

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

«КОНДРАТЬЕВСКИЙ ЖИЛМАССИВ» ВКЛЮЧЕН В СПИСОК ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СТР. 3

РОССИЙСКИЕ ПОКУПАТЕЛИ ПЕРЕСМАТРИВАЮТ
СВОЕ ОТНОШЕНИЕ К ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТР. 10–11

КУГИ ОЗАБОТИЛСЯ НЕДИСЦИПЛИНИРОВАННЫМИ
АРЕНДАТОРАМИ СТР. 15

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Игорь Водопьянов:
«Я все пытаюсь
продать»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

23.01

Минкульт уличили в неэффективности расходования денег

Коллегия Счетной палаты РФ проверила систему расходования средств федерального бюджета, выделяемых по государственным контрактам на восстановление, реставрацию и сохранение объектов культурного наследия религиозного назначения. Проверка показала, что «ввиду отсутствия сформированного единого государственного реестра объектов культурного наследия Минкультуры не обладает полной и достоверной информацией о количестве и состоянии памятников.

Отсутствует и долгосрочная политика Минкультуры по выбору объектов культурного наследия, нуждающихся в ремонтно-реставрационных работах. В Минкульте нет комплексного научного подхода к реставрации и это, с точки зрения аудиторов, приводит к дополнительным расходам и к неэффективности расходования бюджетных средств.

На коллегии отмечались также некоторые недочеты Минкультуры при заключении государственных контрактов, из-за которых снимается ответственность с подрядчика за сохранность объекта и находящихся на его территории строений. Счетная палата решила направить представления в Минкультуры и Рособнадрзор, информационное письмо – в Федеральную налоговую службу России.

Губернатор будет курировать КГИОП

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко намерен лично курировать работу комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) в связи с загруженностью вице-губернатора Игоря Метельского, которому теперь подчинен строительный блок.

Об этом сообщил начальник пресс-службы губернатора Андрей Кибитов в микроблоге в Twitter. По его словам, теперь у Игоря Метельского под контролем все комитеты его блока, кроме КГИОП, плюс комитеты строительного блока.

24.01

Президент NAI Besag избран вице-президентом FIAABCI

Вице-президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов», президент-элект «FIAABCI-Россия», президент NAI Besag Александр Шарапов избран на пост вице-президента Всемирного совета девелоперов и инвесторов FIAABCI, созданного в декабре 2010 года.

FIAABCI – крупнейшее в мире сообщество профессионалов рынка недвижимости, основанное в 1948 году во Франции. Его основными целями работы является улучшение коммуникаций среди участников международной бизнес-среды, предоставление более специализированных услуг во всех сегментах рынка недвижимости, а также расширение бизнес-возможностей. Очередное заседание всемирных советов FIAABCI по вопросам развития рынка недвижимости состоится в мае 2012 года, в рамках 63-го Всемирного конгресса FIAABCI, который пройдет в Санкт-Петербурге.

«Галс Девелопмент» выкупило половину ТЦ «Лето» у Arsus Group

Французская компания Arsus Group, строившая торговый центр, уступила 50% своих акций российскому партнеру. Теперь «Галс Девелопмент» стал единственным владельцем ТЦ «Лето» площадью 114 тыс. кв. м. Комплекс был открыт в 2011 году на Пулковском шоссе. Стоимость объекта, по оценкам экспертов, составляет около 160–180 млн USD. Сделка совершена на заемные средства банка «ВТБ».

Вице-губернаторы получили государственные награды

На заседании городского правительства губернатор Георгий Полтавченко вручил государственные награды. Знаком отличия «За заслуги перед Санкт-Петербургом» награжден Роман Филимонов. Благодарности Президента России за достигнутые трудовые успехи и многолетнюю добросовестную работу удостоен вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский.

25.01

ФК «Зенит» незаконно губил деревья

Прокуратура Санкт-Петербурга вместе с комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) провела проверку соблюдения ЗАО «Футбольный клуб "Зенит"» законности вырубке зеленых насаждений в Удельном парке, являющемся выявленным объектом культурного наследия.

В ходе проверки установлено, что ЗАО «Футбольный клуб "Зенит"» при реализации проекта по обустройству футбольных полей на принадлежащих клубу земельных участках без разрешения КГИОП вырубало зеленые насаждения.

По результатам проверки в отношении ЗАО «Футбольный клуб "Зенит"» возбуждено административное дело по статье 7.14 КоАП РФ.

Кроме того, прокуратура города внесла руководителю ЗАО «Футбольный клуб "Зенит"» представление. Устранение нарушений находится на контроле прокуратуры города, сообщила пресс-служба правоохранительного ведомства.

Участок для кемпинга у Павловского дворца остался без инвестора

Правительство Санкт-Петербурга признало утратившим силу постановление от 12.02.2008 № 144 «О проектировании и строительстве туристического кемпинга с паркингом по адресу: Пушкинский район, г. Павловск, Партизанский пер., участок 1 (северо-восточнее пересечения с ул. Девятого января)». Компания «А-Минт» планировала реализовать проект на участке площадью 14776 кв. м, но не уложились в сроки. Более того, инвестор попал в судебные распри из-за высокой арендной задолженности. Комитет по управлению городским имуществом подал на ООО «А-Минт» в суд, ссылаясь на то, что за период с 01.10.2008 по 31.12.2009 компания не выплатила городу более 18 млн рублей. Участок расположен в охраняемой зоне, недалеко от Павловского дворца. Идею строительства кемпинга на его месте чиновники поддерживают, но не исключают также и иные варианты, например, проект стоянки для туристических автобусов. Участок в ближайшее время будет выставлен на торги.

26.01

За разрушение дома на Фонтанке, 145 Б прокуратура внесла предостережение

Прокуратура Адмиралтейского района объявила предостережение генеральному директору ЗАО «Нежилой фонд Консалт», заключившего в нарушение закона договор на демонтаж дома № 145 Б по набережной реки Фонтанки.

Ранее прокуратура проводила проверку проведения реконструкции дома 145 Б, лит. А по набережной реки Фонтанки.

В ходе проверки установлено, что между ЗАО «Нежилой фонд Консалт» и комитетом по управлению городским имуществом заключен инвестиционный договор, в соответствии с которым ЗАО «Нежилой фонд Консалт» обязуется выполнить реконструкцию объекта по указанному адресу.

Однако ЗАО «Нежилой фонд Консалт» заключило договор подряда на демонтаж здания с ООО «Строительная фирма "Ирон"», не имея разрешения на проведение указанных работ со стороны собственника.

Комитет по благоустройству возглавит Владимира Абраменко

Вице-губернатор Сергей Козырев представил нового председателя комитета по благоустройству Владимира Абраменко. Г-н Козырев поблагодарил прежнего главу Андрея Подобеда за проведенную работу и сказал: «Безусловно, многое было сделано, но этого оказалось недостаточно для стабильной работы отрасли».

Перед новым руководителем комитета вице-губернатор поставил задачи в кратчайшие сроки провести анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятий, инвентаризацию техники, ликвидировать нелогичное распределение техники по автоколоннам.

Новый чиновник должен обратить внимание на разработку новых регламентов при уборке проезжей части и пешеходных зон по районам с сокращением использования соли. Также Сергей Козырев представил заместителя председателя комитета по благоустройству – начальника управления садово-паркового хозяйства Александра Мезенко.

27.01

Вице-губернатор Юрий Молчанов покинет Смольный

Вице-губернатор Молчанов заявил о своей отставке во время пресс-конференции, посвященной итогам работы 2011 года. «Это не слухи, я ухожу. Это запланированный шаг, но мы договорились с новым губернатором, что я доработаю до февраля».

«Адамант» отказался от «Заневского каскада»

Компания ведет переговоры о продаже принадлежащего ей участка у Ладожского вокзала. В 2007–2010 годах «Адамант» расселил более 100 квартир в пяти корпусах в Уткином проезде, 13, расположенных на участке площадью 1 га. Девелопер планировал возвести четвертую очередь ТРК «Заневский каскад» площадью 110 тыс. кв. м. В ее состав должны были войти бизнес-центр, магазины, рестораны и кинотеатр. Причиной этого могла стать высокая конкуренция в этом районе. Здесь действуют две очереди «Заневского каскада», «Мебель-Холл» и ТЦ «Платформа». Кроме того, планируется строительство новых МФК компаний «Доринда-Инвест», «Метрика», «Русские самоцветы» и др.

Петербургские отели признаны лучшими в России

Сайт для путешественников TripAdvisor опубликовал рейтинг 20 лучших отелей России, десять из которых функционируют в Санкт-Петербурге.

Возглавляет рейтинг отель «W Санкт-Петербург», открывшийся в 2011 году в рамках реализации Программы развития гостиничной инфраструктуры Санкт-Петербурга (Вознесенский проспект, 6). Это первый в России отель сети W гостиничного оператора Starwood Hotels & Resorts. Второе место занимает бутик-отель «Традиция», открывшийся в 2009 году по адресу: проспект Добролюбова, 2. На третьем месте – «Александр Хаус бутик-отель», действующий в городе с 2003 года и расположенный на набережной Крюкова канала, 27.

в Петербурге
Кто строит

№ 03(50) 30 января 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голоцова, Валерия Битюцкая,
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойнен
Тел. +7 (812) 242-06-40

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-194
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 27.01.2012 в 23.00

Авангардные ценности

Марина Голокова. Исторический ансамбль «Кондратьевский жилмассив» включен в список объектов культурного наследия регионального значения. Несмотря на крайне аварийное состояние, жилые дома решено сохранить. Правда, механизм их реставрации пока неясен.

К выводу о сохранении жилого массива, построенного в 1931 году на Кондратьевском проспекте, 40, совет по сохранению культурного наследия пришел, рассмотрев результаты историко-культурной экспертизы объекта. Экспертизу проводило ООО «ЛенСтрой-Управление» по заказу ГУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры», входящего в структуру комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Кондратьевский жилмассив – жилой микрорайон из двенадцати 60-квартирных однотипных корпусов, построенный по проекту архитекторов Григория Симонова, Льва Тверского, Ивана Капцюга и Тамары Каценеленбоген. В его состав вошли также прачечная, библиотека, клуб, ясли и детский сад. В одном из корпусов, на углу Кондратьевского и Плюстровского проспектов, располагается Калининский универмаг.

Жилые дома уже несколько десятилетий пребывают в аварийном состоянии. Квартиры изначально проектировались без ванных комнат. Их устройством впоследствии занимались сами жители массива. В результате конструкции под самодельными ванными почти везде полностью прогнили.

Эксперты отмечают, что с момента постройки жилые здания должны были ремонтироваться как минимум четыре раза. «Сегодня здания непригодны для ремонта, – говорит генеральный директор ООО «ЛенСтрой-Управление» Владимир Трушковский. – Во избежание обвала они подлежат незамедлительной реконструкции».



АВАРИЙНЫЕ ДОМА ОСТАВЯТ ВМЕСТЕ С КАЛИНИНСКИМ УНИВЕРМАГОМ

В ходе проведения историко-культурной экспертизы специалисты ООО «ЛенСтрой-Управление» пришли к выводу, что состояние Кондратьевского жилмассива весьма плачевно и сохранить удастся лишь три жилых здания (корпуса 1, 7 и 10), а также Калининский универмаг. Все остальное эксперты рекомендуют к сносу с последующим воссозданием. По словам Владимира Трушковского, на месте Кондратьевского жилмассива в дальней-

шем планируется строительство социально-го жилья по городской программе.

Совет по сохранению культурного наследия с выводами экспертизы не согласен. Историк архитектуры Борис Кириков считает, что при обследовании Кондратьевского жилмассива следовало учесть развитие архитектуры начала XX века. «Главное качество жилмассива – целостность объекта, он мыслится как единый организм, – говорит Борис Ки-

риков. – К архитектуре советского авангарда во всем мире сохраняется повышенный интерес. В Берлине аналогичный жилмассив имеет статус объекта всемирного наследия ЮНЕСКО. Если Кондратьевский жилмассив привести в порядок, воссоздать фасады в стиле супрематизма, он заиграет».

Участники совета отвергли попытки авторской экспертизы разбивать жилмассив на части. В противном случае деление единого ансамбля может стать опасным прецедентом. Совет рекомендовал сохранить все корпуса Кондратьевского жилмассива как выдающиеся памятники архитектуры авангарда.

Процесс расселения жилых домов еще не завершен. По сведениям администрации Калининского района, десять домов на Кондратьевском, 40 (корпуса 1–5, 7–11) официально были признаны аварийными лишь в 2008 году. Пока улучшили жилищные условия и переехали в новые квартиры 1002 семьи. Осталось обеспечить новым жильем 146 семей. Их расселение планируется в 2012 году.

Жильцам аварийных домов город предоставляет квартиры в Приморском, Красносельском, Выборгском, Фрунзенском, Пушкинском районах Петербурга. В целом для расселения людей требуется 5723 кв. м общей площади.

Механизм восстановления Кондратьевского жилмассива пока не определен. Средства на реставрацию ансамбля в бюджете не предусмотрены. Заведующий кафедрой оснований и фундаментов Петербургского государственного университета путей сообщения Владимир Улицкий выразил опасение за дальнейшую судьбу новоявленного памятника архитектуры. Без вложения денег он может погибнуть. Но это уже забота власти.

проект

В Шушарах растет автомобильный кластер

Любовь Андреева. Компания MAN Truck & Bus AG арендовала 20 700 кв. м в производственно-складском терминале ООО «Юнипак» в Шушарах.

Это одна из крупнейших сделок на рынке индустриальной недвижимости Петербурга по итогам 2011 года. Мировой лидер среди производителей грузовой техники и автобусов планирует открыть в 2012 году свой первый завод в России.

По данным эксклюзивного консультанта сделки, компании Colliers International, в качестве потенциальной площадки для размещения производства MAN Truck & Bus AG рассматривала пять регионов, включая Москву, Калугу, Смоленск, Нижний Новгород и Петербург. Выбор MAN остановился на северной столице, на производственно-складском терминале ООО «Юнипак», входящем

в состав инвестиционной компании «Петербургское агентство недвижимости» (ПАН).

В строительстве завода, запуск которого запланирован на первую половину 2012 года, MAN может инвестировать около 25 млн EUR. Планируемый объем производства – около 6000 грузовиков ежегодно, как для внутреннего российского рынка, так и для стран, входящих в таможенный союз с Россией.

Производственно-складской комплекс класса А «Юнипак» расположен рядом с КАД, Московским шоссе и Софийской улицей. Его главная отличительная особенность – высокие характеристики по энергообеспечению, что необходимо для крупных производств. Размещение

MAN на площадях ООО «Юнипак» продолжит тенденцию к формированию промзоны «Шушары» как зоны развития автомобильного кластера. Неподалеку от объекта находятся заводы по сборке легковых автомобилей GM и Toyota. Из гигантов тяжелой автоиндустрии помимо MAN в Шушарах функционирует завод по организации комплекса укрупненной сборки грузовых автомобилей шведской компании Scania. Таким образом, объединение двух брендов на одной площадке (и MAN, и Scania являются дочерними компаниями Volkswagen AG) отражают стратегические планы компании по созданию самого крупного производства грузовиков в Европе, что, в свою очередь, подтверждает тренд роста рынка грузовых автомобилей. Также в планы компании MAN входит расширение занимаемых площадей с целью развития сотрудничества с местными поставщиками.

Генеральный директор ООО «МАН Трак энд Бас Рус» Ларс Химмер считает, что российский рынок обладает огромным потенциалом роста. «Предпосылками для открытия нашего завода в Санкт-Петербурге

мнение



Венера Лаухина, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International St. Petersburg:

– На рынке Санкт-Петербурга продолжается тенденция к размещению производств в рамках складских объектов. Развитию этой тенденции способствуют несколько причин: недостаток качественных, введенных в эксплуатацию технопарков, длительный процесс строительства объектов built-to-suit, не отвечающий порой оперативным планам развития иностранных производств в России, а также множество других нюансов. Приход в Санкт-Петербург второго мирового автогиганта говорит об инвестиционной привлекательности нашего региона, планка которого с приходом компании MAN поднимается еще выше. Мы рады выступить консультантом такой значимой сделки для нашего рынка.

были, прежде всего, хорошая инфраструктура и интенсивное развитие автомобильного кластера. Мы будем встраивать наше производство в уже существующее здание, что сэкономит для нас не только расходы на строительство, но и время», – говорит г-н Химмер.

Новые люди в КГИОП

Глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Александр Макаров официально представил совету по сохранению культурного наследия своего нового заместителя Вячеслава Лунева и заместителя директора ГУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» Ивана Шаховского.

Первый заместитель председателя КГИОП Алексей Комлев, в адрес которого градозащитники высказывают серьезные нарекания, продолжит работать в своей должности.

Вячеслав Лунев долгое время занимал руководящие посты в области обеспечения безопасности и защиты ресурсов различных организаций, в числе которых ОАО «Ижорские заводы» и акционерный банк «Россия». В сфере охраны объектов культурного наследия работает впервые.

Иван Шаховской ранее занимал должность заместителя генерального директора НКО «Дирекция президентских программ». Его первый опыт работы в КГИОП будет связан с подготовкой Петербурга к 200-летию Отечественной войны 1812 года. В городе восемь памятников Отечественной войны, не менее 30 исторических адресов и примерно 50 захоронений на различных кладбищах, в числе которых Смоленское и Волковское, а также в Александрово-Невской лавре. Иван Шаховской возглавил рабочую группу по обследованию и реставрации военных памятников.

справка

MAN Truck & Bus AG является крупнейшей дочерней компанией MAN Group и одним из ведущих мировых производителей коммерческого транспорта. MAN выпускает грузовики различной грузоподъемности, разнообразные виды автобусов, а также двигатели и детали. За прошедший период MAN подтвердила свои лидирующие позиции, увеличив свою долю рынка в России. Сегодня компания занимает 32% рынка грузовых автомобилей весом более 6 тонн, импортирующихся из Европы, и более чем 50% рынка автобусов длиной более 12 м.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ В 2012 году «РЖД» вложит в реконструкцию и строительство 52,5 млрд рублей. Об этом рассказал начальник Октябрьской магистрали Виктор Степов. В прошлом году инвестиционная программа ОАО «РЖД» на полигоне Октябрьской железной дороги составила 56,5 млрд рублей, что в 1,4 раза больше объема инвестиций на 2010 год. В 2012 году ОАО «РЖД» планирует привлечь на ремонт и строительство объектов как минимум 52,5 млрд рублей. Основные средства пойдут на развитие и строительство инфраструктуры порта Усть-Луга: в планах монополиста комплексно реконструировать участок Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород. Здесь расширят дорожную сеть и обеспечат железнодорожные подходы к портам на южном берегу Финского залива, в первую очередь к Усть-Луге. Как отметили в пресс-службе ОАО «РЖД», 52,5 миллиарда – это стартовая сумма; в прошлом году в строительный бюджет было заложено 40 млрд рублей, а по итогам года она возросла до 56,6 млрд рублей.

■ Ржевку освободили от «Флоры». Смольный отменил реализацию проекта ЗАО «Мясспродинвест фирма Флора» в Красногвардейском районе. В Ржевке-Пороховом, на участке западнее дома № 36, лит. А по проспекту Ударников, компания занималась строительством торгового комплекса. Площадь участка – 7313 кв. м. История проекта длилась более десяти лет. В 2008 году комитет по управлению городским имуществом в судебном порядке пытался изъять участок у инвестора, поскольку последний не укладывался в сроки и не выполнял договорные обязательства. Однако Арбитражный суд Петербурга отказывал комитету в иске, ссылаясь на то, что компания не реализовала проект вовремя по не зависящим от нее причинам. Речь идет об изменениях в ее структуре. С конца 1990-х предприятие принадлежало холдингу «ЛенСпецСМУ». В 2004 году он вышел из проекта, что серьезно сказалось на строительстве торгового комплекса на Ржевке. За время реализации проекта компания задолжала городу более 700 тыс. USD. Участок на проспекте Ударников планируется выставить на торги.

