

в Петербурге

КТО СТРОИТ



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

ГРАДСОВЕТ СО ВТОРОГО РАЗА ПРИНЯЛ КОНЦЕПЦИЮ ЭЛИТНОГО
ЖИЛОГО КВАРТАЛА НА СМОЛЬНОМ ПРОСПЕКТЕ СТР. 4

ГУБЕРНАТОР ЛЕНОБЛАСТИ ВАЛЕРИЙ СЕРДЮКОВ
НА МИНУВШЕЙ НЕДЕЛЕ ПОДАЛ В ДОСРОЧНУЮ ОТСТАВКУ СТР. 5

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
ВЫЗЫВАЕТ СОМНЕНИЯ У ЭКСПЕРТОВ СТР. 8

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

Кирилл Орт:
«Политиком нужно
родиться.
Я же с рождения —
бизнесмен»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

7.05

На Васильевском острове построят храм

Храм в честь святого Георгия Победоносца появится на пересечении улицы Кораблестроителей с выездом из Морского пассажирского терминала.

По сведениям администрации Василеостровского района, инициатива строительства храма принадлежит общине Санкт-Петербургской и Ладожской епархии Русской православной церкви.

По словам чиновников, устремления церковнослужителей совпали с пожеланиями жителей района, которые обращались в районную администрацию с предложением о возведении культового сооружения в новой части Васильевского острова.

На месте строительства уже устанавливают и освящают закладной крест. Планируется, что храм будет «встречать» гостей, приезжающих в город морем. Исполненный в русско-византийском стиле, он станет архитектурной доминантой квартала.

Ленобласть претендует на Ржевский военный полигон

Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков заявил о том, что территорию Ржевского военного полигона необходимо передать Ленобласти.

«Сейчас Минобороны занимает значительную часть территории в Ленобласти. Она выведена из оборота как для гражданского строительства, так и для пользования местного населения. Ржевский полигон не выполняет заложенных функций, поэтому эти земли нужно передать области», – сказал он.

При этом губернатор добавил, что существуют курьезы, при которых объекты Минобороны переданы региону, а земли остались в подчинении военному ведомству. «И мы не имеем права эксплуатировать, финансировать объекты на этих землях. Конечно, нужно ликвидировать такие несоответствия», – считает Валерий Сердюков.

К слову, земли на полигоне власти города рассматривают в качестве бесплатных участков жилищного строительства для петербургских многодетных семей.

8.05

Проектирование Театра Европы начнется летом

Проектные работы по строительству нового здания для Малого драматического театра – Театра Европы (МДТ) начнутся после 1 июня, когда будет оформлена передача земли.

МДТ 1 июня ожидает передачи земли в безвозмездное пользование для начала проектирования и строительства. Давид Вольфовский, исполнительный директор МДТ, отметил, что Министерство культуры определило театр как заказчика и застройщика будущего здания. «По всей видимости, мы будем сами заниматься заказом проектов и строительством здания», – предположил он.

Исполнительный директор МДТ подтвердил, что речь идет о территории на углу Звенигородской улицы и улицы Марата.

Художественный руководитель МДТ Лев Додин признал, что его полностью удовлетворяет расположение будущего здания, хотя ранее театру предлагали и более выгодные территории в городе.

Парк Авиаторов не тронут

Строительства культурно-развлекательного комплекса на территории петербургского парка Авиаторов (находится между Новоизмайловским проспектом, улицами Кубинской, Кузнецовской и Бассейной) не будет. Все насаждения в парке будут сохранены.

Участок, расположенный на территории парка, планировало застроить ЗАО «Трудовые резервы».

Жители Московского района выступили против таких планов. За поддержкой в этом вопросе они обратились к депутату Законодательного собрания Алексею Макарову, который, в свою очередь, обратился с соответствующим запросом к комитету по строительству.

В ответ на запрос глава комитета по строительству Вячеслав Семененко сообщил, что постановление о предоставлении ЗАО «Трудовые резервы» участка на территории парка утратило силу и, соответственно, строительство не планируется.

10.05

Молодые семьи получают жилищные субсидии

Распоряжение Правительства РФ о распределении в 2012 году субсидий на приобретение (строительство) в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы размещено на сайте Министерства регионального развития РФ. Субсидии из федерального бюджета получают регионы в целях софинансирования обязательств по предоставлению социальных выплат.

Суммарная субсидия регионам в текущем году составит 4,965 млрд рублей. Санкт-Петербург получит 13,8 млн рублей, Ленинградская область – 37,9 млн рублей.

Петергоф готов взять на баланс водоподводящую систему фонтанов

Музей-заповедник убежден, что фонтаны Петергофа и водоподводящая система (ВПСФ) должны составлять единый имущественный комплекс. «Петергоф, понимая всю важность обеспечения должного содержания ВПСФ, неоднократно выражал готовность принять водоподводящую систему в оперативное управление при обеспечении финансирования и выходил с этой инициативой в Минкультуры РФ и правительство Санкт-Петербурга», – говорит директор государственного музея-заповедника «Петергоф» Елена Кальницкая. Ранее Генпрокуратура сообщала, что часть комплекса фонтанов Петергофа, не имея должного ухода, постепенно разрушается. Речь идет об уникальной водоподводящей системе без единого насоса, которой почти 300 лет. По словам Елены Кальницкой, музей-заповедник на протяжении длительного времени выражает озабоченность судьбой водоподводящей системы фонтанов Петергофа, включенной в перечень объектов исторического и культурного наследия федерального значения. Ситуация осложняется тем, что водоподводящая система проходит по территории сразу двух субъектов федерации – Санкт-Петербурга и Ленинградской области, и вопрос о необходимости установления ее единого правообладателя, многократно обсуждавшийся разными инстанциями, не решен до сих пор.

11.05

Цены на стройматериалы могут вырасти уже в мае

В анализе Министерства регионального развития делается прогноз цен на стройматериалы на май 2012 года.

Наиболее реальным сценарием является поднятие продавцами цен на все основные виды стройматериалов на 3–10 % с одновременным увеличением разницы между дорогими и дешевыми позициями, отмечается в документе. В апреле рост цен составил 3,1 %.

В прогнозе отмечается, что в апреле черный металлопрокат был единственным видом стройматериалов, который не только не подорожал, но даже подешевел (на 0,9 %), но запасы дешевого металла у крупных поставщиков заканчиваются и поэтому в мае можно ожидать ступенчатого роста цен и в этом сегменте.

В этом году расселены 232 коммунальные квартиры

На реализацию целевой программы «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» из государственного бюджета в 2012 году выделено 213,581 млн рублей. Как сообщают городские власти, эти средства были направлены на расселение 232 коммунальных квартир.

Программа начала реализовываться в 2008 году. С тех пор город расселил в целом 13 769 коммунальных квартир.

В рамках реализации программы город предоставляет социальные выплаты для приобретения или строительства жилых помещений при условии, что в результате использования участниками программы социальных выплат коммунальная квартира становится отдельной; передает участникам программы по договорам купли-продажи освободившиеся комнаты в коммунальных квартирах. Также предусмотрено перераспределение жилых помещений (комнат) в коммунальных квартирах и жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. На реализацию целевой программы Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» в 2012 году выделен 1 млрд рублей.

12.05

На реставрацию Петропавловского собора выделено 150 миллионов

Министерство культуры РФ объявило конкурс на право заключения государственно-го контракта на проведение ремонтно-реставрационных работ Петропавловского собора.

Стоимость контракта – 150,657 млн рублей. Средства предназначены для восстановления гидроизоляции фундаментов, реставрации южного, северного, западного и восточного фасадов, а также фасадов колокольни. Кроме того, нужно будет отреставрировать фасады барабана собора, западного и южного портиков и привести в порядок кровлю.

Все работы планируется завершить до 12 ноября 2012 года. Вскрытие конвертов с заявками намечено на 14 июня 2012 года. Итоги конкурса будут подведены 28 июня.

Работы по реставрации Успенальницы Петропавловского собора длятся с 2008 года. Общая стоимость реставрации по конкурсной документации составила 138 млн рублей.

Мансарды, чердаки и подвалы принесли в городской бюджет почти 300 млн рублей

В 2011 году в Санкт-Петербурге было приватизировано путем продажи на аукционах 128 нежилых помещений, расположенных в подвалах, на чердаках или в мансардах. Общая сумма, поступившая в бюджет города от этих сделок, составила 297,9 млн рублей.

Такой ответ дал вице-губернатор Игорь Метельский на запрос депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексея Ковалева.

Депутат также спрашивал о законности продолжающейся подготовки таких объектов к продаже. В депутатском запросе приводился перечень из десяти адресов в разных районах. По мнению депутата, все эти помещения – части многоквартирных домов и должны относиться к их общему имуществу, а не к государственной собственности. Игорь Метельский ответил, что названные депутатом помещения не относятся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

в Петербурге
Кто строит
№ 18(64) 14 мая 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, Мария Безух,
Марина Крылова
Фото: Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Актуальный вопрос» публикуются на коммерческой основе.
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсолойнен
E-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел подписки: Ирина Троицкая
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 6 500 экз. Заказ № ТД-2013
Свободная цена
Подписано в печать по графику
и фактически 12.05.2012 в 23.00

Снова до раздора

Валерия Битюцкая. Проект «Новый берег», связанный с Сестрорецким намывом, не находит поддержки у местного населения. Более того — вызывает крайне бурную негативную реакцию жителей. Прошедшие на майских праздниках общественные слушания были отмечены беспрецедентным поведением участников и обещанием депутата Анатолия Кривенченко провести референдум по вопросу нежеланного строительства в Курортном районе.

Слушания проводились параллельно в зданиях двух администраций — Приморского и Курортного районов. В Курортном дальновидно предоставили для слушаний два зала. Как выяснилось, мера была не лишней: один зал не смог бы вместить всех жителей Сестрорецка, желающих высказаться.

На слушаниях были представлены проекты планировки и межевания территории, ограниченной кольцевой автомобильной дорогой вокруг Санкт-Петербурга, Приморским шоссе, улицей Инструментальщиков, Транспортным переулком, Приморским шоссе, береговой линией Водосливного канала, береговой линией Финского залива и границами нескольких земельных участков вдоль береговой линии Финского залива до кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, в Приморском и Курортном районах. Проект предусматривает намыв 370 га в акватории Финского залива близ Лисьего Носа, реализует его ООО «Северо-Запад Инвест».

На слушаниях в администрации Курортного района первого же докладчика, директора архитектурной студии «Северная столица» Адама Деги, публика буквально ошвытала, мотивируя недовольство тем, что «ничего непонятно». Г-н Деги же лишь зачитывал предусмотренный регламентом доклад, технические тонкости которого остались загадкой для не привыкшей к терминам публики. «Не пускайте на сцену неподготовленных докладчиков», — неслось из зала.

Адам Деги, однако, подготовился основательно и, идя навстречу жителям, попытался повторно объяснить, что конкретно представляет собой проект.

«Площадь территории в границах проектирования составляет 906,9 гектара, площадь застраиваемых земельных участков — 243,57 гектара, площадь формируемых земельных участков — 436,89 гектара, площадь территорий общего пользования — 29,79, территория улично-дорожной сети — 57,94 гектара. Проектом предусматривается около 2 миллионов общей площади нового строительства, жилищная обеспеченность будет составлять 35 кв. м об-



ФОТО: ВЛАДИМИР ТИЛЕС

ЭМОЦИОНАЛЬНЫЙ ДИАЛОГ ЗАВЕРШИЛСЯ БОЕВЫМИ ДЕЙСТВИЯМИ

щей площади квартир на человека. Прогнозируется, что население территории будет составлять 60 497 человек», — докладывал г-н Деги. Для обеспечения населения объектами социальной инфраструктуры инвестор запланировал строительство 10 новых общеобразовательных учреждений: пяти школ на 825 учащихся и пяти — на 550 учащихся, также предусмотрено строительство 19 новых дошкольных учреждений, девяти объектов торговли, восьми спортивных комплексов, трех амбулаторных поликлиник и еще ряда социальных объектов. Застройка будет низкоэтажной — четыре-пять этажей. Общая площадь зеленых насаждений, по данным докладчика, составит 130 га.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры позволит разгрузить Приморское шоссе, увеличить его пропускную способность и создать развязки на его разных уровнях. Для обеспечения транспортной до-

ступности района планируется строительство магистрали М1 (дублера Приморского шоссе), которая будет стыковаться развязкой с магистралью М49, выходящей на Западный скоростной диаметр.

Вопросов к докладчику было много. Жителей интересовало, что будет с участками, которые попадают в границы проектирования, как будут организованы парковочные места и как «Северо-Запад инвест» планирует защищать жителей от гастарбайтеров, прогнозируемое присутствие которых, по мнению жителей Сестрорецка, резко ухудшит криминогенную ситуацию в районе. Привыкший, видимо, больше работать с чертежами и планами, а не со скандирующей толпой, Адам Деги периодически напоминал, что не может осветить все вопросы, потому что отвечает исключительно за проекты планировки и межевания, по которым готов рассказать все, что интересует жителей.

Последних же мало интересовало наполнение проектов, которых, считает общественность, вообще не должно быть. Доверия горожан не вызвали и комментарии юристов о том, что участки будут изыматься в соответствии с законом, большая часть парковочных мест будет уведена под землю и никакого засилья гастарбайтеров не будет.

Позицию, близкую жителям города, озвучил депутат Законодательного собрания Анатолий Кривенченко. «Я считаю, что данные слушания проводятся незаконно», — уверенно заявил чиновник, вызвав одобрительную реакцию зала. По мнению г-на Кривенченко, проект не получил всех необходимых согласований. Представители «Северо-Запад Инвест» не согласны с обвинениями и утверждают, что все необходимые согласования получены и работа идет согласно договору с городом.

«Не было в истории Петербурга более одиозного проекта...» — начал доклад г-н Кривенченко, мгновенно заслужив одобрение слушателей. Второй раз зал благодарно хлопал, когда проект был назван «коррупционным». «За счет города хотят сделать инженерную инфраструктуру. Намыв будет делать из последнего месторождения песка в Финском заливе», — возмущенно перечислял претензии чиновник. Еще одной проблемой, считает он, является гидрологическая: «Каким образом пойдут течения? Как они изменятся? Никто не проводит подобных расчетов. Возникает потенциальная опасность разрушения водных защитных сооружений Санкт-Петербурга».

Слушания длились около четырех часов. Правоведы пытались скандировать лозунги о запрете намыва. Когда ситуация в очередной раз накалилась, а заместитель главы администрации Курортного района Александр Скворцов попытался успокоить граждан, в трибуну полетели сырые яйца. Нарушители были выведены сотрудниками полиции, которые, кстати, не единожды призывались на помощь в зал.

Развеять сомнения жителей и хоть немного смягчить их недовольство сторонникам намыва в очередной раз не удалось.

СПб ГАСУ исполнилось 180 лет

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет 9 мая отпраздновал юбилей. Это старейшее в России учебное техническое заведение по подготовке архитектурно-строительных кадров.

Основанное в 1832 году по указу Императора Николая I как Училище гражданских инженеров (УГИ), оно было третьим техни-

МНЕНИЕ



Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах»:

— Диплом СПб ГАСУ — это неизменный гарант качества специалистов строительной отрасли. От всей души поздравляю университет с почтенным юбилеем и желаю неисчерпаемых возможностей для раскрытия потенциала каждого студента. Ведь именно талантливые выпускники и их профессиональные успехи — это отражение заслуг альма-матер.

ческим вузом России. В результате объединения с Архитекторским училищем в 1842 году было создано Строительное училище, преобразованное в 1882 году в Институт гражданских инженеров, которому 17 декабря 1892 года было присвоено имя императора Николая I. Более полувека вуз назывался Ленинградским инженерно-строительным институтом (ЛИСИ, 1941–1992), в июне 1993 года преобразован в Государственный архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ).

В вузе преподавали известные архитекторы и художники: Г.В. Барановский, А.И. Гоген, Д.И. и Г.Д. Гриммы, А.И. Дмитриев, И.С. Китнер, Вас.А. и Вл.А. Косяковы, Г.М. Манизер, К.В. Маковский, Г.П. Передерий, Н.В. Султанов, П.Ю. Сюзор, И.И. Шапошников, В.А. Шретер, В.В. Эвальд; читали лекции и вели научную работу профессора Н.А. Беллюбский, Н.А. Богуславский, П.И. Боженов, В.А. Гастев, Б.И. Далматов, Э.Х. Ленц, С.Н. Нумеров, М.В. Остроградский, Н.Я. Панарин, В.В. Скобельцын, Н.Ф. Федоров, С.М. Шифрин, Ф.С. Ясинский и др.

На рубеже XIX и XX столетий Институт

гражданских инженеров превратился в крупнейший в России архитектурно-строительный вуз, готовивший кадры в области архитектуры и гражданского строительства, стал признанным центром инженерной мысли и строительной науки. Творчество воспитанников института во многом определило архитектурный облик Санкт-Петербурга рубежа XIX и XX веков в стиле эклектизма (И.С. Китнер), русского модерна (Н.В. Васильев), неоклассицизма (М.М. Перетяткович). География градостроительной деятельности выпускников института обширна. Они работали не только в обеих столицах, но и в Архангельске, Баку, Виннице, Днепрпетровске, Киеве, Кишиневе, Одессе, Риге, Тифлисе, Харькове, Чите и многих других городах России и за ее пределами.

За свою 180-летнюю историю университет подготовил около 70 тыс. специалистов, в том числе около двух тысяч иностранных граждан. Вуз награжден орденами Трудового Красного Знамени (1945) и Октябрьской Революции (1982), медалью «За освоение целинных земель» (1963).

Сегодня СПб ГАСУ — это крупный учебный и научный центр, достойно продолжающий лучшие традиции высшей школы гражданских инженеров. Это единственный в Северо-Западном федеральном округе РФ университет, выполняющий комплексную подготовку специалистов в области строительства, архитектуры, транспорта и инженерно-экологических систем.

МНЕНИЕ



Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС»:

— Государственный архитектурно-строительный университет заслуженно стал одним из ярчайших брендов высшей школы Санкт-Петербурга. Современный облик любого из районов нашего города сформировался при непосредственном участии выпускников университета: проектировщиков, архитекторов, инженеров, реставраторов и других специалистов. Вуз может по праву считаться кузницей инженерных кадров: образование в нем получили более 60 тысяч человек не только из России, но и из зарубежных стран. Знания и опыт преподавателей ГАСУ активно востребованы у строителей, нередко сталкивающихся в своей работе со сложными инженерными головоломками. Желаю коллективу СПб ГАСУ новых профессиональных побед, успешного развития, талантливых студентов, здоровья и благополучия!

АНОНС

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 17 мая 2012 года приглашает принять участие в семинаре-совещании «Пожарная, санитарно-эпидемиологическая и экологическая безопасность в строительстве. Роль органов государственного строительного надзора и экспертизы в обеспечении этой безопасности».

Служба обращает внимание на то, что по-прежнему сохраняется тенденция к росту числа нарушений пожарных, санитарно-эпидемиологических и экологических норм при проектировании и строительстве. В ходе семинара планируется осветить деятельность надзорного ведомства по пресечению этих нарушений. Аккредитация проводится по контактному данным, указанным на официальном сайте Службы. Начало регистрации участников в 10.30. Место проведения: конференц-зал на площади Островского, 11. В программе семинара – выступления начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александра Орта, главного специалиста сектора пожарной и промышленной безопасности СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Олега Халявина, главного специалиста отдела охраны окружающей среды СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Нелли Костицкой, главного специалиста отдела охраны окружающей среды СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Наталии Дехканбаевой, ведущего специалиста сектора пожарного надзора отдела надзора за специальными видами работ Службы Дмитрия Камаева, начальника сектора экологического надзора отдела надзора за специальными видами работ Службы Артура Шеренешева, начальника сектора санитарно-эпидемиологического надзора отдела надзора за специальными видами работ Службы Светланы Соловьевой.

градсовет

Добро на квартал у Смольного

Алексей Миронов. Градостроительный совет со второго раза принял концепцию элитного жилого квартала на Смольном проспекте, предложенную каталонским архитектором Рикардо Бофиллом. Согласившись со взглядами маэстро, петербургские эксперты посетовали, что проекту не хватает «дворцовости».



Проект жилого квартала реализует ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», дочерняя компания финского концерна YIT. На территории бывшего мебельного производства (Смольный проспект, д. 11, лит. А, В; д. 13, лит А; д. 17, лит. А, Х), ограниченной Синопской набережной и Тульской улицей, планируется строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой.

