в составе которой

около 8 тысяч компаний, давно находится под пристальным вниманием Национального объединения строителей. Свидетельства о допуске ОБИНЖа, а также готовые компании со свидетельствами о допуске свободно продаются в Интернете. Более того, задолженность НП «Объединение инженеров-строителей» по уплате взносов в нацобъединение составляет порядка 17 млн рублей, пишет портал Sro-s.ru.

Свидетельства о допуске к строительным работам СРО «СтройРегион», выданные до 1 января 2011 года, являются нелегитимными и утратили свою силу, а все свидетельства о допуске, выданные после этого, — недействительными, считают в НОСТРОЙ.

Более 5 тысяч компаний, входящих в СРО «СтройРегион», работают по недействительным свидетельствам о допуске к различным видам работ; фактиче-

ски все члены этой СРО не могут участвовать в торгах, конкурсах и аукционах, а также обязаны приостановить свою работу, считают в НОСТРОЙ. Ростехнадзор направил в НОСТРОЙ письмо, в котором говорится, что СРО «СтройРегион» после изменений в законодательстве не обращалась в это ведомство с просьбой внести необходимые изменения в госреестр. Соответственно, Ростехнадзором необходимых изменений сделано не было.

День строителя – 2011 в Петербурге отметит вся страна

12 августа в Санкт-Петербурге будет торжественно отмечаться День строителя — 2011, в этом году объявленный всероссийским. Масштабную подготовку к этому празднику — одному из главных в нашей стране — ведет профессиональное сообщество не только Северной столицы, но и всей России.

В праздник «День строителя – 2011» Петербург примет до полутора тысяч гостей из Москвы и регионов России. Продолжается активная работа по формированию делегаций. Только по линии Национального объединения строительных саморегулируемых организаций в наш город, по данным на начало июля, прибудут почти 500 делегатов. В списке, который формирует Министерство регионального развития России, уже сейчас около 200 гостей — это главы региональных строительных ведомств, руководители исполнительной и законодательной власти субъектов федерации и другие почетные гости.

В Союз строительных объединений и организаций, который является оператором праздника, ежедневно поступают заявки на участие в торжествах от общественных и строительных организаций всей страны. Круг гостей, которые примут участие в праздничных мероприятиях Дня строителя – 2011, постоянно расширяется. Петербург ожидает прибытия на праздник представителей российского кабинета министров во главе с председателем Правительства РФ Владимиром Путиным.

День строителя – 2011 предусматривает масштабную и уникальную по своему содержанию программу. Запланированы события федерального значения — открытие комплекса защитных сооружений Петербурга от наводнений и проведение всероссийского совещания по вопросам развития строительной отрасли. Их организацией ведаёт Минрегионразвития и авторитетные строительные общественные организации. Также идет подготовка праздничного молебна, посвященного окончанию общестроительных работ в храме строителей — Первоверховного Апостола Петра, возведенного на пожертвования петербургских строителей.

Уникальные экскурсии для гостей

Союзы и ассоциации, строительные компании, входящие в состав Союза строительных объединений и организаций, запланировали проведение ряда экскурсий, в рамках которых коллеги из регионов смогут посетить самые важные объекты промышленного, дорожного и гражданского строительства города, познакомиться с инновационными технологиями возведения объектов и реставрации, используемыми специалистами Северной столицы.

Одну из экскурсионных программ готовит Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга. Гости смогут увидеть крупнейшие объекты дорожного строительства: Западный скоростной диаметр (ЗСД), кольцевую автодорогу, приморский транспортный узел (крупнейшая развязка ЗСД на участке Приморского проспекта, улиц Савушкина и Планерной). Участники экскурсии познакомятся с новейшими технологиями, используемыми при строительстве дорог.

В рамках специализированной экскурсии, организованной Союзом реставраторов Санкт-Петербурга, гости получат уникальную возможность побывать в закрытых для свободного посещения помещениях Александро-Невской лавры, познакомиться



с процессом реставрации и историей формирования храмового комплекса.