■ Антон Новиков станет генеральным директором «Мостострой № 6». Совет директоров ОАО «Мостострой № 6» назначил на должность генерального директора компании Антона Новикова. Как сообщает пресс-служба компании, Антон Новиков начнет работу на новом посту 2 февраля 2012 года. Такое решение связано с тем, что прежний гендиректор Игорь Осипов переведен на должность президента компании. Эта должность вводится в ОАО «Мостострой № 6» с 1 февраля 2012 года. Антон Новиков работает в ОАО «Мостострой № 6». С февраля 2010 года он занимал должность исполнительного директора.

слушания

Новостройку на бульваре встретила стена недоверия

Алексей Миронов. На прошлой неделе в Приморском районе состоялись публичные слушания по проекту планировки и межевания территории, ограниченной Парашютной улицей, проспектом Сизова, проспектом Испытателей, улицей Маршала Новикова.



БОРЬБА ЗА УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ ВДОЛЬ УЛИЦЫ МАРШАЛА НОВИКОВА ПРОДОЛЖАЕТСЯ. СЕЙЧАС ТАМ ПРОХОДИТ ЛЭП

Борьба за утверждение проекта застройки вдоль улицы Маршала Новикова продолжается. Сейчас там проходит ЛЭП. По плану в Петербурге все воздушные линии электропередачи спрячут под землю, а освобожденные участки отдадут под застройку.

В ожидании коллапса

Процесс этот затрагивает все районы, возведенные в послевоенное время, но далеко не везде перспектива радует старожилов. Они готовы рисковать – жить в зоне электромагнитных полей, лишь бы кварталы не уплотняли. Ситуация усугубляется еще и тем, что улица Маршала Новикова пересекается с Парашютной, а та с недавних пор стала выездом на кольцевую автодорогу. Соответственно, значение этих еще недавно локальных магистралей резко возросло. Кроме того, в непосредственно прилегающих кварталах возведены и продолжают возводиться несколько крупных жилых комплексов: «Синяя птица», «Комендантский квартал» («ЮИТ»), «Долгоозерный» («ГДСК»).

По данным разработчиков проекта, он вполне вписывается в общегородскую политику. Разработчик проектной документации – ОАО «Ленниипроект», а оплатило проектирование ООО «Новые ресурсы».

План института «Ленниипроект» предусматривает выстроить на полосе, освобождаемой от ЛЭП, семь зданий высотой в 19–25 этажей с пристроенными паркингами примерно по 170 мест на дом, – всего около 1120 машиномест. По нормативам же жителям домов положе-

но почти 1200 машиномест. Общая площадь намеченных к сооружению квартир – 94 тыс. кв. м. На проспекте Испытателей также планируется соорудить новый детский сад и три паркинга для обитателей микрорайона, рассчитанных на 500 машин каждый. В них планируется разместить 80 машин, которым не хватит места в домовых паркингах. Существующая школа будет реконструирована, и ее вместимость увеличится с 825 до 960 учебных мест. Кроме того, соорудят магазин и трансформаторные подстанции. Во встроенных помещениях намечено размещение отделения связи. Замысел проектировщиков предполагает и соблюдение норм обеспеченности зелеными насаждениями.

Что не нравилось?

Практически все выступавшие в прениях были против. Депутат Законодательного собрания Петербурга Марина Шишкина пояснила, что сама живет в Приморском районе: «Можно сколько угодно апеллировать к цифрам, но если люди недовольны – это проблема. Мне кажется, что 25 лет назад генплан не предусматривал уплотнения, и я это проверю. Это явление асоциальное: нас шантажируют тем, что построят детский сад. Нет ни одного аргумента за эту стройку».

Глава муниципального образования муниципальный округ Озеро Долгое Виктор Байдалаков зачитал обращение депутатов местного совета: «Депутаты и местная администрация категорически против строительства многоквартирных

домов». По произведенным муниципалами расчетам, не будут соблюдены нормативы обеспеченности зелеными насаждениями; они же прикинули, что для жителей новых домов не хватит мест не только в домовых паркингах, но и в трех якобы предназначенных для всего района.

Доцент СПбГАСУ и местный житель Валерий Георгиади убеждал собравшихся, что проект «не вписывается в современные нормы строительной науки». Внимательно изучив план, доцент не нашел на нем необходимых пожарных проездов и напомнил, что помимо жилого строительства неподалеку активно осваивается промзона «Каменка» и машин, едущих туда по улице Новикова, становится все больше. По его словам, городу надо подумать, как ее расширить до шести или даже восьми полос, а не застраивать. И вообще, наивно полагать, что в здании, где будет жить 400 семей с высоким уровнем дохода, имеющих по машине на взрослого, достаточно будет 176 мест в паркинге.

Закрывая слушания, замглавы Приморской районной администрации Герман Згибай заявил, что власть прислушается к мнению народа.

Во всем виноваты автостоянки

После слушаний руководители «Новых ресурсов» пояснили, что продолжат борьбу и выйдут на правительство города весной. «В генплане города зона улицы Маршала Новикова намечена под жилую

функцию, а проспекта Испытателей – под деловую. Были соблюдены техусловия. 25-этажные «свечки» – это односекционные дома, затенения соседних зданий не будет», – сказала заместитель руководителя компании Марина Корнилова. Ее фирма заинтересована получить прибыль, но это возможно, лишь когда проект будет утвержден и право застройки продано.

«Новые ресурсы» подозревают, что обструкцию устроили владельцы автостоянок, расположенных под ЛЭП.

«Мы тоже пригласили людей, общественную организацию, но они спокойно слушали, информацию собирали, а не захлопывали оппонентов», – признали заказчики. Фирма не понимает, почему против выступил муниципальный совет: «Они только о выборах думают, хотя мы с ними нормально работали».

«У нас есть письмо, что все согласовано районной администрацией, хотя мы не обязаны от них добро получать. Мы согласовали проект в комитете по инженерии, КГА и других, не нарушили ни одного закона, нам не предъявлено ни одной конкретной претензии. Говорят – озеленения мало: 12 квадратных метров на жителя – это норма для всего района, с учетом парков, а внутри квартала допускается 6 квадратных метров зелени, у нас же – более 9 квадратных метров. Мы готовы к конструктивной критике. Но решение принимает не частная компания, а КГА», – уверяют представители компании.

Ликвидность встройки растет

Наталья Бурковская. Новый торговый год Фонда имущества начался весьма успешно.

Так, на прошлой неделе с превышением в семь раз продано право аренды земельного участка под коммерческое строительство на улице Оптиков.

На лот претендовало 11 участников. Победитель – ЗАО «СК «Темп» – приобрел лот за 56 млн рублей, при том что начальная цена составляла 8 млн рублей. Право аренды участка на улице Оптиков, участок 7, юго-восточнее пересечения с Туристской улицей, выдано на срок проектирования и строительства объекта, который составляет 2 года и 5 месяцев. Площадь надела составляет 6315 кв. м.

По данным фонда, на участке возможно строительство торговых центров, нотариальных контор, туристических компаний, юридических фирм и любых других объектов коммерческой деятельности, связанной с обслуживанием населения.

Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость», считает, что такой интерес к участку, отведенному под торгово-сервисную инфраструктуру, в данном районе закономерен и понятен. «В последние годы здесь велось активное строительство, введено в эксплуатацию и заселено множество новых домов, а текущие стройки завершатся в течение ближайших 3–5 лет. При этом крупных торговых центров в пешей досягаемости в микрорайоне нет, поэтому такие объекты будут крайне востребованы. Наиболее рентабельным для данной территории, на наш взгляд, является строительство торгово-офисного центра с доминирующей торгово-сервисной функцией», – комментирует эксперт.

«С точки зрения функционала, вероятно всего, на участке будет построено торгово-развлекательный центр. Это можно объяснить тем, что в данном районе застраивается огромный жилой массив, но при этом социальная инфраструктура развита недостаточно», – полагает Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге. – Стоимость участка, который можно использовать под строительство торговой недвижимости, не является завышенной. На сегодняшний день сегмент ретейла активно восстанавливается после кризиса. Строительство на этом участке, например, делового центра будет нерентабельно».

Успешно прошли и первые в этом году аук-



«ЦВЕТОПТТОРГ» КУПИЛ НОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЗА 18,4 МЛН РУБЛЕЙ

ционы по продаже встроенных помещений. Так, на открытых торгах и на аукционе с закрытой формой подачи предложений по цене продано 16 помещений на общую сумму 74,66 млн рублей.

Самым дорогим и значимым лотом стало помещение на Народной улице, 2, лит. А площадью 263,4 кв. м. На лот претендовало 26 участников. Победителем аукциона стало ООО «Цветоптторг», которое приобрело помещение за 18,4 млн рублей (начальная цена – 12 млн рублей).

«Первые торги этого года продемонстрировали большой интерес покупателей к помещениям под коммерческие цели. На неко-

торые объекты претендовало по 20 и более участников», – сообщает Динара Усеинова, первый заместитель генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». «К тому же, мы можем отметить одну устойчивую тенденцию: в торгах все чаще участвуют компании – потенциальные владельцы помещений, приобретающие объекты для своих целей, без привлечения посредников. К примеру, ООО «Цветоптторг» в ноябре прошлого года приобрело на торгах Фонда имущества помещение на улице Жукова. Сегодня на торгах компания стала победителем по самому крупному объекту из всех заявленных встроенных помещений», – рассказывает она.

Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит, что частные инвесторы проявляют интерес к качественным торговым помещениям формата стрит-ретейл, расположенным на главных торговых улицах города – Невском проспекте и Большом проспекте П. С. Экспозиция таких помещений, как правило, составляет не более 4–5 месяцев. Иностранцы предпочитают приобрести портфель объектов, состоящий из 5–10 торговых помещений, заполненных арендаторами. Идеально, если такой портфель находится в руках одного собственника и сделку возможно закрыть единым лотом.

Экспозиция менее ликвидных объектов может составлять от 8 месяцев до года, иногда и дольше. Не так давно компания ТД «Интерторг» приобрела под супермаркет Spar помещение на проспекте Луначарского, которое экспонировалось еще с докризисных времен.

МНЕНИЕ



Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Сегодня ликвидные встроенные помещения приобретаются как с инвестиционными целями, так и для собственных нужд. Покупку арендуемых площадей начали более активно рассматривать продуктовые ретейлеры, которые всерьез столкнулись с дефицитом подходящих помещений и стремятся закрепить за собой имеющиеся площадки. Заполненные арендаторами встройки, приносящие стабильный доход, рассматриваются как средство инвестирования средств. Как правило, объекты приобретаются с расчетной доходностью около 10 процентов, в то время как изначально покупатели ориентировались не менее чем на 15 процентов.

Дом Фан-дер-Флита трещит по швам

Евгений Иванов. На прошлой неделе специалисты КГИОП осмотрели Дом Фан-дер-Флита на Галерной, 4 и зафиксировали новые трещины и раскрытие уже существовавших по лицевым и дворовым фасадам. Причина – строительство гостиницы в соседнем доме.

Специалисты наблюдали также обрушение участков штукатурного слоя и вывалы кирпичной кладки выявленного объекта культурного наследия. По их мнению, сложившаяся ситуация связана со строительными работами на Конногвардейском бульваре, 5.

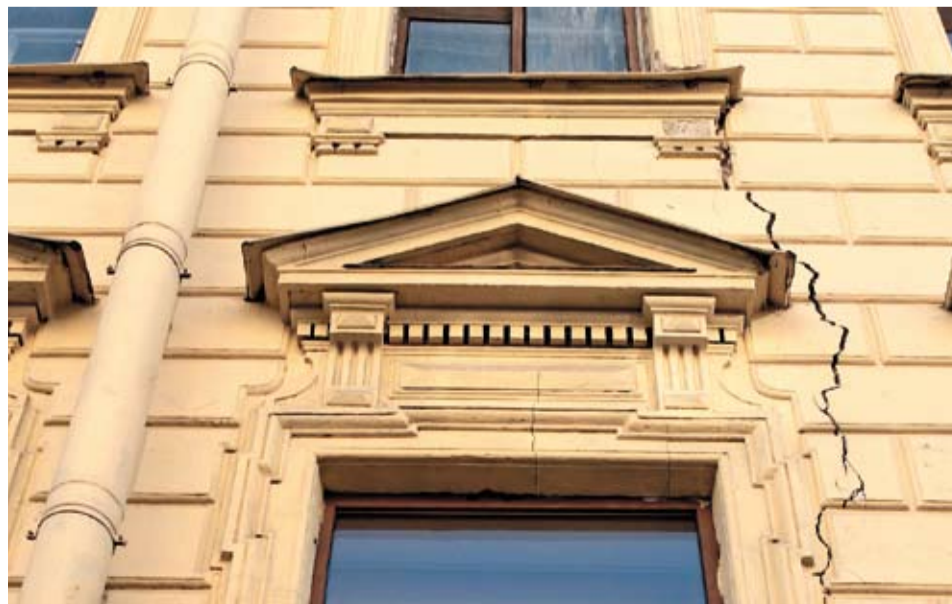
В связи с этим 26 января КГИОП направил обращения на имя начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и главы администрации Адмиралтейского района с просьбой приостановить деятельность строительной организации, осуществляющей работы на Конногвардейском бульваре, 5 до проведения комплекса мероприятий по обеспечению сохранности окружающей исторической застройки.

Служба Госстройнадзора днем ранее сообщила на своем сайте, что за строительством этой гостиницы осуществляет постоянный надзор. «Разрешительная документация у застройщика имеется в полном объеме. Заклю-

чен договор о ведении мониторинга близлежащих зданий № 4, 8, 10, 3 и 5 по Галерной улице и № 3 и 7 по Конногвардейскому бульвару. По данным компании «Бэскит», которая ведет мониторинг, произошла стабилизация осадок окружающей застройки», – сообщает пресс-служба ведомства.

Служба проводит проверки в соответствии с принятым графиком. И по данным последней проверки застройщику было предписано приостановить строительство. Разрешено выполнять строительные работы, связанные только с восстановлением несущих способностей конструкций домов № 4 и № 8, и работы на строительной площадке, связанные с усилением грунтов зданий окружающей застройки.

В настоящее время работы по восстановлению дома № 4 по Галерной улице завершены. А работы по восстановлению дома № 8 продолжаются. Реальный срок их завершения – с 1 по 15 марта этого года.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Игорь Водопьянов: «Я все пытаюсь продать»

Марина Голокова. Политические события в Петербурге практически выбили из колеи девелоперов, приступивших к реализации новых проектов. Понимая, что обновление состава правительства еще не завершено, участники рынка перестали подстраиваться под сегодняшнюю систему власти и заняли выжидательную позицию.

Глава управляющей компании «Терорема» Игорь Водопьянов раскрыл возможные последствия политической ситуации, отбросив иллюзии благоприятного инвестиционного климата в стране.

— Игорь Михайлович, как на себе ощущаете перестановку сил в системе власти?

— Я ее, честно говоря, не заметил. Механизм согласования проектов у нас настолько запутанный, что сказать о каких-либо переменах невозможно. Я два с половиной года согласовываю проект планировки территории в Петродворце. Сколько еще это будет длиться, не знаю. Общественные слушания проекта состоялись в середине прошлого лета. Чиновники до сих пор не могут его утвердить.

— Возможно, это лишь ваш частный случай?

— Мы не единственная компания, которая сталкивается с бюрократическими проволочками. Наша проектная документация уже должна была выйти на рассмотрение в правительстве, но юридический комитет ее завернул, объясняя это тем, что 1 января 2012 года закончился мораторий на необходимость согласования проектов с Министерством культуры в Москве. Тот же комитет по разным причинам отклонил еще 75 проектов планировок, не только наш.

— И что дальше делать?

— На этот вопрос нам не дают внятного ответа. В нашем случае все усугубляется тем, что мораторий продлен еще на один год, а в юридическом комитете это не учитывают, ссылаясь на то, что документ не вступил в законную силу. В таких случаях власть должна предлагать какой-то механизм решения проблем. Нельзя чиновникам отвечать на вопросы:

«Мы не знаем». В последнее время у меня складывается ощущение, что представители власти сейчас только и делают, что непрерывно делают портфели.

Недавно проект планировки и все вернули в КГА для согласования с КЭРППИТ (комитет экономического развития, промышленной политики и торговли. — ред.), комитетом по транспорту, комитетом по благоустройству. Хотя год назад уже были получены все необходимые согласования КГА.

— Вы были на Рождественском саммите Гильдии управляющих и девелоперов. Там обсуждались поправки законодательства в строительной сфере. Что, по вашему, нужно изменить прежде всего?

— Менять нужно многое. Кто будет принимать окончательное решение, неизвестно. Сначала все ждали депутатских выборов, теперь — президентских. Это тоже тормозит процесс.

— То есть до выборов бесполезно ожидать каких-то изменений?

— Мне кажется, что в целом бесполезно ожидать каких-то изменений.

— Какой в идеале должна быть система работы с проектной документацией?

— Она должна действовать длительное время. Нельзя, чтобы изменения в законодательство вносились быстрее, нежели ты их успеваешь учитывать. Согласование проектов в Санкт-Петербурге на данный момент может занимать любое количество времени. Никто не может сказать, какое именно.

— Несмотря на официально установленные временные рамки?

— Несмотря на это. Ведь по правилам постановление правительства

о проекте должно выйти в течение 45 дней после общественных слушаний. В нашем случае, например, прошло семь месяцев. Где эти временные рамки?

— К слову об общественных слушаниях. Вы публично высказывались против этой процедуры. Действительно ли стоит их отменить?

— Считаю, что слушания — это профанация. Ведь есть отработанные механизмы: народ выбирает депутата, пусть он и разбирается с проблемами. Не надо устраивать дополнительное народовластие. Слушания проводятся формально. Скандальные они или нет — на выходе протокол все равно получается правильным. Такая процедура ни на что не влияет.

— Какого рода поправки в генеральный план необходимы для продвижения девелоперских проектов?

— В КГА (комитет по градостроительству и архитектуре. — ред.) накопилось уже 800 предложений по поводу изменений генплана. Среди них предложения, связанные с назначением промышленных территорий, деловых зон и другие. Но ведь никто не знает, какие поправки будут внесены в конце концов.

— Насколько часто нужно менять генплан, с вашей точки зрения?

— В свое время Валентина Ивановна Матвиенко сказала, что генплан нужно менять не чаще чем раз в пять лет. Это и привело к тому, что сейчас в КГА лежат для рассмотрения 800 предложений. Если бы генплан меняли каждый год, то получали бы по 200 предложений. За год их могли бы спокойно рассмотреть и принять из них 30 самых разумных. Это же про-

ще: работать на ежедневной основе. Не надо пережаривать гигантский объем информации. Пусть будет специальная комиссия, которая принимает и рассматривает заявки.

— Не повлекут ли ежегодные перемены других проблем?

— Пусть документ меняется не каждый год. Но не через десять же лет. Не следует вносить поправки, делая прогнозы на десять-пятнадцать лет вперед. Нельзя угадать, как будет к тому времени развиваться пятимиллионный город. Кто может сказать, что будет в 2025-м? Каков будет объем промышленности, социальный уровень, численность населения? Если я правильно припоминаю, мы должны были год назад догнать Испанию по ВВП на душу населения. Мы даже в таких масштабах ничего не можем спланировать. Например, один из наших проектов планировки предусматривает 160 гектаров. Я не берусь отвечать за то, что он будет реализован без изменений. Строительство там рассчитано лет на десять. Трудно предугадать, какого рода жилье и какая инфраструктура будут востребованы к тому времени.