Площадь земельного участка – 2,93 га. Жилой квартал в представленном на совете виде будет включать 428 квартир классов бизнес, элита и люкс, общей площадью 45,14 тыс. кв. м (в том числе 4,5 тыс. кв. м в реконструируемых зданиях), офисы и другие коммерческие помещения общей площадью 5,32 тыс. кв.м. Кроме того, территория обеспечивается объектами инфраструктуры, причем в гораздо большем объеме, чем это положено по нормативам. Так, в двухуровневом подземном паркинге будет 836 машиномест (площадь паркинга 28 тыс. кв. м), площадь зеленых насаждений также увеличена. В квартале предусмотрен детский сад.

Над архитектурной концепцией квартала работает мастерская Рикардо Бофилла Ricardo Bofill Taller de Arquitectura в лице российского ООО «Бофилл Архитектура». Компания не обошлась без помощи оте-

чественных коллег. Проектированием также занимается ООО «НПФ «Ретро».

Выступая на градостроительном совете, Рикардо Бофилл отметил, что хотел бы создать в таком месте не проект своего имени, а «проект Санкт-Петербурга». В декабре 2011 года его компания уже выносила свои разработки на суд совета, но тогда концепция была отвергнута. Теперь же, после консультации с заказчиком, она несколько изменилась: принято решение полностью сохранить три существующие здания на Смольном проспекте. Для инвестора это жертва, так как уменьшается полезная площадь зданий. Кроме того, реконструкция обходится дороже, чем строительство. Как уточнили в концерне «ЮИТ», общая потеря площадей от этого шага составила 8 %. При этом наиболее значительно пострадал жилой сегмент проекта, суммарная площадь квартир потеряла 15 % (в первоначальном варианте она составляла 52 тыс. кв. м в 504 квартирах). В ходе корректировки было изменено местоположение парковки.

Меняя концепцию, архитекторы решили отступить вглубь квартала по набережной и по Тульской улице (на 15 метров). Сокращение объема застройки произошло именно по этой причине.

Предыдущее замечание экспертов по поводу монотонности фасада, вытянувшегося на 220 метров вдоль Тульской улицы, проектировщики сняли с помощью ритмических разбивок по центру и карнизу.

Главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрев сообщил, что комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) не возражает против реализации проекта «ЮИТ», при условии согласования членами градсовета незначительного превышения (менее 10 % от предельных параметров) застройки одним из элементов здания. Дело в том, что со стороны Тульской улицы бюро Рикардо Бофилла предложило украсить фасад башней, зрительно противостоящей зданию Сбербанка напротив. Члены совета не возражали. Они признали, что в новой версии проекта замечания были учтены.

По мнению архитектора Михаила Мамошина, именно умение снимать замечания отличает настоящего мастера от «звезды». Высоко оценив труд, он предложил поднять цоколь и разбить фасад на фрагменты, создав мини-ансамбль. Не всем понравилось, что стилистически проект напоминает архитектуру 30–50-х годов XX века, в частности творения немецкого архитек-

тора Альберта Шпеера. Справедливости ради надо признать, что без мощных зданий середины прошлого века наш город не представить. Чтобы убедиться в этом, достаточно выйти на площадь Пролетарской Диктатуры. К слову, образцом лучших архитектурных творений для Альберта Шпеера являлось здание посольства кайзеровской Германии в Петербурге.

Совет положительно оценил концепцию Рикардо Бофилла, признав, что проекту не хватает «дворцовости».

Освоение квартала инвестор планирует разбить на пять очередей. До конца 2012 года ожидается разрешение на строительство, начало работ на площадке и одновременно открытие продаж квартир на объекте. Первая очередь квартала у Смольного – реконструкция существующих зданий. Реализация проекта рассчитана до 2017 года.

Генеральный директор ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возинов ранее сообщал, что цены жилья в квартале составят от 4 тыс. до 10 тыс. EUR за квадратный метр.

Заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак считает, что проект может обойтись инвестору примерно в 3,5 млрд рублей.

жилье

Жемчужина КОТ

Валерия Битюцкая. Губернатор Георгий Полтавченко проинспектировал ход работ по реализации проекта «Балтийская жемчужина». По его мнению, данный проект – реальный пример того, как надо подходить к комплексному освоению территорий.

«Здесь учтены все задачи, связанные с обеспечением комфортного проживания», – отметил Георгий Полтавченко. Однако есть проблемы, связанные с отставанием по срокам реализации проекта. Согласно первоначальному договору, проект должен был быть полностью реализован в 2013 году. В комитете по инвестициям и стратегическим проектам отметили, что на данный момент уже подготовлен проект постановления о продлении сроков до декабря 2016 года. В ближайшее время он будет представлен на утверждение

в администрацию. Георгий Полтавченко подтвердил, что в ближайшее время будет принято официальное решение о продлении сроков реализации.

«Балтийская жемчужина» – первый проект комплексного освоения территории в Санкт-Петербурге и самый масштабный зарубежный инвестиционный проект Китая в сфере жилищного строительства. Он предполагает строительство современного жилого и общественно-делового района в Санкт-Петербурге на территории 205 га.

Первоначально планируемый объем инвестиций – 37,6 млрд рублей. По информации, предоставленной инвестором, общий объем вложенных инвестиций на текущий момент составляет более 27 млрд рублей. Объем вложения инвестиции в проект за 2011 год составил 5,4 млрд рублей.

По словам генерального директора ЗАО «Балтийская жемчужина» Су Линя, первоначальный объем инвестиций будет превышен. «Мы планировали инвестировать 1,3 миллиарда долларов, но в связи с изменением рыночной ситуации и с тем, что у нас увеличились затраты, необходимые для строительства, мы уже давно превысили эту цифру, – говорит Су Линь. – На сегодня затраты состави-

ли 900 миллионов долларов, а сделана всего одна треть».

Проектом «Балтийская жемчужина» предусмотрено строительство 1,073 млн кв. м жилой площади, объектов социальной инфраструктуры (детских садов и школ, поликлиник для взрослых и детей, станции скорой помощи, отдела полиции), а также магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, предприятий общественного питания, предприятий бытового обслуживания и других объектов, необходимых для обслуживания населения. Общая площадь возводимой торгово-коммерческой зоны составляет 859 тыс. кв. м и будет включать в себя выставочные и офисные здания, гостиницы, ресто-

Сдал досрочно

Валерия Битюцкая, Мария Безух. Губернатор Ленобласти Валерий Сердюков на минувшей неделе подал в досрочную отставку. Президент Владимир Путин заявление подписал. Преемником Валерия Сердюкова стал вице-губернатор Ленобласти Александр Дрозденко.

В четверг, 10 мая, в микроблоге Валерия Сердюкова было опубликовано сообщение: «Написал заявление по собственному желанию. Теперь его должен подписать президент. О том, где и кем буду работать дальше, пока не решил».

Буквально на следующий день президент РФ Владимир Путин подписал Указ «О досрочном прекращении полномочий губернатора Ленинградской области». «В связи с заявлением Валерия Сердюкова о досрочном прекращении полномочий и в соответствии с подпунктом "в" пункта 1 статьи 19 Федерального закона "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" отставка по собственному желанию принята», – сообщила в пятницу пресс-служба Кремля. Указ вступает в силу с 28 мая текущего года.

Валерий Сердюков, комментируя свою отставку, отметил: «Сегодня



мнение



Александр Львович, генеральный директор строительной компании «Навис»:

— Предпосылок для кардинального изменения политики областного правительства нет. Предложенная президентом кандидатура — человек из старой команды. Он очень давно возглавляет имущественный блок в правительстве, и тема инвестиционных проектов ему близка. Наша компания возлагает очень большие надежды на дальнейшее развитие диалога власти и бизнеса с приходом нового губернатора. Конечно же, со сменой власти невозможно будет избежать небольшого торможения инвест-проектов в период утверждения нового правительства, но мы надеемся, что произойдет это в кратчайшие сроки.

моя основная задача – сохранить нужный настрой и направление в работе правительства. Ни в каких интригах никогда не участвовал и тайными переговорами не занимался. Все делал открыто, ничего не скрывая от общественности».

Свой досрочный уход губернатор Ленобласти, занимавший этот пост 13 лет, объяснил тем, что не хочет «втягивать область в очередной выборный тур». «Считаю это нецелесообразным», – подчеркнул Валерий Сердюков. Подобное заявление связано с тем, что 2 мая 2012 года был подписан закон о прямых выборах губернаторов, в силу он вступает с 1 июня текущего года. Полномочия же нынешнего главы Ленобласти должны были закончиться только 9 июля.

Преемником г-на Сердюкова стал Александр Дрозденко – вице-губернатор Ленинградской области, председатель Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом. Дмитрий Медведев, являвшийся на тот момент президентом РФ, 5 мая внес на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области кандидатуру г-на

Дрозденко для наделения его полномочиями губернатора региона. Кроме Александра Дрозденко «Единая Россия» выдвигала сенатора Андрея Молчанова и председателя областного законодательного собрания Александра Худилайна.

«Кандидатуры на должность губернатора были представлены при моем самом активном участии, – отметил Валерий Сердюков. – Положительное решение по одной из них, Александра Юрьевича Дрозденко, уже принято. Я уверен в этом человеке, потому что он работал в моей команде, и думаю, что депутаты поддержат и его, и проводимую ранее политику». В своем микроблоге Валерий Сердюков более эмоционально прокомментировал интригу вокруг своего преемника: «Пишут, что я подговариваю депутатов не голосовать за Дрозденко. Бред! Александр Юрьевич – из моей команды. Именно я предложил его президенту».

Депутаты областного ЗакСа на внеочередном заседании 12 мая поддержали кандидатуру Александра Дрозденко и избрали его губернатором Ленинградской области сроком на 5 лет.

Будущий губернатор сообщил, что продолжит реализовывать программу развития региона, предложенную 16 марта Валерием Сердюковым, но пообещал и изменения. «Я хотел бы внести предложение о создании областной земельной биржи по реализации всех участков на территории Ленинградской области, – делится планами Александр Дрозденко. – Единая электронная площадка позволит каждому видеть действия внутри муниципальных образований по продаже участков, узнать об инвесторах, приходящих на нашу землю, и доходах. Кроме того, это сделает механизм формирования цены прозрачным. Также предлагаю выступить с инициативой по земельному контролю: сегодня он принадлежит либо федеральным органам власти, ограниченным в способах или муниципалитетам, что, по сути, является самоконтролем. Считаю необходимым, чтобы на уровне субъекта были даны полномочия по жесткому земельному контролю и разработан понятный всем механизм изъятия земель в случае их использования не по назначению».

мнение



Александр Лешин, генеральный директор компании «Русская сказка»:

— От того, кто будет возглавлять область, судьба инвестпроектов не изменится. У нас работают законы о землепользовании и градостроительстве, по которым и ведут свою деятельность застройщики. Поэтому особого влияния на инвестиционный климат смена власти не окажет.

мнение



Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие»:

— В глобальном смысле многие решения инвестпроектов зависят от инвестиционного климата, который в том числе определяется политикой администрации. Смена областной администрации может повлиять на развитие инвестиционных проектов, но в какой мере и в какой области, станет понятно после того, как эта смена произойдет.

Кроме того, большие перемены грянут и в налоговой сфере – особенно это отразится на строителях, лесо- и недропользователях, которые перевозят тяжелые грузы по региональным дорогам, приводя их в состояние негодности. По инициативе Александра Дрозденко теперь инвесторы будут отчислять средства на ремонт в дорожный фонд, причем не по факту разрушения трассы, а с начала деятельности на территории Ленинградской области.

раны, развлекательные и торговые, а также многофункциональные коммерческие комплексы.

«Мы обсудили вопрос, связанный с вводом в строй в 2013 году школы и еще одного детского сада (первый детский сад на 200 мест уже введен в эксплуатацию. – прим. ред). Глава Красносельского района поставил вопрос о вводе учреждений к 1 сентября. Китайская сторона будет стараться завершить строительство в заданные сроки», – прокомментировал губернатор.

Кроме планируемых дошкольных учреждений застройщик предусмотрел еще два помещения под детсады, на 50 мест каждый. «Сейчас мы обсуждаем вопрос о выкупе обоих по себестоимости этих помещений», – сказал губернатор.

Георгий Полтавченко считает, что еще остается нерешенным целый ряд вопросов, которые зависят от города. Они связаны прежде всего с обеспечением транспортной

доступности. «Району необходимо три вида транспорта: трамвай, автобус и, возможно, скоростной трамвай к ближайшей станции метро. Плюс проблемы, связанные с благоустройством территории, такие как, например, укрепление канала». Застройщиком на данный момент выполнено обустройство и берегоукрепление 57% от объема инвестиционных условий, общей протяженностью 2,6 км. Противоположный берег будет укреплен за счет города.

Расчетная численность населения многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина» – 25 700 человек.

На данный момент завершено строительство и находится на стадии проектирования и строительства 340 тыс. кв. м жилья, что составляет 34% от всех жилых площадей комплекса «Балтийская жемчужина». В августе 2012 года планируется ввод в эксплуатацию квартала жилой застройки 39-1 общей площадью 73 тыс. кв. м, на 1104 квартиры.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Кирилл Орт: «Политиком нужно родиться. Я же с рождения – бизнесмен»

Ася Корсунская. О сложности профессии разрушителя, о жизненной философии, о рынке демонтажа в Петербурге и о том, почему его нельзя сравнивать с Москвой, рассказал генеральный директор компании «Терминатор» Кирилл Орт.

— Какова сегодняшняя ситуация на рынке демонтажа в Петербурге? Работы хватает всем или наблюдается острая конкурентная борьба?

— Ключевых игроков на рынке знают все – это «Терминатор», «Размах» и «КрашМаш». Не всегда понятной и адекватной мне кажется демпинговая политика конкурентов. Один из заказчиков про них как-то сказал, что так может вести бизнес только «экономический мазохист». Но каждый видит свой бизнес по-своему. Мы адекватно оцениваем как свои затраты, так и ту прибыль, которая необходима для дальнейшего развития компании.

— Аналитики часто сравнивают петербургский рынок демонтажа с московским. Как бы вы оценили рынок в долях, принадлежащих каждой из компаний?

— Мы все втроем держим абсолютно равные доли рынка. Сравнить нас с Москвой нецелесообразно. Рынок демонтажа в Петербурге гораздо скромнее. В самый активный период, в 2005–2006 годах, общий фронт работ не превышал 1,2–1,5 миллиардов рублей. Крупные проекты есть у каждой из компаний, но их не так много, как хотелось бы. Такие проекты, как снос Государственного института прикладной химии, возникают раз в пять, а то и шесть лет. Только проектирование сноса у «Терминатора» заняло девять месяцев. Участие в одном крупном проекте еще не дает компании серьезных оснований для заявки о доле рынка. На этом проекте сейчас работают три компании, которые за-

нимаются демонтажем, но говорит о своем участии почему-то только одна.

Обычно крупные объекты заказчику невыгодно демонтировать полностью. Поэтому проекты разбиваются на очереди, которые позволяют, например, запустить процесс продажи первой очереди нового объекта застройки и хоть частично вернуть потраченные на демонтаж средства. Если речь идет о федеральном объекте, например, второй сцене Мариинского театра, тогда снос может быть полным и быстрым.

— Как чувствует себя «Терминатор» сегодня, на выходе после кризиса?

— Главное – появилась стабильность. У нас сформирован портфель заказов. Речь идет о довольно интересных и сложных работах по демонтажу и в промышленных зонах, и на окраине города. Пик докризисных объемов мы еще не прошли, хотя могли бы, если бы ряд инвестиционных проектов не пребывал в замороженном состоянии. Взять, к примеру, долгострой гостиницы «Северная корона», которая еще с советских времен зияет мрачным пятном на набережной реки Карповки.

— Какие из своих проектов вы считаете наиболее значимыми?

— Из последних объектов интересен снос Петербургского машиностроительного завода, ДК завода «Светлана», сейчас подготовлен проект сноса завода «Баррикада», промзоны на Васильевском острове. Недавно мы получили свидетельство о допуске на особо опас-

ные и сложные объекты, так что сейчас «Терминатор» подтвердил свою квалификацию, и мы готовимся к новым тендерам, в том числе на объектах федерального уровня.

— Вы выполняете заказы и западных компаний. В чем специфика работы с ними?

— Сложно начинать работу с иностранным инвестором, который только приходит в город. Иностранного заказчика больше интересует работа с точным неукоснительным сроком исполнения технических работ. Отечественный строительный бизнес ставит на первое место быстроту и верно оформленную документацию. Вообще радует то, что сегодня большинство застройщиков ориентировано на качество. Заказчик должен быть уверен, что на финальной стадии проекта у них не будет проблем на строительной площадке. У нас, слава богу, таких прецедентов не было. Мы тщательно готовим всю документацию, проекты сноса. У заказчиков проблем не возникало.

— Бывали ли случаи, когда вам приходилось исправлять чьи-то ошибки?

— Да. Есть шарашкины конторы, которые выходят на тендер с демпинговой ценой, но не могут сами спроектировать снос и в результате, не рассчитав свои силы, лопаются как мыльный пузырь. Вот за ними и приходится все доделывать. Бывают проблемы и у серьезных компаний, когда они не рассчитывают силы. Так произошло со сносом цехов «Петрозавода»,

на месте которых планировалось строительство «Охта-центра». Компания не смогла выполнить взятые на себя обязательства и пришла к заказчику за дополнительным соглашением. Когда им отказали в деньгах, они просто свернулись и, не закончив работы, ушли с площадки. В ходе второй очереди проекта нам пришлось устранять недоделки конкурентов.

— Как определить качественную работу демонтажной организации? Что входит в понятие «качественный демонтаж»?

— Давайте начнем с того, что показатель качества – это история компании и перечень объектов, те адреса, где работы уже выполнены. Качество – это никаких последствий после того, как мы сделали демонтаж. Второе – немаловажная, существенная деталь – чтобы у заказчика не возникло проблем при сдаче объекта в эксплуатацию со всей документацией в комплексе. И нет никаких прецедентов по нарушениям технологии работ, тут учитывается все: от установочного забора до вывоза строительного мусора.

— Существует ли страховка демонтажных работ?

— Да, конечно. Заказчик зачастую спрашивает, а мы ее предоставляем. Особенно в госконтрактах – там это обязательное условие.

— Какие задачи ставит перед собой компания «Терминатор» на 2012–2013 годы?

— Выйти на такой уровень, когда мы уже можем стать полноценным генподрядчиком с условием

выполнения полного комплекса работ: от демонтажа, земляных работ до нулевого цикла и финальной стройки. В общем, мы уже к этому готовы. Есть, конечно, заказчики, которые ориентированы на то, чтобы разбивать виды работ и раздавать их разным организациям. Другим все же комфортнее иметь дело с одним генподрядчиком, который отвечает за полный цикл работ.

— Что вам нравится в демонтаже?

— Вообще все! Правда. Когда меня в 2003 году пригласили в компанию, для меня это было что-то такое новое, дико непонятное, но, увидев работу этого мощного и глобального рынка, я по-настоящему заинтересовался. Стал углубляться в технологию: ездил на объекты, вникал. Скажу без ложной скромности, что спустя полтора года я уже понимал всю технологию изнутри и на совещаниях мог предлагать техническим специалистам свое видение в части производства самих работ. Было жутко интересно, и чем дальше, тем больше я в этом разбирался. Особенно в специфике ювелирного демонтажа в центральной части города, где стоят бутовые фундаменты и здания, вплотную пригнаны друг к другу. На тот момент компания «Терминатор» представляла собой управляющую компанию из пяти-семи человек, я отвечал за общение с заказчиками и работу с профессиональными строительными объединениями. Спустя почти 10 лет этот процесс не перестает приносить мне удовольствие. Видимо, это судьба.

новости компаний

■ Уголовное дело гендиректора строительной компании «Гермес» направлено в суд.

Прокуратура Приморского района направила в суд «для рассмотрения по существу» уголовное дело по обвинению генерального директора ООО «Строительная компания «Гермес» Хасана Чакхиева в совершении двух эпизодов преступлений, предусмотренных частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации («Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере»).

