

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

КАДРОВЫЕ ПЕРЕСТАНОВКИ НАПРЯМУЮ ЗАТРОНУТ
ИНТЕРЕСЫ СТРОЙКОМПЛЕКСА РЕГИОНА СТР. 3, 6–7

МАНСАРДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ
ОСТАЮТСЯ ШТУЧНЫМ ТОВАРОМ СТР. 10–11

В ОТНОШЕНИИ ЗАО «СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
«М-ИНДУСТРИЯ» ВВЕДЕНА ПРОЦЕДУРА НАБЛЮДЕНИЯ СТР. 16

10 лет!



РЕКЛАМА
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Денис Беляев:
«Масштабные проекты
должны соответствовать
экологическим нормам»

29.10

**Уточнен закон
«Об объектах
культурного
наследия...»**

Госдума приняла в третьем чтении законопроект об уточнении регулирования градостроительной деятельности в границах исторического поселения. На вечернем заседании 26 октября за акт «О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Градостроительный кодекс Российской Федерации» проголосовали 435 депутатов. В действующем законе предусмотрен перечень исторически ценных градоформирующих объектов. Теперь определяется, что их утверждение производится органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Новая редакция статьи 60 закона позволит оптимизировать процедуру согласования проектной документации, разрабатываемой для исторических поселений. Так, проекты генеральных планов, действие которых распространяется на территории исторических поселений, придется согласовывать с федеральным органом охраны объектов культурного наследия. Проекты ПЗЗ, включая градостроительные регламенты, проекты планировки, разрабатываемые для территорий, на которых располагаются объекты культурного наследия, их зоны охраны, выявленные объекты культурного наследия, исторически ценные градоформирующие объекты – с региональными органами охраны объектов культурного наследия.

**Смольный готов
сотрудничать
с Fiat**

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко направил письмо руководству итальянского автоконцерна Fiat с предложением продолжить переговоры по размещению в северной столице завода компании. По словам градоначальника, город готов сотрудничать с концерном. Георгий Полтавченко отметил, что раньше были проблемы с выбором земельного участка и с подбором банковских услуг. Губернатор сказал, что правительство готово вести переговоры, выполнять городские обязательства, в том числе по энергетике и инженерному обеспечению.

30.10

**«Трансстрой»
продолжит
строительство
«Зенит-Арены»**

Олег Дерипаска договорился с губернатором города Георгием Полтавченко о продлении госконтракта по объекту с принадлежащей ему корпорацией «Трансстрой» и об увеличении его стоимости минимум на 10,5 млрд рублей. На прошлой неделе был подписан протокол, согласно которому срок действия контракта с «Трансстроем» на строительство «Зенит-Арены» будет продлен на год (средства на строительство стадиона заложены в городском бюджете до конца 2013 года) с возможностью дальнейшей пролонгации. Решение отказаться от конкурса по выбору нового подрядчика принято, несмотря на то что Администрация уже внесла в Главгосэкспертизу новую смету стадиона, которая в результате перепроектирования выросла на 11 млрд рублей. Если Главгосэкспертиза утвердит эти расчеты, стоимость арены составит около 44 млрд рублей. Окончательная стоимость контракта с «Трансстроем» будет определена после ее утверждения Главгосэкспертизой. «Трансстрой» проведет до декабря этого года собственную проверку предоставленной Смольным рабочей документации по новому проекту, качество которой у строителей вызывает сомнения. Доработку документации при этом будет проводить не генпроектировщик «Моспроект-4», а сам «Трансстрой».

**Зеленых
участков
станет больше**

Отменены сразу несколько постановлений правительства о строительстве объектов. В связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка на исследовательские работы было отменено строительство административного здания площадью 784 кв. м в Петроградском районе. Объект по адресу Каменноостровский проспект, участок 1 планировалось построить ООО «Ренессанс». Однако истек срок действия акта о выборе земельного участка. Также в связи с длительным неисполнением обязательств, отменено строительство в Репино, Цветочная ул., участки 1, 2. Решено включить участки в перечень территорий защитных лесов.

31.10

**В России введут
уведомительный
порядок начала
строительства**

Минрегион разработал законопроект, предполагающий введение уведомительного порядка начала строительства. Начинать работы можно будет через 30 дней после подачи уведомления в органы власти. Документ размещен на сайте Минрегиона. Для обеспечения безопасности стройки, Министерство предлагает ввести обязательное страхование за ущерб третьим лицам на весь срок строительства или реконструкции. В документе на сайте Минрегиона говорится, что с 1 января 2014 года вводится уведомительный порядок начала строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Исключения составляют объекты, для которых не требуется уведомление о начале строительства и получение разрешения на строительство, в том числе особо опасные, технически сложные и уникальные. Министерство принимает экспертные заключения по законопроекту до 5 ноября 2012 года. Законопроект также устанавливает порядок взаимодействия застройщика с органами исполнительной власти регионов и органами местного самоуправления, определяет перечень документов, необходимых для начала строительства, а также устанавливает случаи, когда уведомление не требуется. Он предусматривает административную ответственность за строительство или реконструкцию объектов капитального строительства без подачи уведомления в случаях, когда направление такого уведомления является обязательным.

**ЗакС просит
увеличить
санкции за снос**

ЗакС Петербурга одобрило постановление о законодательной инициативе, о повышении ответственности за нарушение требований сохранения, использования и охраны объектов культурного наследия федерального значения. Речь идет об изменении соответствующих статей Кодекса об административных правонарушениях РФ. Штрафы за разрушение исторических объектов предлагается повысить в отдельных случаях в десятки и даже сотни раз: например, максимальный размер по статье 7.14 вырастет с 30 тысяч до 60 млн рублей.