Концерт в Ледовом дворце — центральное событие праздника

Активная подготовка ведется к главному событию Дня строителя – 2011, которым станет праздничный концерт в Ледовом дворце, где планируется присутствие премьер-министра Владимира Путина, министра регионального развития Виктора Басаргина, президента НОСТРОЙ Ефима Басина и других руководителей отрасли.

Строительное сообщество России проявляет высокий интерес к участию в праздничном концерте. Одним из главных партнеров мероприятия является НОСТРОЙ, который взял на себя большую часть затрат, связанных в том числе с предоставлением билетов на концерт заслуженным и почетным строителям. Солидная инвестиционная поддержка празднику оказывается петербургскими организациями. В числе партнеров праздника саморегулируемые организации «Региональное строительное объединение», «Инжспецстрой-Электросетьстрой», НП Ассоциация «ДОРМОСТ», НП ОАО «Метрострой», группа компаний «ЛСР», компании «Монолитстрой», «Интарсия», «Ленстройтрест», «Управление – 20 Метрострой», «Диамант Инжиниринг», «СМУ № 13 Метрострой», НП «Северо-Западный альянс проектировщиков», НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга», холдинговая компания «Адамант» и мно-

гие другие. Ежедневно ССОО принимает десятки заявок на участие в праздничном концерте.

Условия участия опубликованы на сайте www.stroysoyuz.ru
Получить информацию можно также в колл-центре ССОО: (812) 312-64-72, 570-30-63, 571-31-12, 336-68-98, 336-79-95, 336-79-96.

Заявки на участие (заявку можно скачать на сайте ССОО) принимаются по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru или по факсу: (812) 570-30-63, 336-79-96
до 15 июля!

День строителя 2011

55-й Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

VIII Спартакиада строителей «За труд и долголетие»

- **23-24 июля КУБОК ПО БОЛЬШОМУ ТЕННИСУ НА ПРИЗ ПРЕЗИДЕНТА СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**
Губернаторские корты
- **4 августа ФУТБОЛ**
Команда ЗАО «УНР-47» – Команда ЗАО «СМУ-303»
Стадион «Коломяги»
Победитель матча играет с ФК «Спартак» Москва (ветераны)
- **10 августа ФУТБОЛ**
Сборная строителей – Сборная ветеранов ФК «Спартак» Москва
Смешанная эстафета, перетягивание каната
Стадион «Петровский»
- **11 августа ХОККЕЙ**
Сборная строителей – Сборная «Звезды хоккея» СКА
СК «Юбилейный»

ЦЕРЕМОНИЯ ЗАКРЫТИЯ VIII СПАРТАКИАДЫ СТРОИТЕЛЕЙ
Вручение наград победителям спартакиады

Дополнительная информация на сайте www.stroysoyuz.ru
Пригласительные билеты – в ССОО

ПРАВИЛА ИГРЫ

закон

Намывы признают законными лишь после ввода в эксплуатацию

Госдума РФ приняла в третьем чтении закон, регулирующий создание искусственных земельных участков на водных объектах, попросту говоря, намывов.

Документ касается лишь земель, находящихся в федеральной собственности и предназначенных для строительства.

Теперь закон вводит понятие намыва: «Искусственно созданный земельный участок — это сооружение, создаваемое на водном объекте путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий». Такой участок признается земельным лишь после ввода в эксплуатацию.

Срок согласования проекта разрешения не может превышать один месяц со дня его поступления в соответствующие органы государственной власти, гласит закон. Если же инвестор не получил замечаний по проекту от органа власти в условленный срок, то проект считается согласованным с местными властями.

Договор о создании искусственного земельного участка заключается по итогам открытого аукциона, который проводится на основании разрешения на создание искусственного земельного участка в срок не позднее трех месяцев со дня его выдачи.

В качестве организатора аукциона выступает орган, уполномоченный на заключение договора, или действующая на основании договора с ним специализированная организация. Этот орган определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. При этом, как говорится в законе, методика определения начальной цены может быть установлена Правительством РФ.

бизнес-новости

Проекты по-фински

Надежда Степанова. Финский концерн «Лемминкяйнен» заявил о своей готовности помочь дольщикам дома на Ярославском проспекте, 78. Наряду с решением этой проблемы инвестор приступает к реализации двух крупных проектов на Васильевском острове.