Как было установлено в ходе предварительного следствия, Хасан Чакхиев в период с 2003 по 2006 год вел хо-

зяйственную деятельность по инвестированию строительства жилых домов. По версии обвинения, имея умысел на хищение путем обмана денежных средств, принятых от граждан под предлогом уступки прав на участие в инвестировании строительства жилых домов, деньги в строительстве он не расходовал, а тратил на личные нужды, тем самым их похищая. Как сообщает прокуратура, преступными действиями Хасана Чакхиева был причинен ущерб «обманутым дольщикам» на общую сумму более 3,5 млн рублей.

Ход расследования по уголовному делу районная прокуратура взяла на особый контроль.

В прокуратуре отмечают, что «благодаря проведению большого комплекса следственных мероприятий удалось собрать достаточные доказательства, изобличающие гражданина Чакхиева в мошеннических действиях».

В рамках направленного в суд уголовного дела потерпевшие граждане также заявили иски о взыскании с обвиняемого похищенных и потраченных им на собственные нужды денежных средств дольщиков.

■ Зарубежным компаниям позволят строить автомобильные дороги.

Такое поручение правительству дал президент РФ Влади-

мир Путин. Необходимую разрешительную документацию для иностранных застройщиков и механизм действий нужно разработать до 1 декабря 2012 года. В случае если соглашение будет достигнуто, зарубежные компании будут отвечать не только за качество работ, но и за дорожное полотно даже после окончания строительных работ.

■ Первую очередь ЖК «Ижора-парк» введут в эксплуатацию в 2013 году.

Компания Normann получила разрешение на строительство трех этапов жилого комплекса в Колпинском районе.

Служба государственного стро-

ительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Полевая ул., уч. 1 (напротив дома 12, лит. А, корп. 28).

По сообщению компании Normann, здесь будет сооружен жилой комплекс «Ижора Парк» – объект экономкласса общей площадью 69,4 тыс. кв. м. Также в комплексе спроектированы полужаглубленный паркинг на 284 места и открытые автостоянки на 208 машиномест.

Каждый видит свой бизнес по-своему. Мы адекватно оцениваем как свои затраты, так и ту прибыль, которая необходима для дальнейшего развития компании.

Кирилл Орт, генеральный директор компании «Терминатор»

— Какие планы по обновлению технопарка «Терминатора»?

— В этом году мы планируем инвестировать 50–80 миллионов рублей в закупку новой техники: разрушителя, экскаваторов и новой дробилки – более мощной, чем сейчас.

Исторически так сложилось, что мы работаем с компанией Hitachi – эта техника освоена за годы работы и понятна и для механиков, и для машинистов. Некоторые демонтажные компании делают ставку на сбыт старой техники. Мы не отправляем отработавшие свой ресурс машины на продажу, а оставляем их на запчасти.

— Как вы считаете, чего не хватает нашему городу на данном этапе развития?

— Переработки строительных отходов. Сегодня любой демонтированный строительный материал подлежит утилизации, даже если этот материал новый. Однако нам всем следует подумать не столько об утилизации отходов, сколько о возможности их вторичного использования. В Москве в местном законе прописано, что материал от разборки в случае установления класса опасности не ниже пятого является материалом для переработки и вторичного использования по перечню: строительные площадки, дороги, причем не временные даже, а нижние слои обычной дороги, плюс использование вторичного щебня в производстве малых форм – тротуарной плитки, бордюра. У нас пока такого нет.

— Что необходимо для того, чтобы в Петербурге заработала система переработки строительных отходов?

— Мы несколько раз это обсуждали и готовы обсуждать. Наверное, просто желание и настоящий, хозяйственный подход.

— Помогает ли вам в работе на строительном рынке образование управленца?

— Ну, безусловно, многие вещи, которым я внял в институте, помогают. Например, оптимизация ресурсов в процессе организации работ. Но мне кажется, что навыки руководства я получил благодаря практике. В институте ведь с людьми не работаешь. Будущие управленцы в вузе – как летчики-испытатели. Они начинают с имитаторов, а когда попадают в режим реальных событий, оказываются в несколько иной среде. Пока не взлетишь, не узнаешь.

— Какие качества вы цените в деловом партнере?

— Честность и открытость. Насколько честен человек, зачастую становится понятно сразу, на этапе переговоров. Для меня это важный критерий, потому что я сам его придерживаюсь.

— Можно ли говорить о миссии «Терминатора»?

— «Терминатор» и честность

ный, шадящий демонтаж – это синонимы. А «Террикон» – это компания для строительства. У нас и слоган такой: перерабатываем прошлое, не загрязняя настоящее, мы строим будущее.

— А свой первый объект помните?

— Да, это было на Большом проспекте Петроградской стороны, сейчас там стоит новый отель, не доезжая кинотеатра «Мираж». Когда я занимался фирмой по комплектации объектов строительства инерционными материалами, нас пригласили на этот строящийся объект вывезти грунт. У заказчика была проблема – на площадке стояла кирпичная стена метра три высотой и длиной метров пять, толщиной сантиметров сорок. И вот тогда я первый раз в своей жизни снес стену. Взяли с товарищами экскаватор и снесли. Это

было в 2000 году. Так что, оказывается, исторически мой первый снос был еще до «Терминатора».

— Как вы относитесь к политике? Есть люди политики, есть люди бизнеса. Вы себя к кому больше относите?

— Если говорить конкретно обо мне, я поймал себя на этой мысли, еще будучи студентом, когда учился по специальности «государственное муниципальное управление» – то есть, в принципе, на чиновника. Человек, который может успешно строить политическую карьеру, должен иметь определенный набор моральных качеств, которые даются от рождения. Мне больше интересен бизнес.

— Некоторые конкуренты обвиняли вашу компанию в том, что «Терминатор» работает на рынке по завышенным ценам, объясняя это тем, что высока роль безопасности работ на объекте... Вы готовы прокомментировать?

— Трудно объяснять и доказывать глупому и жадному заказчику, какие последствия может иметь та или иная работа по демонтажу. Особенно в условиях уплотненной застройки и в центральной части города. К счастью, у нас таких заказчиков практически нет.

— Хобби – это такая английская история, когда у человека «сплин» и ему нечем заняться... Для русского слуха это непривычное слово, скорее увлечение... Есть какое-то действие, которое приносит вам такой же интерес и удовлетворение, как и бизнес?

— Охота – не совсем мое хобби. Рыбалка даже ближе. Но этой весной поймал себя на мысли, что все-таки есть у меня любимый вид охоты – на глухаря. Она ведь самая интересная и непредсказуемая. Эта охота требует чрезмерной концентрации и аккуратности. Можно стоять на одной ноге даже 10 минут в одном положении, и ты не имеешь права ни на секунду пошевелиться. Тебе просто нельзя, иначе птица улетит. И партнер, с которым ты вместе пошел на охоту, неправильно тебя поймет.

НОВОСТИ

■ **Жилья на месте велотрека не будет.** Губернатор Георгий Полтавченко пообещал жителям Выборгского района, что на месте бывшего велотрека на проспекте Энгельса, 81 не будут возводить высотные дома. На этой территории власти планируют развивать социальную инфраструктуру. В частности, в планах Смольного строительство нового спортивного комплекса. По данным администрации города, губернатор взял ситуацию под личный контроль. Велотрек на проспекте Энгельса, 81 располагался с 1954 года. В 1987-м его передали профсоюзам, и с тех пор он начал приходить в упадок. К середине 1990-х объект признали аварийным. В 2007 году профсоюзы продали велотрек ООО «Вильгельм» с условием, что здесь будет построен новый спорткомплекс. Проект новых домов на месте аварийного спортивного сооружения подготовило ООО «Стройкорпорация «Элис» для нового владельца территории велотрека – ЗАО «Строительный трест». Против застройки этого участка выступили местные жители. Из-за протестов общественности инвестор был вынужден в декабре 2011 года заморозить стройку. Ситуацию осложнило то, что против строительства квартала выступил комитет по физкультуре и спорту.

■ Прокуратура выявила захват участка на Московском шоссе.

Прокуратура Санкт-Петербурга провела проверку исполнения земельного законодательства ООО «Балтко» и установила, что в период с января 2011 года по настоящее время организация самовольно без правоустанавливающих документов занимает земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Московское шоссе, 33 А. Данный участок принадлежит на праве оперативного управления ГУ «Организатор перевозок». По данным прокуратуры, захват причинил бюджету Санкт-Петербурга существенный ущерб, размер которого составил не менее 16 млн рублей. По данному факту в отношении генерального директора организации в УМВД России по Московскому району направлены материалы для уголовного преследования по части 1 статьи 330 Уголовного кодекса Российской Федерации («Самоуправство»).

ДОСЬЕ

Кирилл Орт

Родился в Ленинграде 10 ноября 1979 года.

Окончил факультет государственного и муниципального управления ИНЖЭКОНа.

В 1998 году работал в компании «Петротрест» менеджером по снабжению.

В 2000 году создал компанию «Эверест» по снабжению инертными материалами объектов строительства.

В 2003 году приглашен в «Терминатор» в качестве генерального директора.

В 2007 году создал строительную фирму «Террикон».

В 2010 году стал полноправным владельцем демонтажной компании «Терминатор».

Женат.

Планируется, что общий объем инвестиций в комплекс составит 2,7 млрд рублей.

Ввод в эксплуатацию первого этапа объекта запланирован на IV квартал 2013 года. Это будет двенадцатизатяжная секция с общей площадью квартир 2576 кв. м. Ввод в эксплуатацию второго этапа запланирован на II квартал 2014 года. Завершение реализации инвестиционно-строительного проекта «Ижора Парк» запланировано на IV квартал 2015 года.

■ ГК «Пионер» планирует построить жилье в Приморском районе в 2016 году.

Группа компаний «Пионер» на-

мерена реализовать проект разнотажного жилого комплекса на участке площадью 2,8 га на Приморском проспекте, 52.

Эксперты Knight Frank St.Petersburg определили основные объемно-планировочные показатели, разработали квартирную и состав инфраструктуры комплекса. Также была создана общая идеология продаж.

Площадь жилого комплекса составит около 95 тыс. кв. м. Продажи квартир откроются в 2013 году, девелопер рассчитывает завершить весь проект в 2016 году. По данным Knight Frank St. Petersburg, сейчас стоимость квадратного метра в этом районе достигает 115 тыс. рублей

и даже выше – в зависимости от локации, формата комплекса и площади квартиры. Следует учитывать и тот факт, что, несмотря на засилье девелопмента в Приморском районе, в его южной части в последние 2–3 года практически ничего не строилось. Последний крупный объект «Золотая гавань» завершен несколько лет назад.

■ Normann получил разрешение на строительство третьего этапа ЖК во Всеволожске.

Администрация МО город Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области выдала разрешение на строительство объекта капи-

тального строительства «Жилые корпуса со встроенными нежилыми помещениями (третий этап – корпуса 5, 6, 7)» по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, Армянский переулок, участок 26-б.

Как уточнили в строительной фирме, в третьем, завершающем, этапе создания жилого комплекса будут возведены три пятиэтажных здания. Эти корпуса планируется ввести в эксплуатацию к концу 2013 года. На данный момент ведется устройство свайного основания третьего этапа.

Весь комплекс представляет собой семь отдельно стоящих пятиэтажных зданий, вокруг которых расположатся

прогулочные зоны, детские площадки и парковочные места. Объект будет выполнен по кирпично-моноконтной технологии с наружной отделкой из керамического кирпича и декоративного камня. Общая площадь комплекса – 24,8 тыс. кв. м, из них по 136 квартир в первой и во второй очереди и 213 квартир в третьей очереди. Объем инвестиций в объект составит порядка 800 млн рублей.

По сведениям инвестора, первая и вторая очереди проекта полностью распроданы. Стоимость квартир в них начиналась от 45 тыс. рублей за квадратный метр. Продажи в завершающей очереди еще не открыты.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Проект «МФК» не прошел госэкспертизу. Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга выдал отрицательное заключение о проекте строительства жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного в Выборгском районе, на Ярославском проспекте, 63, лит. А.

Проект реализует ООО «МФК». Эксперты поясняют, что представленная для рассмотрения проектная документация не соответствует требованиям, установленным законодательством. Как сообщил директор центра Станислав Логунов, это было уже повторное рассмотрение проекта, в ходе которого застройщик снимал замечания по соблюдению норм естественной освещенности, инсоляции, организации строительства.

В первый раз проектная документация строительства жилого дома поступала на экспертизу в Центр государственной экспертизы в феврале 2012 года. Тогда эксперты указали застройщику на проблемы организации строительной площадки вблизи детского сада и площадки. Были также замечания об использовании дизельного генератора в качестве источника электропитания во время строительства, который создает недопустимый уровень шума. Кроме этого, у экспертов возникли вопросы об условиях освещенности и инсоляции здания детского сада, об организации въездов на территорию стройплощадки и об устройстве мусоросборной площадки.

Как выяснилось по итогам последнего рассмотрения документации, сняты были не все замечания экспертов. В частности, остались нерешенными вопросы соблюдения уровня шума при строительстве в отношении окружающей застройки.

«Рано говорить о том, что вопрос застройки участка по адресу Ярославский проспект, 63, литера А решен окончательно», — отмечает Станислав Логунов. — В соответствии с градостроительным законодательством, застройщик вправе подать документацию в Центр государственной экспертизы еще раз. Кроме того, он может обратиться в негосударственные экспертизы, на основании положительных заключений которых с 1 апреля 2012 года также можно получить разрешение на строительство. Только в Санкт-Петербурге зарегистрировано более 30 негосударственных экспертных организаций».

обзор

Летний старт реновации

Татьяна Елекоева. Программа «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» была принята три года назад. К строительству первых домов инвесторы намерены приступить только этим летом. Их планы вызывают серьезные сомнения у экспертов. Депутаты петербургского Законодательного собрания предлагают заморозить этот проект.



УЛЬЯНКА ДАВНО ПОПАЛА В ПОЛЕ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТОРОВ

Старт масштабной городской программе реновации кварталов, застроенных домами первых массовых серий, был дан в конце 2008 года. Первый в Петербурге тендер на участие в городской программе реновации выиграла строительная компания «Воин-В», получившая право развития застроенной территории в квартале 2 А и 2 Г района Улянка. Участок под реновацию площадью

22,7 га был приобретен компанией за 103,5 млн рублей. Позже, в конце декабря 2009 года, власти продали за 392 млн рублей еще 22 квартала в девяти районах Петербурга общей площадью почти 900 га компании «СПб Реновация», специально созданной для реализации этого проекта.

Изначально всю программу рассчитывали реализовать за 9 лет, однако в силу ряда причин этот про-

цесс изрядно затянулся. Много времени потребовало согласование проектов в различных инстанциях, получение разрешений, бумажная волокита. Именно по этой причине переносились сроки проведения общественных слушаний по планировке и межеванию кварталов. Кроме того, на некоторых территориях планы реновации вызвали яростные протесты населения, градозащитников и депутатов

ЗакСа. Большая часть претензий касается деятельности ООО «СПб Реновация».

Все еще под вопросом

Основной конфликт в том, что в программу реновации попадают не только хрущевки, действительно выработавшие свой срок, но и жилые дома более поздней постройки, а также исторические здания, возведенные до 1957 года.

СНОС

Без гостиницы «Речная»

Мария Туманова. Холдинг «Мегалит» Александра Брега начал сносить старые здания Речного вокзала и гостиницы «Речная» в Петербурге. На их месте появится жилой комплекс. Инвестиции оцениваются в 100 млн USD.

Сносом зданий занимается их новый собственник — холдинг «Мегалит», принадлежащий бывшему топ-менеджеру и акционеру компании «Петербургстрой Skanska» Александру Бреге. Комплекс зданий на проспекте Обуховской Обороны, 195 «Мегалит» купил в феврале 2012 года у прежнего собственника Владимира Кехмана, руководителя Михайловского театра и основного владельца крупнейшего в России импортера фруктов — компании JFC. Структуры JFC владели гостиницей «Реч-

ная» с 2007 года. Объект был куплен у ОАО «Северо-Западное пароходство» предположительно за 20 млн USD. На его месте Владимир Кехман собирался построить МФК площадью 100 тыс. кв. м, но идея забуксовала.

В прошлом году, предположительно, из-за проблем с кредиторами началась распродажа девелоперских активов JFC, в том числе бизнес-центра «Аэроплаза», универсама «Фрунзенский» и комплекса гостиницы «Речная». Последнюю сделку эксперты оценили в 40 млн USD.

Оба здания — вокзал и гостиницу — «Мегалит» снесет до конца года. По данным компании, на освобожденном участке появится жилой комплекс высотой 24 этажа и общей площадью 90 тыс. кв. м, рассчитанный на 970 квартир. Проект оценивается в 3 млрд рублей. По мнению директора по маркетингу и продажам компании KVS Натальи Агрэ, участок подходит для проекта жилого комплекса комфорт-класса. «Сегодня жилье этого класса в Невском районе стоит 75–80 тысяч рублей за квадратный метр. Так что проект может принести инвестору до 9,2 миллиарда рублей при условии сохранения конъюнктуры рынка», — считает она.

справка

Речной вокзал был построен в 1962–1974 годах. Принадлежал вокзал Ленинградскому пассажирскому порту. В 1999 году новым собственником стало дочернее общество ОАО «Северо-Западное пароходство» — ОАО «Пассажирский порт», которое находилось под контролем компании «Интеррос» Владимира Потанина. В 2003 году Северо-Западное пароходство купил предприниматель Виктор Олерский, который сейчас занимает пост заместителя министра транспорта. Перед тем как уйти в чиновники, он продал «Северо-Западное пароходство» структурам Владимира Лисина. У этих структур в 2007 актив и был куплен Владимиром Кехманом.

Например, городская комиссия по реновации по формальному признаку включила в списки планируемых к сносу домов десять добротных кирпичных зданий в квартале 6 Ульянка с документально подтвержденным износом 30–33% за 40–45 лет. В западной части Нарвской Заставы также почти нет хрущевок. По словам историка архитектуры Бориса Кирикова, около 80% микрорайона составляют дома, построенные в 1920–1930-х годах в стиле ленинградского авангарда, остальные здания – послевоенные сталинки, срок службы которых составляет 150 лет, а нормативное время износа – 2095–2105 годы. Снос зданий и новое строительство запрещены по городскому законодательству и на территории квартала 1–5 Сосновой Поляны. Здесь тоже есть не только хрущевки, но и около 50 исторических зданий, а также сталинские дома, жители которых расселяться вовсе не хотят.

Проекты планировки этих территорий прошли согласования во всех властных инстанциях, что вызвало возмущение общественности и массу вопросов у депутатов ЗакСа. Парламентарии намерены просить губернатора Петербурга Георгия Полтавченко приостановить ход программы реновации и провести ее полную ревизию. Кварталы Нарвской Заставы и 1–5 Сосновой Поляны, по мнению депутатов, включать в программу было нецелесообразно, поскольку жилые дома в них требуют лишь выборочного капремонта.

Как считают в ЗакСе, ошибочно попали в программу и два квартала в Колпине. Первый еще в 2007 году был расселен за счет бюджета, второй на 80% представляет собой незастроенные территории.

Депутаты также обратили внимание на планируемое расселение квартала Дачное в Кировском районе. В частности, компания «СПб Реновация» в 2015 году намерена расселить, как оказалось, несуществующий дом № 17 на проспекте Народного Ополчения. По сведениям парламентариев, здание было снесено еще в 2008 году и на его месте сейчас находится пустырь.

Такие странные «ошибки» в программе еще осенью насторожили вице-губернатора Сергея Вязалова. «Компания, которая взялась за реализацию этого проекта, получила не только те объекты, которые требуют реконструкции, но и свободные участки. Мне почему-то показалось, что компания больше занималась освоением этих земель, нежели самой реновацией хрущевок», – высказал журналистам свое мнение чиновник.

Обеспокоенность депутатов и представителей властных структур вызывает также и то, что город-

ская программа «Развитие застроенных территорий в Петербурге», которая изначально была создана с благими намерениями, все больше превращается в банальную уплотнительную застройку. Например, в квартале 10 Колпина не предполагается строительство объектов социальной инфраструктуры – нагрузка на существующие детсады, школы и поликлиники возрастет в несколько раз. Кроме того, городу полностью или частично придется расстаться более чем с 30 скверами, на месте которых будут построены новые дома. Границы 20 из них скорректируют, уменьшив количество зеленых насаждений, а 10 скверов будут полностью ликвидированы. В квартале 43 Полюстрова, например, под застройку отдается три сквера, а на территории кварталов 7–17 Сосновой Поляны вообще предлагается уничтожить сквер, расположенный между домами, которые в программу реновации не входят и под снос не пойдут.