— Новые поправки в генплан, насколько известно, могут быть связаны и с намытыми территориями в Сестрорецке. Насколько они целесообразны, на ваш взгляд?

— Объяснить намерения заказчиков этого проекта невозможно. Зачем это делать, не знаю. Петербург больше Москвы в полтора раза по своим административным границам. Считаю, что намыывать новые территории в Сестрорецке не надо. Городу не следует расширяться и «выползать» за пределы кольцевой автодороги. В против-

ном случае это приведет за собой кучу дополнительных проблем. Потребуются инженерные коммуникации, транспортная и дорожная инфраструктура и прочее. У нас и без намыва есть где строить. На тех же промышленных территориях.

— Кстате о промышленных территориях. Какова судьба ваших объектов на Охте: заводов «Пластполимер» и НИИ «Химволокно»?

— Их территория в целом составляет 60 гектаров. Она расположена в прекрасном месте, у красивого водного объекта. Мы планировали жилой проект с учетом того, что будет построен Орловский тоннель, благодаря которому была бы проведена связь с центром города. По крайней мере, власти обещали реализовать этот проект. Но пришла другая команда и отказалась от Орловского тоннеля. Плюс ко всему, территория наша в генеральном плане относится к промышленной зоне. Соответственно, строить на ней жилье нельзя. Только предприятия. Сейчас заводы «Пластполимер» и «Химволокно» — это разваливающиеся объекты. Восстанавливать их как промышленные нет никакого смысла. Это неоправданные инвестиции. Предприятия на этой прекрасной территории не нужны.

— Теперь нужно дожидаться изменений в генплане?

— Да. Наши промышленные территории следует перевести в зону жилой застройки. Примут такие поправки или нет, неизвестно. Это какое-то астральное событие. Вот такой у нас инвестиционный климат! Никто не знает, что будет происходить завтра. Уходит одна команда, приходит другая, правила меняются быстрее, чем мы успеваем заниматься инвестиционными проектами.

новости компаний

■ Поедут ли чиновники в «Ратушу»? Депутат Максим Резник заинтересовался у губернатора судьбой проекта «Невская ратуша». Он спрашивает, не изменилась ли позиция городских властей о необходимости передислокации чиновников из раскиданных по территории города городских комитетов в этот офисный центр, который возводится в Дегтярном переулке на месте бывшего трамвайного парка. Кроме того, он просит сообщить экономические показатели данного проекта — размер отходящих городу площадей, их стоимость. Депутат просит разъяснить: как в конце 2011 года глава комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Евгений Елин заявляет об изменении планов по переезду в Дегтярный переулок, но в то же

время финансирование этого проекта заложено в бюджет города на 2012 год? По сообщениям прессы, расходы Петербурга составят 7 млрд рублей, пишет депутат.

■ Оккервиль благоустроят. Местная администрация муниципального образования муниципальный округ Оккервиль выделяет на разработку проектно-сметной документации по благоустройству и озеленению территории МО МО Оккервиль 500 тыс. рублей. Как сообщает сайт госзаказа, финансирование осуществляется из местного бюджета. На очистку пруда в Петергофе потребуется 1,8 млн рублей. Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности объявил открытый конкурс на разработку проекта для производства ра-

бот по сохранению историко-культурной ценности объекта культурного наследия — Руинного пруда водоподводящей системы фонтанов Петергофа путем его очистки от донных отложений. Цена контракта составляет 1 832 261 рубль. Итоги конкурса будут подведены 26 марта 2012 года.

■ ГУД классифицировал 381 бизнес-центр. В 2011 году в ходе реализации программы «Всероссийская классификация бизнес-центров», разработанной НП «Гильдия управляющих и девелоперов», сертификационной комиссией была присвоена классность 395 бизнес-центрам России. Для сравнения, в 2010 году сертификационной комиссией ГУД классность присвоена 206 бизнес-центрам. В настоящий момент полностью завершена классифика-

ция объектов деловых центров Екатеринбург, Тюмени, Краснодар и Ростова-на-Дону. В феврале будет завершена оценка бизнес-центров Санкт-Петербурга. До конца 2011 года эксперты планируют оценить не менее 100 объектов офисной недвижимости Москвы. В 2013 году завершится классификация объектов Нижнего Новгорода и Казани. Для завершения классификации объектов Санкт-Петербурга экспертам предстоит оценить около 120 объектов, в Нижнем Новгороде — около 90, в Казани — более 50 бизнес-центров. В 2011 году планируется начать классификацию бизнес-центров Омска, Перми и Черноморского побережья. В настоящее время идет формирование состава экспертов сертификационных комиссий. Всего с начала реали-

К сожалению, в целом экономика России построена так, что проекты по окупаемости не могут догнать 12-процентную ставку годового банковского кредита.

Игорь Водопьянов, глава управляющей компании «Теорема»

— **Проекты, которые вы реализуете в Петродворце, — ваш первый опыт жилищного строительства?**

— Да. Там планируются два жилых комплекса: таунхаусы и пятиэтажки. Плюс две школы и два детских сада. На мой взгляд, часть этой территории (40 гектаров) нужно было переводить в генплане из одного назначения в другое: из зоны Ж-2 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами. — ред.) в зону Ж-3 (зона смешанной жилой застройки. — ред.). Тогда бы не было необходимости строить таунхаусы. Таунхаусы россиянину не нужны. Он их не покупает и не живет в них.

— **Там же вы строили жилье для военных?**

— Да, на Ропшинском шоссе мы построили 700 квартир. Но мы не уложились в сроки, поэтому Минобороны с нами расторгло контракт.

— **Что планируете делать с этими объектами дальше?**

— Продавать на свободном рынке.

— **Вы долгое время занимались коммерческой недвижимостью. Как вам переход к работе над жилищными проектами?**

— Построить жилой дом намного проще, чем бизнес-центр. Пятиэтажки можно возводить за пять месяцев: с нуля и под ключ. Только у нас больше времени уходит на согласование. Получается, что мы перекладываем

бумажки с места на место. Процесс согласования одинаково безразличен независимо от того, что ты строишь: жилье или офисы. Просто жилая недвижимость — это более короткие деньги. Рентабельность бизнес-центров сейчас не так высока. Условно говоря, ты получаешь кредит в банке процентов 12, окупаемость может составить процентов 17. При таких условиях рассчитаться с банком можно лет за десять. Для этого надо, чтобы хотя бы кредит был десятилетний, чего у нас нет. Банки дают кредит лишь на три-пять лет. Вот и выходит, что денег, которые позволяли бы заниматься строительством бизнес-центров, сейчас, к сожалению, нет. Под жилье же нужны более короткие деньги. Жилые дома можно строить даже на основе «трехгодичных» кредитов, поэтому мы и переходим в эту отрасль. Пока безуспешно.

— **Как развивается рынок аренды коммерческой недвижимости?**

— По-разному. Торговые помещения в хороших местах сдаются без проблем. В складской недвижимо-

сти все дела обстоят очень хорошо. По крайней мере, наши склады все заняты.

— **Какова арендная ставка?**

— В складах — 550 рублей за квадратный метр. Но там и расходы большие: на отопление, электричество. К сожалению, в целом экономика России построена так, что проекты по окупаемости не могут догнать 12-процентную ставку годового банковского кредита. По моим представлениям, российская экономика работает на уровне четырех процентов. Развивать ее с помощью 12-процентного кредита невозможно. Как говорит мой приятель, основатель компании «Пятерочка» Андрей Рогачев, в России чем дальше от производства, тем больше денег. Полностью с ним согласен.

— **С этим можно как-то бороться?**

— Россию нужно начинать менять методом разбюрокрачивания. В 1991 году бюрократия выпустила страну из рук, что дало возможность быстрой трансформации страны. Можно всякое говорить: «лихие 90-е», «стреляли», «украли», — но если судить объективно, итогом всех событий стала быстрая и эффективная трансформация страны. Но потом

мы подошли к 2000-м годам — и бюрократия опять взяла страну под контроль. К сожалению, у власти по-прежнему сидят люди, которые и ранее занимали руководящие посты в различных ведомствах. Все те же люди, с их бюрократическим опытом Советского Союза.

— **В прошлом году СМИ писали о вашем намерении опротестовать постановление Смольного о передаче дачи Кушелева-Безбородко компании «Монолит». Чем вас привлек этот объект?**

— Исключительно тем, что он находится рядом с нашей территорией (Свердловская набережная, 40. — ред.). Это большой парк, который был дачей. Мы хотели выкупить ее и сделать единый парк, а само здание дачи превратить в ЗАГС. У меня была отличная идея. Это был бы даже рентабельный проект. Но выяснилось, что Азербайджанский культурный центр (проект компании «Монолит». — ред.) для города — гораздо более важное мероприятие.

— **Вообще в городе есть привлекательные для вас объекты, из которых можно было бы сделать сказку?**

— Смотря с какой точки зрения. Вся недвижимость в центре города не так привлекательна, как кажется петербуржцам. В центре привлекательны проекты гостиниц. Но сколько нам еще надо гостиниц? Не так много. Жилье? Возникает ряд проблем, в первую очередь связанных с парковкой. Да и горожан, готовых заплатить большие деньги за жилье в центре, тоже не так много. Центр можно реконструировать только за счет мощных государственных дотаций. Но я уверен, что их не будет. По объективным причинам.

— **Может, все не так плохо? Ведь в политике нового правительства прослеживаются явные тенденции к сохранению культурного наследия.**

— Старых зданий в центре города слишком много, чтобы дотаций хватило на все. Даже если власти хотят сохранить все памятники, они не могут это сделать. В бюджете нет таких денег. Считаю, что единственный вариант развития центра города (под центром мы понимаем все, включая кварталы, которые доходят до Обводного канала) — снос и воссоздание. Воссоздавать нужно внешний вид зданий, а внутренний уже организовывать иначе, решая вопросы пар-

Досье

Игорь Водопьянов

Родился 31 августа 1968 года. В 1985 году окончил школу, спорткласс по фехтованию, мастер спорта. С 1985 по 1991 год обучался в Балтийском государственном техническом университете им. Устинова («Военмех») по специальности «радиоинженер». В 1994 году стал одним из учредителей финансовой компании ЗАО «Балт-Груп», участвовал в создании бизнес-центра «Акватория». В 2000 году вышел из состава акционеров компании. С 2001 года Игорь Водопьянов возглавляет группу УК «Теорема» (создание коммерческой недвижимости). Компании принадлежат построенные бизнес-центры «Эврика», «Т4», «Лангензипен», «Бенуа», «Обухов-центр», а также складской комплекс «Теорема Терминал». В настоящее время УК «Теорема» реализует проекты на пяти крупных строительных площадках общей площадью более 380 га.

кингов и обустройства жизни людей в целом.

— **Вы имеете в виду дома, которые не являются памятниками?**

— Я считаю, что можно сносить и дома, которые являются памятниками. За исключением памятников мирового значения. Речь идет о рядовой застройке.

— **В этом случае будет, мягко говоря, очень серьезный конфликт с градозащитниками.**

— Всегда есть крайние точки зрения. Моя — с одного края. У градозащитников — с другого. Надо посередине найти какой-то компромисс. Дело в том, что качество строительства в Петербурге всегда было низким. Петроградская сторона после строительства Троицкого моста строилась со скоростью 250 домов в год. У нас есть бизнес-центр «Лангензипен». Там есть старое красное здание. Когда мы его реконструировали, выяснилось, что при его строительстве применялось 12 типов и размеров кирпича. Кирпич везли отовсюду. Даже не было никакой стандартизации материалов. Мне кажется, что в подобных случаях не жалко все снести и построить заново. Только государство должно проследить за тем, чтобы объект действительно был воссоздан в полной мере.



зации программы классность присвоена 601 объекту. В Петербурге классифицирован 381 бизнес-центр.

■ **ТД «Вимос» расширится и уйдет в регионы.** В 2011 году прирост ТД «Вимос» составил 15% по сравнению с 2010-м — об этом рассказал владелец сети Владимир Гурьев. Предыдущий год был настолько успешным, что на данный момент идут переговоры о расширении и экспансии в регионы. По словам Владимира Гурьева, уже имеются предварительные договоренности о реконструкции семи новых магазинов ТД «Вимос» — в связи с повышенным спросом их площадь будут расширять. Кроме того, в 2012 году «Вимос» планирует построить не менее пяти новых объектов в Ленинградской области и выйти в регион. По словам вла-

дельца ТД «Вимос», уже приобретен объект в Новгороде, в стадии переговоров покупка площадей под магазины в Пскове и Петрозаводске. Напомним, сейчас торговый дом «Вимос» — один из влиятельных игроков на рынке DIY в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, представлен 33 магазинами строительных, отделочных материалов и хозяйственных товаров, расположенных во Всеволожском, Приозерском, Выборгском, Гатчинском, Лужском, Кингисеппском и Кировском районах Ленинградской области, Курортном, Выборгском и Колпинском районах Санкт-Петербурга.

■ **Пулково, Апрашка и Набережная Европы поедут в Канны.** Комитет по инвестициям и стратегическим проектам определил перечень стратегических инве-

стиционных проектов Санкт-Петербурга, которые будут представлены на крупнейшей в Европе международной выставке инвестиций в недвижимость MIPIM-2012 в Каннах. В список включены как стратегические инвестиционные проекты, находящиеся в активной фазе реализации (для демонстрации динамики и актуального статуса), так и новые проекты в сфере развития территорий, являющиеся точками притяжения для новых иностранных инвестиций: развитие аэропорта Пулково, создание территории западной части Васильевского острова, проектирование и строительство многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина», создание общественно-делового многофункционального комплекса на территории

острова Новая Голландия, преобразование территории зоны станции Московская-Товарная, проект «Набережная Европы», преобразование территории Апрашкина двора, строительство административного и общественно-делового комплекса «Невская ратуша», создание на территории Санкт-Петербурга производственно-технологического комплекса Северо-Западного регионального центра открытого акционерного общества «Концерн ПВО «Алмаз-Антей», создание города-спутника «Южный» в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, развитие гостиничной инфраструктуры Санкт-Петербурга, строительство второй сцены Государственного академического Мариинского театра, строительство футбольного стадиона.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Петрович» совершит экспансию в регионы.

В СТД «Петрович» отмечают рост DIY-рынка на 20% за прошлый год и строят оптимистичные прогнозы на 2012 год. По мнению исполнительного директора СТД «Петрович» Виктора Адамова, такое стало возможным благодаря развитию строительства в Петербурге и Ленобласти в 2010 году: многие владельцы новых апартаментов оправились от кризиса и решились на ремонт лишь в 2011 году. В 2012 году у СТД «Петрович» большие планы на регионы – руководство компании планирует завершить строительство магазина в Петрозаводске и выйти на рынки Вологды, Пскова и Череповца.

■ Бетонный Петербург: лидеры остаются неизменны.

По валовым отгрузкам бетона в 2011 году лидируют «Объединение 45», «Беатон», «Ленстройдеталь» – так же как и в 2010 году. Всего в 2011 году ведущие производители бетона отгрузили на городские стройки более 3,5 млн куб. м, на 20% превысив объемы прошлого года. ГК «Беатон» в 2011 году заняла второе место по объемам производства товарного бетона и растворов, отгрузив 332 тыс. куб. м продукции. Таким образом, доля ГК «Беатон» на петербургском бетонном рынке увеличилась до 9,2% от общего объема отгрузок, то есть более чем на 3% по сравнению с объемом 2010 года.

■ Полуостровские Атланты.

Промышленные зоны на юге Калининского района – территория бывшего Полуострова – являются одним из последних крупных земельных участков в черте старого Петербурга. Сейчас полуостровские территории активно осваивают сразу несколько строительных компаний. В их числе – SetlCity, которое возводит на Лабораторном проспекте два жилых комплекса: «Атланта» и «Атланта-2», – рассчитанные на 1,5 тыс. новых квартир. Новые квартиры в Калининском районе застройщик SetlCity планирует сдавать в соответствии со стандартами класса комфорт: с чистовой отделкой, усиленной шумоизоляцией и металлическими входными дверями. Первый из комплексов – 25-этажный жилой комплекс «Атланта» на 645 квартир – будет сдан уже в июне этого года, ЖК «Атланта-2» – разноэтажный, на 1023 квартиры, – планируется ввести в эксплуатацию в конце 2013 года.

■ СУ-155 заключило контракт с Минобороны на 13 млрд рублей.

Между СУ-155 и Министерством обороны заключен контракт на строительство жилья для нужд министерства стоимостью более 13 млрд рублей. Строительство на этот раз развернется в Москве. Общая площадь приобретаемого Министерством обороны жилья составит 178,4 млн кв. м. Количество квартир – 2763. Завершить строительство планируется во втором полугодии 2013 года.

тенденции

Нефть на балконе хранить нерентабельно

Любовь Андреева. Недвижимость, если отбросить политические риски, – весьма надежный вид инвестиций. Вероятность того, что она со временем обесценится, настолько мала, что в расчет ее берут только скептики.

В долгосрочной перспективе цены на недвижимость всегда растут, а сама она приносит регулярный доход при сдаче в аренду, даже в условиях кризиса. В России, покупая жилье, впервые можно получить льготы по подоходному налогу. Практика предыдущих кризисов показала, что при приобретении недвижимости на глубине падения возможен существенный выигрыш на ее росте. Но стоит помнить, что даже при благоприятной экономической ситуации недвижимость малолитва, а каждая сделка требует времени, усилий и существенных расходов. Кроме того, спрос на недвижимость резко падает в условиях кризиса, а владение ею подразумевает расходы на налоги, коммунальные платежи и другие сборы. Кроме того, любая недвижимость уязвима для действий властей: ее можно конфисковать, на нее можно повысить налоговые ставки, монополисты могут резко увеличить плату за коммунальные услуги. Список плюсов и минусов от инвестирования в недвижимость этим не исчерпывается.

На данный момент цены на недвижимость все еще неадекватно высоки, если сравнивать их со средним уровнем дохода или с ценами на аренду жилья. Но нельзя исключить нового падения цен на жилье. О том, в какую недвижимость и при каких обстоятельствах стоит вкладывать деньги, рассуждают эксперты рынка.

Растущее жилье

Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», оценивает долю инвестиционных квартир в общем объеме продаж в пределах 5–10% в зависимости от макроэкономической ситуации.

Опыт работы с клиентами в компании «КВС» показал, что вновь стали появляться инвесторы в строящуюся недвижимость. «Игра стоит свеч, так как стоимость квадратного метра жилья на наших объектах за 6 месяцев возросла на 30 процентов и рост продолжится. Наиболее ликвидными оказались

квартиры с полной отделкой, недалеко от метро, небольшой площади (до 40 квадратных метров). Велик спрос и на коммерческую недвижимость», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам ООО «КВС».

«В целом рынок недвижимости нельзя называть высокодоходным с точки зрения инвесторов – граждан. Пока что наиболее выгодной представляется схема, при которой инвестиционная квартира покупается с целью ее последующей перепродажи незадолго до сдачи дома. При такой схеме доходность может составить до 15–20 процентов годовых. Что касается приобретения инвестиционной квартиры с целью ее последующей сдачи в аренду, то такой род инвестиций совершается, скорее, не с целью получения сверхприбылей, а с целью сохранения сбережений. Это связано с соотношением цен и арендных ставок на квартиры, которое приводит к тому, что срок возврата средств, вложенных в покупку квартиры для сдачи в аренду, составляет 12–17 лет. Поэтому в аренду сдаются именно те квартиры, которые куплены с целью сохранить накопленное. Ведь недвижимость – практически единственный доступный и, главное, понятный населению инструмент инвестиций и сбережения, ведь не баррель же нефти покупать и на балконе хранить», – рассказывает Светлана Попова.