01.11

**В октябре
построено
более
208 тыс. кв. м
жилья**

За октябрь было построено 208 725 кв. м жилья. Сдано почти 3 тыс. квартир и 40 индивидуальных домов. Всего за десять месяцев 2012 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1,6 млн кв. м жилья. Это 79 многоквартирных домов и более 300 индивидуальных жилых домов. Помимо жилья в городе введено 60 объектов общегородского назначения. Среди них: школа, несколько автозаправочных станций и производственно-складских комплексов, ресторан, бизнес-центр, пожарные депо, бассейн, газопроводы, насосные станции и надземный пешеходный переход.

**Stockmann
Group продает
«Невский
центр»**

Финский ретейлер Stockmann Group объявил о намерении найти инвестора для своего торгового комплекса «Невский центр», который был открыт в ноябре 2010 года. Аналитики оценивают объект недвижимости в 9,5–15 млрд рублей и считают, что, вероятно, инвестором станет зарубежная компания. Год назад расположенный по соседству с «Невским центром» другой торговый объект – «Галерея» – структуры, связанные с «Казкоммерцбанком», продали компании Morgan Stanley Real Estate Fund за рекордную для российского рынка сумму – 1,1 млрд USD. Финский ретейлер Stockmann Group опубликовал на своем сайте финансовый отчет за девять месяцев 2012 года. С января по сентябрь 2012 года группа увеличила консолидированную выручку на 6,8% по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, она составила примерно 1,5 млрд EUR. Операционная прибыль Stockmann выросла с 10,8 млн до 30,5 млн EUR. В сообщении говорится, что позитивное развитие российского рынка недвижимости вынуждает Stockmann приступить к поиску стороннего инвестора для продажи ему «Невского центра» в Петербурге как объекта недвижимости. По оценке Stockmann Group, эта процедура может быть завершена в течение 2013 года.

02.11

**КУГИ не получит денег
за потерянное
в доме Рогова
помещение**

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа принял решение оставить без изменения решение по взаимным претензиям КУГИ и инвестора реконструкции дома Рогова (Щербаков пер., д. 17/3, лит. А). В ходе работ инвестором ООО «Престиж» (переименовано в ООО «Вектор») была выполнена перепланировка, в результате которой помещение 1-Н площадью 210,7 кв. м утратило самостоятельное назначение. По версии КУГИ, 1-Н принадлежало городу и оценивалось в 7,6 млн руб., иск комитета требовал их компенсации. В свою очередь ООО «Вектор» предъявило встречный иск на сумму 7,97 млн руб. Компания утверждает, что проект не был осуществлен из-за позиции КГИОП и инвестиционные платежи в казну подлежат возврату. В марте 2012 года первая инстанция арбитража полностью удовлетворила требования инвестора, а КУГИ отказала, считая что принадлежность городу Н-1 не установлена. В июле Тринадцатый арбитражный апелляционный суд изменил решение, указав, что для возврата инвестиционных платежей нет оснований, требования КУГИ остались без удовлетворения.

**В Ленобласти
создан инвестиционный совет**

Инвестиционный совет при губернаторе Ленинградской области создан для улучшения инвестиционного климата и обеспечения стабильных условий работы бизнеса на территории региона. В составе совета 49 человек, включая председателя – губернатора Александра Дрозденко. Участники совета – вице-губернаторы и руководители крупных компаний, работающих в регионе. Члены инвестиционного совета будут готовить предложения губернатору по стратегическим вопросам в сфере инвестиционной политики, а также по внесению изменений в действующее законодательство. Совет также будет обсуждать концепции долгосрочных целевых программ и определять приоритеты инвестиционной политики, прогнозировать и разрабатывать предложения по их решению.

в Петербурге
Кто строит

№ 43(90) 5 ноября 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел/факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:

Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Издаётся 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

Руководитель коммерческого отдела:

Ольга Маринова

E-mail: om@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:

Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан

E-mail: adv@ktostruit.ru

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская

E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела развития и спецпроектов:

Елена Кузнецова

E-mail: ek@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии

ООО «Типографский комплекс «Девиз»

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,

лит. А, помещение 4Н

Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-5183

Свободная цена

Подписано в печать по графику

и фактически 2.11.2012 в 23.00

Здания на Сытнинской ушли за 150 миллионов

Наталья Бурковская. На прошлой неделе город продал здания на Сытнинской улице. Эти проблемные объекты Фонд имущества пытался реализовать уже пять раз.



На торги единым лотом были выставлены нежилые и жилые помещения, три нежилых здания, земельный участок и доля в общей долевой собственности на земельный участок, принадлежащие казне Санкт-Петербурга. За лот боролись два участника, победителем стала компания «Унисто-Петросталь», выкупившая здания за 150 млн рублей.

Напомним, что город несколько лет подряд пытался продать комплекс зданий на Сытнинской улице. Объект выставляли на торги Фонда имущества пять раз. Первый раз за него просили 463 млн рублей, в прошлом году за здания планировали выручить 290 млн рублей.

В состав лота входят 30 жилых и нежилых помещений общей площадью 2774,2 кв.м на Сытнинской ул., 9, лит. А, нежилое здание на Сытнинской ул., 11, лит. А, площадью 2151,9 кв.м, нежилое здание на Сытнинской пл., д. 5/7, лит. Б, площадью 247,3 кв.м, нежилое здание на Кронверкской улице, д. 4, лит. Д, площадью 46,8 кв.м, а также 692/743 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу Сытнинская ул., д. 9, лит. А. (об-

щая площадь участка – 743 кв.м.) и земельный участок на Сытнинской ул., 11, лит. А, площадью 5270 кв.м.