Недостроенный объект на Ярославском проспекте, 78 ЗАО «Лемминкяйнен Рус» приобрело весной 2010 года у ООО «Строительные технологии». По информации компании, выполнявшиеся ранее строительные работы, которые были приостановлены в 2008 году, производились без одобренного проекта, без разрешения на строительство и надлежащей регистрации.

Дом строился в рамках инвестиционного проекта, а не как объект долевого строительства. «Мы прошли экспертизу, получили разрешение на строительство и зарегистрировали объект в соответствии с законодательством. Так мы хотели обеспечить права клиентов, купивших у нас квартиры, — говорит генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятте. — Мы сожалеем о том, что действиями предыдущего владельца были причинены неудобства кому-либо, но ответственность за эти действия несет не компания «Лемминкяйнен».

Решением проблемы, связанной с дольщиками, финский концерн занимается в сотрудничестве с комитетом по строительству и вице-губернатором Санкт-Петербурга Романом Филимоновым, под руководством которого было проведено несколько совещаний. Власти проверяют информацию, связанную с историей проекта. По словам Романа Филимонова, все сведения о покупке земельного участка будут переданы в следственные органы.

В целом вопросы компенсации касаются 52 клиентов. Компания «Лемминкяйнен Рус» получила разъяснения по поводу инвестиций от 34 клиентов. «Наша компания готова оказать помощь тем, кто подтвердил договоры фактически платежными документами, — говорит Юха Вятте. — Переговоры с продавцами объекта о дальнейших действиях будут продолжены». Оставшиеся 18 клиентов имеют договоренности о компенсации с ООО «Строительные технологии».

Сумма компенсации 34 клиентам, по оценкам «Лемминкяйнен», составит 140–150 млн рублей. В компании отмечают, что компенсации



должны быть выплачены до 30 ноября 2011 года.

В этом году финский инвестор приступает к строительству двух жилых комплексов на Васильевском острове. Летом планируется начать демонтаж объектов Сталепрокатного завода, на месте которого будет построен крупномасштабный офисно-жилой комплекс «Илматар». На участке площадью 5,6 га инвесторы намерены построить около 2 тыс. квартир, а также торговые и офисные помещения. Общая стоимость проекта составляет примерно 400 млн EUR. Строительные работы начнутся в 2012 году, а первый этап строительства планируется завершить не позднее 2014 года. Весь проект должен быть реализован до 2017 года.

Второй проект — 13-этажный шестисекционный жилой комплекс

«Айно» класса комфорт. Здания будут расположены недалеко от дома 1 по проспекту КИМа. Концерн намерен приступить к строительству комплекса осенью 2011 года.

По сведениям компании, в новом жилом комплексе построят более 450 квартир площадью от 46 до 156 кв. м, офисные помещения на первых этажах, а также подземный паркинг.

В целом предполагается построить не менее 35 тыс. кв. м жилья. Начало продаж также запланировано на осень 2011 года.

Кроме того, концерн «Лемминкяйнен» намерен заняться строительством промышленных объектов на территории Санкт-Петербурга. Сейчас компания ведет переговоры, связанные с тремя промышленными площадками, одна из которых относится к Nokian Tyres.

мнение



Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

— В сложившейся конфликтной ситуации для нас первоочередным делом является защита интересов дольщиков как компании «Лемминкяйнен Рус», так и других компаний, которые выступают участниками проекта по строительству жилого объекта на Ярославском проспекте. Уже было проведено несколько совещаний и переговоров, из которых стало ясно, что финская компания знала о сложностях проекта и существующих обязательствах перед дольщиками еще в период совершения сделки с ООО «Строительные технологии». Очевидно, что «Лемминкяйнен» при совершении сделки знала о всех рисках, на которые она идет. Все сведения о действиях по покупке земельного участка будут переданы в следственные органы. Мы будем продолжать искать выходы из создавшейся ситуации и отстаивать права дольщиков.

практика

Строители обсудили постановление № 1813

Елена Федорова. Чуть более полугода назад Правительство Санкт-Петербурга утвердило постановление № 1813.

На прошлой неделе в комитете по строительству состоялось заседание круглого стола, на котором обсуждались вопросы реализации Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции.