Один к четырем

Впрочем, укорять инвесторов в том, что они пытаются извлечь максимум выгоды из реализации программы по реновации кварталов, мягко говоря, не совсем логично. Проект изначально признавали убыточным. Для того чтобы окупить вложения в него, необходимо построить на 1 квадратный метр старого жилья 4 квадратных метра нового. Об этом еще в 2008 году предупреждал вице-президент Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Лев Каплан. По его мнению, в противном случае «инвестор понесет от 20 до 50% процентов убытка».

Эксперты считают, что городу не следует замораживать программу, обрекая тем самым тысячи людей на дальнейшую жизнь в неподобающих условиях. «Петербург должен софинансировать и содействовать инвестициям в те направления, которые важны городу, – в частности, в реновацию старых кварталов», – считает председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко.

Когда программа запускалась, как раз и планировалось, что за счет инвестора будет проводиться только проектирование и строительство. Город же обязан профинансировать замену ветхих инженерных сетей во всех кварталах, общая площадь которых превышает 922 га. Между тем, по данным комитета по финансам, в 2012 году расходы на эти цели в бюджете не предусмотрены.

По словам генерального директора компании Knight Frank St. Petersburg Николая Пашкова, в проектах реновации территорий, реализованных в Европе, значи-

тельную роль играли государственные структуры. В их компетенцию входила подготовка градостроительной документации, строительство транспортной и инженерной инфраструктуры, участие в переговорах с собственниками квартир или домов, то есть помощь девелоперу. Николай Пашков добавляет, что в некоторых проектах государственные структуры даже создавали специальные агентства по развитию территории.

У нас же, по словам Льва Каплана, все возложено на инвесторов – они должны и построить жилье, и переселить за свой счет граждан, и снести хрущевки, и переложить всю инженерную инфраструктуру, и только потом «отбивать» деньги. По договору с правительством компания обязуется возвести порядка 8 млн кв. м жилья, из которых 35% получит город. Остальные площади поступят в свободную продажу. «Практически инвестор поставлен один на один с массой людей. Это неверно и ничего не дает. Дело инвесторов – только построить жилье, а не заниматься расселением», – объясняет Лев Каплан. По его мнению, в таких проектах соотношение «задач и проблем» должно быть 80 к 20, то есть 80% должен принять на себя город: заботы по расселению, по созданию всей инженерной инфраструктуры и т.д.

Старт не за горами

Несмотря на инициативу депутатов заморозить программу реновации, компании «Воин-В» и «СПб Реновация» заявили о том, что летом готовы выйти на стройплощадку. Проектная документация двух первых жилых домов в квартале 2 А и 2 Г в Ульянке, которым занимается ООО «Воин», успешно прошла экспертизу в ГАУ «Центр государственной экспертизы». По словам заместителя генерального директора ООО «Воин-В» Лии Томилиной, уже сданы документы на получение разрешения на строительство. Не исключено, что летом начнется строительство двух домов на улице Лени Голикова: 18-этажного дома на 122 квартиры и 9-этажного на 36 квартир. По предварительным расчетам экспертов компании, строительные работы продлятся 1,5 года, после чего начнется процесс расселения жителей хрущевок. Ранее генеральный директор ООО «Воин-В» Олег Глуценко заявлял, что общая площадь, которую предоставят жителям каждой хрущевки в новом доме, в среднем вырастет примерно в 1,7 раза. По планам, после реновации население квартала должно возрасти с 5 тыс. до 10 тыс. человек. Предполагается построить 12 многоэтажных домов, возводить их хотят в несколько очередей.

В ближайшее время планируется приступить к работам и второй участник адресной программы – компания «СПб Реновация». Первой ласточкой станет квартал 43 Полюстрова, в котором уже в конце лета могут приступить к прокладке инженерных сетей. По данным инвестора, в этом квартале английская компания PRP ведет проектирование первой очереди строительства. В 2013 году начнется расселение двух домов – № 66 и 68 по Замшиной улице. Затем, в 2015 году, будут расселены дома 22 и 26 по Бестужевской улице, в 2017 году – дома 70, 72 и 74 по Замшиной улице. Продажи квартир откроют, как только компания получит разрешение на строительство, чтобы иметь право рекламировать свои объекты по федеральному закону № 214.

Ценовую стратегию в компании не раскрывают, однако известно, что на ранней стадии строительства средние цены на первичном рынке в Полюстрове составляют 67–83 тыс. рублей за квадратный метр.

В сентябре начнется подготовка к строительству в квартале 7–17 Сосновой Поляны. По данным ООО «СПб Реновация», в ноябре 2011 года финская компания T-Architects приступила к проектированию первой и второй очереди жилого квартала, общая площадь которого составит около 106 тыс. кв. м. Первые дома, которые займут территорию в 39 тыс. кв. м, появятся на свободных участках квартала вдоль улиц Летчика Пилютова и 2-й Комсомольской. В первой очереди будут расселены четыре дома. Цена предложения квартир в новом строительстве в Сосновой Поляне составляет от 65 тыс. до 74 тыс. рублей.

В квартале 10 Колпина проектированием занимается ООО «Европроект Групп». В 2012 году здесь также начнется строительство 12 тыс. кв. м жилья. Сдать новоселам первые дома планируется в 2013 году. Стоимость «квадрата» строящегося жилья в Колпине находится в диапазоне от 54 тыс. до 58 тыс. рублей.

Есть вероятность, что до конца года начнут возводить жилье и в квартале 35 на Ржевке. Также рассматривается возможность строительства в Московском районе. Инвестор намерен до конца года начать проектирование 15–16 кварталов, а в следующем году – всех 22 кварталов. Полностью программа должна быть реализована до 2019 года в южных районах города и до 2020-го – в северных. На сегодняшний момент ООО «СПб Реновация» вложило в проект более 1 млрд рублей, компания «Воин-В» информации о сделанных инвестициях не предоставила.

город

■ **Мастер-планы безвозмездно.** Власти Петербурга объявили конкурс на разработку концепций развития двух кварталов в историческом центре – «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». Чиновники рассчитывают получить идеи, на основе которых можно будет приступить к реновации территорий, однако платить за них не намерены.

Конкурс по сохранению исторического центра, модернизации инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройству территорий петербургские власти объявили впервые. В состав жюри, которое возглавит губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, войдут представители Законодательного собрания, эксперты в области охраны объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, представители исполнительных органов и общественности. «В результате разработки мастер-планов мы ожидаем увидеть новые идеи, дополнительные возможности развития территорий, общественных пространств, в том числе по формированию новых туристических маршрутов», – говорит глава комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) Евгений Елин.

Конкурс будет проведен в два этапа, подведение итогов состоится 12 сентября. Все представленные проекты пройдут общественные обсуждения. Лучшие проекты будут учтены при подготовке целевой программы «Сохранение исторического центра Санкт-Петербурга на 2013–2018 годы». Выплата премий участникам конкурса и возмещение затрат на участие в конкурсе не предусматривается. Объявленный конкурс – первый шаг Смольного к реализации десятилетней программы развития исторического центра Петербурга, на которую государство выделило 300 млрд рублей. Конкурсантам предложено создать мастер-планы территорий общей площадью почти 127 га.

Квартал «Конюшенная» в целом занимает около 59,15 га. Он ограничен Дворцовой набережной, набережными Лебяжьей канавки, реки Мойки, канала Грибоедова, Зимней канавки, Конюшенной площадью и Невским проспектом.

Квартал «Северная Коломна – Новая Голландия» ограничен Английской набережной, площадью Труда, улицей Труда, улицей Глинки, рекой Мойкой, улицей Декабристов, Минским переулком, улицей Союза Печатников, Лермонтовским проспектом, набережной Пряжки и Ново-Адмиралтейским каналом. Площадь его территории – 67,78 га.

Работы конкурсантов должны представлять собой эскизы кварталов, в которых будут предусмотрены дорожно-транспортная инфраструктура, туристические зоны, новые функции исторических зданий, ландшафтный дизайн, а также малые архитектурные формы. Результаты конкурса власти планируют объявить в сентябре 2012 года.

В целом Смольный определил семь кварталов исторического центра, по которым будут подготовлены мастер-планы.

Жилье из «Бумаги»

На месте бывшей бумажной фабрики братьев Варгуниных на Октябрьской набережной, 54 компания «БФА-Девелопмент» планирует построить жилой квартал.

Инвестиционный проект предусматривает застройку бывшей промышленной территории общей площадью около 12 га. В целом реновации подлежит 16,3 га. Реализацией проекта занимается дочерняя структура ЗАО «БФА-Девелопмент» – ООО «Дом на набережной».

Компания намерена построить примерно 280 тыс. кв. м. Большую часть территории займет жилье классов эконо и комфорт. В проекте также предусмотрены улично-дорожная сеть, благоустрой-

ство и озеленение территории. В этом же квартале запланирована школа на 1125 мест, строительство которой, как предполагается, город возьмет на себя.

Имущественный комплекс бумажной фабрики компания «БФА-Девелопмент» приобрела у ОАО «Фирма «Бумага» и ЗАО «Пламя». Генеральный директор ООО «Дом на набережной» Артур Бобылев сообщил в СМИ, что переговоры о покупке участка с объектами длились три года и успешно завершились

в 2010 году. Аналитики считают, что сделка могла обойтись инвестору в 1,5–2 млрд рублей.

Производство на фабрике «Бумага» уже давно не действует. На ее территории расположены пять объектов культурного наследия регионального значения, входящих в Комплекс построек Бумажной фабрики Варгуниных. Это дом директора и контора, бутовая кладовая, пожарный сарай, водонапорная башня и часть главного фабричного корпуса. Компании «БФА-Девелопмент» предстоит их отреставрировать, приспособив под коммерческие функции.

Архитектурной концепцией и проектом планировки территории с 2008 года занимается «Студия 44» под руководством архитекто-

ра Никиты Явейна. В соответствии с архитектурным эскизом жилой квартал будет представлен 33-этажными домами. Максимальная высота застройки на этом участке – 75 метров. По идее девелоперов, лицевой корпус фабрики «Бумага» будет приспособлен под универсам, а здание бывшего водопровода – под детский сад. В складских корпусах внутри квартала планируется открыть кафе.

Старые объекты, не являющиеся предметами охраны комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, будут снесены. Компания планирует приступить к сносу в 2013 году.

Жилой квартал инвестор намерен построить до 2017 года.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

бизнес-интервью

Сергей Ефремов: «Реновация жилья сродни хирургическим операциям»

Юлия Борисова. Вопрос реновации жилых и промышленных зон в черте Петербурга остается одним из самых обсуждаемых среди широкой общественности. Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах», говорит о проблемах реновации с позиции подрядчика целого комплекса специальных работ, без которых возрождение районов ветхого жилья и промышленных застроек практически невозможно.

— Насколько оправдана, на ваш взгляд, городская программа реновации жилья первых массовых серий?

— Если мы сейчас говорим о так называемых хрущевках, то мне кажется, что эти дома городу не нужны. Они не представляют никакой архитектурной ценности. Более того, все строения этой серии изношены как внутри, так и снаружи. Срок службы бетонных панелей, утеплителей и инженерных коммуникаций давно истек. Конечно, есть смысл проводить масштабную реновацию этих районов, переселяя его жителей в современные дома с улучшенными условиями проживания и находящиеся вблизи от снесенных хрущевок. Если инвесторы готовы создать такие условия жителям этих районов и если их проекты реновации экономически обоснованы, то почему нет? В свое время, в 2010 году, мы сделали пробный снос дома для компании «СПб Реновация» на Турбинной улице — как раз в рамках проекта реновации хрущевок. Но с первыми общественными слушаниями по расселению жилых кварталов активность инвесторов сменилась затишьем. Надолго ли — покажет время. Подобные проекты, конечно, очень интересны нам и своим масштабом, и продолжительностью во времени.

— Какую роль ГК «Размах» играет в проекте реновации территорий бывших промышленных зон, на месте которых планируется строительство жилых районов?

— Сейчас мы плотно заняты на таких объектах, как мясоперерабатывающий комбинат имени Кирова (известный как «Самсон»), высвобождаемая часть территории завода «Электросила», бывший завод «Петмол». В Москве готовим территорию в 35 гектаров для строительства нового жилого квартала на месте бывшего Кусковского химического завода. В ближайших планах — заключение целого ряда новых контрактов, подробнее о которых мы обязательно расскажем чуть позже.

— Ваша компания в основном занимается сносом зданий?

— Снос зданий, то есть наземная часть работ, — это далеко не все. После демонтажа ветхих сооружений последует рекультивация территории — вывод зараженной почвы с полным замещением на новую, пригодную для целей эксплуатации строящегося объекта.

— Ваша компания сама проводит экспертизу почвы участка?

— Разумеется. Так удобнее и заказчику, и нам. Тут надо пояснить, что существует серьезный разрыв и недопонимание между заказчиком и некоторыми исследовательскими проектными институтами, предлага-

ющими бездумные варианты по рекультивации вроде «а давайте мы вывезем 5 метров грунта и вывезем его с объекта». После таких предложений смета заказчика взлетает до небес, как правило, превышая цену строительства самого объекта. Согласно санитарно-эпидемиологическому законодательству нужно обязательно оценивать степень загрязнения почв на глубине до 2 метров. Если на участках ранее находились мазутохранилища или мазутоприемники, к примеру, то тут все понятно — почва вокруг них заражена и должна подвергнуться обязательной рекультивации. Но если есть здание, которое эксплуатировалось в более безопасном экологическом режиме, то степень загрязнения в этом случае под ним минимальна и рекультивацию данного участка проводить не нужно. На многих объектах загрязнение территории неравномерно. Поэтому наша компания может подготовить проект подготовительных работ, а дальше ориентироваться уже на месте, исходя из реальных условий объекта. Если участок крупный, то его обследуют методом конвейера — это пять проб на сетке участка с четырьмя точками по углам и одной в центре (на гектар). Соответственно, послойно выкапывается грунт, берутся пробы. Затем на месте с помощью передвижной лаборатории проводятся исследования отобранных проб, и становится ясно, какие именно участки территории должны быть рекультивированы.

— Какие трудности могут возникнуть в дальнейшей работе?

— Нужно понимать конечную цель. Любой демонтируемый объект состоит из надземной и подземной частей, которые подлежат разборке в зависимости от задач, которые ставит заказчик в разрезе нового строительства на участке.

Если мы не знаем, что будет построено на данной территории, то мы поступаем таким образом: сносим надземную часть и вынимаем фундамент. Иногда инвестор, не определившийся с проектом, просит засыпать образовавшиеся полости до линии дневной поверхности. Но если мы понимаем, что там

будет новое строительство, для которого, соответственно, потребуется устройство котлованов, мы предлагаем не засыпать сложившийся рельеф участка после сноса. В случае если заказчик уже имеет проект нового строительства, мы готовим территорию так, чтобы в максимально сжатые сроки на ней было возможно начать работы нулевого цикла. Чем раньше обратится к нам заказчик и чем детальнее его проект, тем лучше для него будут оптимизированы все работы по подготовке площадки для последующего развития.

Надо признать, что проводить работы с отдельными подрядчиками сначала по сносу старых сооружений, потом по рекультивации почвы и далее по подготовке стройплощадки инвестору невыгодно. Да, у нас громадный опыт в самих демонтажных работах. Мы можем снести объект любого уровня сложности. Но зачем заказчику работать с несколькими компаниями, если у нас на объекте уже стоит спецтехника, способная выполнить весь объем работ?

— В чем же преимущество заказчика при выборе одного подрядчика на такое количество работ?

— Если вся необходимая техника уже на объекте, то в нашу цену не входит ее повторная транспортировка и монтаж на стройплощадке. В большинстве наших крупных проектов мы с 90-процентной вероятностью заходим уже и на работы нулевого цикла. Был у нас подобный проект в Мытищах, где велись работы на территории бывшей военной части. Соответственно, сначала были полностью снесены дома, а потом проводились земляные работы.

— Какие еще способы оптимизации затрат вы предлагаете заказчику?

— Сегодня самый востребованный способ — переработка вторичного сырья после сноса

зданий. Бой кирпича идет на отсыпку дорог. Бетон мы перерабатываем в собственных дробильных комплексах и получаем из него щебень. Все эти вторичные сыпучие материалы реализуем нашим контрагентам на стройплощадки. Чем интересен вторичный бетонный щебень и чем он отличается от нового гранитного щебня? Если бетонный щебень раскатать катком, то по своим свойствам он способен после осадков (дождя, снега, слякоти) сцепляться и удерживать свой слой в почве. Гранитный же щебень после осадков уходит внутрь, и с новым сезоном его надо завозить и сыпать заново. К тому же бетонный щебень гораздо дешевле гранитного. Ну и заказчик получает еще одну статью в экономии расходов, так как ему уже не надо платить за доставку нерудных материалов на объект. Так что все это легко просчитывается тем инвестором, который готов мыслить и работать на перспективу.

— Какие материалы могут быть использованы после демонтажа аварийных зданий старого фонда?

— После сноса ветхих домов в центре остается много уникального старого кирпича и деревянных балок. Такие объекты приходится иногда разбирать вручную, буквально поштучно извлекая старинные кирпичи с клеймом производителя на тыльной стороне. Такие «артефакты» с наших объектов пользуются все большей популярностью у дизайнеров интерьеров, работающих в лофти-стиле. Также мы поставляем уникальные находки в Музей кирпича. Между прочим, недавно наша компания заключила договор с баварской скрипичной фабрикой на поставку еловой древесины, входящей в состав перекрытий ветхих демонтируемых зданий. Столетняя выдержанная древесина ели и сосны высоко ценится немецкими мастерами при изготовлении скрипок ручной работы. Конечно, иногда такая работа с вторичным сырьем и отходами притормаживает работу по демонтажу объекта, но мы стараемся сберечь все самое ценное от старого здания, таким образом отдавая определенную дань истории сносимого объекта... В процессе демонтажа старых промышленных зданий остается много металла: балки, рамы, перекрытия. Такой продукт тоже тщательно сортируется, с тем чтобы в дальнейшем специально созданный нами отдел реализации вторичных материалов продавал этот металлический лом.

— Как вам удастся конкурировать с демпингующими маленькими компаниями?

— Заказчику необходимо знать, что удешевление работ

на объекте в результате конкурентной борьбы и демпинга — это большие риски. Просто назвать более низкую цену, чтобы сломать «за дешево», может любая кучка недостаточно квалифицированных гастарбайтеров. Оградить заказчика от всех рисков при строительстве объектов в рамках реновации территории может только крупная компания с лидерскими позициями на этом рынке и предоставляющая целый комплекс услуг. Вообще на рынке сноса и демонтажа до сих пор наблюдается ситуация, когда компании пытаются отличаться от конкурентов, условно говоря, длиной стрелы экскаватора или количеством единиц строительной техники. Мы одни из первых, кто выводит на рынок понятие интеллектуальных услуг и полного консалтинга в области демонтажа зданий и реновации территорий. Если с промышленными зонами все более-менее ясно, то в историческом центре, да и в любом другом месте плотной застройки с соседствующими памятниками или жилыми районами все подготовительные к строительству работы могут привлекаться по тонкости и точности к хирургическим операциям. К этому еще добавляется огромный массив проектной, разрешительной и прочей документации, без которой работа на таких объектах просто немыслима, поскольку есть экологический аудит, обследование и мониторинг 30-метровой зоны и прочее. Поэтому работа на подобных объектах — это в первую очередь ответственность перед городом, которую могут нести только высококвалифицированные компании.

— Какого рода проекты в историческом центре востребованы прежде всего?

— Думаю, проекты приспособления зданий под подземные паркинги. Центр города давно перегружен транспортом, парковаться автомобилям нелегко. Современные технологии подземного строительства позволяют вести работы без ущерба для надземных объектов исторических памятников. Нашей компании очень интересны подобные проекты, но если говорить об историческом центре города в целом, то мы достигли того уровня, когда можем себе позволить отказаться от работы на объекте, если видим, что скандальный шлейф общественного резонанса при строительстве будет неизбежен. Мы считаем, что градозащитные организации — это абсолютно необходимая сила. Не будет градозащитников — не будет и нашего города. Поэтому к выбору проектов стараемся подходить максимально требовательно, взвешенно и прогнозировать далеко вперед развитие ситуации вокруг жизни каждого проекта.



Нужен ли Петербургу сити?