Все объекты расположены на территории исторического центра Петербурга, в непосредственной близости от памятников архитектуры городского и федерального значения. Городские власти признали здания на Сытнинской площади, д. 5/7 и на Кронверкской улице аварийными, их можно снести, построив новые объекты, либо реконструировать их в течение 3,5 лет. Среди наиболее интересной функции использования участка – под многофункциональный центр или гостиничный комплекс. В обязанности покупателя также входит ремонт и реконструкция исторического здания на Сытнинской ул., 11. Срок – 3,5 года со дня подписания договора купли-продажи.

Впервые о продаже в Смольном заговорили в 2009 году, но реализацию притормозили многочисленные судебные разбирательства. Так, ООО «Элиас», которому принадлежал магазинчик на Сытнинской, 9, пыталось доказать через суд незаконность перео-

формления его собственности на «Полесье-Дон». У этой компании Фонд имущества выкупил помещения и долю в земельном участке за 30 млн рублей, и суд признал фонд добросовестным приобретателем имущества.

По словам Арсения Васильева, генерального директора УК группы «Унисто-Петросталь», компания планирует построить на Сытнинской многофункциональный комплекс, который включит гостиничную, торговую, офисную функции. Общая площадь МФК составит около 20 тыс. кв.м. Инвестиции в такой проект, по дан-

ным аналитиков, могут составить около 2 млрд рублей.

Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» говорит, что продавец удовлетворен результатом аукциона и считает итоговую стоимость вполне адекватной.

«Здания расположены в исторической части города, одно из них – дом 11 по Сытнинской улице – историческое и, по заключению КГИОП, расположено в зоне регулирования застройки и хозяйственности объектов культурного наследия. Это накладывает определенные обязательства на покупателя по сохранению этого здания, содержанию в надлежащем порядке. К тому же, первый объект – дом 9 – сформирован из отдельных помещений, в том числе – расселенных жилых квартир. Все это, в конечном счете, повлияло на оценочную стоимость комплекса и на его цену продажи», – поясняет г-н Степаненко.

Мнения экспертов о целесообразности строительства МФК разделились. Одни считают, что наиболее привлекательна в этом районе торговая функция, другие, что оптимальным использованием земли станет строительство большого гостиничного комплекса. Еще часть аналитиков уверены, что рентабельность проекту придаст лишь жилая функция.

кстати

Фонд имущества перенес торги по продаже Гостиного двора в Кронштадте. Напомним, что они должны были состояться в начале в сентябре, а затем 21 ноября. Теперь обозначен срок 12 декабря. Стартовая цена осталась прежней – 160 млн рублей. Петербург уже продал Гостиный двор в Кронштадте за 102 млн рублей в марте 2012 г. В торгах участвовало девять претендентов, лот продан физическому лицу за 201 млн рублей. Но победитель не оплатил сделку и задаток был перечислен в бюджет города. Гостиный двор является памятником федерального значения и победитель торгов обязан будет заключить с КГИОП охранное обязательство одновременно с заключением договора купли-продажи. Все ремонтно-строительные и реставрационные работы по зданию подлежат обязательному согласованию с КГИОП.

перестановки

Отрасль меняет командиров

Любовь Андреева. На прошлой неделе в Петербурге и Ленобласти произошло несколько кадровых перестановок, которые напрямую затронут интересы стройкомплекса региона.

Так, на должность председателя комитета по строительству назначен Андрей Артеев, а его преемником Вячеслав Семенов займется вопросами строительства в новом статусе, в качестве советника губернатора по градостроительным вопросам. Руководитель пресс-службы губернатора Андрей Кибитов сообщил, что будет создан градостроительный совет, который возглавит г-н Семенов.

На прошлой неделе председателем КИСП назначена Ирина Бабюк. С ее назначением на должность меняется инвестиционная по-

литика города. С 2013 года «высшим органом, определяющим инвестиционную политику Санкт-Петербурга, станет совет по инвестициям, возглавляемый лично губернатором», – сообщает КИСП.

По информации комитета, совет будет определять приоритетные направления по привлечению инвестиций в экономику города, принимать решения по перспективным инвестиционным проектам и контролировать достижение ключевых показателей инвестиционной деятельности.

Комитет по инвестициям будет куриро-

вать реализацию инвестиционной политики города, развитие его инвестиционной привлекательности, сопровождать реализацию ключевых инвестиционных проектов Санкт-Петербурга. Кроме того, в задачи комитета входит определение целесообразности и способов участия Санкт-Петербурга в реализации инвестиционных проектов, формирование пакетов предложений для инвесторов в ключевые отрасли экономики города.