По мнению заместителя генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, на текущий момент рынок первичной жилой недвижимости является наиболее перспективным для приобретения квартир с целью инвестирования. Инвестиционный потенциал приобретения квартир в строящихся домах связан с ростом цены, совокупно учитываемым два фактора: увеличение строительной готовности объекта и общий рост цен на рынке жилой недвижимости. «По опыту реализации проектов холдинга Setl Group можно сказать,

что в условиях стабильного рынка ликвидные объекты демонстрируют рост цен в пределах 20–30 процентов от нулевого цикла до высокой стадии готовности. В условиях растущего рынка данный показатель может достигать 25–40 процентов, а по отдельным, наиболее популярным объектам – 50 процентов и более. Отмечу, что даже в случае отсутствия составляющей общего рыночного роста цена на объект может ощутимо вырасти. Так, например, ЖК «Токио», который компания SetlCity ввела в эксплуатацию в конце прошлого года, только за счет постепенного повышения стадии готовности и высокого спроса на объект продемонстрировал прирост средней цены предложения на 30,7 процента за 18 месяцев», – говорит аналитик.

В течение 2011 года сохранялся устойчивый спрос и на проекты в сфере жилищного девелопмента. Сделки по приобретению земельных участков на различной стадии готовности под жилищное строительство составили 24% от всего объема инвестиционных сделок за период. В числе застройщиков, активно пополнявших свой земельный банк в 2011 году, можно отметить такие компании, как ГК «Эталон», SetlCity, холдинг RBI, ГК «ЦДС», ЗАО «ЮИТ Лентек». Стоимость земли в стоимости квадратного метра будущих улучшений (продаваемых жилых площадей) многоэтажного жилья эконом- и комфорт-классов на начало 2012 года находится в диапазоне 200–800 USD за квадратный метр (в среднем по городу – 400 USD за квадратный метр).

Наименее рискованным для инвестирования остается сегмент жилья массового спроса. Это объясняется емкостью данного сегмента, меньшими сроками экспозиции объектов и возможностью с достаточной точностью учитывать предпочтения потенциальных покупателей при выборе объекта инвестирования (близость метро, тип квартир, оптимальная планировка и пр.).

Выбирая объект для инвестиций, нужно учитывать местоположе-

МНЕНИЕ



Александр Погodin, заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург»:

– 10 процентов годовых – это тот уровень доходности, который считается хорошим для любого сегмента доходной недвижимости. Ликвидность зависит от потребительских качеств и расположения объекта. Среди инвесторов, ранее вкладывавших в квартиры, становится все больше желающих переориентироваться на коммерческие помещения. Сегодня приобретение недвижимости с целью инвестиций опять набирает обороты. Лучшим вложением для частных инвесторов остается покупка небольших коммерческих помещений, объем предложения по которым невелик. Они обеспечивают максимальную доходность и наиболее надежно сохраняют деньги в случае кризиса. Однако основной сложностью является уменьшение количества объектов недвижимости, отвечающих всем требованиям инвестора. К тому же инвестирование в ликвидные коммерческие помещения предполагает высокий порог входа.

ние, транспортную инфраструктуру, степень озеленения, сервисную инфраструктуру, социальную среду, да и в целом сложившийся имидж района. Кроме того, важен выбор компании-застройщика. Такие факторы, как репутация, опыт, темпы и качество строительных ра-

МНЕНИЕ



Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН:

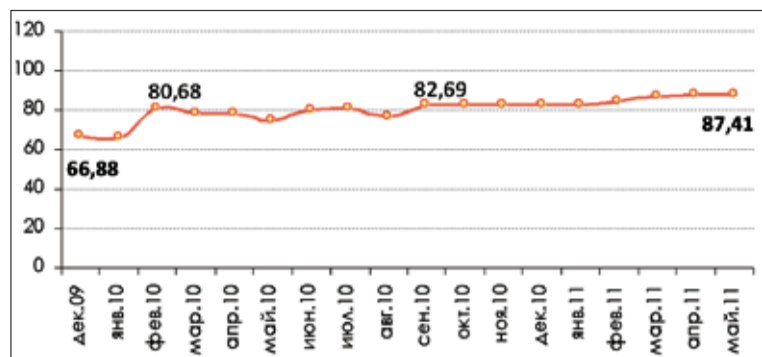
– В 2011 году заметно увеличилась доля тех покупателей, которые стали инвестировать в помещения для стрит-ритейла. Как правило, такие вложения более рискованные, но в то же время более доходные. В среднем они приносят собственникам порядка 10–12 процентов годовых, к этому стоит прибавить и рост стоимости непосредственно квадратного метра. Среди наиболее крупных инвестиционных сделок 2011 года больше всего торговых центров.

Торговые центры

Название	Адрес	Площадь, кв. м	Продавец	Покупатель	Сумма сделки
Галерея бутиков Esfera	Невский пр., 152	2100	RBI	ИП, развивающий сеть магазинов Babochka	~10–11 млн USD
«Академ-парк» («Грейт»)	Гражданский пр., 41, лит. Б, В	~28000	Холдинг «Адамант»	Fort Group	~40 млн USD
«Рыбачье»	Тепловозная ул., 31, лит. Б	10000	ООО «Крон»	Fort Group	32 млн USD
«Южный»	Правая ул., 48/50, лит. А	35000	частные лица	Fort Group	38 млн USD
«Французский бульвар»	Бульвар Новаторов, 11, корп. 2				
«Родео Драйв»	Пр. Культуры, 1, лит. А				
«Фиолент»	Ленинский пр., 100, корп. 1, лит. А	~274000	«Макромир»	Fort Group	680–900 млн USD
«Феличита»	Ул. Коллонтай, 3, лит. А, Б, В				
«Сити Молл»	Коломяжский пр., 17				
«Пассаж»	Невский пр., 48	21000	«ВТБ»	Jensen Russian Real Estate Fund II	~80 млн USD

Источник: АРИН

Динамика средней цены квадратного метра по объекту «Токио» (Setl City), тыс. руб.



бот, особенно значимы, когда инвестор планирует перепродавать объект еще на этапе строительства. Необходимо также оценить потребительские качества объекта: общую концепцию, архитектурные и планировочные решения, отделку, продуманность общественных зон, сопутствующую инфраструктуру. Следующий ключевой фактор – цена. Очень полезно сравнить ее с рыночным уровнем – выше она или ниже. Зачастую строительные компании на начальном этапе продаж выставляют квартиры по сниженным ценам, нередко проходят акции скидок. Это удобные моменты для покупки объекта инвестирования. И, наконец, совершенно необходимо учитывать конкурентную среду: есть ли вокруг подобные проекты, какие условия и цены там, – чтобы объект не потерял свой потенциал доходности.

«Объект инвестирования выбирается на основе объема имеющихся средств. Сегодня доходность объектов офисной недвижимости составляет около 11 процентов, торговой недвижимости – 14 процентов. Большие перспективы для развития имеет сегмент апарт-отелей, так как существует неудовлетворенный спрос. Сейчас, по нашей оценке, доходность таких проектов находится на том же уровне, что и в сегменте ретейла, при этом ликвидность таких объектов выше. На Западе дом с арендными квартирами, пожалуй, самый ликвидный объект. При этом стоит отметить, что кризис повлиял на данный сегмент гораздо меньше, чем на остальные активы, так как падение ставок аренды несоизмеримо с падением стоимости недвижимости», – рассказывает управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Илья Андреев.

Аналогично рассуждает и Александр Погодин, заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург»: «Вложения в жилую недвижимость остаются наиболее консервативным и понятным для граждан инструментом для инвестиций. Однако сегодня они могут обеспечить весьма скромную доходность. Вкладываясь в более перспективную категорию недвижимости – апарт-аманты для длительного проживания, которые с успехом зарекомендовали себя за рубежом, – инвестор может выбрать одну из двух различных доходных программ, удобную для него. Как показывает опыт развития рынков недвижимости различных стран, основные закономерности повторяются, отличаясь лишь длительностью этапов. Поэтому можно с уверенностью

утверждать, что, по аналогии с более развитыми зарубежными рынками, в самом ближайшем будущем и в Петербурге будет востребован особый формат арендной недвижимости для длительного проживания – апарт-отель, который объединяет в себе домашний уют, наличие широкого перечня услуг, традиционно предоставляемых в гостиницах, и доступную цену».

Игра в коммерческой зоне

Наталья Агрэ считает, что у частного инвестора на рынке недвижимости всегда было две альтернативы: либо купить квартиру в новостройке, сделать ремонт и сдавать ее жильцам в аренду, либо вложиться в коммерческую недвижимость. «С жильем все просто и понятно, характеристики квартир каждый может оценить сам более или менее точно. Бизнес на сдаче в аренду жилья прост. Однако предыдущие 2 года внесли неприятные коррективы в этот вид бизнеса. Долгий рост цен на недвижимость привел к тому, что срок окупаемо-

Доходность недвижимости

Сегмент рынка коммерческой недвижимости	Ставка
Офисная недвижимость	10,0–11,0%
Торговая недвижимость	9,5–10,5%
Складская недвижимость	12,5–13,5%

Источник: Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate

сти квартиры при сдаче ее в аренду увеличился с 4–5 лет до 10–12. Многим инвесторам это стало просто неинтересно. И началось перетекание денег в сектор коммерческой недвижимости», – поясняет эксперт.

По мнению Владимира Сергунина, директора департамента инвестиций Colliers International St. Petersburg, в 2012 году привлекательными для крупных инвесторов останутся объекты в Петербурге с вложениями в пределах 30–40 млн USD и защищенными финансовыми потоками. «На фоне нестабильности на мировых фондовых рынках инвестирование в недвижимость представляется наиболее своевременным и безопасным инструментом вложения средств. За последний год индекс РТС показал падение на 21 процент, в то время как объекты коммерческой недвижимости выросли в цене на 10–15 процентов. Таким образом, разница в доходности составила не менее 30 процентов. По итогам 2011 года был отмечен рост цен на действующие активы, приносящие арендный доход (офисные и торговые центры).

Так, ставки капитализации на высококачественные активы класса А достигли докризисного уровня и были зафиксированы в диапазоне 9–10 процентов, для класса В – 10,5–12 процентов», – поясняет он.

Прошлый год оказался рекордным по объему закрытых инвестиционных сделок на рынке недвижимости Петербурга. Это эксперты объясняют отложенным спросом и выходом на рынок новых крупных игроков, таких как Fort Group. Общий объем закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в Петербурге, включая покупку участков под жилищную застройку, составил около 2,3 млрд USD и превысил показатель предыдущего года в пять раз.

Самым динамичным сектором по итогам года стал сегмент торговой недвижимости: 70% от общего объема инвестиций составили сделки купли-продажи торговых активов (в большинстве своем действующих объектов, генерирующих доход). Самой крупной сделкой 2011 года, как на рынке коммерческой недвижимости Петербурга, так и в России в целом, стала покупка американским фондом Morgan Stanley Real Estate Fund торгово-развлекательного центра «Галерея» у холдинга Meridian Capital за 1,1 млрд USD. Ставка капитализации в этой сделке оценивается в 9%.

Также к знаковым событиям 2011 года следует отнести покупку компаний Fort Group портфеля недвижимости компании «Макромир», включающего в себя все действующие и перспективные торговые центры «Макромира» в Санкт-Петербурге общей площадью 260 тыс. кв. м. Сопровождение сделки осуществляла компания Colliers International. Кроме того, в III квартале 2011 года был продан торговый центр «Пассаж» на Невском проспекте. Сумма транзакции оценивается в 80 млн USD. Продавцом выступил банк «ВТБ», покупателем – компания Jensen Group.

Доля сделок с офисной недвижимостью составила около 6%. В основном это покупки для собственных нужд. С инвестиционными целями была совершена покупка офисного центра «Аэроплаза» площадью 33 тыс. кв. м компанией ЗАО «ПАН» в деловой зоне аэропорта Пулково.

Руководитель направления маркетинговых исследований консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Любава Пряникова также уверена, что самым доходным сегментом является торговая недвижимость. Уровень доходности в среднем составляет 12–13% в год. Наибольшую доходность имеют объекты с успешной концепцией, обладающие уникальными характеристиками и, следовательно, высокими арендными ставками. Доходность офисной недвижимости несколько ниже – 10–12% в год.

Александр Волошин, директор по развитию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, уверен, что наиболее подходящими для инвестиций являются объекты, чей потенциал на настоящий момент не используется полностью. Такие объекты позволяют при умеренных вложениях в реконструкцию в два раза увеличить свою доходность за счет повышения качества объекта и, как следствие, роста арендной ставки. При этом инвестор должен быть готов и к девелоперским рискам, уметь грамотно провести арендную кампанию и быть готовым к длительной экспозиции объекта. Основной тенденцией посткризисного рынка инвестиций в недвижимость является

Мнение



Владислав Фадеев, эксперт комитета по девелопменту Гильдии управляющих и девелоперов, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer:

– Многое зависит от соотношения риск – доходность, которое приемлемо для инвестора. Например, инвестиции в арендный жилой бизнес вряд ли можно назвать доходными – максимум 6–7 процентов, однако и риски на данном рынке минимальны. В то же время инвестиции в девелопмент потенциально могут принести и 20–30 процентов, а в жилье иногда и больше, однако риски достаточно велики.

профессионализация всех его игроков. С рынка уходят девелоперы, чья деятельность ограничивалась получением участков и попытками создать на их основе инвестиционно привлекательный продукт. Результата добились немногие, так как подготовка продукта требует профессионализма, а не только навыков согласования и продления сроков постановлений.

«Спекуляции на рынке земельных участков остались в прошлом. Инвесторы, покупавшие землю с целью последующей перепродажи по более высокой цене, сегодня не могут продать ее даже по стоимости приобретения. Для непрофессиональных игроков остался сегмент жилой недвижимости. У потенциального инвестора есть два пути: рискнуть с целью повышения доходности или выбрать более консервативный путь – вкладывать деньги в жилую недвижимость для последующей сдачи в аренду, при низком уровне рисков доходность составляет 5–6 процентов. Этот путь позволит сохранить капитал от инфляции, так как объект будет расти в цене», – говорит г-н Волошин.

Мнение

Ольга Украдыженко, консультант отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– На мой взгляд, инвесторам наиболее интересна торговая недвижимость. Но интересны только действительно качественные активы со стабильным арендным потоком и низкими рисками. Несмотря на то что рынок ретейла чувствует себя наиболее стабильно, офисные проекты, которые имеют очень хорошую локацию, качественное управление, высокое качество строительства, всегда найдут своего арендатора, а соответственно, будут инвестиционно привлекательными. Более того, за последнее время существенно улучшилась ситуация на складском рынке – ставка свободных площадей упала до 4,4 процента, при объеме чистого поглощения 55 тысяч квадратных метров, что, безусловно, не могло не отразиться на интересе инвесторов к данному сегменту. На наш взгляд, ставка капитализации для складских проектов составляет порядка 12,5 процентов, для офисных и торговых проектов – 10,5 и 10 процентов соответственно.

Дачный сезон

Деревянная архитектура Курортного района оказалась в центре внимания совета по сохранению культурного наследия. Признав памятником дачу Сандина в Комарове, эксперты решили вплотную взяться за сохранение подобных объектов.

Дачу Сандина в Комарове (улица Лейтенантов, 17, лит. А) совет по сохранению культурного наследия включил в список памятников архитектуры регионального значения. К такому решению привела историко-культурная экспертиза, проведенная НИИ «Спецпроектреставрация» по заказу ООО «Ридинг» – владельца дачи.

Компания «Ридинг» занимается гостиничным бизнесом в Курортном районе. Помимо дачи Сандина ей принадлежит территория в Комарове (Кавалерийская улица, 6, лит. А) площадью 18292 кв. м, на которой были расположены деревянные дачи Андреева, Духовского и Лоховой. Исторические здания, в отличие от дачи Сандина, не были включены в список памятников и были разобраны, что вызвало недовольство у градозащитников.

Представители общественности обращались в прокуратуру с просьбой провести проверку «по факту вопиющего нарушения 243-й статьи УК РФ и привлечь виновных к ответственности – вплоть до изъятия участка и заведения уголовного дела». Действия градозащитников пока возымели эффект лишь в работе совета по сохранению культурного наследия. Сегодня эксперты настаивают на сохранении дачи Сандина.

По словам специалиста НИИ «Спецпроектреставрация» Нины Петуховой, проект ООО «Ридинг» и не предполагает сноса. Инвестор планирует реконструировать объект под гостиницу. В комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) уверены, что историческое здание будет сохранено, поскольку находится в охранной зоне 1. «Нет смысла предписывать особый регламент по отношению к этому памятнику, поскольку охранная зона 1 уже сама по себе много регламентирует», – отмечает Нина Петухова.

Совет по сохранению культурного наследия полностью одобрил результаты историко-культурной экспертизы и обратил внимание на то, что объекты деревянного зодчества в целом пребывают в весьма плачевном состоянии. В ближайшее время совет намерен провести специальное заседание по проблемам сохранения деревянных дач в Комарове. Кроме того, в КГИОП созданы специальные рабочие группы, которые будут следить за состоянием объектов культурного наследия. В их числе группа, которая займется проблемой сохранения памятников деревянной архитектуры.

В составе групп – чиновники, сотрудники КГИОП, представители совета по сохранению культурного наследия, градозащитники.

По словам главы КГИОП Александра Макарова, «не позднее чем через месяц будут готовы график и программа работы комиссий в новом составе».

Доходность объектов недвижимости

Сегмент	Готовый бизнес	Инвестиционные проекты
Гостиничные объекты	10–15%	15–25%
Офисные объекты	9–15%	15–20%
Складские объекты	10–15%	15–20%
Торговые объекты	9–15%	17–25%
Жилье	–	25–30%

Источник: АРИН

Россия едет за рубеж

Елена Зубова. Российские покупатели пересматривают свое отношение к зарубежной недвижимости. В качестве инвестиционных объектов наши соотечественники выбирают не жилье в курортной зоне, а квартиры в больших городах, которые проще сдать в аренду. Покупателей меньше не стало, но бюджет сделок невелик, причем за «свои кровные» клиенты требуют качественных объектов.

Со второй половины 2011 года активность российских граждан на зарубежных рынках недвижимости обусловлена событиями в мировой экономической и политической жизни: постепенное падение рубля и индекса РТС, преддефолтное состояние Греции, опасения в отношении экономик Испании, Италии, Португалии, Кипра, а также ожидание второй кризисной волны, отмечает Станислав Зингель, президент Международного агентства недвижимости Gordon Rock. Главное ожидаемое российское событие – президентские выборы, в преддверии которых (и это происходит каждый раз!) подрастает интерес к покупке недвижимости за границей. По мнению Станислава Зингеля, сократилась активность покупателей, которых можно отнести к среднему классу, но выросла активность более состоятельной части россиян.

В петербургских агентствах зарубежной недвижимости также наблюдают разнонаправленные тренды. С одной стороны, появилось много заявок на недорогие объекты. Среди покупателей – люди с очень разным уровнем доходов. С другой стороны, покупатели переключаются со стран с дешевой недвижимостью на более дорогие страны. «За последний год интерес к покупке в странах, предлагающих дешевую недвижимость, несколько упал. Равно как и интерес к еще недавно популярным дешевым зонам в дорогих странах, к которым можно отнести регион Италии Калабрия и американский штат Флорида», – рассказывает Яна Добровольская, руководитель департамента «Страны Западной Европы» консалтинговой компании «Страна Плюс».