Мария Безух. Сегодня потребность Петербурга в офисных площадях составляет 1–1,2 млн кв. м. Возможность появления в городе собственного сити и место его дислокации обсудили в комитете по девелопменту Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД).



ОДИН ИЗ ПЕРВЫХ ПРОЕКТОВ СИТИ РЕАЛИЗУЕТСЯ В ЗОНЕ «ПУЛКОВО»

Большинство деловых кварталов, имеющих сегодня в Петербурге, построены по градостроительным концепциям XVIII–XIX веков и уже не отвечают ритму, который диктует новая реальность, стиль жизни и принцип ведения бизнеса. По расчетам специалистов GVA Sawyer, потребность Петербурга в офисных площадях сейчас составляет 1–1,2 млн кв. м.

«Есть одно "но" – оно заключается в общем объеме площадей, которые уже есть на рынке, – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer. – Если соотнести их с текущим объемом, то на сити должно приходиться около 200 тысяч квадратных метров, потому что большие площади вызовут

перекос в сторону делового квартала. Кроме того, в Петербурге только начал развиваться формат апартаментов. К этой сопутствующей функции делового квартала (помимо гостиничной и торгово-развлекательной) застройщики начали к нему присматриваться лишь сейчас». Учитывая мировую практику развития деловых кластеров, удаленность от города должна составлять не более 10 км. Кроме того, говорить о сити сложно при отсутствии скоростного общественного транспорта – метрополитена, железной дороги, – который будет доставлять до места примерно треть работающих.

Например, по оценке директора по стратегическим проектам «Трансвэй Северо-Запад» Андрея Хитрова, в месяц затраты

компании на доставку офисных сотрудников к «Пулкovo-Сити» составляют 30 тыс. EUR. «Для нас как девелоперов это неэффективно, – делится опытом Андрей Хитров. – Мы приняли решение в дальнейшем отказаться от строительства удаленных от метро объектов, но охотно будем браться за проекты вокруг КАД. Реализовав "Пулкovo-Сити", мы поняли, что арендаторов привлекает в первую очередь транспортная доступность. В приоритете те объекты, которые находятся рядом с шоссе. Спросом пользуются крупные строения с недорогими планировками, но площадью не более 40–50 тысяч квадратных метров, поскольку в противном случае транспортная сеть будет перегружена».

Эксперты расходятся во мнении относительно

но возможного места дислокации будущего делового центра: после ввода в эксплуатацию крупнейших дорожных объектов изменится и ситуация в целом, которая не только позволит строить здания в разных точках, но и повлияет на конкуренцию. «В свое время географию города изменила КАД, скоро она вновь изменится благодаря ЗСД, – комментирует председатель комитета по девелопменту Лев Пукшанский. – Если раньше доехать с юго-запада до улицы Савушкина в течение дня было просто невозможно, то после окончания строительства это будет занимать около 20 минут. На этом фоне принципиально меняется конкуренция офисных, коммерческих и иных локаций. Есть "Лахта-центр", возможно, еще что-то построят на юго-западе, и, если все это будет связано транспортно, откроются определенные перспективы. Вопрос в том, как именно это будет реализовано: сконцентрировано в одном месте или разнесено?»

По обоюдному мнению девелоперов, особого внимания заслуживает освоение так называемых депрессивных территорий. В первую очередь это касается индустриальных городских зон: набережной Обводного канала и территорий рядом с Охтой. Например, в Великобритании инициатива по преобразованию лондонского Сити принадлежала государству, которое решило инфраструктурные вопросы, открыв дорогу бизнесу. «Естественно, деловой квартал Петербургу нужен, но это изначально социальная проблема, – делится соображениями председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш. – Это часть города, форма, статус, способ его проживания, но на одном частном бизнесе проект не вытянуть. Это должна быть некая социальная реформа, которая изменит городское пространство. И администрация должна в ней участвовать полноценно, как и в любых подобных проектах. Пока же мы встречаем только непонимание».

По словам г-на Пукшанского, девелоперы не уверены в заинтересованности городских властей продвигать Санкт-Петербург как деловую площадку. «У нас есть желающие, готовые инвестировать в крупнейшие проекты. Но все дело в том, что почему-то власти готовы слушать градозащитников, а инвесторов – пока нет», – сетует руководитель проекта «Невская ратуша» Ирина Анисимова.

В ближайшее время комитет по девелопменту ГУД подготовит и направит в администрацию города обращение с просьбой организовать площадку для обсуждения проблем, связанных со строительством делового квартала.

финансы

«Империя» пополнит список бизнес-центров

Группа компаний «Империя» планирует приобрести до конца года действующие бизнес-центры классов А и В+. Холдинг готов на это потратить около 170 млн USD. По сведениям ГК «Империя», холдинг в 2011 году улучшил финансовые показатели: доля сети БЦ «Сенатор» равна 8 %. В сегменте класса А бизнес-центры «Сенатор» занимают 14 %, в классе В – 6 %.

Общая консолидированная выручка холдинга за 2011 год составила 58,7 млн USD. В том числе доходы от основной деятельности – 50,8 млн USD. На сеть бизнес-центров «Сенатор» приходится 41 млн USD. Доля сервисных компаний группы, которые оказывают услуги арендаторам бизнес-центров, – 3,7 млн USD. Кроме того, доходы от реализации непрофильных активов в 2011 году составили 7,9 млн USD.

Общая стоимость активов ГК «Империя» оценивается в 750 млн USD по состоянию на 31 декабря 2011 года. Действия по оптимизации бизнес-процессов положительно отразились на показателе EBITDA, который за 2011 год составил 23,7 млн USD.

Группа компаний недавно привлекла новый кредит в банке «ВТБ» в размере 1 млрд рублей для завершения строительства трех бизнес-центров на 18-й линии В.О., 31, Большом проспекте В.О., 80 и на Большой Пушкарской улице, 22.

Сегодня в управлении УК «Сенатор» в Санкт-Петербурге 15 действующих и 7 строящихся бизнес-центров, принадлежащих группе компаний «Империя». Общая площадь всех бизнес-центров сети составляет 245,8 тыс. кв. м. Из них на действующие бизнес-центры приходится 150,3 тыс. кв. м, на строящиеся – 95,5 тыс. кв. м.

В 2011 году завершено строительство второй очереди бизнес-центра «Сенатор» на 17-й

линии В.О., 22. Это новое 10-этажное здание общей площадью 26 255 кв. м, оснащенное современными инженерными коммуникациями. Арендопригодная площадь объекта – около 17 тыс. кв. м. Для компаний-арендаторов имеется открытый охраняемый паркинг на 110 мест и закрытый на 160 мест.

Средняя заполняемость сети бизнес-центров «Сенатор», как утверждают в ГК «Империя», остается стабильной – более 90 %. Эксперты отмечают, что прослеживается тенденция роста площадей, занимаемых якорными арендаторами. В 2011 году в целом она увеличилась на 6 тыс. кв. м.

В 2011 году ГК «Империя» подписала

275 договоров аренды на общую площадь 15 683 кв. м. Средняя ставка по сети бизнес-центров «Сенатор» увеличилась с 2010 года на 5 % и достигла 1 248,43 рубля за квадратный метр в месяц.

В дальнейшем «Империя» намерена продолжить покупку объектов коммерческой недвижимости на сумму 200–300 млн USD, профинансированную посредством IPO.

Как отмечают в ГК «Империя», стратегия холдинга на 2012 год – концентрация на рынке офисных площадей Санкт-Петербурга. Поэтому ГК «Империя» планирует продажу непрофильных активов, таких как стрит-ритейл, для финансирования сделок по приобретению действующих бизнес-центров. Компания уже начала реализовывать семь коммерческих помещений в центре города. Общая сумма лотов составила около 30 млн USD.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Застройщики поработают над законами

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко предложил руководителям инвестиционных компаний принять участие в корректировке законодательных и нормативных документов в сфере строительства. Специально для этого будет создана рабочая группа, в которую войдут ведущие игроки строительного рынка.

К решению создать рабочую группу губернатора привела главным образом ситуация, связанная с согласованием проектов планировки и межевания территорий (ППиПМТ). Инвесторы сетуют на то, что с конца прошлого года в правительстве «лежат кипы неутвержденных проектов планировки и межевания территорий, которые никто не рассматривает». «Совсем недавно процедура согласования таких проектов действовала, а сейчас ничего не работает, потому что старый регламент отменили, а новых правил еще нет», – говорит генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест» Александр Лелин. Попад в такую ситуацию, застройщики не могут далее развивать свои проекты.

Дело сдвинулось с мертвой точки лишь недавно. В правительстве приступили к рассмотрению первых ППиПМТ. Комитет по градостроительству и архитектуре (КА) представил 18 ППиПМТ, 16 из них были отобраны для рассмотрения на заседании правительства. К слову, с декабря прошлого года их накопилось более сотни.

Чтобы исправить положение дел, Георгий Полтавченко перед майскими праздниками провел рабочее совещание с руководителями строительных компаний города. На совещании обсуждались перспективы развития территорий Петербурга. Признавая, что «сегодня в городе идет активное строительство и время не стоит на месте», губернатор отметил необходимость в изменении планов строительства в городе.

«Петербург, как и любой другой город, развивается, что требует от нас периодического пересмотра планов», – говорит он. – Например, изменение демографической ситуации за последние годы, безусловно, должно повлечь за собой и изменение планов строительства объектов социальной инфраструктуры. Необходимо комплексно продумать застройку новых микрорайонов, учесть транспортные, социальные и досуговые вопросы».

Георгий Полтавченко предложил руководителям строительных компаний включиться в эту работу. «Считаю, что нам нужно создать рабочую группу, которая займется подготовкой изменений в генплан, Правила землепользования и застройки, другие законодательные акты, регулирующие работу строителей», – сказал губернатор. В состав рабочей группы должны войти представители городских властей и руководители строительных компаний. Создать и возглавить эту группу губернатор поручил вице-губернатору Игорю Метельскому.

Губернатор также высказал мнение о необходимости учитывать позицию жителей Петербурга и градозащитников, если речь идет о строительстве в историческом центре. «Мы живем в уникальном городе и обязаны сохранить его исторический облик», – напомнил Георгий Полтавченко.

Как сообщают в правительстве, руководители строительных предприятий «отметили конструктивный подход губернатора к решению градостроительных вопросов и выразили готовность к совместной работе».

По данным Смольного, сегодня в крупных строительных проектах Петербурга заявлено около 40 млн кв. м жилья. В стадии комплексного освоения находятся территории общей площадью более 6,5 тыс. га.

споры

ППТ уперлись в проблемы

Елена Зубова. Строить в Петербурге жилья предполагается все больше, а административные барьеры на пути застройщиков – все выше. В последнее время строительный комплекс уперся в очередной барьер – согласование проектов планировки и проектов межевания территорий (ППиПМТ). По общему мнению, выход – в корректировке законодательства.



БЕЗ ОПЕРАТИВНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ПЕРСПЕКТИВЫ ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВЫГЛЯДЯТ ТУМАННО

Чтобы утвердить ППиПМТ, застройщикам приходится даже формально пройти два уровня согласований, в действительности – целых три.

Вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов сообщил, что сейчас пакет документов по ППиПМТ проходит двухуровневую проверку: в соответствии с постановлением правительства Петербурга № 526 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 25.05.2004 № 806» и Юридического комитета – на стадии выпуска постановления. По словам руководителя петербургских проектов компании «Желдорипотека» Александра Шабасова, между этими этапами вклинивается третий – общественные слушания.

«Было бы целесообразно проводить проверку в один этап, определив закрытый перечень согласующих инстанций», – полагает Алексей Белоусов. Это очевидно сократит сроки работ.

По закону или по понятиям?

Основа для ППиПМТ – генеральный план города и Правила землепользования и застройки, поэтому особо не разгуляешься. Большой разницы в сроках и стоимости

при разработке ППиПМТ для территорий разного функционального назначения нет, говорят проектировщики. «Все разделы унифицированы», – поясняет Александр Шабасов. – Это улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации, требования генплана, КГИОП, ПЗЗ». Самый простой этап, по его словам, – сбор исходных данных. А вот когда объекты «посажены» на свои планы, начинается самый страшный этап. «Чертежей уйма», – комментирует Александр Шабасов.

Сложности, как отмечает генеральный директор ООО «Питер-стандарт» Владимир Кадышев, бывают на больших территориях, где надо уместить много участков под застройку. Много участков – много границ, межполощиц.

По словам заместителя руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства Алексея Шаскольского, на стадии ППиПМТ решаются важные вопросы, связанные с доходностью объектов. Доходность коррелирует с рациональным использованием земли. И если заказчику удастся отвертеться от строительства объектов социальной инфраструктуры (вроде детского сада или школы), проект сразу можно считать успешным. Например, под строительство

школы, как пояснил Алексей Шаскольский, необходим гектар, в то время как размер всего участка составляет 2–3 га. Строительство школы, таким образом, съедает доходность.

Большая проблема – имущественная. Проектное межевание, как правило, будит фантазию проектировщика, считает Александр Шабасов. Для развития, к примеру, депрессивной зоны можно придумать несколько вариантов. Проектировщик (в рамках задания от застройщика) демонстрирует свой взгляд, который нередко подразумевает новые объекты на месте существующих и в других границах. Но у этих объектов обычно есть хозяева, поэтому идеи проектировщика воплощению, как правило, не поддаются. Тем не менее заказчики нередко пытаются оттяпать кусочек земли у соседей – исключительно с благими целями, чтобы выровнять границы участков.

Кроме того, одна из задач разработки ППиПМТ – выявить пустующие территории. Как только утверждается ППиПМТ и формируются незастроенные участки, город немедленно выставляет их на торги – в соответствии с законодательством. И компания, оплатившая ППиПМТ, должна приобретать эту землю на торгах.

Время и деньги

Игроки в сегменте рынка разработки ППиПМТ разные. В комитете по градостроительству и архитектуре (КГА) говорят: разработать ППиПМТ может любая проектная организация, имеющая опыт и желание, – лицензия на этот вид деятельности не требуется. Среди игроков – и крупные проектные институты, и небольшие фирмы из двух-трех человек. «Продуктивнее работают небольшие фирмы, у которых этот заказ – единственный и они заинтересованы в его скорейшем выполнении», – утверждает Владимир Кадышев.

Тем не менее, как отмечают в компании «ВИЗ Фронт», конкуренция в этой среде большая, а среди игроков много аффилированных с чиновниками структур.

Застройщики, по словам Владимира Кадышева, обычно не имеют собственного отдела, занятого разработкой ППиПМТ, ограничиваясь службой заказчика.

По данным КГА, стоимость работ обычно зависит от площади территории, для которой разрабатываются ППиПМТ. За некую «единицу измерения денег» берется гектар. Также цена зависит от сложности проекта – точнее, от количества земельных участков, расположенных на нем. Например, сложным считается проект на 50 участков.

Разработка ППиПМТ на участок 10–15 га стоит сегодня 10–15 млн рублей, за проект на территорию в 100 га запрашивают 100 млн рублей. Подготовка ППиПМТ в среднем длится год. При этом длительность зависит не столько от мастерства проектировщика, сколько от пробивной силы застройщика. Владимир Кадышев приводит пример: ППиПМТ для территории в 10–20 га «рисовать» надо месяц-два, а согласовывать – 8–9 месяцев.

«Наиболее распространенная причина задержки рассмотрения пакетов в КГА – порционная выдача замечаний с последующим направлением на доработку», – говорит Алексей Белоусов.

В КГА поясняют: могут потребоваться дополнительные согласования. Например, если строится жилье при недостатке соцкультбыта (школы, детские сады), необходимы дополнительные согласования с администрацией района, комитетом по образованию. Если территория промышленная, нужно учитывать санитарные зоны и т.д.

По мнению г-на Белоусова, необходимо ввести запрет на повторный возврат материалов в случае устранения всех замечаний, указанных КГА: «Это позволит со-

справка

Подготовка и согласование проектной документации планировки и межевания территорий состоит из:
– получения исходно-разрешительной документации;
– разработки проекта и согласования чертежей;
– разработки и согласования документации;
– проведения общественных слушаний;
– утверждения проектной документации.

кратить сроки прохождения документов в среднем на несколько месяцев».

Ни качества, ни количества

По словам Сергея Ярошенко, генерального директора компании KVS, качество ППиПМТ влияет на темпы строительства. Именно качество проектов планировки и межевания чиновники называют сегодня главной причиной приостановки согласовательного процесса. На XII Международном конгрессе по строительству IBC Алексей Белоусов озвучил цифры: «В 2010 году было принято 86 постановлений по ППиПМТ, в 2011 году – 49, а с начала этого года – ни одного». Всего ждут согласования около 200 проектов.

Председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко пояснил: ППиПМТ не утверждаются, поскольку они некачественные. Например, городскую администрацию не устраивают нормативы по обеспечению новых кварталов объектами социальной инфраструктуры. Действующие нормы приняты в 2001 году, в соответствии с демографической ситуацией того времени. Теперь нормы надо пересматривать – в сторону увеличения. А те ППиПМТ, которые утверждены, Вячеслава Семененко «не сильно радуют»: качество у них низкое.

Однако загвоздка не только в нормативах по социальной инфраструктуре. В КГА поясняют: есть проблемы с зонами охраны – нет режимов, и утверждаться они будут в Москве. «На совещании у губернатора поднимался вопрос: частники планируют объекты в отсутствие качественной инфраструктуры. Город не справляется с бюджетным строительством (например, улично-дорожная сеть). Но по закону он и не обязан это делать», – поясняют в КГА. – Возможен лишь вариант государственно-

частного партнерства. Также речь шла о дополнительных согласованиях с комитетом по транспорту, комитетом по транспортно-транзитной политике, комитетом по благоустройству, комитетом по строительству».

Именно поэтому Алексей Белоусов говорит: «Вешать на строителей всех собак, обвиняя в единственной заинтересованности – получении прибыли, – несправедливо». Тем более что все ППиПМТ разработаны в соответствии с требованиями ПЗЗ, генплана, КГИОП и т.д.

Обход барьеров

Ущербность системы очевидна, полагает Александр Шабасов. Надо придумывать надсистемные решения.

«В настоящее время городской закон о ПЗЗ запрещает принимать проекты планировки и межевания территорий при отсутствии технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга. Необходимо в кратчайшие сроки исключить эту норму – чтобы избежать задержек подготовки новых ППиПМТ», – предлагает от имени застройщиков Алексей Белоусов.

Александр Шабасов считает, что следует прописывать в титуле собственника земельного участка сервитуты и перспективу развития территории. Резервировать земли под социальные, инженерные, транспортные объекты также необходимо.

Застройщики недовольны самой системой, несовершенством законодательной базы и уровнем, на котором принимаются решения. Процесс, по словам специалистов, тормозят разногласия в чиновной среде. Проектировщики сетуют, что не получают от представителей власти однозначных ответов. Одна из главных проблем в том, что нет постоянной позиции КГА.

Градостроительные вопросы решаются на уровне районных чиновников, на уровне начальников отделов, отмечают проектировщики. «Нам говорят "нельзя" – и все, без объяснений», – негодуют специалисты. Люди, которые решают, как будет застроен город, по мнению проектировщиков, не читали Градостроительный кодекс и другие документы, регламентирующие градостроительную сферу.

Учитывая, что большинство чиновников районного масштаба занимают свои кресла уже 10–12 лет, надежд на перемены у проектировщиков не осталось.

И пока все идет как идет, участники рынка называют разработку ППиПМТ «хождением по минному полю».

НОВОСТИ

■ **Президент подписал указ о доступном жилье.** Владимир Путин подписал Указ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Документом дано указание Правительству РФ до 2018 года обеспечить несколько главных условий: снижение показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта; увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тысяч в год; создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет; снижение стоимости квадратного метра жилья на 20 % путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономкласса.

До 2020 года федеральные власти планируют предоставить доступное и комфортное жилье 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия. Отдельно в указе упомянуты меры по обеспечению жильем многодетных семей, изъятию неэффективно используемой недвижимости у госпредприятий.

До января 2013 года предписано обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В сфере ЖКХ указ дает указание обеспечить создание благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства в целях решения задач модернизации и повышения энергоэффективности объектов коммунального хозяйства, в том числе установление долгосрочных (не менее чем на 3 года) тарифов на коммунальные ресурсы, а также определение величины тарифов в зависимости от качества и надежности предоставляемых ресурсов. Этим же документом приказано разработать комплекс мер, направленных на переход к установлению социальной нормы потребления коммунальных ресурсов, предусмотрев компенсационные меры для одиноких пенсионеров, проживающих в квартире не менее 10 лет.