Окончание на стр. 6–7

ПОНЕДЕЛЬНИК, 05 НОЯБРЯ

- День рождения Манушак Хачатуровны **КРАСНОВОЙ**, руководителя ЗАО «Фирма СЭНС»
- День рождения **Дмитрия Александровича КУРАКИНА**, заместителя Председателя Правительства Московской области

ВТОРНИК, 06 НОЯБРЯ

- Публичная дискуссия «Человек в мире Ле Корбюзье» с участием французского архитектора Паскаля Мори и ведущих российских зодчих. Москва

СРЕДА, 07 НОЯБРЯ

- 8-я Межрегиональная специализированная выставка «Братск: Строительство. Энергетика. ЖКХ. Газификация – 2012»
- Выставка «InterPORT: строительство и эксплуатация»
- День рождения **Руслана Сагитовича ЧИПЧИКОВА**, руководителя ЗАО «Строй Инжиниринг»

ЧЕТВЕРГ, 08 НОЯБРЯ

- Всемирный день качества

ПЯТНИЦА, 09 НОЯБРЯ

- День рождения **Игоря Витальевича СТЕПАНОВА**, генерального директора ООО «Экологический центр «Стройтехнология»

СУББОТА, 10 НОЯБРЯ

- День рождения **Кирилла Александровича ОРТА**, директора ООО «Терминатор»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 11 НОЯБРЯ

- День рождения **Андрея Николаевича ПУШКАРСКОГО**, заместителя главы филиала швейцарской акционерной компании «Бьер Люмьер Холдинг»

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

инфраструктура

Полезные сети

Валерия Битюцкая. Городское правительство утвердило программу, направленную на повышение энергетической эффективности в системе теплоснабжения. В рамках программы планируется установка нового вида труб: затраты на их монтаж существенно меньше, а срок службы, наоборот, почти вдвое дольше.

На последнем заседании правительства была принята долгосрочная целевая программа «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в системе теплоснабжения Санкт-Петербурга при реконструкции тепловых сетей с применением коррозионно-стойких теплоизоляционных труб на период до 2017 года». Мероприятия разработаны совместно с ГУП ТЭК Санкт-Петербурга и были одобрены на заседании межведомственной комиссии по целевым программам при правительстве Санкт-Петербурга. Цели программы – выполнение требований в области энергосбережения, улучшение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, повышение надежности передачи тепловой энергии по внутриквартальным сетям.

Особый материал

Внедрение инновационных материалов и технологий, по мнению главы комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислава Петрова, приведет к снижению потребления энергетических ресурсов при транспортировке тепловой энергии. Такой результат должно дать применение коррозионно-стойких, гибких, теплоизолированных труб повышенной надежности. «Можно с уверенностью сказать, что в наши тепловые сети пришли новые технологии: сегодня важным моментом отрасли является энергосбережение, снижение потерь и, самое важное, повышение надежности системы теплоснабжения в целом, – считает глава ведомства. – Использование новых материалов позволит решить данные задачи».

Весомым аргументом в пользу выбора новой технологии изготовления трубопроводов стала их долговечность: срок службы сетей обещают увеличить до 50 лет. Кроме того, технология позволит значительно сократить дефекты на реконструированных теплосетях, снизить удельное энергопотребление и расходы на обслуживание и содержание теплосетевого хозяйства.

Планируется применение двух видов труб. Первый – гибкие по-



ОБЪЕМ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ ДОЛЖЕН СОКРАТИТЬСЯ ВТРОЕ

лимерные трубы повышенной надежности, которые предназначены для подземной бесканальной прокладки сетей горячего водоснабжения и низкотемпературного теплоснабжения. Максимальное рабочее давление – 10 кг, температура – 95–115 °С. Диапазон применяемых диаметров – от 40 до 225 мм. Как правило, указанный тип труб используется при прокладке вторичного теплового контура горячего водоснабжения от центральных тепловых пунктов до потребляющих установок потребителей.

Второй тип – это трубы из гофрированной нержавеющей стали, теплоизолированные. Они предназначены для подземной бесканальной прокладки открытых и закрытых низкотемпературных систем отопления. Рабочая температура – до 155 °С, давление – до 16 кг. Диапазон применяемых внутренних диаметров трубопроводов – от 50 до 143 мм.

Вопрос цены

Реконструкция новых труб является экономически эффективной, уверены в комитете. Она позволяет значительно сократить потери

тепла в сетях и сэкономить энергоресурсы, а также снизить эксплуатационные затраты на ремонт и профилактическое обслуживание сетей. Это, в свою очередь, экономит расходы бюджета. Горизонт планирования, согласно которому велись расчеты, составил 11 лет, срок окупаемости – 8,6 лет. Экономический эффект для бюджета – более 25%. Возможности заводов по выпуску труб достаточно широки. «Это прогрессивная технология, – подчеркнул Владислав Петров. – Заводы есть и в России, и в странах ближнего зарубежья. При подтверждении объемов проблем с получением материалов не будет».

Опыты прокладки систем с использованием новой технологии показывают, что скорость монтажа таких труб в пять, а порой и в десять раз выше по сравнению с укладкой традиционных металлических труб. Объем земляных работ и затраты на благоустройство сокращаются как минимум в три раза. «При этом не требуется использование погрузочно-разгрузочных механизмов и сварочной техники, – отметил плюсы Владислав

Петров. – Система позволяет заменить трубы, отключив потребителя на два-три часа, и ремонт можно проводить в любое время года». Технология экономична и за счет материалов: трубы самокомпенсирующие, то есть отсутствует целый ряд элементов, использующихся в традиционной прокладке, таких как дорогостоящие компенсаторы, неподвижные опоры, при монтаже не требуется сварочных и изоляционных работ. «Есть пилотные адреса, где работы выполнены по данной технологии, – подтверждает чиновник. – И сети очень хорошо показали себя. Риск нарушения минимальный и в основном касается наружных повреждений».

Горизонт планирования

Кроме показателей качества самих труб специалисты делают акцент и на качестве воды: отсутствует так называемый эффект железа, даже при переключениях у потребителей нет ржавой воды.

На сегодня в ведении ГУП ТЭК более 3,5 тыс. км тепловых сетей. Из них порядка 507 км – это теплосети со сроком эксплуатации

25 лет и более. Настоящая программа предусматривает выполнение реконструкции внутриквартальных теплосетей в объеме 242 км. Сроки реализации программы запланированы на 2013–2017 годы. Финансирование будет поэтапным.