Для риэлторских компаний важен и другой момент – подрастающая требовательность покупателей. По мнению Кирилла Долгинского, исполнительного директора компании Lowell Finance, сейчас покупатели более четко оценивают затраты, рассчитывают финансовые потоки. «Еще 4–5 лет назад этого не было, – говорит он. – Теперь покупатели научились оформлять свои цели. Раньше покупка зарубежной недвижимости была статусной, как часы или автомобиль. Теперь клиенты исходят из реальных потребностей».

По словам Яны Добровольской, сейчас покупатели при выборе недвижимости учитывают больше факторов, чем 2–3 года назад, и обращают внимание не только на цену, но и на качество объекта, его потенциал, а также на качество жизни в регионе.

Валентина Нагиева, генеральный директор Greenfield Property International, все же отмечает, что клиенты хотят приобретать недорогие объекты. Например, дом в немецкой деревушке вполне реально приобрести за 5 тыс. EUR. Но инфраструктура там не годится для постоянного проживания.

Риэлторы по-прежнему говорят о выжидательной позиции многих клиентов: люди надеются на снижение цен, на появление новых объектов, на стабилизацию курса рубля. В результате просмотры длятся годами, потенциальные покупатели приезжают в одну и ту же страну по пять–шесть раз.



В ГЕРМАНИИ МОЖНО НАЙТИ ОБЪЕКТЫ СТОИМОСТЬЮ ДО 70 ТЫС. EUR, ЗА 20–40 ТЫСЯЧ МОЖНО КУПИТЬ ОДНОКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ ИЛИ СТУДИЮ

Смена ориентира

Кроме того, за последнее время изменилось отношение россиян к курортной недвижимости. Зарубежная жилая недвижимость – это не инвестиции, наконец поняли наши соотечественники. «Только квартира в крупном городе будет регулярно находить арендатора», – утверждает Марина Васильева, директор департамента зарубежной недвижимости АН «Авдвек».

Во-первых, жилая курортная недвижимость во многих странах подешевела. По наблюдению Кирилла Долгинского, это, например, касается приобретений в Испании в 2006–2007 годах. «На смену инвестициям в курортную недвижимость Испании как способу заработать на перепродаже пришел интерес к покупке домов и квартир для сдачи в аренду. В некоторых регионах побережья в течение всего 2011 года шла активная распродажа залоговой недвижимости за счет предоставляемых банками особых условий по финансированию покупки», – подтверждает Елена Крылова, руководитель департамента «Страны Южной Европы» консалтинговой компании «Страна Плюс».

Однако «недопонимание» остается, отмечает Марина Васильева. Некоторые петербуржцы хотят приобрести участок где-нибудь на Лазур-

ном берегу и построить там дом самостоятельно, привезя с собой дешевую рабочую силу. Но привозная рабочая сила означает немалые налоги, подчеркивает г-жа Васильева. Кроме того, налоги придется платить и на недвижимость. Объектом надо управлять, а делать это, находясь в России, невозможно. Услуги управляющей компании тоже стоят денег – в некоторых случаях до 30% дохода от аренды. А арендатора надо еще найти.

«Всеобщая ошибка», по выражению Кирилла Долгинского, кажется, трансформируется в понимание: курортная жилая недвижимость пригодна только для собственного удовольствия.

То есть цели покупки зарубежной недвижимости меняются. По данным Gordon Rock, примерно половина россиян, приобретающих жилую недвижимость за границей, покупает дом для отдыха, а четверть покупателей рассчитывает получить доход. И только при покупке коммерческой недвижимости единственная цель – инвестиции.

Яна Добровольская перечисляет мотивы покупателей: иметь второй дом за рубежом, владеть собственностью ради визовых и иммиграционных преимуществ, вложить средства и, наконец, приобрести дом своей мечты.

По словам Марины Васильевой, чаще всего петербуржцы приобретают объекты для собственного проживания, а также «про запас». «Одна из основных целей сейчас – сберечь средства, – отмечает Валентина Нагиева. – Инвестиционных покупок мало: 4–6 процентов прибыли – несерьезно».

От 50 и выше

Работающие с зарубежной недвижимостью компании имеют разных клиентов, действуют в разных странах, соответственно, называют разный средний бюджет покупки. По словам Марины Васильевой, бюджет

Топ-10 стран, наиболее популярных у россиян с точки зрения покупки недвижимости «для жизни»

1	Болгария
2	Германия
3	Черногория
4	Испания
5	США
6	Чехия
7	Латвия
8	Кипр
9	Турция
10	Франция

Источник: Gordon Rock

по запросам начинается с 15 тыс. EUR. Валентина Нагиева оценивает средний бюджет сделок в 150–200 тыс. EUR. При этом она отмечает, что в Италии и на Кипре, к примеру, планка низкобюджетных запросов – 50–100 тыс. EUR, а «потолок» – в районе 300 тыс. EUR.

По словам Станислава Зингеля, средний бюджет покупки недвижимости «для жизни» приблизился к уровню 2008 года – 150 тыс. EUR, отыграв в 2011 году двухлетнее кризисное 25-процентное падение.

Елена Крылова утверждает: на развитых европейских рынках со стабильным спросом средняя сумма сделки не вполне отражает реальные цены и популярность объектов. Есть спрос и на квартиры стоимостью до 300 тыс. EUR, и на виллы по цене в 1 млн EUR.

По словам Марины Васильевой, потратить до 1 млн EUR готовы, например, граждане, преданные Французской Ривьере: «Многие покупатели уже пять–шесть сезонов отдыхали там, теперь надумали покупать недвижимость на Лазурном берегу».

Основные цели россиян при покупке зарубежной жилой недвижимости

Дом для отдыха (в том числе курортная недвижимость на море, на горнолыжных и бальнеокурортах)	50%
Инвестиции для получения дохода (в том числе лизбэк, недвижимость с гарантированным доходом, доходные апартаменты, студенческая недвижимость)	25%
По семейным причинам (в том числе обучение детей, воссоединение семьи, пенсионная недвижимость)	10%
Получение вида на жительство (в том числе бизнес-иммиграция, получение мультивизы)	10%
Другие причины	5%

Источник: Gordon Rock

Топ-10 стран, наиболее популярных у россиян с точки зрения покупок недвижимости «для инвестиций»

1	Германия
2	Великобритания
3	Франция
4	Австрия
5	США
6	Италия
7	Кипр
8	Израиль
9	Чехия
10	Латвия

Источник: Gordon Rock

Однако сделки с объектами ценной в несколько миллионов сегодня довольно редки. «Люди, которые имеют возможность уплатить за объект несколько миллионов долларов, либо уже владеют зарубежной недвижимостью, либо приобретают объекты, минуя российские агентства, либо раскладывают яйца в несколько корзин, покупая несколько объектов на сумму, за которую прежде приобретали один дом», – объясняет Валентина Нагиева.

Лица не разглядеть

По версии Gordon Rock, половина приобретающих зарубежную недвижимость в инвестиционных целях – это люди в возрасте 40–50 лет, четверть – 30–40-летние, почти две трети из них – мужчины. Это собственник бизнеса, высокооплачиваемый наемный сотрудник или чиновник. Москвичи составляют 40% инвесторов, петербуржцы – 10%. Большинство (70%) заинтересованы в инвестициях в «консервативную» Европу (Англия, Франция, Германия и т. д.).

А вот портрет покупателя, присматривающего объект «для жизни», составить невозможно, признается Станислав Зингель, – эта группа крайне неоднородна.

Например, соседняя Финляндия интересует очень разных людей. «Покупателями у нас могут стать и пожилые люди – пенсионеры, выгодно продавшие свой небольшой пригородный участок земли; люди с небольшим достатком, продавшие комнату в коммунальной квартире или небольшую квартиру, – делится наблюдениями Наталья Алексеева, руководитель департамента «Страны Северной Европы» консалтинговой компании «Страна Плюс». – Есть и представители бизнес-класса. Зачастую у таких людей дом в Финляндии – третий или четвертый (после дома в Петербурге, в Ленинградской области и в какой-нибудь теплой стране). И есть особая группа – инвесторы, которые чаще всего покупают турбазы или отели».

Неожиданным для риэлторов, отмечает Марина Васильева, стал интерес к Турции, причем со стороны пенсионеров, которые в состоянии уплатить 20–30 тыс. EUR за объект в Анталии.

По словам г-жи Васильевой, объекты в Болгарии сегодня покупают все слои: люди небогатые выбирают болгарскую недвижимость из-за ее относительной дешевизны, люди состоятельные совершают сделки в пользу родственников, детей или родителей.

При таком разбросе составить средний портрет покупателя, конечно, не получается.

Кэш не в моде

Зарубежные рынки имеют свои особенности в смысле расчетов по сделкам. Некоторые схемы расчетов знакомы российским гражданам, некоторые – в новинку до сих пор.

Например, в ряде стран покупателям-инвесторам предлагают схемы с гарантированной доходностью – байбэк (buyback) и лизбэк (leaseback), когда застройщик (или управляющая компания) берет за управ-

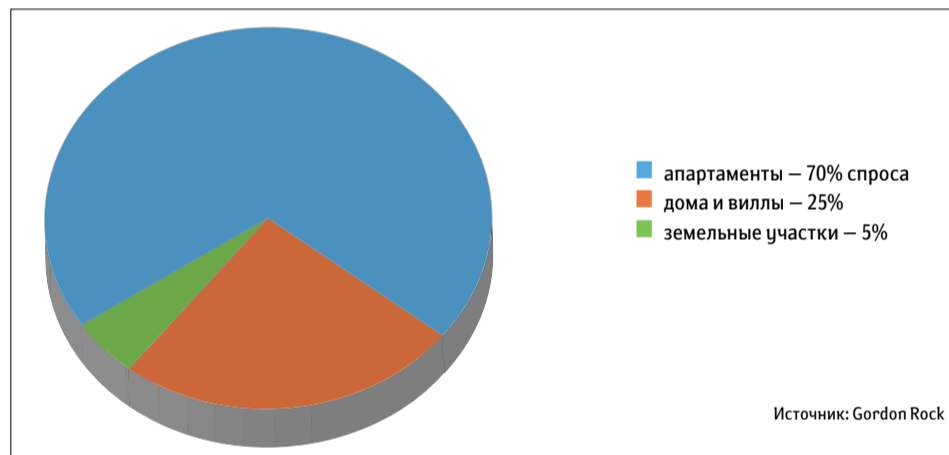
ление купленным объектом и гарантирует собственнику некий постоянный доход (схема лизбэк) или когда застройщик берет на себя обязательство выкупить объект через несколько лет (схема байбэк). Более всего лизбэк распространен во Франции, встречается в Италии, Великобритании, Турции, Израиле, Германии, Швейцарии. Эти схемы, отмечает Яна Добровольская, вызывают определенный интерес у потенциальных покупателей, но сделок по таким операциям пока не было.

В отличие от российского рынка, где доля ипотечных сделок по-прежнему незначительна, при покупках зарубежной недвижимости кредитами пользуются до половины клиентов. По данным Gordon Rock, доля ипотечных сделок в приобретениях «для жизни» составляет 30–40%, ради инвестиций – достигает 90%. Однако доля сделок с привлечением кредитных средств все еще довольно велика – до половины объектов в Испании, 30–40% в Германии.

Кирилл Долгинский отмечает: количество кредитов уменьшилось во второй половине 2011 года. Причина – ужесточение условий кредитования для нерезидентов в некоторых европейских странах (в частности Франции, Италии), что порождено экономической ситуацией в Европе.

Соответственно, рассуждает Станислав Зингель, европейские банки (в первую очередь немецкие, французские и британские)

Структура спроса на зарубежную недвижимость «для жизни»



гораздо охотнее кредитуют крупных заемщиков (объем заимствований – от 300 тыс. EUR), чем мелких. И ситуация вряд ли изменится в первой половине 2012 года.

Еще одна особенность большинства зарубежных рынков – безналичные расчеты. «Испания уходит от наличного расчета, за исключением резервационных платежей, поэтому основные схемы оплаты недвижимости в Испании – это безналичные переводы, ипотека», – говорит Елена Крылова.

В России на рынке жилой и даже коммерческой недвижимости преобладают наличные расчеты. «Даже Болгария, рынок которой, наверное, ближе к нашему, чем, например, рынок Австрии, принял закон, который запретил расчеты наличными. Кстати, с 1 июля 2011 года», – подчеркивает генеральный директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер.

Где, что, почему

Перечень стран, в которых российские покупатели приобретают недвижимость, меняется мало. Большинство покупателей жилой недвижимости ориентированы на недорогую покупку, поэтому их интересуют Болгария, Чехия, Черногория, курорты Испании, Италии. «Сейчас активизировались покупатели недвижимости в Болгарии – в преддверии курортного сезона», – поясняет Валентина Нагиева. По ее словам, в конце 2011 года возник непонятный для риэлторов интерес к Чехии, где оформление сделки – дело сложное. Местоположение недорогих объектов в Чехии оставляет желать лучшего, добавила Марина Васильева.

В Черногории покупателей сегодня интересуют земельные участки под застройку. Португалия, по словам г-жи Васильевой, пользуется спросом, поскольку там несложно получить вид на жительство. В Испанию люди тянутся, говорит Валентина Нагиева, из-за невысоких цен.

Объекты в Германии и Финляндии покупатели рассматривают в том числе в каче-

По итогам III квартала 2011 года, данные международной консалтинговой компании Global Property Guide свидетельствуют: цены на жилье во многих странах продолжали падать.

В лидерах роста – Индия (22,68% с начала года) и Бразилия (20,26%). Если в Индии основным двигателем выступила инфляция и высокие банковские ставки, то бразильский рынок поднимается в ожидании чемпионата мира в 2014 году и Олимпиады в Рио-де-Жанейро в 2016 году.

На несколько процентов подросли цены в Латвии, Эстонии, Австрии, Норвегии, Франции, Швейцарии, в некоторых других европейских странах – только на доли процента. Максимальное падение за три первых квартала продемонстрировала Ирландия (–15,61%), также цены падали в Нидерландах (–5,20%), Португалии (–6,77%), Словакии (–7,94%), Польше (–7,95%), Испании (–8,41%), Болгарии (–9,65%), Греции (–6,57%) и других европейских странах.

Азиатский рынок оценивается консультантами как «холодный».

По-прежнему непонятно, когда начнет восстанавливаться рынок США. По данным Федерального агентства по финансированию жилищного строительства, падение цен за девять месяцев 2011 года составило 7,22%, хотя число домовладельцев, которые должны больше, чем стоят их дома, несколько уменьшилось.

стве инвестиционных покупок. По словам г-жи Васильевой, в Германии сейчас можно найти объекты стоимостью до 70 тыс. EUR, за 20–40 тысяч можно купить однокомнатную квартиру или студию в Берлине, а за 5 тысяч – домик в деревне. Впрочем, качество будет соответствовать цене.

«Финляндия традиционно интересует граждан, – говорит Наталья Алексеева. – Во-первых, близко, во-вторых, местность по большей части дачная и по климату сходная с климатом Петербурга. Но интересуются Финляндией больше граждан, чем в итоге покупает».

По мнению Яны Добровольской, наибольшее количество интересных предложений для инвесторов сегодня можно найти в Германии (7–9% годовых) и США (до 11% годовых). «Из не очень хорошо известных в России рынков с точки зрения инвестиционной привлекательности интересен Люксембург», – утверждает она.

Станислав Зингель обращает внимание: топовые списки стран, где покупают недвижимость «для жизни» и недвижимость для инвестиций, заметно различаются. «Лидерами рейтинга доверия российских инвесторов стали Германия, Великобритания и Франция. А вот Болгария, Испания и Черногория, популярные у россиян, которые покупают недвижимость «для жизни», не попали даже в десятку стран, вызывающих доверие у инвесторов», – подчеркивает он.

Все риэлторы отмечают спад спроса на недвижимость Кипра и Греции. Впрочем, спад это относительный – на фоне безумного роста в 2010 году.

«Нет такой страны, которую не спрашивают», – резюмирует Марина Васильева.

Большинство покупателей сегодня предпочитают объекты вторичного рынка, причем сравнительно новые. «Еще полгода назад покупателей очень интересовал первичный рынок. Но по бюджету лучше вторичный, – поясняет Валентина Нагиева. – Мы почти не продавали строящихся объектов». По словам Елены Крыловой, всплеск интереса к строящемуся жилью наблюдается в Испании.

Интерес покупателей вызывают аукционы, на которых банки продают дефолтные объекты – как правило, по сниженной цене. Такие аукционы регулярно проходят, например, в Германии, США, где, как известно, большинство жилых объектов приобретено в кредит.

Большинство специалистов уверены: серьезных изменений на рынках зарубежной недвижимости в 2012 году не произойдет – предпосылок для этого нет. Возможно, увеличится количество сделок, но основные тенденции, средний бюджет и динамика сохранятся. Возможно, больше внимания покупатели уделят объектам на зимних курортах – в Австрии, Швейцарии, Италии, Франции.

По прогнозам Gordon Rock, объем затраченных россиянами на приобретение зарубежной недвижимости средств в 2012 году останется на уровне 2011 года – 15 млрд USD.

Минимальный бюджет, средний бюджет, уровень доходности

Тип недвижимости	Минимальная стоимость объекта	Размер кредита	Минимальный инвест. бюджет (порог входа)	Средний инвест. бюджет	Рентная доходность (%)	Рентабельность инвестиций (доход на вложенный капитал, %)
Студенческие апартаменты и блоки апартаментов	60000 EUR	до 60%	24000 EUR	100000 EUR	8–10%	14–18%
Квартиры с обслуживанием и блоки апартаментов	80000 EUR	до 60%	32000 EUR	100000 EUR	6–10%	10–18%
Гостиничные номера и блоки номеров	100000 EUR	до 60%	40000 EUR	200000 EUR	6–10%	10–18%
Доходные дома	300000 EUR	до 50%	150000 EUR	600000 EUR	6–8%	9–14%
Мини-отели	700000 EUR	до 50%	350000 EUR	800000 EUR	6–9%	9–15%
Отели	1500000 EUR	до 60%	450000 EUR	2000000 EUR	6–8%	10–15%
Коммерческая недвижимость с 10–20-летними договорами аренды	1500000 EUR	до 70%	450000 EUR	1000000 EUR	6–8%	12–18%

Источник: Gordon Rock

Интерес к определенной стране
Визовые и иммиграционные преимущества для владельцев недвижимости в конкретной стране
Стабильность рынка и экономического положения страны
Привлекательная инвестиционная составляющая объекта
Соответствующие запросу характеристики объекта
Исключительное личное впечатление от объекта

Источник: «Страна Плюс»

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Президиум Союза строительных объединений и организаций: полномочия президента подтверждены, планы работы на юбилейный 2012 год определены

27 января состоялось расширенное заседание президиума Союза строительных объединений и организаций. Оно прошло в новом составе, утвержденном на IX Съезде строителей Санкт-Петербурга. В начале заседания Роман Филимонов обратился к собравшимся: «Перед уходом с поста вице-губернатора я разговаривал с губернатором города Георгием Полтавченко по поводу Союза. Я сообщил, что в нашем городе на протяжении 10 лет работает общественная организация, которая оказывает положительное влияние на строительную отрасль города, и получил определенную поддержку деятельности Союза. Однако, несмотря на то что президент ССОО избирается на три года и мои полномочия не истекли, я хотел бы получить сегодня их подтверждение от членов президиума». Строители единогласно выразили свое доверие президенту ССОО. «В ситуации, когда во главе Союза оказывается руководитель из бизнеса, мы можем приобрести большой вес и объединить строительное сообщество. Проблем очень много. Нужно расширить круг поднимаемых ССОО вопросов, активнее привлекать к работе членов президиума и тем самым укреплять престиж Союза», – сказал Сергей Алпатов, генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов».