Указ вступает в силу с момента опубликования, его полный текст размещен на официальном сайте президента.

■ Жилье бизнес-класса дорожает.

В I квартале 2012 года рынок жилой недвижимости бизнес-класса продемонстрировал развитие: рост цен, достаточное количество новых проектов в сочетании с высокой покупательской активностью. Цены по сравнению с последним кварталом прошлого года в долларовом эквиваленте поднялись на 11,8%. По данным Knight Frank St. Petersburg, наибольший рост зафиксирован в объектах, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга.

Рынок жилья бизнес-класса испытывает острый дефицит объектов в традиционно престижных районах города, обладающих удобной транспортной доступностью и уже сформированной инфраструктурой. Средняя стоимость квадратного метра в комплексах бизнес-класса в I квартале 2012 года составила 3600 USD.

В 2012 году предложение недвижимости бизнес-класса будет расти, считают эксперты. Вывод на рынок новых объектов планируют крупные игроки: RBI, «Возрождение», Setl City и Lemminkainen. Среди планируемых к реализации жилых комплексов есть проекты как в центре Санкт-Петербурга, так и в более удаленных районах.

В течение последних лет отмечается увеличение качества появляющихся на рынке проектов в сегменте бизнес. Улучшение характеристик строящегося жилья позволит девелоперам и в дальнейшем продавать квартиры по достаточно высоким ценам, ориентируясь на требовательного покупателя.

справка

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

Статья 42. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планировочного развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 № 41-ФЗ)
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.
3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:
1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
а) красные линии;
б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
(в ред. Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ)
в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

(пп. «г» введен Федеральным законом от 20.03.2011 № 41-ФЗ)
2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.
5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:
1) схему расположения элемента планировочной структуры;
2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
(в ред. Федерального закона от 21.04.2011 № 69-ФЗ)
4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.
6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:
1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
3) иных вопросов планировки территории.
7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.
9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

город

■ **«КВС» построит дом в Кронштадте.** Компания «КВС» приступила к сбору разрешительной документации для проектирования и строительства жилого дома в Кронштадте. Участок площадью 1,36 га на улице Сургина, 14, лит. А приобретен компанией в 2011 году. На территории участка, расположенного в исторической части города, ранее размещалось автотранспортное предприятие, от которого остались проходная и трансформаторная подстанция. Проект будущего дома разрабатывает архитектурная мастерская «Студия 44».

Вблизи участка застройки находятся объекты культурного наследия федерального и регионального значения, а сам участок входит в охраняемую зону. Это налагает на застройщика целый ряд ограничений по высотности, протяженности фасадов, учету композиционных принципов исторической застройки.

Монолитно-кирпичный дом, спроектированный «Студией 44», будет состоять из двух П-образных корпусов в два и три этажа с двумя внутренними дворами, где будут общие домовые площадки для отдыха и индивидуальные палисадники квартир первого этажа. Высота здания вместе со скатной крышей не превысит 13 м. Дом будет состоять из 220 квартир общей жилой площадью 13,6 тыс. кв. м. В подземном паркинге предусмотрено 158 машиномест.

Квартирография дома будет представлена одно-, двух-, трех- и четырехкомнатными квартирами. Однокомнатные и двухкомнатные квартиры составят порядка 80% всех квартир. В доме также предусмотрены трех- и четырехкомнатные квартиры площадью от 72 до 127 кв. м. Все квартиры будут сдаваться с отделкой, их цена будет ниже, чем цена квартир аналогичного класса в Санкт-Петербурге. При этом уровень комфорта с учетом расположения в исторической части города, экологичности района и близости к морю – значительно выше, говорится в сообщении пресс-службы компании. В настоящее время ООО «КВС» готовит необходимую документацию для прохождения экспертизы. К строительству компания приступит осенью 2012 года.

объект

Жилье вместо завода

Мария Туманова. Концерн «Силовые машины» построит новый жилой квартал около станции метро «Электросила». Инвестиции в проект оцениваются в 300 млн USD.



СТАРЫЕ КОРПУСА ЗАВОДА «ЭЛЕКТРОСИЛА» СКОРО СНЕСУТ

На участке завода «Электросила» рядом с одноименной станцией метро к 2017 году появится жилой квартал, где будет 150 тыс. кв. м недвижимости, в том числе 100 тыс. кв. м жилья бизнес-класса и 50 тыс. кв. м коммерческих площадей. Такие данные прозвучали на общественных слушаниях, которые накануне майских праздников провел для горожан инвестор проекта – концерн «Силовые машины» Алексей Мордашова.

Представители концерна сообщили, что под проект освобождается участок площадью 7 га на Московском проспекте, 139. До сих пор там находились производственные мощности «Электросилы». «Аппаратный комплекс уже переехал в новый цех электроаппаратуры в поселке Металлострой в Колпине. Остальные структуры постепенно переводим на четную сторону Московского проспекта, где на участке в 30 гектаров сосредоточены основ-

ные мощности завода», – сообщили в пресс-службе предприятия.

«В ближайшее время начнется снос старых заводских корпусов. Все необходимые согласования для этого этапа уже получены», – добавили в ГК «Размах», которая выступает подрядчиком проекта по демонтажу. Ожидается, что стройка начнется уже в текущем году. Функции генподрядчика выполнит холдинг «Лидер групп», который получил соответствующий контракт по конкурсу. «Квартал будет строиться в несколько очередей. По плану, работы должны завершиться к 2017 году», – отметили представители инвестора. Вложения в проект не раскрываются, но, по оценке экспертов АРИН, они составят около 300 млн USD. «Жилье бизнес-класса в Московском районе стоит сегодня в среднем 95 тысяч рублей за квадратный метр. Из-за высокого спроса проект сможет окупиться еще до ввода в эксплуатацию.

Общая выручка с учетом продажи коммерческих площадей, может достичь 16 миллиардов рублей», – считают в АРИН. По расчетам петербургских специалистов NAI Besa, срок окупаемости всего проекта может составить около 10 лет.

При этом эксперты указывают на плотное конкурентное окружение, в котором окажется проект «Силовых машин». В непосредственной близости еще в 2007 году холдинг Meridian Capital, связанный со структурами Казкоммерцбанка, купил 11 га бывшего завода «Петмол». Там уже идет реновация. Территорию расчищают под строительство 350 тыс. кв. м недвижимости (в том числе 250 тыс. кв. м жилья бизнес-класса). Структура того же холдинга Meridian Capital в 2011 году приобрела часть трамвайного парка № 1 на Московском проспекте, 83 под строительство около 100 тыс. кв. м (в том числе около 40 тыс. кв. м жилья класса комфорт).

Еще один проект, который окажется в зоне влияния «Электросилы», – жилой комплекс площадью 50 тыс. кв. м от компании «ЮИТ Санкт-Петербург» на Московском проспекте, 65. Это тоже проект редевелопмента старых производственных корпусов. Среди потенциальных конкурентов эксперты также называют проект холдинга «Эталон» на участке завода «Вагонмаш» на Московском проспекте, 115 (там запланировано строительство 200 тыс. кв. м), а также застройку на землях «Желдорипотеки» вдоль Измайловского проспекта. «Жилье бизнес-класса традиционно занимает порядка 10–12 процентов рынка. Но в последние годы новые проекты почти не появлялись в продаже, и сложился определенный дефицит интересного предложения. Это может в ближайшее время отразиться на ценах», – говорит аналитик Setl Group Владимир Копылов.

запрос

Строительство комплекса «На Долгоозерной» начнется летом

К созданию четырехуровневого спортивно-оздоровительного торгово-развлекательного комплекса (на пересечении Долгоозерной улицы и Комендантского проспекта) приступят компании «Макромир» и Fort Group.

Участок строительства площадью почти 1 га компания «Макромир» арендует с 2003 года. Сроки реализации проекта неоднократно переносились.

Сооружение комплекса уже начиналось, однако было заброшено, когда ООО «Макромир» оказалось на грани банкротства. В марте 2011 года Fort Group приобрела контроль над активами и выкупила обязательства компании, восстановила ее платежеспособность, со-

стояние банкротства прекращено.

Теперь завершение проекта планируется в 2013 году. Сейчас на участке строительства ведется обследование фундаментов, инженерно-геологические изыскания. Заключен договор с известной европейской компанией на подготовку дизайнерского решения внутренней отделки. Готовится тендерная документация по выбору генерального подрядчика строительства. Проводятся предваритель-

ные переговоры с организациями, заинтересованными в размещении в комплексе; на стадии согласования договор с оператором физкультурно-оздоровительного и бассейнового комплекса.

В ответе на запрос депутата Законодательного собрания Любови Седейкине вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский отметил, что все работы планируются и готовятся в рамках утвержденного проекта строительства.

Любовь Седейкине также интересовалась, понес ли город экономические потери из-за несоблюдения первоначальных сроков сдачи объекта. Она отмечала, что по требованиям жителей, высказанным на общественных слушаниях, на инвестора было наложено обременение по благоустройству кварталов 26 Б, 27 Б и 34 Б микрорайона Озеро Долгое, которое в дальнейшем было снято. Депутат спрашивает, на каком основании и нельзя ли вернуться к этому вопросу. Вице-губернатор сообщает, что сумма денежных средств на развитие городской инфраструктуры, подлежащей уплате «Макромиром»

по данному объекту, – 209,2 тыс. USD в рублевом эквиваленте. Средства внесены полностью. Задолженности по арендной плате нет. Постановлением правительства города при продлении сроков строительства в августе 2011 года с инвестора взыскан штраф 4,99 млн рублей. Что касается благоустройства трех кварталов Озера Долгое, то комитет по экономическому развитию, промышленной политике и торговле согласовал замену этих обязательств перечислением эквивалентных денежных средств в бюджет города. 12,7 млн рублей в ценах января 2012 года выплачены в полном объеме.

Экологам дали зеленую зону

Мария Безух. Покидающий пост губернатора Ленинградской области Валерий Сердюков напоследок сделал экологам царский подарок. Подписанное им постановление правительства устанавливает границы зеленой зоны от границы Санкт-Петербурга до автодороги А-120, проходящей по территории Ленобласти.



мнение



Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

— В южной части автобана А-120 почти нет населенных пунктов. Практически на всей протяженности шоссе проведен ремонт. Решение по созданию зеленой зоны не потребует больших инвестиций, так как сейчас вокруг автобана расположены леса. Больших неудобств это не создаст, так как у девелоперов интерес вызывают только участки, расположенные в непосредственной близости от пересечения автобана А-120 и федеральных трасс: Киевским, Московским шоссе и в некоторых местах с Выборгским шоссе. Кроме того, надо отметить, что многих девелоперов не устраивает удаленность от города, потому что транспортная доступность не позволяет проживать здесь постоянно.

Трасса А-120 берет начало в Курортном районе, проходит по территории Выборгского, Всеволожского, Кировского, Тосненского, Гатчинского и Ломоносовского районов и далее уходит на Большую Ижору. В соответствии с режимом, установленным для зеленых зон, хозяйственная деятельность на землях лесного фонда будет ограничена; площадь охранной территории составит более 120 га.

«После того как мы подготовим необходимые материалы для внесения изменений в документы лесного и территориального планирования Ленинградской области, на указанном участке будет введен ряд запретов, — говорит председатель комитета по природным ресурсам Ленинградской области Алексей Эглит. — Так, будет запрещено использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях; осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; разработка месторождений полезных ископаемых; ведение сельского хозяйства, за исключением сенокосения и пчеловодства, а также возведение изгородей в целях сенокосения и пчеловодства; размещение объектов капитального строительства. Исключения будут сделаны для гидротехнических сооружений, линий связи, линий электропередачи, дорог и подземных трубопроводов».

Создание зеленой зоны должно улучшить экологическую обстановку и дать лесам возможность восстановиться, а петербуржцам — отдохнуть. По мнению председателя Общественного экологического совета при губернаторе Ленобласти Дениса Крылова, такое решение «снимет много социальных вопросов и позволит сохранить средообразующую функцию лесов». Напомним, работа по определению границ была начата еще в 2010 году — почти 2 года специальная комиссия, в состав которой вошли представители администрации Ленинградской области, Санкт-Петербурга и департамента Рослесхоза по Северо-Западному федеральному округу, занималась проблемами зеленой зоны.

Не исключено, что положительному и форсированному решению поспособствовали результаты последней проверки, о результатах которой Счетная палата РФ сообщила в конце апреля 2012 года. Ее сотрудники посетили только Всеволожский, Ломоносовский и Приозерский районы и установили, что на территории Ленинградской области систематически и массово совершалось «незаконное изъятие лесных участков из федеральной собственности, включение их в границы населенных пунктов и предоставление для ИЖС». В результате площадь зеленых зон вышеперечисленных рай-

мнение



Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

— Проблема с ограничением застройки лесного массива на территории Ленобласти вокруг Санкт-Петербурга стоит достаточно остро. Установление границ зеленой зоны должно способствовать созданию благоприятных условий для проживания на данной территории и ее упорядоченного развития. Если же говорить о строительном рынке, то такие изменения, по задумке авторов закона, должны привести к сокращению произвольной застройки лесных территорий, в том числе в результате неоправданных действий чиновников по изменению категории земель. Вводимые ограничения могут повлиять на увеличение стоимости жилой недвижимости, которая уже построена и имеет удачное расположение и гарантии ограничения дальнейшей застройки прилегающих земель. С другой стороны, установление границ зеленой зоны может привести к сложностям при оформлении правоустанавливающих документов по тем объектам, где разрешительная документация на строительство еще не получена.

онов была сокращена на 98% и вместо 732 тыс. га сегодня составляет всего 93 тыс. га. Напомним, территория Ленинградской области составляет 85908,8 кв. км, площадь земель, на которых находятся леса, — 5,7 млн га (55,5%).

В рамках проверки информации, изложенной в актах Счетной палаты РФ, в следственные органы СК РФ и полиции Всеволожского и Приозерского районов направлено пять материалов для проведения проверки.

новости ленобласти

■ В Гатчинском районе нарушались сроки раскрытия градостроительной информации. Гатчинская городская прокуратура провела проверку исполнения органами местного самоуправления обязанности по направлению информации, подлежащей размещению в информационной базе данных, установленной Градостроительным кодексом РФ.

Действующим законодательством для органов местного самоуправления, принявших или утвердивших соответствующие документы или нормативные акты, установлен семидневный срок для направления копий указанных документов в администрацию муниципального района, которая занимается размещением информации в базе данных.

По данным прокуратуры Ленинградской области, проверка показала, что органы местного самоуправления поселков Войсковичи, Вырица, Елизаветино, Новый Свет, Пудомяги, Пудость, Тайцы и города Коммунара систематически нарушают сроки сдачи данных. В связи с этим прокурор в адрес глав администраций поселений внес представления об устранении нарушений законодательства. В настоящее время в поселениях на данном направлении работы назначены ответственные лица. Семь специалистов привлечены к дисциплинарной ответственности в виде замечания.

■ Антимонопольщики требуют отменить конкурс по генплану Сясьстроя. Комиссия Ленинградского УФАС России по контролю в сфере размещения заказов рассмотрела жалобу на действия администрации Сясьстроя городского поселения при проведении конкурса на выполнение работ по подготовке проекта генплана, правил землепользования и застройки. Начальная (максимальная) цена контракта составила 3,5 млн рублей.

В ходе проведения внеплановой проверки был установлен ряд нарушений в конкурсной документации, в частности, отсутствует обоснование начальной (максимальной) цены контракта, в техническое задание включены инженерно-изыскательские работы, которые не являются предметом размещения заказа, а также неправомерно установлены критерии оценки заявок.

Заказчику будет выдано предписание об отмене аукциона. Материалы дела передадут уполномоченному лицу Ленинградского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного дела в отношении должностного лица, допустившего нарушения.

новости ленобласти

■ Порт Высоцк расширят за счет терминала «Выборгская целлюлоза». Порт Высоцк будет расширен за счет включения в состав его границ территории строящегося на мысе Путевой морского терминала, предназначенного для перевалки генеральных грузов, мощностью до 3 млн тонн в год. Он принадлежит ОАО «Выборгская целлюлоза» и после ввода в эксплуатацию будет обрабатывать суда с лесом и готовой продукцией компании. В настоящее время у предприятия создан плавпричал, через который перегружается около 100 тыс. тонн грузов в год, в частности древесина и продукция завода. Суда с небольшой осадкой и небольшо-

ми размерами по тоннажу могут плавать там только в светлое время суток по так называемым временным правилам. По словам представителя Большого порта Санкт-Петербург, включение в границы морпорта Высоцк перегрузочных мощностей позволит инвестору нарастить интенсивность движения судов, а также рассчитывать на федеральное финансирование дноуглубления.

■ Деятельность незаконного песчаного карьера пресекли. Пресечена деятельность незаконного песчаного карьера, расположенного в лесном массиве во Всеволожском районе Ленинградской области.

Как пишет ГУ МВД России по Санкт-

Петербургу и Ленинградской области, «чтобы не привлекать внимание к своей противоправной деятельности, злоумышленники организовали незаконную добычу песка по ночам. В дальнейшем, по подложным документам, они сбывали песок на различные строительные объекты». Данные факты вскрылись в ходе проведения оперативно-розыскных мероприятий сотрудниками 4-го отдела Управления экономической безопасности и противодействия коррупции ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленобласти. По предварительным данным, незаконный карьер действовал не более месяца, за это время было похищено несколько

десятков тысяч кубических метров песка. В настоящее время проводятся мероприятия по установлению всех лиц, участвовавших в данной противоправной деятельности, а также по определению точного объема похищенного из государственных недр песчаного материала и материального ущерба, нанесенного государству. Вся техника, работавшая на карьере (четыре КА-МАЗа и один погрузчик), изъята и передана на ответственное хранение специализированной организации. По результатам проверки решается вопрос о возбуждении уголовных дел по статьям 158 (кража) и 171 (незаконное предпринимательство) УК РФ.

ПРАВИЛА ИГРЫ

ЕСТЬ ВОПРОС



В редакцию газеты «Кто строит в Петербурге» поступают звонки о ситуациях, связанных с различными вопросами строительства в нашем городе. Ответить на них мы попросили вице-президента, директора «Союзпетрострой», профессора Льва Каплана.

— Как сказывается на работе строителей ликвидация поста вице-губернатора по строительству?

— При всех руководителях Санкт-Петербурга существовали специальные лица — в ранге заместителя председателя Ленгорисполкома, вице-мэра или вице-губернатора, — курирующие строительную отрасль. Это было обусловлено тем, что в строительстве и смежных отраслях занято более 40 процентов трудоспособного населения города. Инвестиционно-строительный комплекс — это сложнейшая система, требующая четкой координации работы всех ее звеньев.

На недавнем совещании у губернатора, инициированном крупными строительными компаниями, было принято решение о создании из числа участников встречи рабочей группы по подготовке генерального плана города. Это очень важный для города вопрос, который будет рассматриваться в том числе 23 мая на круглом столе в рамках научно-практической конференции «Актуальные проблемы территориального планирования и архитектурно-строительного проектирования», проводимой нами в ГАСУ. Однако, с моей точки зрения, это не решает проблемы управления строительным комплексом, тем более что подобная рабочая группа по вопросам комплексного развития территорий Санкт-Петербурга была создана в декабре 2011 года под руководством вице-губернатора С.Ю. Вязалова. Беспокоит и то, что в течение длительного времени на заседаниях правительства города практически не рассматриваются вопросы строительного блока, что может негативно сказаться на развитии города.

Кроме того, вновь остался в стороне вопрос о бедственном положении компаний малого и среднего строительного бизнеса. Поэтому «Союзпетрострой» подготовил открытое письмо губернатору Санкт-Петербурга, которое подписали более двадцати руководителей малых и средних строительных компаний. Будем надеяться, что эти и другие проблемы в ближайшее время будут рассмотрены и решены руководством города.

«Союзпетрострой» в свою очередь продолжает интенсивную работу по поддержке строительных компаний малого и среднего бизнеса, в том числе по включению компаний — членов нашего Союза в работу по реновации ранее застроенных территорий.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Областные генпланы без временных границ

Алексей Миронов. К началу следующего года все муниципальные образования России должны будут иметь генеральные планы поселений. Их подготовкой всерьез обеспокоены в правительстве Ленинградской области.