Однако, отмечает г-н Петров, принятие данной долгосрочной программы не исключает необходимость комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города, в соответствии с которым адресно-инвестиционной программой (АИП) ежегодно предусматриваются средства на реконструкцию магистральных и внутриквартальных теплосетей. Если их продолжат выделять в необходимом объеме, темпы ремонта в рамках АИП за счет собственных средств ГУП ТЭК сохранятся, принятие программы позволит полностью ликвидировать «недоремонт» сверхнормативных теплосетей к началу 2018 года.

Аварийные моменты отопительного сезона

Георгий Полтавченко одобрил программу, но попутно сделал акцент на количестве аварий в начале этого отопительного сезона, спросив, с чем они связаны и как комитет планирует разбираться с этой проблемой. Владислав Петров согласился, что на теплосетях был ряд дефектов, однако их количество не превышает прошлогодний показатель, наоборот, цифра меньше. «Аварии на Наличной улице и в Альпийском переулке – это серьезные проблемные элементы системы города, – отметил глава комитета. – Нам не хватило средств на перекладку сетей, и адреса были на особом контроле». Георгий Полтавченко обратил внимание профильных комитетов на то, что нужно мобилизовать все силы и средства для решения этих проблем. «Там, где это возможно, – поменять режимы и давление, чтобы не было серьезных прорывов, – сказал губернатор. – Это не просто аварии: они связаны с нанесением материального ущерба». Георгий Полтавченко поручил комитету по энергетике и инженерному обеспечению разработать и направить ему предложения по решению этих вопросов.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

АИЖК и АСИ заключили соглашение о сотрудничестве. В рамках соглашения Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов (АСИ) будут развивать социально ориентированное жилищное строительство. АИЖК и АСИ планируют совместно стимулировать жилищную мотивацию молодых специалистов, научных работников, государственных служащих, сотрудников региональных производственных комплексов и среднего предпринимательства. Помимо развития жилищных программ, связанных с мотивацией молодых профессиональных кадров, задачей АИЖК и АСИ является совершенствование процессов ипотечного кредитования, госрегистрации прав на недвижимость и сделок с ней, оборота закладных, в том числе с применением инновационных механизмов. Также агентства

будут сотрудничать в целях формирования механизмов жилищной кооперации, создания фондов арендного жилья, специальных ипотечных продуктов, добавляется в пресс-релизе.

■ ОАО «Компрессор» предоставили новый участок для строительства склада.

ОАО «Компрессор» предоставлен земельный участок для строительства складского объекта, объекта производства прочего оборудования общего и специального назначения, газораспределительного пункта, встроенной трансформаторной подстанции по адресу: Выборгский район, проспект Энгельса, участок 2 (восточнее дома № 179, лит. А по проспекту Энгельса). Площадь участка – 70 тыс. кв. м. Срок реализации первой очереди проекта – 28 месяцев, второй – 60 месяцев. Инвестор перечислил в городской бюджет 98 706 000 рублей и обязался провести мероприятия по пе-

ребазированию склада мобилизационных мощностей. Площадь возводимых улучшений составит 42 тыс. кв. м. «Ранее "Компрессор" занимал территорию в районе "Северной долины". Однако был вынужден продать участок компании "Главстрой" и перебазироваться на новую площадку», – отметил советник губернатора по градостроительным вопросам Вячеслав Семененко.

■ ЦДС приступает к реализации «Муринского Посада».

1 ноября 2012 года Группа компаний «ЦДС» начинает реализацию квартир в новом жилом квартале «Муринский Посад», который будет построен рядом со ст. метро «Девяткино». На участке площадью 30 га в районе шоссе Лаврики компания возведет более 500 000 кв. метров жилья. Компания уже приступает к работам по проекту – на участке ведутся подготовительные работы. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2014 года. Отметим, что жилой

квартал «Муринский Посад» у метро «Девяткино» – уже четвертый проект комплексной застройки территорий Группы компаний «ЦДС».

■ Продажа четырех АЗС сети «Фазтон-Аэро» состоится на торгах 15 ноября.

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в рамках дела о банкротстве отказал в отстранении конкурсного управляющего ООО «Фазтон-Аэро» Дениса Лебеда и это дает возможность продолжить операции по реализации имущества ликвидируемой компании. На 15 ноября намечено проведение торгов по продаже четырех АЗС общей стоимостью 146 млн рублей, находящихся в залоге у банка «ВТБ». По его словам, действия по продаже активов «Фазтона-Аэро» согласованы и с другими банками-кредиторами: «Юникредитбанком» и «СЭБ-банком», но встречают сопротивление «бенефициаров холдинга».

МФК на мороженом месте

Лидия Туманова. Бывший участок «Хладокомбината № 1» на Лиговском проспекте готовят к продаже. По мнению экспертов, там можно построить многофункциональный комплекс стоимостью до 500 млн USD.



Участники рынка рассказали, что недвижимость «Хладокомбината № 1», которая отошла под контроль структур, связанных с банком «Санкт-Петербург», еще в 2008 году, готовится к продаже. Речь идет об участке площадью 15 га на Черниговской улице, недалеко от пересечения Московского и Лиговского проспектов. Там раньше размещалось производство и склады комбината, но год назад он перебазировал мощности на площадку в Киришах, а склады – на Якорную улицу. Опустевшие корпуса сдавали в аренду. Но до конца осени арендаторы территории покинут. «Насколько я знаю, банк готовит участок к продаже. Здания, а их около 40, планируют снести. На территории есть и памятники под охраной КГИОП, их придется вписывать в новый проект», – сообщил источник, знакомый с ситуацией. Информацию о подготовке пятна к торгам подтвердили несколько участников рынка.