Юбилейный план работы

Одним из вопросов повестки стало утверждение плана работы Союза на 2012 год. В нынешнем году ССОО исполняется 10 лет, и все мероприятия пройдут под знаком юбилея. Члены президиума высказались за внесение в план мероприятий объединений и союзов, которые входят в ССОО, а также за активизацию контактов с Национальными объединениями строителей, проектировщиков и изы-

скавателей и увязывание плана работы ССОО с их планами.

При обсуждении основных событий юбилейного года единогласно было принято решение провести в апреле общее собрание членов ССОО для обсуждения проблем, накопившихся в строительной отрасли, а также законов и нормативных актов, принятых Государственной Думой.

Конференции, круглые столы и съезд строителей

В 2012 году состоится ряд заседаний президиума ССОО по текущим вопросам деятельности общественной организации и заседаний Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства в Санкт-Петербурге – для решения



задач системы саморегулирования и разработки стратегии ее дальнейшего развития и совершенствования.

Эти же задачи станут предметом пристального внимания в рамках конференций – «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области в условиях саморегулирования». Конференции состоятся в марте и в октябре.

В феврале и ноябре будут организованы конференции «Правоприменительная практика третейских судов», посвященные новому и потому вызывающему множество вопросов направлению деятельности.

На декабрь запланировано проведение главного события строительной отрасли нашего города – X Съезда строителей Санкт-Петербурга.

Справочник и книга почета

К юбилейному съезду будет приурочен выпуск очередного тома справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга».

Кроме того, на съезде будет представлено новое издание книги почета «Лучшие строители Санкт-Петербурга», которое будет содержать полный реестр петербуржцев – работников отрасли, удостоенных государственных и ведомственных наград в области строительства. В альманах войдут имена тех, кто за безупречный и добросовестный труд отмечен нагрудным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» – высшей профильной наградой нашего города. На президиуме ССОО было предложено расширить круг работников отрасли, отмеченных в книге, и ввести две новые главы – об архитекторах и реставраторах.

Консультации и анализ проблем отрасли

Получит развитие цикл специализированных семинаров «СРОчные консультации». Союз продолжит издание методической и справочной литературы, освещающей раз-

личные аспекты деятельности строительных компаний и СРО.

В 2012 году продолжатся заседания Региональной комиссии по решению проблемы эмиссии аммиака из бетона – одной из самых острых на сегодняшний день в строительном комплексе Петербурга.

Сотрудничество со СМИ и участие в выставках

Члены Союза строительных объединений и организаций будут представлены в рамках ведущих отраслевых выставок, в том числе российских и международных.

В частности, дирекцией Союза запланировано участие в таких мероприятиях, как «Интерстройэкспо», «Жилищный проект», «Гражданский жилищный форум» и многих других.

Реализуя принципы открытой информационной политики, Союз продолжит тесное сотрудничество со средствами массовой информации. Будет продолжен выпуск корпоративного издания – «ВсеСОЮзные вести», где найдет отражение деятельность членов ССОО.

Дольщики. Работа продолжается

Не менее значимой темой повестки дня президиума стало обсуждение итогов работы Фонда оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов.

Как было отмечено на заседании, в течение последних двух лет фондом были выкуплены квартиры для последующей передачи пострадавшим дольщикам на сумму почти в 40 млн рублей. 25 квартир были предоставлены ООО «Главстрой», ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», ЗАО «Строительное управление 12».

Уместно будет сказать, что деятельность Санкт-Петербурга, направленная на оказание помощи дольщикам, получила высокую оценку министра регионального развития России Виктора Басаргина. Об этом было заявлено

Состав президиума Союза строительных объединений и организаций, утвержденный на IX Съезде строителей Санкт-Петербурга:

- 1) Ассоциация монтажных специальных строительных предприятий «Монтаж-спецстрой»
- 2) Ассоциация технических заказчиков строительства Санкт-Петербурга
- 3) Ассоциация предприятий железобетонных изделий «АБЕТОН»
- 4) Ленинградская ассоциация проектных организаций
- 5) Национальный кровельный союз
- 6) СРО НП «Балтийский строительный комплекс»
- 7) СРО НКСП «Региональное строительное объединение»
- 8) СРО НКСП «Региональное проектное объединение»
- 9) НП «Союз производителей сухих строительных смесей»
- 10) СРО НП СРКБВСП «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой»
- 11) НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД»
- 12) СРО НП организаций строительной отрасли «Строительный ресурс»
- 13) СРО НП «Союзпетрострой-Проект»
- 14) ОАО «Группа ЛСР»
- 15) ОАО «Метрострой»
- 16) Региональная общественная организация содействия развитию реставрационной отрасли «Союз реставраторов Санкт-Петербурга»
- 17) Санкт-Петербургская палата недвижимости
- 18) Санкт-Петербургский Союз архитекторов
- 19) Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой»
- 20) СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»
- 21) НП «Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «ДОРОМОСТ»
- 22) СРО НП «Высотный строительный комплекс»
- 23) СРО НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
- 24) СРО НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»
- 25) СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
- 26) СРО НП «Северо-Западный альянс проектировщиков»
- 27) СРО НП «Строители Петербурга»
- 28) СРО НП «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада»
- 29) СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга»
- 30) Холдинговая компания «Адамант»

в ходе видеосовещания с регионами страны в конце прошлого года.

Также в рамках заседания президиума Союза строительных объединений и организаций был рассмотрен ряд вопросов, касающихся текущей деятельности ССОО.

АЛЬМАНАХ «ЛУЧШИЕ СТРОИТЕЛИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» – ЛЕТОПИСЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ СЛАВЫ ГОРОДА

Союз строительных объединений и организаций приступил к подготовке обновленной и дополненной версии альманаха «Лучшие строители Санкт-Петербурга». Решение об очередном выпуске издания, приуроченном к 10-летию ССОО, принято на заседании президиума Союза 27 января.

Книга «Лучшие строители Санкт-Петербурга» – уникальная энциклопедия, на страницах которой представлены имена людей, которые создают современную северную столицу. Благодаря их неустанному труду в Петербурге возводятся новые жилые кварталы, промышленные и социальные объекты, строятся дороги и мосты, реставрируются исторические и культурные памятники, модернизируется инфраструктура города. Это люди, которые заслуженно удостоены высоких государственных и ведомственных наград в области строительства.

Первое издание книги «Лучшие строители Санкт-Петербурга» увидело свет в 2007 году по инициативе Александра Вахмистрова, который сегодня является почетным президентом ССОО. Государственные награды в области строительства были учреждены в нашей стране еще в прошлом веке: в 1961 году Указом Президиума Верховного Совета

РСФСР учреждено звание «Заслуженный строитель РСФСР», в 1995 году Указом Президента России звание «Заслуженный строитель Российской Федерации». А в 1997 году приказом Госстроя России был учрежден ведомственный знак отличия – «Почетный строитель России». В 2006 году правительство северной столицы учредило собственную награду в области строительства – нагрудный знак «Строителю Санкт-Петербурга». С тех пор профильных наград удостоены сотни представителей строительного-промышленного комплекса Петербурга, но сведения о реестре лучших строителей широкой общественности никогда представлены не были. Таким образом, целесообразность продолжения работы над профессиональным справочником такого рода бесспорна и очевидна.

Обновленное издание альманаха будет содержать максимально полный реестр лучших строителей Санкт-Петербурга, получивших профильные знаки отличия в период по 2011 год.

Книга готовится наградным отделом Союза строительных объединений и организаций при участии Министерства регионального развития РФ, правительства Санкт-Петербурга, на-

градных архивов Смольного и Российского Союза строителей. Редакционный совет возглавит президент Союза Роман Филимонов. Выход из печати очередного издания «Лучшие строители Санкт-Петербурга» планируется в конце 2012 года – к Десятому, юбилейному, съезду строителей Санкт-Петербурга. Книга почета будет передана в органы власти северной столицы, в строительные компании и саморегулируемые организации, в библиотеки и исторические музеи северной столицы, а также вузы и колледжи, ведущие подготовку кадров для отрасли.

Строить в Петербурге, городе прекрасных архитектурных ансамблей и шедевров мирового зодчества, – великая ответственность. И петербургские строители с честью продолжают традиции своих великих предшественников. Несомненно, имена современных строителей, занесенные в книгу почета, достойны находиться в одном ряду с именами первых зодчих северной столицы. Создание книги почета «Лучшие строители Санкт-Петербурга» – замечательная возможность еще раз отдать дань уважения заслугам самых достойных представителей строительной отрасли, внесших неоценимый вклад в благородное дело развития родного города.

Застройщики определили список избранных

Мария Безух. Прошедший год стал показательным для всех участников рынка недвижимости: новые реалии, изменившие в кризис психологию покупателя, окончательно сформировали и нового клиента с соответствующими запросами.

Они не только повлияли на механизм продаж, но и определили в прошедшем году принципиально новую систему взаимоотношений между застройщиками и агентствами недвижимости.

2011 год продемонстрировал рост доверия строительных компаний к агентствам недвижимости. Об этом свидетельствует статистика, которую приводит заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов: во время кризиса количество сделок на вторичном рынке с участием риэлторов снизилось до 50%, сейчас услуги, предоставляемые агентствами, вновь становятся востребованными – их доля возросла до 70%. «На первичном рынке доля сделок, заключенных с привлечением агентств, составляет около 20 процентов», – комментирует Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар». – Количество выставленных в СМИ объектов от агентств составляет около 80 процентов». Динамику отмечают и аналитики АН «Арин» – по их данным, до 2008 года этот показатель составлял всего 15–20%. После кризиса застройщики стали больше доверять агентствам недвижимости, которые в сложные годы обеспечили им хорошие продажи.

Объем спроса в 2011 году уве-

личился на 12% и составил порядка 2,27 млн кв. м (данные АРИН). Еще одна яркая тенденция – конкуренция первичного рынка со вторичным в сегменте экономкласса. По общему мнению экспертов, перетекание спроса со вторичного рынка на первичный будет продолжаться и в 2012 году. Многие клиенты начали приобретать малогабаритные квартиры вблизи от станций метро в качестве объектов для инвестиций именно после кризиса.

На данный момент самыми востребованными являются квартиры от 40–50 кв. м с чистой отделкой и студии метражом до 30 кв. м. По мнению Андрея Уманского, генерального директора ООО «Центр недвижимости Санкт-Петербурга», высокий спрос на студии в стадии строительства обусловлен инвестиционной привлекательностью и высокой окупаемостью – около 30%. Студии на нулевом цикле строительства охотно приобретают родители старшекласников из регионов, планирующие через 1,5–2 года отправлять детей учиться в петербургские вузы. Кроме того, по мнению г-на Уманского, новый покупатель умеет считать деньги и требователен как к застройщику, так и к агентству-посреднику.

Доля промежуточного инвестора, который раньше выкупал весь пул квартир, теперь невелика, и застройщик делает ставку на конечного покупателя. Кроме того, с 2011 года изменилась и схема взаимодействия риэлтора со строительной компанией. «Количественный признак перешел в качественный», – рассказывает Андрей Уманский. – Теперь застройщик взаимодействует с узким кругом проверенных агентств, которые ориентированы на конкретные проекты и, по сути, являются дистанционным подразделением отдела продаж». От агентства недвижимости требуют профессионализма – качественного сервиса, бережного обращения с покупателями и той информацией, которую предоставлена по объекту. На текущий момент более 40% продаж в домах холдинга RBI совершаются через агентства недвижимости, которые работают как на территории Петербурга, так и в других регионах. «Круг наших партнеров постоянно расширяется, но главный критерий выбора – мы работаем с проверенными и надежными агентствами недвижимости», – комментирует Андрей Останин, директор управления привлечения инвестиций холдинга RBI. – Важно, что наше сотрудничество постоянно расширяется: мы тестируем

различные программы покупки квартир, в прошлом году через агентства мы стали продавать не только квартиры, но и коммерческие помещения. Появляются новые программы мотивации для агентов. Думаю, не ошибусь, если скажу, что для нашей компании сотрудничество с агентствами недвижимости носит не ситуационный, а стратегический характер».

В 2011 году рост рынка недвижимости в Петербурге составил 8–12%, об этом на прошлой неделе рассказал на пресс-конференции Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области начальник информационно-аналитического отдела департамента оценки ГУП «ГУИОН» Дмитрий Табала. По его словам, в 2012 году придется наблюдать посткризисные процессы, поэтому более чем на 10% рынок не вырастет. Что касается цен на недвижимость, в среднесрочной перспективе стоимость квадратного метра будет изменяться в рамках уровня инфляции. «Если говорить о ближайшем будущем, то цены вырастут не более чем на 2–5 процентов», – такой прогноз озвучил Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». Скорее всего, стоимость жилья будет меняться волнообразно.

ЛСР спроектирует медицинский центр для военных

ООО «ЛСР-Строй» заключило контракт с Главным управлением обустройства войск на выполнение первого этапа проектно-исследовательских работ по созданию Многофункционального медицинского центра для Военно-медицинской академии им. С. М. Кирова в Санкт-Петербурге (Сестрорецк).

Согласно техническому заданию, проект единого комплекса, объединяющего на одной территории образовательную, научно-исследовательскую, медицинскую и жилищную инфраструктуру, будет реализован на земельном участке площадью 275 га. Проект должен предусматривать целый ряд структурных подразделений: объекты клинической базы, лечебно-диагностические центры, научно-исследовательский комплекс и учебные здания, конференц-залы, вертолетные площадки, жилой комплекс для студентов и медперсонала, а также всю необходимую транспортную и социально-бытовую инфраструктуру. Планируется, что клиническая часть нового объекта сможет вместить около 1600 койко-мест, а образовательная – около 3000 студентов и слушателей. Полностью завершить проектно-исследовательские работы планируется до конца 2013 года.



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

18-19 февраля
11⁰⁰-19⁰⁰

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
ст. метро
«Пр. Большевиков»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- **Какие есть риски при покупке готового и строящегося жилья**
- **Как получить ипотечный кредит**
- **Что будет с ценами на городскую и загородную недвижимость**
- **Как выгодно инвестировать в недвижимость**

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ



ЖИЛИЩНЫЙ
КОМИТЕТ



БН БЮЛЛЕТЕНЬ
НЕДВИЖИМОСТИ

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

РЕКЛАМА

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

РЕКЛАМА



РЫНОК

Жить за городом с комфортом

Алиса Селезнева. Возможен ли альянс доступности и комфортности жилья за умеренные деньги и каковы перспективы развития жилья экономкласса в Ленобласти? Для кого строят сотни тысяч квадратных метров и кто скупает всю построенную недвижимость? Соизмерим ли объем вводимого жилья с потребностями и возможностями населения?



САМЫЙ ДОРОГОЙ РАЙОН — КУДРОВО, ЗА СЧЕТ ТОГО, ЧТО ОН ПРЕДОСТАВЛЯЕТ НОВУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ И НАХОДИТСЯ БЛИЗКО К ПЕТЕРБУРГУ

На эти и другие вопросы постарались ответить аналитики, девелоперы и независимые эксперты.

Что такое доступное жилье

«Жилье стоит от 35 до 45 тысяч рублей за квадратный метр, — отвечает Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН, — и если три года назад такая сумма воспринималась более чем скептически, то сегодня вполне реально приобрести жилье по такой цене. Например, во Всеволожском районе, в Тосно и в Гатчине». Эти предложения являются достойной альтернативой петербургской недвижимости. В 2011 году, по данным департамента консалтинга и оценки АРИН, на территории Ленобласти было введено 1,075 млн кв. м жилья. «Стоимость будет фиксироваться и, возможно, понижаться по мере появления новых проектов, — добавляет Екатерина Марковец. — Застройщики должны быть к этому готовы».

Рынок жилья малых городов достаточно ограничен. 5–10 тыс. кв. м в год — это оптимальный для них ввод жилья. Его хватит на то, чтобы решить вопросы с ветхими домами и обновить условия проживания тем, кто желает и может себе это позволить. Исключения составляют те случаи, когда в районе планируется запуск крупного предприятия. Например, Тихвинский вагоностроительный завод, Морской торговый порт Усть-Луга; под подобные объекты застраиваются дополнительные кварталы.

Стоимость жилья в районах, тяготеющих к Петербургу, — от 40 тыс. до 80 тыс. рублей за квадратный метр. Самый дорогой район — Кудрово, за счет того, что он предоставляет новую инфраструктуру, детские сады, магазины и находится близко к Петербургу. Далее следуют Девятино, Всеволожск, Гатчина, Тосно, Никольское и южная часть. А дальние области застраиваются в основном для нужд местного населения.

Доступно или комфортно

Называть среди основных параметров ценовой — не совсем верно. Не стоит забывать, что программа называется «Доступное и комфортное жилье», но там, где оно доступно, оно не комфортное. Показательный пример: в Вартемягах (деревня Агалатовского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области) есть предложения по цене 35–37 тысяч за квадратный метр, в Тихвине и Волхове — по 43 тысячи за метр, а в ближнем пригороде (Мурино) — уже 47 тысяч за метр. «Если Мурино петербуржцы еще готовы рассматривать как доступное жилье, то Тихвин и Волхов — однозначно нет, — считает Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. — Гатчинский район Ленобласти — это место, куда люди не поедут, потому что это не комфортно. Построен барак в поле — доступное жилье. Но комфортное ли?»

Статистика по вводу жилья учитывает и многоквартирные дома и ИЖС. «Половина объема введенного в прошлом году жилья — это частные дома. На сегодняшний день рынок коттеджных поселков — это поряд-

ка 300 штук, с 22–25 тысячами объектов на продажу от 150 компаний. Весь объем этого рынка в финансовом выражении составляет примерно 40 миллиардов рублей, — сообщает Марина Агеева, директор регионального информационного центра проекта «Свой дом». — Для сравнения, объем вложений в проект «Балтийская жемчужина» составил 60 миллиардов рублей».

Для кого строят жилье в Ленобласти

В подавляющем большинстве недвижимость в области покупают жители Петербурга — 90% от общего числа покупателей. Оставшиеся 10% — это приезжие из других регионов, зачастую из северных областей, и непосредственно сами жители области.

«Для многих покупателей привлекателен формат застройки, отличный от спальных мегаполисов: областное строительство пока еще менее высотное, — отмечает Тамара Попова, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg. — Покупатель получает квартиру большей площади в полтора-два раза дешевле, чем в городе».

«Раньше не более 5 процентов покупателей рассматривали загородную недвижимость в качестве основного жилья, — делится опытом Константин Крюков, председатель совета директоров ИСК «Константа». — Ситуация кардинально изменилась в прошлом году, когда стали продаваться таунхаусы». Увеличение объема продаж позволило снизить их стоимость, теперь застройщик может конкурировать по цене с однокомнатными квартирами. Но сложности остаются — на рынке загородного жилья практически нет ипотечного кредитования.

Невозможность кредитования земельных участков обусловлена недоработками ФЗ № 214, считают эксперты. «Мы аккредитовали более 70 застройщиков, — рассказывает Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала «ВТБ24» в Санкт-Петербурге. — Треть от всех заявлений — это кредитование на загородную недвижимость, но именно на квартиру. Ипотека на участок земли с подрядом на застройку — это очень сложно. Неясны механизмы, законы. Кредит будет просто неподъемным для заемщика».

Объемы — нарастить!

На сегодняшний день государственная политика направлена на наращивание ввода объемов жилья. Согласно ей, к 2020 году необходимо строить 1 кв. м жилья на человека в год. В текущем режиме этот показатель — 60 кв. см в год. «То есть необходимо увеличить темпы строительства почти в два раза, — резюмирует Марина Агеева, — но кто будет покупать все это жилье? Для кого строить, если приобрести жилье могут лишь 20–30 процентов от тех, кто в нем реально нуждается?»