МУНИЦИПАЛИТЕТЫ ПОД ДАВЛЕНИЕМ ИНВЕСТИТОРОВ ПОРОЙ ЗАБЫВАЮТ О РАЗВИТИИ ИНФРАСТРУКТУРЫ



По данным прокуратуры, планируемое развитие и строительство объектов на территории области находится под угрозой срыва.

Генеральный план поселения является тем инструментом, который увязывает интересы различных групп населения на территории, определяет возможности и конкретные территории для развития тех или иных функций: промышленных, жилых, рекреационных и т.д. Вся градостроительная документация взаимосвязана, конкретизируется и уточняется в ходе разработки от генерального плана к проекту отдельного здания или сооружения.

После утверждения генерального плана должна готовиться документация по планировке территории, которая включает в себя проект планировки, проект межевания отдельных микрорайонов, кварталов. Документ, который выдается застройщику на завершающей стадии всего процесса, — это градостроительный план земельного участка, или, на неофициальном языке, градплан. Без градплана невозможно выполнить разработку проекта, получить разрешение на строительство, начать стройку.

Учитывая, что подготовка генерального плана — дело долговременное и дорогостоящее, законом предусматривается возможность при отсутствии генерального плана подготовить правила землепользования и застройки для тех поселений или их частей, где не планируется изменение существующего функционального использования территорий или включение в границы населенных пунктов новых территорий.

Перегрев на земельном рынке

В настоящее время решения о подготовке проектов генеральных планов приняли администрации только 199 поселений (всего на территории области 203) и одного городского округа (отдельный городской округ в городе один — Сосновый Бор). Заключили муниципальные контракты на подготовку проектов генеральных планов администрации только 159 муниципальных образований (в том числе Соснового Бора).

Утверждены генеральные планы всего в 21 муниципальном образовании, в том числе в семи муниципальных образованиях имеются генеральные планы, утвержденные ранее,

которые действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ.

На согласовании в правительстве области находятся 19 проектов, согласовано 22 проекта генеральных планов. Местные советы четырех сельских поселений (все из Киришского района) приняли легитимные решения об отсутствии необходимости подготовки генеральных планов. Такое решение об отказе от генплана возможно, но лишь как исключение для малонаселенных сельских территорий.

По оценке председателя комитета по градостроительству и архитектуре Ленинградской области Евгения Домрачева, к концу этого года работу по подготовке генеральных планов успеют закончить в половине муниципальных образований. Правила землепользования и застройки будут готовы в большинстве поселений.

Острота ситуации в том, что принятие решений о резервировании земель, об их изъятии и переводе из одной категории в другую, о выделении земельных участков, выдача разрешений на строительство после 1 января 2013 года при отсутствии документов территориального планирования и правил землепользования и застройки не допускается. Надежда, что «час икс» будет отодвинут вновь, минимальна.

В целом ситуацию назвать критической нельзя, так как в тех поселениях, в которых есть реальный инвестиционный подпор, необходимые документы, скорее всего, будут утверждены. Пострадают те застройщики и собственники земель, которые сегодня действуют не очень активно или ожидают выгодного покупателя на несформированные участки и не подготовленные в инженерном отношении территории. Интерес к таким территориям через год будет минимальным, что будет способствовать оздоровлению ситуации на явно перегретом сегодня земельном рынке.

Жизнь не остановится

Как отмечает Евгений Домрачев, разработка планов упирается в разные препятствия. Это и нехватка квалифицированных кадров, и отсутствие конкретных планов социально-экономического развития у муниципальных образований, и отсутствие государственной под-

держки в подготовке исходных данных, и конфликт интересов населения и застройщиков на территориях.

В ходе подготовки генеральных планов во многих случаях обнаруживаются завышенные проектные показатели численности населения и большие претензии на новые территории. Муниципалитеты, находясь под сильным давлением инвесторов, часто не задумываются, где они возьмут средства на строительство и содержание дорог, школ, детских садов, инженерных сетей и т.д. Это порождает к нестыковкам действий различных ветвей власти.

Например, два проекта генеральных планов (Аннинского и Федоровского сельских поселений) не были согласованы правительством Ленобласти, однако были утверждены муниципальными советами.

Похожая ситуация развивается и в Заневском поселении. «Фактически оно находится на самой границе Петербурга, интерес к нему у многих застройщиков очень большой, — говорит Евгений Домрачев. — Заневское поселение давно готовит генеральный план. Его проект областное правительство отказалось согласовывать. Вопреки всему муниципалы решили провести публичные слушания, но это незаконно», — говорит Евгений Домрачев.

Думать, что идет сплошное противостояние, нельзя. Так, из 24 согласованных областным правительством проектов генеральных планов 17 прошли согласительные комиссии.

В областном комитете по архитектуре и градостроительству говорят, что алгоритм работы таков: застройщик обращается в муниципалитет, там ему за 30 дней обязаны бесплатно выдать градостроительный план. Если документы в порядке (участок сформирован, получены техусловия на инженерное обеспечение, использование участка соответствует назначению, предпроектная проработка выполнена), но следует отказ — подавать в суд. Решение суда, обязывающее выдать план, надо уважать и исполнять.

Судебная практика

Недавно Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области обязал администрацию муниципального образования Заневское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинград-

ской области выдать ООО «ЛенЭстейт» градостроительный план земельного участка.

Компания обратилась в суд, так как не могла освоить участок «из-за странной позиции муниципалов». Инвестор является собственником земель в массиве Кудрово, в том числе участка площадью 50,1 тыс. кв. м, на котором планировалось строительство жилья.

Компания «ЛенЭстейт» 19.12.2011 обратилась в Заневскую администрацию с заявлением о выдаче градостроительных планов четырех земельных участков, приложив к заявлению копии свидетельств о праве собственности и копии кадастровых паспортов.

В положенный срок администрация не выдала градостроительный план земельных участков, сославшись на необходимость дополнительных документов. Компания никаких документов представлять не стала, обратилась в арбитраж. Суд, куда представитель муниципалов не явился и отзыва не представил, полностью поддержал собственника земли. Действия муниципальной администрации в судебном решении названы «бездействием, нарушающим права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности».

Генеральный директор ООО «ЛенЭстейт» и член совета директоров ОАО «Кольцевая автомобильная дорога — Ленобласть» Борис Латкин пояснил, что участки земли, которые принадлежат «ЛенЭстейту», примыкают к зоне известного девелоперского проекта «Семь столиц». Конкретно на 50,1 тыс. кв. м, ставших предметом суда, планируется возвести торговый центр, а рядом — автосалон.

«У нас нет претензий к муниципалам. Администрация поселения оказалась в неудобном положении, когда закон требует дать то, чего не существует. С другой стороны, наши требования абсолютно законны. Теперь вот есть судебное решение. Как муниципалы будут его исполнять, когда оно вступит в силу? Проблему надо отрегулировать на уровне федерального законодательства, она касается всей страны, а не только конкретного случая», — сказал Борис Латкин.

В администрации поселения комментировать ситуацию отказались. Но возникло ощущение, что муниципалы рассчитывают прийти к мировому соглашению до вступления решения арбитража в законную силу.

Преждевременная альтернатива

Евгений Иванов. Вступление в силу негосударственной экспертизы в ее новом статусе участники рынка встретили со здоровой долей скептицизма. Признавая необходимость законодательной реформы, специалисты Санкт-Петербургского государственного политехнического университета спрогнозировали ее главные последствия.

До выхода закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (№ 337-ФЗ) негосударственная экспертиза была дополнением к государственной и носила лишь рекомендательный характер. С 1 апреля 2012 года предполагалось, что на основании заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий можно будет начать получать разрешения на строительство по ряду объектов. Для отдельных категорий объектов, например, особо опасных, технически сложных, уникальных, финансируемых за счет бюджета и ряду других, обязательной является именно государственная экспертиза. При этом по-прежнему сохраняется разделение между различными уровнями государственной экспертизы – Главгосэкспертизой (ее территориальными подразделениями) и региональными государственными экспертизами.

Недоумение участников рынка вызывает решение законодателя вывести из-под обязательной государственной экспертизы памятники, часть из которых передана в частные руки. Проведение экспертизы таких объектов требует знаний высококвалифицированных специалистов. Аналитики сомневаются, что в структуре негосударственной экспертизы есть такие профессионалы.

Невыгодное сравнение

Специалисты Санкт-Петербургского государственного политехнического университета раскрыли главные недостатки негосударственной экспертизы, которые обнаруживаются на фоне государственной экспертизы.

Во-первых, государственная экспертиза имеет четкую территориальную привязку. Где строится объект, там и должна проходить государственная экспертиза. Исключение – Главгосэкспертиза. У негосударственной экспертизы такой привязки нет. Например, объект будет строиться в Санкт-Петербурге, а негосударственную экспертизу можно провести во Владивостоке. При этом экспертам обязательно необходимо учитывать генеральный план, Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, в ряде случаев ТСН именно Санкт-Петербурга. Далеко не всегда эксперты других регионов на достаточном уровне знают данные документы.

Во-вторых, государственная экспертиза имеет заранее установленную стоимость, рассчитываемую в рамках раздела VIII постановления Правительства РФ от 05.03.2007 № 145. Стоимость зависит от типа объекта, наличия зоны сейсмичности, коэффициента, отражающего инфляционные процессы, и т.д. Цена

повторной государственной экспертизы составляет 30% от первичной стоимости государственной экспертизы. Правда, возникает вопрос – 30% от «формульной» стоимости или от первоначально оплаченной? Однозначного ответа на этот вопрос нет. Предусматривается и льготный период: при сдаче на повторную государственную экспертизу проектной документации по жилью в течение 14 дней с момента получения отрицательного заключения – повторная государственная экспертиза безвозмездна.

Негосударственная экспертиза таких рамок не имеет. Все определяет договор. Главное, отмечают эксперты, чтобы цена была не в ущерб качеству. Безудержный демпинг в данной сфере опасен.

В-третьих, негосударственная экспертиза невыгодно отличается с точки зрения сроков исполнения. Сроки государственной экспертизы установлены – 45 дней для жилых объектов, результатов инженерных изысканий и объектов, строящихся в ОЭЗ, 60 – для остальных. Для негосударственной экспертизы таких сроков нет.

В-четвертых, если при получении отрицательного заключения государственной экспертизы ранее застройщик или технический заказчик должны были замечания снимать в том же учреждении, ко-

ПО ОПТИМИСТИЧНЫМ ПРОГНОЗАМ, ИНСТИТУТ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ НАЧНЕТ РАБОТАТЬ С ИЮНЯ-ИЮЛЯ ЭТОГО ГОДА

торое выдало это отрицательное заключение, то в отношении негосударственной экспертизы такой обязанности нет. Таким образом, у заказчика есть выбор той экспертизы, которая в конечном итоге выдаст положительное заключение. Такой подход влечет за собой риски некачественной экспертизы.

Практика проведения государственной экспертизы иногда позволяет сначала выдать замечания, которые можно снять в период действия основного договора, без доплаты. Лишь после снятия замечаний следует окончательное заключение. Такая практика есть, например, в Санкт-Петербургском ГАУ «Центр государственной экспертизы».

Участники рынка полагают, что монополизация рынка экспертизы проектной документации подтолкнет оставшиеся государственные экспертизы к переходу на принципы работы «электронного правительства», то есть к электронному документообороту.

Пятый важный фактор, отличающий негосударственную экспертизу, связан с аттестацией экспертов. Порядок аттестации установлен в постановлении Правительства РФ от 31.03.2012 № 271 «О порядке аттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий». Государственные эксперты ранее аттестовались по Приказу Минрегиона РФ от 08.04.2011 № 162 «Об утверждении Порядка аттестации (переаттестации) государственных экспертов».

По мнению декана инженерно-строительного факультета СПбГПУ Николая Ватина и преподавателя ИСФ СПбГПУ Елены Чеготовой, критериев аттестации экспертов для их нормальной работы недостаточно. Чтобы исправить ситуацию, необходимо ввести обязательное регулярное повышение квалификации в той организации, которая проходит государственную аттестацию, – например, не реже чем один раз в три года, как в системе государственной службы.

По мнению специалистов, следует ограничить число мест работы (в качестве основного места работы), чтобы «эксперт не распылялся по различным организациям, что чревато возникновением конфлик-

«Нужные» реформы

Росаккредитация заблаговременно проинформировала аккредитованные организации о необходимости направления в Росаккредитацию до 1 апреля 2012 года соответствующих сведений в целях их оперативного внесения в государственный реестр юридических лиц, а также о том, что в случае их непредоставления Росаккредитация будет вынуждена приостановить действие свидетельств об аккредитации.

С 1 апреля 2012 года приостановлено действие свидетельств об аккредитации организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, не представивших информацию о наличии по месту основной работы не менее пяти аттестованных экспертов.

Для возобновления действия свидетельств аккредитованным организациям необходимо представить в Росаккредитацию документы, подтверждающие наличие необходимого количества аттестованных экспертов по месту основной работы, сайта в сети Интернет, а также утвержденного регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации.

В целях оперативного возобновления действия свидетельств об аккредитации Росаккредитация направила запрос о предоставлении сведений об аттестованных физических лицах в Минрегион России.

По состоянию на 01.05.2012 было возобновлено всего девять аккредитаций на территории всей России.

Апрельская формальность

Специалисты СПбГПУ обращают внимание на пробелы в действующем законодательстве по проектированию. Например, технический регламент «О безопасности зданий и сооружений» предусматривает необходимость мероприятий по нормальной эксплуатации объекта недвижимости, однако где эти мероприятия искать – пока вопрос открытый. Более того, в нормативных правовых актах обязательно уровня нет даже такого понятия, как нормативный срок эксплуатации. Пока ответственность проектировщика, равно как и строителя, ограничивается гарантийным сроком эксплуатации здания – 5 лет. С одной стороны, законодатель повышает уровень ответственности собственника объекта за его ненадлежащую эксплуатацию, с другой – не создает реальных возможностей привлечения к ответственности организаций, проводящих негосударственную экспертизу. При получении разрешения на строительство на основании негосударственной экспертизы застройщик должен

представить не только положительное заключение негосударственной экспертизы, но и копию свидетельства об аккредитации (действующей).

Приостановив действие ранее выданных аккредитаций, Росаккредитация лишила застройщиков возможности использовать институт негосударственной экспертизы проектной документации в судах, например, когда граждане оспаривают разрешение на строительство вместе с положительным заключением государственной экспертизы, в судах, в рамках которых ведутся споры по договорам подряда, например, по объемам и качеству выполненных работ.

Кроме того, теперь у застройщиков нет возможности проводить такую экспертизу и для поиска наиболее экономически выгодных решений с точки зрения соотношения стоимости применяемых строительных материалов, технических решений и их энергоэффективности, долговечности, затрат на эксплуатацию и т.д. Эта экспертиза последние годы начала набирать обороты с учетом прихода на рынок большого количества современных строительных технологий.

Таким образом, несмотря на то что формально институт негосударственной экспертизы как альтернативы государственной должен был заработать с 1 апреля 2012 года, реально этого не произошло. По оптимистичным прогнозам, он начнет работать с июня-июля этого года. Введение института негосударственной экспертизы как альтернативы государственной оказалось преждевременным.

МНЕНИЕ



Елена Чеготова, преподаватель ИСФ СПбГПУ:

— Непонятная ситуация с аттестацией экспертов очень напоминает ситуацию, которая имела место быть в 2008 году. Тогда начинал работать институт единой государственной экспертизы. Экспертом могло стать практически любое лицо по назначению Главгосэкспертизы. Такая ситуация заведомо приведет к серьезным последствиям, в том числе к тому, что экспертами будут назначаться не квалифицированные специалисты, а «нужные» люди. Таким образом, при получении положительного заключения негосударственной экспертизы, которое на самом деле может оказаться ошибочным, достаточно велик шанс попасть на ООО «Рога и копыта».

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

тяжба

«СтройРегиону» дали два месяца

Алексей Миронов. Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области принял решение перенести заседание по делу об исключении некоммерческого партнерства строителей (НПС) «СтройРегион» из государственного реестра саморегулируемых организаций на 11 июля 2011 года.

Исковое заявление подала Федеральная служба по технологическому, экологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) по итогам двух проверок, проведенных в августе и осенью 2011 года. Первая из них зафиксировала 18 нарушений законодательства, а вторая – что большая их часть не устранена.

Суд учел просьбу представителя ответчика предоставить дополнительное время, так как в деле появились новые документы и исковое заявление. Кроме того, поступили ходатайства от третьих лиц – членов НПС «СтройРегион» и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), которые были оформлены с процедурными ошибками.

В пресс-службе НОСТРОЙ подозревают, что «СтройРегион» намеренно избрал тактику затягивания судебного разбирательства. В свою очередь, «СтройРегион» заявлял, что НОСТРОЙ хочет взять под контроль компенсационный фонд партнерства.

В ходе судебного заседания 11 мая в ходатайствах третьих лиц были обнаружены серьезные нестыковки, которые и следует устранить в течение ближайших двух месяцев.

Координатор НОСТРОЙ по Санкт-



Петербургу Алексей Белоусов считает, что подобные ситуации – беда «коммерческих СРО».

Директор полного товарищества «Строители» Инна Чернова, которая представляла на процессе ходатайство от имени членов НПС «СтройРегион», недовольных существующим руководством партнерства, сообщила, что, по ее мнению, это самое руководство готовит организацию к развалу: раньше было около 5 тыс. членов, осталось

1,4 тысячи. «Компенсационный фонд подогнан под тот состав, который признан сейчас. В случае потери статуса СРО все члены, которые вносили в компенсационный фонд деньги, лишатся средств, потеряют допуски на работы», – говорит Инна Чернова.

Официальный сайт партнерства предупреждает о том, что из-за распространившихся случаев мошенничества – обещаний со стороны неустановленных лиц «принять

в члены НПС «СтройРегион» за один день, дешево, с рассрочкой» – партнерство обратилось в прокуратуру. В «СтройРегионе» отмечают, что люди, которые раздают такие обещания, не имеют к организации никакого отношения.

По словам Инны Черновой, около 200 организаций явно недовольны действующим руководством «СтройРегиона». Правда, доверенности у нее есть только от двух десятков из них. Вместе они хотят ввести в состав руководства «компетентных людей», которые выполнят требования того же Ростехнадзора и сохранят дееспособность партнерства. Как утверждает Инна Чернова, для этого надо получить свыше 700 голосов. Причем следует учитывать, что ряд членов СРО связан с действующим руководством.

Главный специалист организационно-правового управления НОСТРОЙ Валентин Жердев обратил внимание на то, что в СРО в течение двух лет выявлялись многочисленные нарушения. Например, невозможно установить точное количество членов и сумму собранного компенсационного фонда. Этот фактор может быть основанием для исключения партнерства из госреестра.

«Если «СтройРегион» исключат,

то в управление к НОСТРОЙ перейдет компенсационный фонд, а вместе с ним – обязанности по возмещению вреда. Отсюда наше ходатайство об участии в судебном процессе, которое пока не приобретено, но будет исправлено и рассмотрено на следующем заседании», – сказал Валентин Жердев.

Руководство «СтройРегиона» от комментариев отказалось. Отметим, что для НПС «СтройРегион» это уже не первый судебный процесс. Ростехнадзор ранее обращался с аналогичными требованиями в Арбитражный суд Москвы. Однако там от рассмотрения дела отказались, так как «СтройРегион» находится в Санкт-Петербурге.

По данным информационного портала «Саморегулирование», СРО НПС «СтройРегион» в июле 2011 года насчитывала 4614 членов, а в сентябре 2011 года – 1472 члена. Максимальный размер компенсационного фонда организации достигал 1,5 млрд рублей. Несмотря на то что выплат из фонда не осуществлялось, сегодня указанный на сайте объединения размер компенсационного фонда составляет 625 млн рублей, с оговоркой, из которой следует, что руководство НПС не располагает достоверными данными о его размере.

актуальный вопрос

Федеральная контрактная система – панацея или путь в пропасть?

Правительством Российской Федерации одобрен проект федерального закона «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров и услуг». О плюсах и минусах законопроекта размышляет член Совета СРО НПП «Союзпетрострой-Проект» от ОАО «Мостострой-6», председатель комитета по развитию рынка архитектурно-строительного проектирования и тендерным процедурам НОП Сергей Владимирович Чижов.