Близко к банку

В самом банке «Санкт-Петербург» заявляют, что к сделке по покупке активов хладокомбината отношения не имели. Но известно, что бывшим имущественным комплексом завода распоряжается ЗАО ИК «Ренорд-Инвест», которое связывают с топ-менеджментом банка. По данным

СПАРК, эта компания на 75% принадлежит Владимиру Малышеву (СМИ утверждают, что он – муж Ирины Малышевой, члена правления банка «Санкт-Петербург»). «Ренорд-Инвест» – довольно заметный игрок на рынке в последнее время. Компания фигурировала в истории с участком «Строймонтаж» в парке 300-летия (это пятно было переформировано на компанию «Московский двор», связанную с «Ренорд-Инвестом», а потом выкуплено ЗАО «Стремберг»), а также отмечалась в истории с компанией «Меридиан», которая наряду с ООО «Новая Голландия девелопмент» Романа Абрамовича подавала заявку на конкурс по реконструкции острова Новая Голландия. В совет директоров «Хладокомбината № 1» представители «Ренорд-Инвеста» входят с 2009 года.

Дорогой проект

Рыночную стоимость участка хладокомбината эксперты сейчас оценивают в 2,7–3,2 млрд рублей. «Если там можно будет строить жилье, что маловероятно из-за промышленного окружения, цена пятна может быть до 3,5 миллиарда рублей», – полагают эксперты АРИН. По их мнению, участок лучше всего подходит под создание многофункционального комплекса площадью 310–340 тыс. кв. м. Инвестиции в проект могут

достичь 500 млн USD. Промзоны Московского района активно застраиваются. Среди заметных проектов – реновация территории «Петмола» холдингом Meridian Capital и планы ГК «Эталон» по застройке территории «Вагонмаша» и участка «Желдорипотеки» за Варшавским вокзалом.

Частное и городское

Участки промышленной земли, которые, как правило, находятся в частных руках, все чаще появляются на рынке. Эксперты объясняют это снижением активности города как лендлорда. «Темп земельных продаж упал, поскольку у города кончается ликвидная земля. Кроме того, город обычно продает право аренды на свою землю, а инвесторам нужна собственность», – говорит гендиректор Hansa Олег Барков. «Зато у города, как правило, ниже цены на участки. А вот качество земли и скорость прохождения сделок обычно выше у частных», – добавляет гендиректор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вяттё. «Отказ города от торгов землей приведет к дефициту предложения и повысит ликвидность вторичного рынка земель, что увеличит ценность земли, и сделает его спекулятивным активом», – заключил руководитель проектов отдела финансового консультирования консалтинговой группы «НЭО Центр» в Санкт-Петербурге Дмитрий Рачин.

Setl City приступает к строительству «GreenЛандии»

Любовь Андреева. Девелоперская компания Setl City (Setl Group) начала строительство ЖК «GreenЛандия» в районе Девяткино.

Одновременно компания открыла продажи первой из пяти очередей ЖК «GreenЛандия», расположенного западнее станции метро «Девяткино» и севернее КАД. Всего на участке в 30 га к 2020 году компания планирует возвести порядка 400 тыс. кв.м жилья комфорт-класса, 3 детских сада и 1 школу, осуществить благоустройство, включающее ор-

ганизацию детских и спортивных площадок. Общий объем инвестиций в проект предварительно оценивается в 19 млрд рублей.

Первая очередь ЖК «GreenЛандия» включает в себя два кирпично-монолитных четырехсекционных жилых дома переменной этажности (от 13 до 23 этажей) общей площадью 88,5 тыс. кв. м. В домах располо-

жатся 1500 одно-, двух- и трехкомнатных квартир, а также встроенные коммерческие помещения общей площадью 2,2 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на III квартал 2015 года. Строительство второй очереди также планируется начать до конца года.

В новом комплексе большое внимание уделено удобству будущих жителей и эстетической стороне проекта. Помимо уже традиционного озеленения дворов, прокладки

тротуаров и проездов, организации детских и спортивных площадок, предусмотрено комплексное благоустройство территории с применением элементов ландшафтного дизайна. Помимо этого, в данный момент Setl City завершает конкурс на лучшее дизайнерское решение фасадов будущих домов.

В настоящее время в портфеле Setl City находится более 2 млн кв.м недвижимости на различных стадиях реализации.

■ **«Лондон-молл» откроют через год.** Fort Group официально объявила о планируемой дате открытия нового торгово-развлекательного комплекса «Лондон-молл». Новый комплекс в английском стиле появится в результате реконструкции ТРК «Феличита» на улице Коллонтай в Невском районе Санкт-Петербурга. Проект разработало английское архитектурное бюро Charman Taylor. Реконструкция затронет центральную часть торгового центра площадью 41 тыс. кв. м. В результате исчезнут «мертвые зоны», малопосещаемые покупателями. Изменяются планировочные решения – два блока будут объединены в единое целое, что позволит создать удобную логистику для покупателей, увеличится площадь магазинов, будет оптимизировано вертикальное сообщение (лифты, эскалаторы).