Первый зампреда комитета по строительству Николай Крутов и специалисты ГУ «Управление инвестиций» рассказали

об ошибках, которые наиболее часто допускают инвесторы при подаче документации на предоставление земельных участков.

Специалисты разъяснили инвесторам и другие положения, которые включены в постановление № 1813. В частности, речь шла о процедуре, связанной с оформлением заявлений и получением санитарно-эпидемиологического экспертного заключения, внесе-

нии изменений в ранее изданные постановления о строительстве и реконструкции объектов. Застройщикам рекомендовали оформлять заявки по новым формам и более точно проводить расчеты по энергопотребности, необходимые для подключения объекта к инженерным сетям.

Особое внимание эксперты обратили на механизм продления сроков реализации проекта. Теперь для этого ГУ «Управление инвестиций» дополнительно запрашивает сведения из КУГИ и комитета по энергетике. КУГИ в течение 12 дней предоставляет информацию о своевременном заключе-

нии договора аренды. Со своей стороны комитет по энергетике не позднее, чем через две недели, направляет заключение о сроках подключения объекта к внешним сетям от головных источников. Ранее получение этих документов не требовалось.

По словам первого зампреда комитета по строительству Николая Крутова, новый порядок, закрепленный в постановлении, с одной стороны, станет значительно удобнее, позволит снять достаточно много административных барьеров на пути инвестора, а с другой — улучшит взаимодействие органов исполнительной власти

при подготовке документации для торгов.

Инициаторами мероприятия выступили комитет по строительству и подведомственное ему учреждение «Управление инвестиций». Всего в обсуждении участвовали представители более чем 20 организаций строительного комплекса.

статистика

С начала 2011 года в комитет по строительству от инвесторов было подано порядка 180 заявлений о предоставлении земельных участков. 20% из них отклонено.

Новостройки плохо пахнут

Любовь Андреева. Покупатели квартир в нескольких новостройках города пожаловались на едкий химический запах, напоминающий аммиак. Проблемы коснулись таких крупных проектов, как «Юбилейный квартал» от «Лен-СпецСМУ», «Балтийская жемчужина» и «Оптимист» от «ЮИТ Лентек».

По словам потребителей, проведение квартир дает только временный результат. В 30-градусную жару запах усиливается. По данным форумов дольщиков, запах аммиака, от которого начинает болеть голова, появился, как только в городе потеплело.

С жалобами на запах аммиака в жилом комплексе «Оптимист» в Красносельском районе обратились девять человек. Об этом сообщает PR-служба компании «ЮИТ Лентек». При этом, как отмечают в строительной компании, жалобы поступили в июне и не носят массового характера.

«В настоящий момент у экспертов, проводящих проверку, нет точного ответа на вопрос о том, что стало причиной появления запаха. Есть лишь ряд предположений, каждое из которых тщательно проверяется. Сейчас специалисты предпринимают ряд мер, в частности, разработаны и тестируются специальные



мнение



Александр Недашковский, генеральный директор ООО «Баутон», член правления Балтийского союза специалистов современных энергосберегающих технологий «ЭкономЭнерго»:

— Для защиты прав потребителя работают стандартные механизмы защиты. У потребителя появляется право требовать устранения запаха и компенсации расходов, возникших в связи с причиненными этим неудобствами. Репутацию строителя можно отстоять, ликвидировав как можно скорее источники запаха и устранить сам запах. Возможно, для таких случаев необходим дополнительный механизм контроля бетонной смеси и смесей, изготавливаемых на стройплощадке, — контроль качества.

составы, нейтрализующие запах», — сообщают в пресс-службе «Лен-СпецСМУ».

Эксперты в области строительных материалов считают, что запах могли спровоцировать добавки в цементный раствор, ускоряющие затвердение.