Необходимо отметить, что наш комитет возобновил свою работу с февраля 2012 года. За это и предшествующее время в различные органы, задействованные в разработке ФКС, было направлено около 40 предложений по содержанию и структуре этого законодательного акта. Члены комитета постоянно принимали участие и отстаивали свою позицию на слушаниях, совещаниях, круглых столах в учреждениях государственной власти, общественных и профессиональных сообществах.

Отметим положительные изменения, которые удалось включить в условия ФКС.

– В проекте закона предусмотрена возможность применять процедуру двухэтапного конкурса на проектные работы, когда требуется уточнение тех или иных характеристик объекта. Конкурс проводится в две стадии. На первой представляются заявки, содержащие предложения в отношении объекта закупки без указания предложений о цене контракта. На второй комиссия проводит обсуждение с участниками предложений на основании принципа равного доступа.

– В ФКС при проведении балльной

оценки конкурсных предложений, на торгах для архитектурных и проектов произведений градостроительства, садово-паркового искусства, опытно-конструкторских или технологических работ весомость критерия, характеризующего результат интеллектуальной деятельности, увеличивается до величины не менее 25%.

– Определены преимущества участия в процедурах субъектов малого предпринимательства. Так, заказчику предписывается осуществлять закупки у субъектов малого предпринимательства в размере не менее чем 10 % общего годового объема закупок. При этом цена контракта не может превышать 15 млн рублей. Заказчик вправе установить требование к подрядчикам, не являющимся субъектами малого предпринимательства, о привлечении соисполнителя из числа субъектов малого предпринимательства, что важно для небольших компаний.

– Статьей 13 ФКС при проведении закупок вводится национальный режим, который определяет принципы закупок услуг у иностранных поставщиков на равных условиях с отечественными.

– Несомненным общим достиже-

нием всех участников подготовки ФКС является введение понятия демпинга, определенное как 25 % и более от начальной цены контракта. Однако в большинстве случаев участнику размещения заказа разрешается снижать цену более, чем на величину демпинга, при наличии обоснования. При этом участнику под угрозой снятия с торгов будет необходимо представить заключение саморегулируемой организации, подтверждающее возможность выполнения работ по предложенной в заявке цене. Этот факт повышает ответственность саморегулируемых организаций и включает их в процесс размещения государственного заказа, а также ставит определенные задачи перед такими организациями по направлению развития экспертно-методических центров на базе СРО.

– Кроме этого, в целях повышения прозрачности торгов, в том числе и по нашей инициативе, в ФКС введено понятие общественного контроля соблюдения требований законодательства РФ и иных нормативных актов о федеральной контрактной системе.

– Существенно ограничены проектом ФКС возможности по прове-



дению закупок из единственного источника. Тем не менее по инициативе проектного сообщества в ФКС включено положение, допускающее использование этого способа при закупках архитектурных проектов, проектов произведений градостроительства, а также в отношении контрактов на оказание услуг по авторскому контролю за разработкой проектной документации и на проведение технического и авторского надзора за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия народов РФ авторами проекта.

– Большое внимание в проекте уделено принципу профессионализма заказчика. Так, вводится понятие контрактной службы, кон-

трактного управляющего, выполняющих функции планирования, подготовки, осуществления закупок.

Вместе с тем, многие предложения не были приняты во внимание.

На наш взгляд, самым важным из них является предложение распространить ФКС не только на государственные и муниципальные закупки, но и на государственные корпорации, РАО и заказчиков, где государство играет роль учредителя и основного акционера. Это позволило бы открыть рынки для свободной конкуренции, убрать коррупционную составляющую.

Осталось без внимания и предложение выделить проектирование, изыскания и строительство в отдельную статью ФКС, поскольку ни один товар или услуга не оказывают влияние на безопасность потребителей в течение столь длительного времени, и подход к закупкам в этой сфере должен существенно отличаться от закупок простых товаров и услуг, отражая риски, связанные с реализацией проектов в области особо опасных, технически сложных и инновационных объектов.

Подводя промежуточные итоги в сфере разработки и принятия ФКС, необходимо четко осознать те приоритеты проектного и строительного сообщества, которые следует отстаивать на уровне рассмотрения закона в комитетах Госдумы.

СРО НП «Строители Петербурга» – активный участник строительного рынка

25 мая в Санкт-Петербурге пройдет общее собрание СРО НП «Строители Петербурга».

Одним из главных вопросов повестки общего собрания партнерства станет подведение итогов деятельности за 2011 год. СРО НП «Строители Петербурга» является активным участником строительного рынка не только Санкт-Петербурга, но и всего Северо-Западного региона. Очевидным свидетельством этого служит деятельность партнерства в минувшем году.

Партнерство — методический центр

СРО НП «Строители Петербурга» – одно из самых устойчивых партнерств строительного рынка – укрепило свои позиции как одного из основных методических центров функционирования и развития системы саморегулирования в регионе. Была продолжена большая работа по оказанию консультационной и справочной поддержки не только участникам партнерства, но и всего профессионального сообщества.

В течение 2011 года СРО НП «Строители Петербурга» совместно с Союзом строительных объединений и организаций издан ряд пособий и сборников справочных материалов, освещающих самые острые вопросы функционирования отрасли в условиях саморегулирования. Издания готовятся специалистами партнерства при участии экспертов Союза строительных объединений и организаций, общественного совета по координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга. Они становятся основой деятельности саморегулируемых организаций не только северной столицы, но и всего Северо-Западного региона России. В том числе это такие пособия, как «Законодательство в области саморегулирования и его реализация в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области», «Страхование рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ» и многие другие. В начале нынешне-

СРО НП «Строители Петербурга» создана в 2009 году. 25 декабря 2009 года Ростехнадзор присвоил статус СРО НП «Строители Петербурга» – СРО-С-157-25122009. Допуск для ведения работ действует на всей территории Российской Федерации и не имеет ограничений по времени действия. В настоящее время в партнерстве состоит 231 участник.

Заседание правления РСС — координация работы вице-президентов в регионах

21 мая в Москве состоится заседание правления Российского Союза строителей.

Центральной темой заседания станет деятельность вице-президентов РСС по работе в федеральных округах. В его работе примет участие вице-президент по работе в Северо-Западном округе, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

Заседание правления состоится в рамках реализации решений IX Съезда Российского Союза строителей, состоявшегося в Москве 19 апреля. На съезде, в частности, была отмечена настоятельная необходимость дальнейшего развития взаимодействия профильных общественных организаций – представительств РСС в регионах с органами государственной власти и, как следствие, развитие строительного комплекса.

Кроме того, на заседании будут обсуждаться итоги заседания наблюдательного совета Агентства стратегических инициатив, состоявшегося 3 мая под председательством главы агентства, избранного президента России Владимира Путина. В рамках этого заседания были одобрены четыре дорожные карты проектов Национальной предпринимательской инициативы «Улучшение инвестиционного климата в Российской Федерации»: «Поддержка доступа на рынки зарубежных стран и поддержка экспорта», «Совершен-



го года партнерство представило новое издание – «Методическое пособие для оценки соответствия саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, подготовки проектной документации, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства установленным законодательным и нормативным требованиям». Методичка уже получила широкое распространение в профессиональном сообществе.

«СРОчные консультации» для строителей — теперь онлайн

В минувшем году был продолжен цикл семинаров «СРОчные консультации», в рамках которых обсуждаются насущные проблемы саморегулируемых организаций. Задуманные несколько лет назад как консультации для членов партнерства, «СРОчные консультации» теперь проводятся для всех без исключения представителей СРО. Они востребованы участниками рынка ввиду их бесспорной эффективности и высокой компетенции экс-

пертов и консультантов, выступающих на семинарах.

Следующий семинар из цикла «СРОчные консультации» состоится 21 июня. Он пройдет в Контактном центре строителей, созданном по инициативе Союза строительных объединений и организаций и Российского Союза строителей на базе партнерства (Лермонтовский проспект, 13). Контактный центр строителей оснащен современным высокотехнологичным оборудованием, которое позволяет вести онлайн-трансляцию семинаров. Таким образом, число участников «СРОчных консультаций» может стать по-настоящему безграничным.

«Строители Петербурга» — участник и партнер главных событий рынка

Являясь постоянным участником специализированных строительных мероприятий, партнерство не только принимает живое участие в обсуждении актуальных проблем строительного рынка, но и выступает с профильными инициативами, в том числе по вопросам

Подтвердить участие в общем собрании СРО НП «Строители Петербурга» можно по телефонам (812) 318-55-49, 714-23-81 или по электронной почте spbsro@spbsro.ru, spbsro@yandex.ru.

актуализации профильного законодательства, технического регулирования, подготовки кадров, качества строительных материалов и другим вопросам. В 2011 году решением общего собрания партнерство вошло в состав Российского Союза строителей, таким образом, интересы его участников широко представлены на федеральном уровне.

СРО НП «Строители Петербурга» является соорганизатором и партнером ключевых мероприятий строительного комплекса – ежегодных съездов строителей, конференций, круглых столов. Партнерство традиционно принимает активное участие в подготовке и проведении всероссийского профессионального праздника «День строителя». В 2011 году День строителя отмечался на общероссийском уровне – с участием премьер-министра Правительства России (нынешнего президента РФ) Владимира Путина, представителей Министерства регионального развития, органов власти регионов страны и коллег-строителей из всех уголков России. В этом году партнерство также планирует войти в число инвесторов главного праздника строительного комплекса.

Партнерство принимает активное участие в реализации социальных проектов, таких как Новогодняя елка строителей, поддержка детского сада № 79 в Красносельском районе Санкт-Петербурга и многих других.

В повестке общего собрания СРО НП «Строители Петербурга» будут также обсуждаться результаты аудиторской проверки партнерства, состоятся выборы органов управления партнерства. Участникам общего собрания будет предложено утвердить изменения в нормативные документы СРО НП «Строители Петербурга» и принять стандарты НОСТРОЙ в качестве стандартов организации партнерства.

Общее собрание состоится 25 мая 2012 года в 12.00 по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 43/1, гостиница «Азимут отель», 2-й этаж, зал «Советский». Начало регистрации в 11.00.

«Строительное образование» в Санкт-Петербурге

21–23 мая в Санкт-Петербурге пройдет V Международная конференция «Строительное образование».

Организаторами конференции являются Российский Союз строителей, Союз строительных объединений и организаций, «ЛенОблСоюзСтрой», Федерация образования строителей. Мероприятие получило поддержку правительства Санкт-Петербурга, правительства Ленинградской области, профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ.

К участию в конференции приглашены представители органов исполнительной и законодательной власти Северо-Западного региона, руководители учебных заведений, представители

строительных компаний, производители стройматериалов, руководители профильных общественных организаций, а также представители учебных заведений Германии и Финляндии.

Темами для обсуждения на конференции станут система разработки профессиональных стандартов, содействие и развитие системы профессиональной ориентации молодежи на строительные профессии и профессии ЖКХ, проведение конкурсов профмастерства среди молодежи, подготовка российской команды для участия в международных конкурсах World Skills по строительному направлению.

В рамках конференции пройдет международный конкурс профессионального мастерства в номинации «Облицовщик-плиточник».

По итогам конференции будет разработан ряд предложений по вопросам создания профессиональных стандартов и профориентации молодежи.

Подробную информацию о V Международной конференции «Строительное образование» и условиях участия можно получить по телефонам: +7 (921) 958-86-59, +7 (921) 914-76-88, а также на сайте [CCOO www.stroysoyuz.ru](http://CCOO.stroysoyuz.ru).

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 355 от 25.04.2012

О предоставлении земельного участка для строительства гостиницы (туристическо-гостиничного центра водного туризма) по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома № 169, лит. А по Приморскому пр.)

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

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Конкорд Менеджмент и Консалтинг» (далее – Инвестор) для строительства гостиницы (туристическо-гостиничного центра водного туризма) земельный участок площадью 39021 кв. м, кадастровый номер 78:34:4166 Б:21, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома № 169, лит. А, по Приморскому пр.) (далее – объект).

2. Установить Инвестору при строительстве объекта инвестиционные условия согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Комитету по управлению городским имуществом:

3.1. В месячный срок заключить с инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

3.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

3.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

4. Постановление вступает в силу на следующей день после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2012 № 355

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве гостиницы (туристическо-гостиничного центра водного туризма) по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома № 169, лит. А, по Приморскому пр.)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Конкорд Менеджмент и Консалтинг» в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период строительства в сумме, составляющей 130 млн руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции"», при строительстве гостиницы (туристическо-гостиничного центра водного туризма) на земельном участке площадью 39021 кв. м, кадастровый номер 78:34:4166 Б:21, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома № 169, лит. А, по Приморскому пр.) (далее – объект).

2. Установление сроков:

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;

окончание строительства объекта – в течение 50 месяцев со дня вступления постановления в силу.

БИЗНЕС-КАТАЛОГ

«КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ
Строительство. Санкт-Петербург»

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

СОДЕРЖАНИЕ
КАТАЛОГА:

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

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



ОРГАНИЗАТОРЫ
КОНГРЕССА:



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

Отраслевой информационный
партнер Конгресса

в Петербурге
Кто строит!

Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

Спонсор Конгресса



Спонсор секции
ипотеки



Деловой партнер



КОНТАКТЫ:

+7 (495) 632-11-79;

+7 (499) 261-96-80

e-mail: congressrgr@rgr.ru

www.congressrgr.ru

Эффективный рынок недвижимости —
как основа комфортной среды обитания



НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

17-19 мая 2012, г. Санкт-Петербург
Отель Парк Инн «Прибалтийская»



2012
ДЕН

ПРОЕКТИРОВЩИКА

17 ФЕВРАЛЯ НОВОСИБИРСК

26 АПРЕЛЯ КАЗАНЬ

18 МАЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

21 СЕНТЯБРЯ МОСКВА

26 ОКТЯБРЯ РОСТОВ-НА-ДОНУ



www.denproekt.ru



БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ



25-27 мая

Ежегодная выставка недвижимости формата B2B, которая пройдет 25-27 мая, в центре Санкт-Петербурга в ЦВЗ «Манеж» на Исаакиевской пл. д.1 у станции метро Адмиралтейская

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

25 мая	12:00	Торжественное открытие выставки (Комитет по Строительству, Жилищный Комитет, Комиссия по недвижимости)
	13:00	Круглый стол «Профессионализм на рынке риэлторских услуг»
	14:30	Круглый стол «Продажа элитного объекта - это вам не шахматы» - журнал «Мир и дом»
	16:00	Архитектура PRO Design Мастер-класс от Design Week
	18:00	Круглый стол «Создание комфортной жилой среды в новых проектах комплексного развития территорий» - Фонд «Деловая политика», газета «Деловой Петербург»
26 мая	11:30	Семинар «Как не стать обманутым дольщиком?» – Комитет по строительству
	12:30	Форум «Частные инвестиции в недвижимость» - Портал BSN.ru
	14:30	Семинар «Как правильно выбрать и купить квартиру в строящемся доме»- газета «Недвижимость и строительство Петербурга» и справочник по долевому строительству «Квартиры в строящихся домах»
	15:30	Круглый стол «Обзор проектов, предлагаемых на загородном рынке. Реальные риски и ложные страхи клиентов» - портал BSN.ru
	16:30	Презентация нового Жилого Комплекса от ГК «Город»
	17:00	Семинар «Плюсы и минусы договоров застройщиков» - Доверие потребителей
	18:00	Мастер-класс от Design Week
27 мая	11:30	Семинар «Инфраструктура коттеджных поселков» - Большой Каталог Недвижимости
	12:30	Семинар «В чем опасность покупок и продаж квартир при Альтернативных сделках?» - Ассоциация риэлторов СПб и Ленобласти
	13:30	Семинар «Городские программы для улучшения жилищных условий» - ООО «Городской Центр доступное жилье»
	14:30	Дискуссия: В какой стране выбрать недвижимость для отдыха, инвестиций и ПМЖ? – GFPI Bescar
	16:00	Семинар «Ипотека или рассрочка. Что выбрать? Интернет в помощь» - портал ГдеЭтотДом
	17:00	Мастер-класс от Design Week

Бесплатный вход для посетителей

Бесплатные семинары и консультации для населения по всем видам недвижимости

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:



ПАРТНЕРЫ:



ПАРТНЕР ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ:



ОФИЦИАЛЬНАЯ РАДИО-СТАНЦИЯ



РЕКЛАМА

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР:

ПАРТНЕР:

ГОРОДСКАЯ
ДОМОСТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯПАРТНЕР
ДЕЛОВОЙ
ПРОГРАММЫ:ОФИЦИАЛЬНАЯ
РАДИО-СТАНЦИЯ

ВЫСТАВКА

БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

ВХОД
СВОБОДНЫЙ

25 - 27 мая



ЦВЗ «Манеж»

ВЫСТАВКА ЛУЧШИХ
РЕШЕНИЙ
ДЛЯ ИНТЕРЬЕРАот SPb Design Week
www.spbdesignweek.ruМетро АДМИРАЛТЕЙСКАЯ
Исаакиевская пл., д.1www.bsn-expo.ruXV МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА
15-18 мая 2012

ОРГАНИЗАТОР



ПРИ СОДЕЙСТВИИ АЛЬЯНСА СВАРЩИКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИИ,
НАЦИОНАЛЬНОГО АГЕНТСТВА КОНТРОЛЯ СВАРКИ, МЕССЕ ЭССЕН ГМБХ,
СОЮЗА СВАРЩИКОВ ГЕРМАНИИ, КИТАЙСКОГО МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЩЕСТВА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО, +7 812 240 4040 доб. 152, 153, WWW.WELDING.EXPOFORUM.RU

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров.
С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111

14 мая 2012 г.
№ 18 (64)
Кто строит в Петербурге

При поддержке:

ufi Approved Event

Х МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА ПО ТЕПЛОЭНЕРГЕТИКЕ

КОТЛЫ И ГОРЕЛКИ
BOILERS AND BURNERS

4-6 июня
Санкт-Петербург **2012**

Международный конгресс
«Энергосбережение и энергоэффективность –
динамика развития»

Место проведения:
выставочный комплекс
«Ленэкспо»,
Санкт-Петербург,
Большой пр. В.О., 103,
павильоны 7, 8А

Организатор выставки:
ExpExpo
тел: +7 (812) 777-04-07, 718-35-37
gas2@orticon.com, www.farexpo.ru

Деловые партнеры:

Генеральный
информационный партнер:

Стратегический
информационный партнер:

Спонсор
Площадки инноваций:

КОТЕЛЬНЫЕ

Завод
СН-РАЗ

22-25 МАЯ 2012
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

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

организатор
EXPOFORUM

генеральные
информационные
спонсоры

информационные
спонсоры

РОССИИ

ЭНЕРГОАДЗОР

ЭЛЕКТРО
ЭНЕРГИЯ

генеральные
спонсоры
в интернет-сети

интернет-
партнеры

RusCable.Ru
elec.ru

INFOline

ELECTROPORTEL.RU

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

Квартиры

в строящихся домах

0% РАССРОЧКА до 3-х лет



АДМИРАЛ

от 61 000 руб./кв. м

м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / Брестский бул.
ДОМ СДАН!

ЯКОРЬ

от 62 000 руб./кв. м

м. «Старая деревня»

ул. Оптиков / ул. Туристская
ДОМ СДАН!

Капитан Немо

КВАРТИРЫ ОТ 1 850 ТЫС. РУБ.

м. «Приморская»

Морская наб., Васильевский остров
Срок сдачи: 4 кв. 2014 г.

БОГАТЫРЬ

от 60 300 руб./кв. м

м. «Пионерская»

Богатырский пр. / П. Сабировская ул.
Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.

НЕБО МОСКВЫ

от 63 750 руб./кв. м

м. «Фрунзенская»

Смоленская ул., 18-20
Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.

МАРШАЛ-2

Квартиры от 2 993 тыс. руб.

м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / пр. М. Жукова
ДОМ СДАН!

АКВАРЕЛЬ

от 63 000 руб./кв. м

м. «Старая деревня»

ул. Туристская
Срок сдачи: 1 кв. 2013

ЭСТЕТ

Квартиры от 5 056 тыс. руб.

м. «Автово»

пр. Стачек, 92
ДОМ СДАН!

ЛЕСНАЯ СКАЗКА

от 62 100 руб./кв. м

м. «Лесная»

ул. А. Матросова, 20
Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.

www.lidergroup.spb.ru
lidergroup.spb.ru

(812) 336-0-336

пл. Конституции, д. 7 (БЦ «Лидер»)
Невский пр., д. 90-92

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. *Количество квартир, участвующих в акции, ограничено.