■ **«Академ-парк» продан почти на 100%.** Компания «БФА-Девелопмент» завершает продажи в первой очереди ЖК «Академ-Парк». В настоящее время осталось 40 квартир. Комплекс готовится к сдаче в декабре 2012 года. В следующем году состоится передача квартир дольщикам. «В основном в продаже остались просторные двухкомнатные квартиры, их было изначально больше. В целом темпами продаж мы довольны – реализация квартир превзошла все наши ожидания, рынок переживал подъем», – сказала Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

■ **Чистая прибыль «ЛенСпецСМУ» за 9 месяцев составила 3,4 млрд рублей.** ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» увеличило свои активы на 12,5% (с 42,6 млрд рублей по состоянию на 31.12.2011 до 48,0 млрд рублей по состоянию на 30.09.2012). Сумма кредитов и займов снизилась на 5,3% (с 11,1 млрд рублей по состоянию на 31.12.2011 до 10,5 млрд рублей по состоянию на 30.09.2012). Размер чистого долга уменьшился за 9 месяцев 2012 в полтора раза (с 6,3 млрд до 4,2 млрд рублей), а величина денежных средств и денежных эквивалентов за аналогичный период увеличилась на 31,4% (с 4,8 млрд до 6,3 млрд рублей). Чистая прибыль за 9 месяцев 2012 года составила 3,4 млрд рублей (+11,6% к итогу 9 месяцев 2011 года).

■ **Жилой комплекс «Золотая середина» введен в эксплуатацию.** Объединение «Строительный трест» получило разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса по адресу Железнодорожный переулок, 12 общей площадью порядка 27 тыс. кв. м. Кирпичный жилой комплекс на 334 квартиры состоит из трех секций высотой от 19 до 21 этажа. Общая жилая площадь составляет более 20 тыс. кв. м. Встроенный паркинг рассчитан на 140 машино-мест. Внутренняя инфраструктура комплекса включает в себя спортивную и детскую площадки, в парадных предусмотрены места для консьержей и диспетчерский пункт охраны. Совсем рядом с домом продолжается строительство многоуровневой автостоянки. В квартале будет также построен современный детский сад.

ИНТЕРВЬЮ

Денис Беляев: «Масштабные проекты должны соответствовать экологическим нормам»

Валерия Битюцкая. Строительство портов, терминалов и логистической инфраструктуры, реконструкция набережных, намыв территорий – все это вопросы, связанные с использованием водных ресурсов, и их в Петербурге немало. Руководитель Северо-Западного территориального управления Федерального агентства по рыболовству Денис Беляев рассказал о взаимодействии с застройщиками и состоянии водных биоресурсов в условиях активной стройки.

– Денис Сергеевич, чем в настоящее время регламентированы строительство и введение в эксплуатацию объектов, оказывающих воздействие на водные биоресурсы и среду их обитания?

– Основной регламентирующий документ – это федеральный закон № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов». Статья 50 в нем определяет требования к сохранению водных биоресурсов и их среды обитания. То есть при территориальном планировании, градостроительном зонировании, планировке территории, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции, внедрении новых технологических процессов и осуществлении иной деятельности должны быть приняты меры для сохранения природных ресурсов. Практически любая антропогенная деятельность оказывает воздействие на природу,

и наша задача в том, чтобы максимально уменьшить или предотвратить негативное воздействие.

– Как осуществляется взаимодействие между органами государственной власти при реализации проектов, касающихся водной среды?

– На федеральном уровне полномочия по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере водных ресурсов находятся у Росводресурсов. В Санкт-Петербурге этот вопрос курирует комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, а в Карелии – Министерство природных ресурсов. Наше взаимодействие с другими исполнительными органами государственной власти происходит в разных плоскостях и на разных уровнях. У нас нет задачи контролировать строителей.

Мы работаем со всеми, кто оказывает воздействие на водные биоресурсы и их среду обитания.

– Какие хозяйственные объекты находятся в зоне вашей ответственности и что именно вы контролируете?

– Все портовые сооружения, предприятия, осуществляющие деятельность в акваториях водных объектов, в границах водоохраных зон или использующие водные объекты для забора или сброса воды.

При сбросе наша задача – проконтролировать, чтобы вода была очищена до установленных нормативов и использовались эффективные технологии ее очистки. Например, при строительстве гидроэлектростанций устанавливаются рыбозащитные устройства и мы контролируем их функционирование. Одним из важных проектов для нас было строительство Ленинградской гидроаккумули-

рующей электростанции на реке Шапша в Ленобласти. Там использовалось комбинированное рыбозащитное устройство с электрическим заградителем. Нам удалось обеспечить защиту для рыбы и существенно не повлиять на проектные решения. Кроме этого, сегодня ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» внедряет новые технологические решения при использовании водозаборов, в том числе защиту от попадания рыб в водозаборные сооружения при очистке воды.

Объем работы во многом обусловлен спецификой мегаполиса, его близостью к заливу, наличием множества каналов и мостов. Приходится много взаимодействовать и с теми, кто ремонтирует набережные, мосты, и с теми, кто строит объекты в акваториях и водоохраных зонах. Нам нет принципиальной разницы, кого проверять: Кировский завод с его разветвлен-

ной сетью причалов или компанию-подрядчика, производящую реконструкцию набережной. Все, что находится в границах нашей компетенции, является объектом нашего надзора и проходит определенную процедуру согласования еще на уровне проектов.

– Как долго длится процедура согласования проекта?

– Порядок согласования установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2008 года № 569, в соответствии с пунктом 8 которого поступившие документы рассматриваются не более 3 месяцев. Нужно отметить, что согласование проходит все вне зависимости от формы собственности: от Газпрома до собственника дачного участка, примыкающего к водоему. Пока уровень понимания важности этого процесса в обществе низкий. Строители привыкли, что

перестановки

Окончание.
Начало на стр. 3

Также в ближайшее время на базе существующих государственных учреждений будет создано специализированное Агентство по привлечению инвестиций с функциями реализации маркетинговой стратегии, ведения перечня перспективных инвестиционных проектов, оказания содействия профильным комитетам во взаимодействии с инвесторами.