Александр Недашковский, генеральный директор ООО «Баутон», член правления Балтийского союза специалистов современных энергосберегающих технологий «ЭкономЭнерго», считает, что необходимо выяснить причину появления аммиака, кто предоставил некачественный продукт или кем был нарушен технический регламент при изготовлении смеси на стройпло-

щадке. «Проблема может оказаться шире: при таком количестве неквалифицированной рабочей силы на стройках возможно всякое. Даже изготовление смеси для стяжки на стройплощадке требует квалифицированного подхода, не говоря уже об изготовлении бетона. Предположительно это могла быть противоморозная добавка в растворе или бетоне либо продукт реакции заполнителей с вяжущими веществами. Преждевременно делать какие-либо заключения — нужно дождаться результатов экспертизы и внутреннего расследования», — уточняет специалист.

Обладатели жилья в плохо пахнущих новостройках обратились

за защитой в комиссию по недвижимости общества потребителей Петербурга и Ленинградской области. Комиссия инициировала лабораторные исследования в одной из квартир. На данный момент установлено, что концентрация аммиака в воздухе жилого помещения превышает предельно допустимую в 17,6 раз, что является нарушением действующих санитарных норм и правил на территории Российской Федерации. Сейчас комиссия организует для таких потребителей независимую экспертизу на содержание аммиака в составе монолита и бетонной стяжке, чтобы определить степень опасности проживания в таких квартирах.

мнение



Екатерина Метелева, руководитель юридической службы Комиссии по недвижимости общества потребителей Петербурга и Ленинградской области:

— Если потребитель обнаружит, что в абсолютно новой квартире стоит запах аммиака, то ему нужно тут же писать заявление в Роспотребнадзор с просьбой проверить, соответствует ли концентрация норме. И если Роспотребнадзор ответит, что содержание вещества превышает предельно допустимое, то это будет надежным юридическим основанием для обращения к застройщику с требованием либо заменить квартиру, либо вернуть все деньги. Кроме стоимости квартиры жилец вправе требовать возврата денег, потраченных на вынужденное проживание в съемной квартире, на аванс бригаде строителей, которые должны были делать в квартире ремонт. Если же компания откажется выполнять эти требования, то тогда отстаивать свои права нужно будет в суде.

дайджест

■ **Служба госстройнадзора и экспертизы Петербурга подвела итоги работы за первые полгода работы ведомства в 2011 году.** Была проинспектирована 951 стройка, при этом 735 — это новое строительство, 207 — реконструкция и 9 — капитальный ремонт. Инспекторы ведомства провели свыше 1,8 тыс. проверок различных объектов и выдали 911 предписаний об устранении нарушений, которые были выявлены. Общая сумма штрафов, наложенная специалистами надзорного органа за шесть месяцев, составила 22 438 000 рублей. Большая их часть пришлась на заказчиков строительства. Больше всего штрафов (239 постановлений) было наложено за проведение строительно-монтажных работ с отступлением от утвержденного проекта. Сумма штрафов по данному нарушению составила 8,65 млн рублей. Однако самые большие размеры штрафных санкций пришлось на такое нарушение, как «строительство без разрешения», — они достигли 11,34 млн рублей. На «третьем месте» оказалось нарушение «эксплуатация без разрешения» с суммой штрафа в 1,203 млн рублей.

■ **Премьер-министр РФ Владимир Путин на заседании правительства сообщил о возможном увеличении материнского капитала.** По словам премьера, к 2014 году сумма дотаций для матерей вырастет с 365,7 тысяч до 430 тысяч рублей. Материнский капитал можно направить на погашение ипотечных кредитов.

■ **Многодетные семьи должны получать от государства земельные участки вне зависимости от того, собираются ли они строить на них жилье или будут перепродавать их.** Об этом сказал президент РФ Дмитрий Медведев. В некоторых субъектах семьям выделяются участки, не обеспеченные необходимой инженерной инфраструктурой. Президент подчеркнул, что речь должна идти о выделении многодетным семьям подготовленных участков, а не бросовых земель. По данным Минрегиона, в настоящее время земельные участки предоставлены 1147 многодетным семьям. По предварительной оценке, на учет встанут свыше 550 тысяч семей.

«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» — ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР ВСЕРОССИЙСКОГО ДНЯ СТРОИТЕЛЯ

ПОЗДРАВЬТЕ СВОИХ КОЛЛЕГ С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ!

ПРИЕМ ПОЗДРАВЛЕНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНОГО ВЫПУСКА — ДО 3 АВГУСТА 2011 Г.
ПО ТЕЛ. +7 (812) 242-06-40 И E-MAIL: PARTNERS@KTOSTROIT.RU

в Петербурге
Кто строит

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИЯ
2013

EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
ЦЕНТР



Ключевые параметры проекта

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

НОВАЯ ПЛОЩАДКА

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

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

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

ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

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



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

Тел.: +7 (812) 449 03 45 • e-mail: business@expoforum.ru • www.expoforum.ru

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 853 от 28.06.2011

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства объектов транспорта (под предприятия автосервиса) по адресу: Невский район, Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, лит. АД, по Октябрьской наб.)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:12:6331Б:657, категория земель — земли населенных пунктов, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Невский район, Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, лит. АД, по Октябрьской наб.), на срок проектирования и строительства объектов транспорта (под предприятия автосервиса) в соответствии с настоящим постановлением (далее — торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов — аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Невский район, Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, лит. АД, по Октябрьской наб.) (далее — земельный участок), составляет 4000 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах — открытая.

2.4. Размер задатка составляет 800 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 200 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее — ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 854 от 28.06.2011

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 № 924

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 № 924 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях в целях завершения строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными автостоянками по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее дома № 111, лит. А, по Гражданскому пр.); многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и полужаглубленной стоянкой по адресу: Выборгский район, Костромской

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от совокупности денежных средств, взимаемых Санкт-Петербургом за предоставление земельного участка и стоимости иного имущества, подлежащего передаче в собственность Санкт-Петербурга, учтенной при определении начальной цены торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее — Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграла их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее — Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства объектов транспорта (под предприятия автосервиса) в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению (далее — Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объектов транспорта (под предприятия автосервиса).

7. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга
В.И. Матвиенко

пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.); многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее дома № 6, лит. А, по Будапештской ул.) следующие изменения:

1.1. В названии, пунктах 1, 6.1, 6.2.1, 7 постановления, наименовании и пункте 1 приложения к постановлению слова «многоквартирного дома со встроенно-пристроенными автостоянками», «многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и полужаглубленной стоянкой», «многоквартирного дома со встроенными помещениями» заменить словами «многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом» в соответствующих падежах.

1.2. В пункте 2.2 постановления слова «32 000 тыс. руб.» заменить словами «8000 тыс. руб.».

1.3. В пункте 2.4 постановления слова «6400 тыс. руб.» заменить словами «8000 тыс. руб.».

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2011 № 853

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ при проектировании и строительстве объектов транспорта (под предприятия автосервиса) по адресу: Невский район, Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, литера АД, по Октябрьской наб.)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:12:6331Б:657, категория земель — земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Невский район, Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, лит. АД, по Октябрьской наб.) (далее — арендная плата), на срок проектирования и строительства объектов транспорта (под предприятия автосервиса) по адресу: Невский район, Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, лит. АД, по Октябрьской наб.) (далее — объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее — торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки:

окончание проектирования объекта — в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

начало строительства объекта — в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

окончание строительства объекта — в течение 36 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на введенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

1.4. В пункте 2.5 постановления слова «500 тыс. руб.» заменить словами «400 тыс. руб.».

1.5. В пункте 6.2.2 постановления слова «многоквартирного дома со встроенно-пристроенными автостоянками», «многоквартирного дома со встроенными помещениями» заменить словами «многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом».

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1201 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 № 924».

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

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга
В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 178 от 04.07.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, ул. Декабристов, 40, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Мега-Хаус» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 348 от 30.06.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта — реконструкция здания под размещение Санкт-Петербургского государственного учреждения здравоохранения «Детская городская больница № 17 Святителя Николая Чудотворца» до 06.08.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 179 от 04.07.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, восточнее пр. Юрия Гагарина, ул. Орджоникидзе, между домами № 59 и 63 (восточнее дома № 59 по ул. Орджоникидзе)

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 «Агентство территориального развития кварталов 9, 11, 82, 85 и 86 Московского района Санкт-Петербурга» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановления Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 348 от 30.06.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта — строительство жилого дома со встроенными помещениями — до 28.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. 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



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru



ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская
Недвижимость**

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

33-55555

www.spbrealty.ru