Сейчас при помощи бюджета приобрести недвижимость могут лишь 2–3 тыс. человек, но в таком случае остаются нерезализованные квадратные метры — как поступать с ними? Вопрос несоответствия задачи наращивания планов и возможности покупки жилья остается открытым.

опрос

БУДЕТ ЛИ РАЗВИВАТЬСЯ ЖИЛЬЕ ЭКОНОМКЛАССА В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ИЛИ ОНО ИСЧЕЗНЕТ КАК ВИД?



Марина Агеева, директор регионального информационного центра проекта «Свой дом»:

— Будет развиваться строительство многоквартирных домов рядом с Петербургом при поддержке бюджетных средств. Предложение по коттеджным поселкам также растет, поэтому цены будут снижаться.



Андрей Бочков, генеральный директор УК «ПулЭкспресс Групп»:

— Муниципальные образования выделяют средства на строительство многоквартирных домов с целью расселения ветхого жилья. Так называемые остатки поступят в открытую продажу. Развитие жилья экономкласса будет, предложение будет расти.



Константин Крюков, председатель совета директоров ИСК «Константа»:

— Доступное жилье будет строиться, но оно будет уходить во второй «пояс» от города. 35–40 тысяч рублей за квадратный метр — это тенденция. Дешевле будет только покупка земли и заказ дома.



Дмитрий Богачев, исполнительный директор «Сигмакс»:

— Рискованно давать какие-то прогнозы. Кризис тоже наступил внезапно. Все зависит от инженерных монополистов: если они упростят деятельность и мы не будем, например, так долго подключать электричество, то все станет проще. Я считаю, что сегмент жилья экономкласса увеличится не менее чем в два раза.



Максим Красненко, генеральный директор ГК «Кивеннапа»:

— Развитие однозначно будет. Конкуренция уменьшит количество

игроков на рынке, останутся те, кто будет работать над стоимостью. Этот сегмент безоговорочно составит конкуренцию Петербургу с точки зрения безопасности, комфорта и экологии.



Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала «ВТБ24» в Санкт-Петербурге:

— Имея такой потенциал рынка по строительству экономжилья, ипотека будет только расти, так как подобные приобретения будут доступны основной массе населения.



Андрей Уманский, директор ООО «Центр недвижимости Санкт-Петербурга»:

— Таунхаусы — это тренд прошлого года, они предлагались как альтернатива однокомнатным квартирам. Я считаю, что в этом году строительство в Ленобласти продолжит наращивать объемы.



Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:

— Сегодня в Тосненском и Гатчинском районе можно приобрести квартиру-студию за 800–900 тысяч рублей. Для многих это действительно выход! Для приезжих это фактически входной билет в Петербург, для молодых людей — возможность жить отдельно. Но когда у молодого человека появляется жена и ребенок, что тогда делать? Я считаю, необходимо обратить внимание в сторону качества жилья.



Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

— Доступного жилья пока нет и не предвидится. Средняя заработная плата по городу — 30–40 тысяч рублей. Это соответствует стоимости 1 квадратного метра жилья в Ленобласти — это не доступно. Когда государство бесплатно даст инженерно подготовленную землю для застройки, тогда и можно будет говорить о доступном жилье.

КУГИ озаботился недисциплинированными арендаторами

Анастасия Лепехина. Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга внес изменения в распоряжение «О порядке принятия решений о предоставлении в аренду объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга». Нововведение в первую очередь благоприятно отразится на добросовестных арендаторах, считают игроки рынка недвижимости.



БАНКИ И АПТЕКИ НЕ МОГУТ РАБОТАТЬ В ПОМЕЩЕНИЯХ, НА КОТОРЫЕ У НИХ НЕТ ДОГОВОРА

КУГИ уточняет порядок реализации права на перезаключение договоров аренды, которое было предоставлено добросовестным арендаторам постановлением правительства Санкт-Петербурга № 939 еще в июле 2011 года, говорит старший юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов. Распоряжение устанавливает определенный перечень документов, которые должны быть приложены к заявлению о перезаключении договора (учредительные, подтверждающие полномочия и др.).

«Несмотря на то что ГК РФ прямо устанавливает преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды, до недавнего изменения Закона о защите конкуренции антимонопольное регулирование обязывало проводить конкурс, за исключением отдельных случаев целевого предоставления прав аренды. Это значительно осложняло заключение

договоров на новый срок без проведения торгов», – добавляет г-н Ширстов.

Эксперт отмечает, что ранее в случае перезаключения договоров аренды без проведения торгов ФАС РФ обжаловала такие действия, при этом в судебной практике имелись решения как в пользу ФАС, так и обратные. Именно поэтому предсказать решение суда было довольно сложно даже профессионалам.

Нюансы городской аренды

«На сегодняшний день система аренды достаточно понятна и открыта. Единственный момент, который необходимо более точно прописать, связан с разрешением конфликтных ситуаций. Необходимо четко прописать то, что может делать арендодатель с имуществом при расторжении договора, при признании арендатора банкротом и так далее», – считает директор департамента управле-

ния объектами NAI Besag в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис.

Одним из основных изменений является то, что появляется возможность продления договора без торгов. Коммерческий директор компании «Центр согласований» Ольга Морозова рассказывает, что заключение договора без проведения конкурса возможно, если арендаторы не нарушали установленного договором аренды срока внесения арендной платы либо допускали указанное нарушение на срок не более пяти календарных дней и не более двух раз за год, а также в случае, если они не передавали объект нежилого фонда в субаренду с нарушением установленного порядка и не осуществляли самовольную перепланировку объекта нежилого фонда.

Кроме того, по словам Ольги Морозовой, установлено, что если срок ранее заключенного договора аренды превышает 10 лет, то решение о предоставлении без

торгов осуществляется по поручению губернатора, в то время как ранее действовавшая редакция не предусматривала возможность продления таких договоров в упрощенном порядке.

Рынок солидарен с комитетом

«Распоряжение КУГИ, во-первых, упростит жизнь добросовестных арендаторов, ориентируемых на долгосрочные договоры аренды по помещениям нежилого фонда, принадлежащим городу, – считает директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров. – Ведь теперь решение о продлении договора с КУГИ будет приниматься на уровне районных агентств. Во-вторых, оно должно повысить платежную дисциплину арендаторов городских помещений».

Критически на изменения смотрят петербургские юристы, которые считают, что в данном случае в первую очередь нужно анализировать Закон о защите конкуренции. «Распоряжение ничего не говорит о необходимости определения рыночной стоимости арендной платы, которое требуется по Закону о защите конкуренции для перезаключения аренды без торгов. Невыполнение требований по рыночной оценке влечет риски признания перезаключенных договоров недействительными, – комментирует изменения Евгений Ширстов. – На практике, учитывая требования Закона о конкуренции, рыночная оценка все же должна выполняться и, по-видимому, будет возлагаться на самого арендатора».

Несмотря на некоторые недочеты, игроки рынка утверждают, что, хотя изменения и не являются инновационными, они могут положительно отразиться на сегменте городской аренды. Так, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина говорит, что новый порядок принятия решений о предоставлении объектов в аренду должен упростить процедуру. Раньше любое продление договорных отношений с КУГИ могло занимать до 6 месяцев, таким образом, на протяжении рассмотрения решения КУГИ арендаторы сидели в помещениях, по сути, бесплатно. «По новым правилам, решение

МНЕНИЕ



Александр Корниченко, руководитель практики недвижимости юридической фирмы «Дювернуа Лигал»:

– Данное распоряжение КУГИ прежде всего формализует требования федерального законодательства в сфере распоряжения объектами недвижимости. Компаниям, которые уже сейчас связаны с городом договорами аренды, исключение из перечня согласующих организаций городской или районной комиссий КУГИ, несомненно, упростит продление таких договоров. Но только до июля 2015 года, поскольку по истечении этого срока в соответствии с федеральным законом «О защите конкуренции» передача в аренду помещений будет возможна только путем проведения конкурсов и аукционов, исключения из этого правила носят закрытый характер. Таким образом, на мой взгляд, распоряжение от 29.12.2011 № 233-р на ситуацию по рынку в целом существенного влияния не окажет. Гораздо важнее то, что должно произойти через три года, когда истекнут сроки договоров аренды у компаний, которые сегодня получают такие преференции от властей. Правила игры станут одинаковыми для всех участников рынка, что приведет к большей конкуренции.

о продлении должно быть принято в течение месяца», – подчеркивает Екатерина Лапина.

Новый порядок должен облегчить жизнь арендаторам городских помещений, для которых важно сокращение срока принятия решений. «Например, банки и аптеки не могут работать в тех помещениях, на которые у них нет договора. Тем не менее в отдельных случаях город все равно оставляет за собой право отказать в продлении аренды и разорвать контракт», – поясняют специалисты АРИН.

конфликт

Садик раздора

Алексей Миронов. Продолжается противостояние вокруг здания на Большой Разночинной, 27, лит. А. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти принял решение отложить дело по иску о незаконности приобретения недвижимости. Следующее заседание назначено на 15 марта.

Таким образом, арендатор, договор с которым расторгнут, но который продолжает физически контролировать объект, продолжает борьбу.

Тихий дом на Петроградской

Здание бывшего детского сада на Петроградской стороне ныне занимает Невский институт языка и культуры (НИЯК). Садик на Большой Разночинной площадью 1973 кв. м отошел «Лентрансгазу» (ныне «Газпром трансгаз Петербург») по зачету долгов. Газовики решили показать себя социально ответственной организацией и передали здание в аренду институту. При этом цена за пользование зданием была изначально нерыночной – 17,2 тыс. рублей. В 2008 году отношения концерна и НИЯКа охладели. Здание на Разночинной было продано ООО «Приморский-Строй». С тех пор эта компания пытается выселить институт. Вначале компания-владелец требовала повысить арендную плату с символических 17,2 тысячи до сверхрыночных 2 млн рублей в месяц. Возможно, был расчет, что при такой ставке институт сам расторгнет договор. В судебном порядке, с учетом экономической экспертизы было принято решение, что собственник может на период договора повысить арендную плату лишь в несколько десятков раз, до рыночной величины 592,3 тыс. рублей в месяц (включая НДС).

Срок действия договора аренды истек в конце 2012 года, но собственник в августе прошлого года добился его досрочного расторжения. Решение арбитража вступило в силу, в октябре НИЯК должен был освободить здание. Институт добровольно решение суда не выполнил. В итоге собственник решил действовать жестко. Без судебных приставов 29 декабря в здание вошли рабочие и стали крушить аппаратуру, в результате чего были нарушены жизненно важные для соседнего действующего детсада сети. В ситуацию вмешался Смольный. Здание, где квартирует НИЯК, было взято под охрану полицией Петроградского района, и студенты смогли продолжить занятия.

Мы, собственники

На прошлой неделе представитель собственника Денис Котляр и юрист «Приморского-Строя» Наталья Киселева провели пресс-конференцию, где разъяснили, что происходит.

По словам Дениса Котляра, который известен в городе как девелопер и не раз оговаривался, что «Приморский-Строй» – это его компания, под новый год ничего особо страшного не произошло. Фирма-собственник могла войти на собственный объект, судебные приставы для этого не нужны. Водопровод детского сада был нарушен, но это случилось из-за того, что обременение не было обозначено на документах Водоканала. Денис Котляр говорит: «Для института ситуация оказалась сюрпризом. Руководство



ЗДАНИЕ БЫВШЕГО ДЕТСКОГО САДА НЫНЕ ЗАНИМАЕТ НЕВСКИЙ ИНСТИТУТ ЯЗЫКА И КУЛЬТУРЫ (НИЯК)

НИЯКа вызвало правоохранительные органы. Мне препятствовали направить рабочих для восстановления водоснабжения детсада. Потом я разговаривал с его директором – женщина была напугана, на нее давили, чтоб она написала заявление с обвинением».

В районной администрации в середине января состоялось совещание. Его итоги, в изложении девелопера, вкратце таковы. Власть еще раз проверила и убедилась, что «Приморский-Строй» – законный собственник объекта. НИЯКу придется съехать. Город предложил выкупить у владельца здание с земельным участком, чтобы вновь открыть здесь детский сад. В ответ собственник предложил другой вариант: здание сносится, он строит на этом месте жилой комплекс со встроенным детским учреждением, которое бесплатно передает городу. Хотя и вариант продажи в казну он не отрицает, но речь могла бы идти лишь о выкупе по рыночной цене, которая составляет, как сказал г-н Котляр, от 10 млн USD до 15 млн EUR. При этом процедура покупки городом довольно сложна – потребуются вносить строку в бюджет, проводить ее через Законодательное собрание.

Г-жа Киселева обратила внимание, что действия института позволили расторгнуть с ним договор досрочно. В частности, представителя арендодателя не пускали на объект, неаккуратно вносились платежи за коммунальные услуги, не заключались договоры с городскими монополистами. Все аргументы изучены не один раз, говорит она: «Законность приватизации здания неоднократно проверялась. Наши оппоненты не раз заявляли, что объекты образования нельзя репрофилировать. Но в договоре по данному объекту такого условия нет. Кроме того, мораторий на изменение вида использования объекта при приватизации, даже когда он появлялся, был ограничен пятью годами».

«Съезжать мы не собираемся!»

У руководства НИЯКа позиция прямо противоположная. Корреспонденту «Кто строит в Петербурге» ее изложила ректор института Марина Диброва. По ее версии, первоначально была попытка захвата не только здания, но и бизнеса негосударственного вуза.

«Наш институт существует официально с 1996 года, но фактически его история началась раньше. В его основе образовательный центр, который еще в первой половине 90-х годов занимался с иностранными студентами, желающими изучать русскую культуру и язык. Это были студенты из Гарварда, Принстона, Йеля, Эдинбурга и других университетов. Молодежь из Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского округов также хотели получать образование в Петербурге. Так возник НИЯК», – рассказала г-жа Диброва.

Нерыночная арендная плата в 17 тыс. рублей, которая была назначена изначально, по ее словам, учитывает, что институт, помимо этой символической суммы, вложил в ремонт и реконструкцию зданий около 100 млн рублей, ведь здание два года стояло брошенным.

Она также говорит, что собственник уже готов снести бывший садик, чтоб построить жилой дом. Ректор даже видела объявление о продаже в нем квартир и проект жилого дома, который для участка подготовили в архитектурной мастерской Рейнберга и Шарова.

Марина Диброва отмечает целый ряд нестыковок, которые она видит в деле, но которые не видят чиновники и Фемида. Например, по условиям договора аренды собственник должен был предупредить НИЯК о смене собственника здания за месяц, а сделано это было задним числом. Да и город, давая согласие на передачу здания газовой компании, оговорился, что оно должно использоваться «в образовательных целях». В свидетельстве о собственности указан не объ-

ект недвижимости, а почему-то Невский институт языка и культуры как объект собственности. Странной она считает приватизацию земли (за 0,84 га на Петроградской стороне собственник здания заплатил 505 тыс. рублей).

И вообще «Приморский-Строй» ректор называет компанией с собственниками в оффшоре, которые, как она утверждает, менялись раза четыре. Отсюда их торопливость и готовность действовать неправовыми методами.

«Хотя нынешняя арендная ставка в 600 тысяч рублей в месяц выше рыночной, так как надо платить еще и платежи за содержание здания – 500 тысяч рублей в месяц, но съезжать мы не собираемся!» – заявила Марина Диброва. Возможно, она рассчитывает, что новые власти поставят под сомнение права собственника на здание, и тянет время.

Суд делу не помеха

Заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак подтвердил, что в нынешнем состоянии здание вместе с землей может стоить порядка 10–15 млн USD. «Что касается выкупной цены, полученной городом, то приватизация земли проходит по кадастровой стоимости, которую определяет КУГИ. Сомневаюсь, что город изменил цену в ущерб себе», – пояснил эксперт.

Для нашей газеты ситуацию прокомментировал старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов: «Спор по поводу здания на Большой Разночинной улице является классическим конфликтом. Такие ситуации практически всегда возникают между инвесторами, чьи проекты не предполагают сохранения существующей недвижимости, и арендаторами, если договор аренды не предполагает возможности его расторжения в связи с намечаемым строительством».

Проблема в том, что арендатор, об-

ладая безусловным правом на владение и использование здания, не является собственником и должен осуществлять свои полномочия строго в рамках договора аренды. Заключая договор аренды, компания должна быть готова к тому, что однажды срок действия договора истечет. И если собственник будет иметь определенные планы по развитию своей недвижимости, не предполагающие дальнейшую сдачу ее в аренду, будь то реконструкция, снос, консервация и т.д., то арендатор уже не сможет ничего сделать, сказал юрист.

Таким образом, необходимо понимать, что если права нынешнего собственника здания не будут оспорены в суде, то в конце 2012 года истечет срок существующего договора аренды и нахождение института в здании будет являться незаконным. Что касается текущей ситуации, то имеется вступившее в законную силу решение суда апелляционной инстанции, подтвержденное в кассации, о расторжении текущего договора аренды и выселении института, исполнение которого собственник может требовать в принудительном порядке независимо от того, обжалуется данное решение в суде или нет. Институтом подана жалоба в ВАС РФ для рассмотрения спора в порядке надзора, но перспективы такого обжалования сложно оценить, сделал вывод Евгений Ширстов.

Представители собственника, кстати, рассказали, что строительство в этом месте жилья по генплану вполне допустимо (зона ЗЖ). И если даже объект признают памятником и запретят сносить, то на право владения этот факт не повлияет. Просто сносить его будет нельзя, а придется оборудовать здесь бизнес-центр, когда НИЯК съедет.

Денис Котляр пояснил корреспонденту историю с проектом. Этот эскиз в мастерской Рейнберга и Шарова подготовили для прошлого собственника для предпродажной подготовки, чтобы было видно, что можно извлечь из участка.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Продажи в «Эталоне» выросли на 30%.** За год группа компаний «Эталон» увеличила продажи на 27%. Объем продаж в 2011 году составил 270 012 кв. м. В рублях рост продаж составил 30% – 18,306 млрд рублей. Рост обусловлен продолжающимся восстановлением покупательской активности. По данным компании, объемы сданных площадей увеличились на 57%, включая Москву. Всего за 2011 год ГК «Эталон» сдало 328 тыс. кв. м чистой реализуемой площади. Продажи в IV квартале 2011 года выросли на 14% по объему (до 84 093 кв. м) и на 24% по стоимости (до 6,031 млрд рублей) по сравнению с IV кварталом предыдущего года, традиционно самым активным кварталом с точки зрения продаж в году. Средняя цена контракта на продажу в IV квартале 2011 года увеличилась на 9% (до 71 718 рублей) по сравнению с 65 994 рублями в IV квартале 2010 года и на 5% по сравнению с 68 030 рублями в III квартале 2011 года. В IV квартале начались предварительные продажи недвижимости в пяти новых зданиях чистой реализуемой площадью 251 232 кв. м. Ожидаемые поступления денежных средств от этих продаж составляют около 566 млн USD.

■ **Продажи «ЦДС» выросли на 80%.** В 2011 году строительная компания «ЦДС» увеличила продажи квартир в массовом сегменте на 80% и в 2,5 раза увели-

чила объемы ввода жилой недвижимости.

Всего за прошедший год компания «ЦДС» продала более 200 тыс. кв. м жилья. Наиболее существенный рост показали продажи квартир в ипотеку – их количество выросло в два раза.

В 2011 году «ЦДС» завершила строительство пяти жилых комплексов общей площадью почти 190 тыс. кв. м. Весной были сданы жилые дома на проспектах Юрия Гагарина и Луначарского площадью 25 тыс. и 30 тыс. кв. м соответственно, а в декабре получено разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Острова» (площадь 50 тыс. кв. м) и ЖК «Юнтоловский» (около 90 тыс. кв. м). В III и IV кварталах компания «ЦДС» приступила к строительству пяти новых объектов площадью 400 тыс. кв. м.

■ **Аукцион Ленэнерго по привлечению 4,7 млрд не состоялся.** В конце прошлого года Ленэнерго объявило аукцион по привлечению кредитной линии сроком на 8 лет в размере 4,7 млрд рублей. Средства потребовались для финансирования строительства распределительной сети. По условиям аукциона, процентная ставка не должна превышать MosPrime (3m) плюс 2,83%. Торги должны были состояться 20 января этого года, однако этого не произошло по причине отсутствия участников. Ни одна кредитная организация не решилась подать заявку на участие в аукционе. «Причиной несостоявшегося аукциона мо-

жет являться неготовность банков предоставить кредитную линию на предложенных условиях либо неэффективно организованная процедура привлечения кредита», – говорит Ольга Иванова, аналитик ИК «БФА». Сейчас индикативная кредитная ставка MosPrime (3m) составляет 6,98%, соответственно, Ленэнерго планировало привлечь средства менее чем под 9,81%. Г-жа Иванова не исключает, что из-за сорванных торгов у Ленэнерго могут возникнуть сложности с исполнением обязательств по привлеченным ранее займам.

■ **Возобновлены работы по реконструкции здания на Лиговском проспекте, 145.** Там планируется размещение Главного следственного управления ГВД. В конце декабря 2011 года комитетом по строительству был заключен новый государственный контракт с ООО «Балтинвестстрой» на завершение всех работ, в том числе по устранению аварийности в здании по адресу: Лиговский проспект, 145. В настоящее время работы на объекте выполняются в рамках откорректированного проекта. Ведется восстановление кирпичной кладки центральной стены в зоне ее обрушения, а также установка перекрытий в подвальной части и на первом этаже. Следует отметить, что в связи с особым состоянием несущих конструкций здания работы проводятся с применением щадящих технологий.

ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетрострой», профессор: – В строительном комплексе города накопилось достаточно проблем, которые давно требуют решения. Несмотря на внешне благополучные показатели по вводу жилья, по которым мы даже обогнали Москву, в целом все не так хорошо, как кажется.



В погоне за количеством введенных метров упускается такой важный аспект, как качество жилищного строительства. Многие новоселы жалуются на запахи аммиака, некачественно выполненные отделочные работы, задержки с подключением домов к постоянным источникам электроснабжения и прочее. Хотелось бы, чтобы новое руководство усилило контроль за степенью готовности вводимых объектов и особенно за их востребованностью жителями города. Возник перекос между тем, что по вводу жилья мы уже достигли 2015 года, и тем, что по объектам социально-культурного назначения находимся на уровне 2009 года, а по развитию метрополитена вообще отстаем на десятилетия. Увлечение комплексной застройкой новых территорий привело к тому, что новое руководство города вынуждено мучительно решать проблему: в каких новых районах строить детские сады, школы, больницы, развивать транспортную инфраструктуру. Кроме того, необходимо обратить серьезное внимание на поддержку малого и среднего строительного бизнеса: обеспечить доступ к земельным участкам, загрузить мощности специализированных организаций, бороться с монополизмом как в строительстве, так и в производстве строительных материалов. Также актуальнейшей проблемой на сегодняшний день является пересмотр генерального плана развития Санкт-Петербурга, ибо действующий документ безнадежно устарел. Особенно это касается вопросов сохранения исторического центра города и реального начала реновации «хрущевки». В составе нового генплана необходимо наконец решить проблемы существующего транспортного коллапса в городе путем строительства паркингов, подземных стоянок, рациональной организации уличного дорожного движения и решения вопросов строительства новых переходов через Неву. Еще одной немаловажной проблемой, требующей внимания, является развитие инженерной подготовки территорий, которая должна производиться городом, особенно строительство головных сооружений водопровода, канализации, электроснабжения, дорог. Также следует уделить особое внимание благоустройству и озеленению города. Итак, по моему мнению, новое руководство должно учесть ошибки своих предшественников, с тем чтобы Санкт-Петербург развивался гармонично. Большую роль в достижении этой цели играет правильная организация инвестиционно-строительного процесса и обязательный диалог с общественностью города.

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

Критическое положение в проектно-деловом деле

Об острых проблемах, стоящих перед российскими проектировщиками, рассказывает член комитета Национального объединения проектировщиков, генеральный директор ЗАО «ПСФ-89», входящего в СРО НПП «Союзпетрострой-Проект», Эдуард Витлин.

Проблемы, связанные со строительной сферой, и в том числе системой государственных закупок, еще более выпукло проявляются, когда речь идет о строительном проектировании. К сожалению, ситуация в проектно-деловом деле становится все хуже и хуже. Создается впечатление, что руководители государства, чиновники самого высокого уровня не представляют себе реального положения дел в строительстве, что уж говорить о такой «мелочи» в масштабах страны, как проектирование. Да, принят ряд законов о борьбе с монополиями, однако он практически не действует.

Наглядный пример – система закупок, которая включает в себя финансовую составляющую – обязательные залоговые суммы. Именно эта составляющая приводит к тому, что подавляющее большинство профессиональных проектных организаций, относящихся к малому или микробизнесу и не обладающих необходимыми финансовыми ресурсами, заведомо лишены возможности участия в конкурсах.

– Каков сегодня реальный механизм проведения конкурсов?

– Крупные компании (не обязательно строительные), как правило, самостоятельно или по договоренности с другими крупными компаниями выигрывают конкурс. Как правило, свои проектировщики в этих организациях отсутствуют, но проблем с наличием допусков ко всем видам проектных работ у них нет, так как соответствующие свидетельства в нашей стране можно приобрести за деньги. Не имея собственных проектировщиков, «победитель» начинает торговать

правом на выполнение проектных работ по цене в лучшем случае на уровне себестоимости, а то и, как это ни парадоксально, убыточной для проектной организации. Но в отсутствие других предложений проектировщики вынуждены принимать эти условия. Естественно, ни о каком качестве выпускаемой проектной документации в этом случае речи быть не может. А потом мы удивляемся: откуда аварии?

Для примера приведу несколько проектов, по которым ЗАО «ПСФ-89» в 2010–2011 годах провела техническую экспертизу и выявила проектные решения, реализация которых могла привести к авариям.

Многоэтажный торговый комплекс, в котором перекрытия были рассчитаны как система неразрезных балок с монолитным железобетонным заполнением. В рабочих чертежах принята разрезная система.

При строительстве спортивного сооружения монолитные железобетонные трибуны были запроектированы таким образом, что обрушение могло произойти уже в процессе строительства.

В лабораторном корпусе, состоящем из двух частей: блок высотой 25 м с заглубленной на 10 м частью и примыкающий к нему блок высотой 10 м без подвала – отсутствовал осадочный шов между блоками, фундаменты под низкий блок были запроектированы без учета инженерно-геологических условий.

Специально не указываю объекты и проектные организации, допустившие подобное, надеюсь, что они сами себя узнают, а заключения ЗАО «ПСФ-89» позволят им

своевременно откорректировать проектно-деловую документацию.

Следует также отметить, что на качество проектных работ в значительной степени влияет давление со стороны заказчиков при выборе строительных материалов и конструкций.

Настоящим бичом современного строительства в Санкт-Петербурге стало применение в качестве облицовочного материала многослойных наружных стен лицевого кирпича со значительным количеством пустот (порядка 40% от общего объема). В результате попадания в пустоты атмосферных осадков, несоответствия требованиям ГОСТа по водопоглощению и маркам самого кирпича, низкого качества раствора и кладочных работ облицовочный слой разрушается.

К сожалению, вместо того, чтобы принять технически и экономически обоснованные решения по ремонтно-восстановительным работам, не искажающим, а точнее не уродующим архитектурные решения фасадов, находят организации, которые сами проектируют и сами выполняют строительные работы. При этом они не решают возникшей проблемы, а только загоняют ее вглубь, оттягивая по времени повторение ремонтно-восстановительных работ, но более трудоемких и дорогостоящих. В городе есть примеры, когда фасады домов просто изуродованы накладными металлоконструкциями, что уже не поддается исправлению. Безусловно, такие организации также наносят вред проектно-деловому делу.

Отрицательную роль в принятии решений по разработке

проектной документации на ремонтно-восстановительные работы играют технически не обоснованные заключения и рекомендации. Так, например, в заключении Центра судебной экспертизы наружный слой из облицовочного кирпича многослойной стены «объявлен» свободной стоящей конструкцией, и это при высоте слоя 60 м и толщине 120 мм! Не менее одиозным является и «открытие» авторов указанного заключения, что гибкие связи работают на изгиб, а не на растяжение. Такое заключение опасно тем, что может направить проектировщиков по ложному направлению при разработке ремонтно-восстановительных мероприятий.

– Каков прогноз на будущее?

– С учетом экономического кризиса, который только углубляется, и раболопного отношения заказчиков к западным проектировщикам, скоро проектированием будут заниматься в основном иностранные фирмы, на привлечение которых, кстати, не жалуют значительных госбюджетных средств. Безусловно, останутся и отдельные отечественные проектные организации, пользующиеся особыми привилегиями при распределении заказов тех инстанций и конкретных лиц, от которых это зависит. И тут уместно вспомнить не о коррупции, про которую слышаны руководители государства, а о протекционизме, когда распределение заказа не имеет криминальной составляющей, но попадает в руки аффилированных лиц. Понятно, откуда берутся среди родственников чиновников миллионеры и даже миллиардеры.

В настоящее время проводится активная работа по восстановлению нормативно-технической базы. По моему твердому убеждению, место принципиально нового подхода по сокращению количества нормативных документов по их наименованию и числу, они только плодятся. Я, будучи в то время главой комитета по техническому регулированию Национального объединения проектировщиков (НОП), еще в июне 2010 года направил руководству НОП предложение по одновременной доработке нормативных документов, их объединению и укрупнению. Совместно по времени этих работ позволило бы повысить качество нормативных документов за счет исключения дублирования отдельных положений в разных нормативах и различий между ними, сократить стоимость и сроки разработки нормативов, придать им конкретику, исключив такие трактования, как «рекомендуется», «как правило», «допускается» и прочие, заменив их только двумя формулировками: «не разрешается» и «решение принимает проектная организация». Однако предложения остались без внимания.

Одним из основных документов, регламентирующих работу проектировщиков, является Градостроительный кодекс Российской Федерации, введенный в действие в декабре 2004 года. С тех пор в Градостроительный кодекс внесены сотни поправок, которые увеличили объем глав кодекса на десятки страниц, что отнюдь не улучшило качество документа. К сожалению, рамки данной статьи не позволяют подробно остановиться на анализе содержания этих глав.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 12, лит. А

Санкт-Петербург
25 января 2012 г.

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Дом».

Адрес местонахождения застройщика: 194156, г. Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 12, лит. А.

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

Сведения о государственной регистрации застройщика: Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 09.11.2009 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097847314201, свидетельство серии 78 № 007558457, ИНН 7802484616.

Сведения об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика: 1) гр-н РФ Кагиров Радик Рафикович – 50% голосов; 2) гр-н РФ Хачемизов Аскарбий Асланович – 50% голосов.

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

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

Финансовый результат на 25.01.2012: Прибыль 9 177,0 тыс. руб.

Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 25.01.2012: Кредиторская задолженность – 36 399,0 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 57 621,0 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цели проекта строительства: Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 12, лит. А.

Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства:
Начало проектирования – II квартал 2010 г.
Начало строительства – I квартал 2012 г.
Окончание строительства – I квартал 2014 г.

Результаты государственной экспертизы проектной документации:
Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-0026-12, выдано Центром государственной экспертизы 20.12.2011.

Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № 78-03009320-2010, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 24.01.2012.
Срок действия разрешения – до 24.03.2014.

Права застройщика на земельный участок: Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 78-АД № 578491 от 22.12.2009 рег. № 78-78-01/0717/2009–026.

Информация о земельном участке: Участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой, находится в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исклю-

чением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ) и ограничен:
– с севера – Железнодорожным переулком;
– с востока – незастроенной территорией общего пользования и внутриквартальным проездом;
– с юго-востока – внутриквартальным проездом;
– с юга – территорией, предназначенной в соответствии с ППТ квартала для объекта инженерной инфраструктуры;
– с запада – Зеленогорской улицей.
Кадастровый номер участка 78:36:5309:1, площадь – 3738 кв. м.

Элементы благоустройства: Проектными решениями предусмотрено благоустройство территории: устройство асфальтобетонного покрытия запроектированных и реконструируемых проездов, плиточного покрытия тротуаров; устройство набивного покрытия детской, спортивной площадок и площадки для отдыха взрослого населения; устройство газонов, установка МАФ, детского и спортивного оборудования.

Месторасположение объекта недвижимости и его описание: Запроектированный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной автостоянкой, расположен по адресу: Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 12, лит. А.
Многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее сложное в плане 3-секционное 19–21-этажное здание с техническим этажом (на отметке +3,000) и встроенно-пристроенной автостоянкой на 140 машиномест. В техническом этаже запроектированы помещения для прокладки инженерных сетей и венткамеры для автостоянки. Выходы из технического этажа запроектированы на эксплуатируемую кровлю автостоянки.
Жилые квартиры запроектированы с 3 по 19–21 этаж. Входы в жилую часть здания предусмотрены со стороны Железнодорожного переулка и Зеленогорской улицы. В каждой секции запроектирован лестнично-лифтовой узел с пассажирским и грузопассажирским

лифтами без машинного помещения. В квартирах запроектированы лоджии и балконы с остеклением.
Встроенно-пристроенная автостоянка запроектирована в цокольном и первом этаже с относительной отметкой пола цокольного этажа – 3,070 м и первого этажа – 0,000. Въезд в автостоянку в цокольный этаж предусмотрен по внутреннему закрытому пандусу со стороны внутриквартального проезда. Въезд в автостоянку на первый этаж – с уровня земли со стороны внутриквартального проезда.

Количество в составе объекта недвижимости самостоятельных частей. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:
общая площадь квартир – 20 714,61 кв. м;
общая площадь автостоянки – 4 413,25 кв. м;
количество квартир – 334 шт., в том числе:
1-комнатные – 129 шт.,
2-комнатные – 131 шт.,
3-комнатные – 74 шт.

Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта: Встроенно-пристроенная автостоянка на 140 м/м, общей площадью 4 413,25 кв. м.

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

и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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

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

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

Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости: 1 251 303,0 тыс. руб.

Перечень организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные работы (подрядчиков): ЗАО «Строительный трест» – заказчик,
ООО «ИТР» – генеральный проектировщик.

Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Генеральный директор
ООО «СТ-Дом» Гуренко А.В.

АНОНС

8 ФЕВРАЛЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПРОИДЕТ ДЕНЬ РИЭЛТОРА

8 февраля Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области проведет профессиональный праздник специалистов в сфере недвижимости – День риэлтора. В этом году для участников Дня риэлтора организаторы мероприятия подготовили насыщенную программу, которая включает проведение мастер-классов экспертами в сфере недвижимости. Кроме того, отдельно будет рассмотрен вопрос максимально продуктивного использования передовых технологий в работе с объектами недвижимости, расширении клиентской базы данных, повышении конкурентоспособности профессионала в условиях современного рынка. Также участникам Дня риэлтора будет предоставлена уникальная возможность пройти экспресс-аттестацию.
В рамках официальной части Дня риэлтора состоится конференция на тему «Технологии успешного риэлторского бизнеса. Взаимодействие риэлтора и власти». Участники этого мероприятия ознакомятся с прогнозами ситуации на рынке недвижимости и узнают перспективы развития диалога между государством и предпринимателем. Теме изменения законодательства государственной регистрации прав на недвижимое имущество и применение новых технологий при регистрации сделок с недвижимым имуществом уделят особое внимание. В конце мероприятия лучшие агенты и менеджеры риэлторских компаний будут награждены почетными грамотами.

Место проведения: конференц-центр гостиницы «Россия» по адресу: пл. Чернышевского, 11.
Дополнительная информация по тел.: (812) 334-12-39, 710-59-06, 710-58-57 и на сайте www.arspb.ru.



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@ktostruit.ru

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1684 от 13.12.2011

О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2534-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 05.12.2006 № 1512

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» и с учетом обращения открытого акционерного общества «Территориальная генерирующая компания № 1» (ранее – открытое акционерное общество «Петербургская генерирующая компания») (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные решением Исполкома Ленсовета от 30.07.1984 № 512 «О проектировании и строительстве эксплуатационно-ремонтной базы открытым акционерным обществом энергетики электрификации «Ленэнерго» по адресу: Московский административный район, Кубинская ул., квартал 115», распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.2000 № 1291-р «О внесении изменений в решение Исполкома Ленсовета от 30.07.1984 № 512», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2534-ра «О внесении изменений в решение Исполкома Ленсовета от 30.07.1984 № 512, распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.2000 № 1291-р», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.12.2006 № 1512 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2534-ра», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор об инвестиционной деятельности от 25.01.2001 № 00-(И)004211 (12) (далее – Договор) в соответствии с постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 05.12.2006 № 1512 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2534-ра», заменив абзацы третий-пятый приложения к постановлению абзацами следующего содержания:

«I пусковой комплекс – производственный комплекс, административно-бытовой комплекс, проходная с тепловым пунктом, очистные сооружения замазученных сточных вод – в декабре 2011 года;

II пусковой комплекс – моечно-окрасочный корпус с очистными сооружениями от мойки автомашин, противопожарные резервуары для воды емкостью 200 куб. м, склад баллонов с газом на 112 единиц, склад горюче-смазочных материалов для хранения в таре, огражденные территории – в декабре 2011 года».

4. Признать утратившими силу пункт 2 распоряжения, пункт 1 приложения к распоряжению Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2534-ра «О внесении изменений в решение Исполкома Ленсовета от 30.07.1984 № 512, распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.2000 № 1291-р».

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

6. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 432 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, ул. Орджоникидзе, участок 1 (северо-восточнее пересечения с пр. Космонавтов)

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 «Инвест-строй-проект» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятой решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса до 31.03.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 6 от 24.01.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, ул. Танкистов, 3, лит. А (ул. Танкистов, 3)

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 «Хрустальный Загородный Клуб» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 372 от 19.01.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство малоэтажного коттеджно-гостиничного комплекса – до 30.09.2012.

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

№ 7 от 24.01.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, Восточнее Витебской железной дороги, квартал 5, Пращская ул., 10 (севернее дома № 10, лит. А по Пращской ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ВЕЧЕ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 372 от 19.01.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоярусного гаража-стоянки до 30.09.2012.

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

№ 8 от 24.01.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, ул. Оптиков, участок 3 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)

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


1. На основании обращения открытого акционерного общества Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 372 от 19.01.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями – до 17.12.2012.

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



www.sktemp.ru

Квартиры в готовых домах

Надежность, уверенность,
продуманный шаг

Телефон до 21:00
677-5555

ТЕМП
строительная компания

С европейской отделкой

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 12 от 27.01.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, Большая Морская ул., 51, 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 «А-2» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 372 от 19.01.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – осуществление работ по приспособлению для современного использования (реконструкции) здания под административные цели до 29.04.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 14 от 27.01.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, Левашовский пр., участок 1 (восточнее дома № 24, лит. А, по Левашовскому пр.)

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 «Тайм» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 372 от 19.01.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство административно-торгового центра до 30.12.2012.

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

Кто строит ру

Единый строительный портал Северо-Запада



Единый реестр строительных организаций Северо-Запада



Эксклюзивные новости строительства



Судебные решения

www.ktostroit.ru



Все о строительстве из первых рук