Стало известно также, что председателем комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области станет Михаил Москвин.

В конце недели Станислав Логунов покинул пост директора Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы». Он уволился по собственному желанию, до окончания трудового контракта.

Несколько лет назад руководство города поставило перед ним задачу сократить сроки экспертизы и вывести госуслуги на качественно новый уровень и они были реализованы. За три года Центр добился серьезных успехов и вышел на лидирующие позиции в России по качеству предоставления услуг.

Эксперты строительного рынка связывают досрочный уход Логунова с поста главы Госэкспертизы города с объявлением в этот вторник конкурса на должность начальника ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области». Хотя возможны и другие варианты: подобно другим петербургским чиновникам, покинувшим свои посты после отставки Валентины Матвиенко, Логунов может занять кресло в Правительстве Московской области или в Минрегионразвития РФ.

опрос

«КТО СТРОИТ» ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ У УЧАСТНИКОВ РЫНКА, КАК ДАННЫЕ СОБЫТИЯ МОГУТ ПОВЛИЯТЬ НА ОТРАСЛЬ.



Михаил Возианов, генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург», полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, член Президиума ГУД:

– Комитет по строительству, который в период экономического кризиса возглавил Вячеслав Семенов, выполнил существенную работу в поддержку строительных компаний, в том числе оказание помощи

в привлечении банковского финансирования. Благодаря этим мерам строительной отрасли Петербурга удалось сгладить последствия кризиса, минимизировать количество проблемных дольщиков. Комитет проводил важную для строительного сообщества работу по внедрению современных стандартов. В последние несколько лет были разработаны региональные методические документы (РМД) – в части объектов соцкультбыта и обеспечения энергоэффективности жилых и общественных зданий. Очевидно, что Комитет по строительству стал работать более системно и целенаправленно. Хочется надеяться, что Андрей Артеев, который также пришел из бизнеса, продолжит начатую комитетом работу в значимых

для профессионального сообщества направлениях, и наметившиеся ранее положительные тенденции получат дальнейшее развитие.



Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:

– Наша компания симпатизирует новой главе КИСП Ирине Бабюк. Это креативный специалист высокого класса, хорошо знающий наш город. На мой взгляд, ее идея строительства креативного квартала – очень актуальна, близка го-

У нас нет задачи контролировать строителей. Мы работаем со всеми, кто оказывает воздействие на водные биоресурсы и их среду обитания.

Денис Беляев, руководитель Северо-Западного территориального управления Федерального агентства по рыболовству

есть контролирующие структуры на уровне субъекта, но когда дело касается объектов строительства в водоохранных зонах, возникают сложности. Зачастую экспертиза указывает нам на документы, в которых отсутствует согласование Федерального агентства по рыболовству или его территориального органа. Мы не ставим своей задачей как-то затормозить и без того сложный строительный процесс, понимая, что многие проекты крайне важны для города. Есть проектировщики и заказчики, которые заранее предвидят необходимые мероприятия и закладывают время на их решение, тогда эти вопросы решаются не в авральном режиме, а в плановом.

— Как определяется ущерб?

— Его определяем не мы. В зависимости от объемов планируемых работ, а также степени негативного влияния выполняется расчет, так называемая «оценка воздействия», которая предусмотрена рядом нормативных правовых актов. Это делают по определенной методике представители отраслевой науки и профильные организации. Проектировщик предоставляет нам данные по оценке воздействия на ВБР. Если мы сомневаемся в чьей-либо или у наших экспертов возникают вопросы, мы перепроверяем предоставленную информацию. Естественно, любой заказчик пытается минимизировать себестоимость на уровне проектных решений. Но нужно понимать, что соблюдение экологических норм всегда сопряжено с финансовыми затратами (это установлено законом), что в сметах должны предусматриваться средства на мероприятия, связанные с охраной окружающей среды. Есть застройщики, которые изначально закладывают средства в бюджет и не пытаются хитростями и уловками уйти от этих мероприятий, применяя технологии на уровне европейских. Бывает и наоборот, но в этом случае мы требуем возмещения причиненного ущерба в судебном порядке. Лучше реализовывать проект в соответствии с действующим законодательством.

— Какое количество проектов было подано на согласование в 2012 году?

— В этом году по состоянию на октябрь месяц 441 проект. В 2011-м – 580. Но до конца года еще есть время, так что можно сказать, что показатели приблизительно одинаковы.

— Каковы самые крупные из них?

— В Петербурге очень серьезное положение занимает логистика. Благодаря близости к морю вопросы строительства инфраструктуры тесно связаны с пересечением водных путей. На данный момент среди крупных можно отметить строительство порта Усть-Луга, многофункционального морского перегрузочного комплекса «Бронка», реализованный проект по строительству пассажирского порта на Васильевском острове. В перспективе – намывные территории в районе Лисьего Носа, серьезный проект по строительству Ленинградской ГАЭС-2, строительство большого количества веток газопроводов и нефтепроводов.

— С какими сложностями приходится сталкиваться при их реализации?

— Сложности, конечно, возникают. Например, тот же намыв территорий. Есть инвестор, иницирующий реализацию проекта, есть закон о намывных территориях. Реализация подобного проекта принесет в бюджет деньги, создаст инфраструктуру, рабочие места – это положительный эффект. Однако не вызывает сомнения и тот факт, что все работы в этом случае должны быть проведены в соответствии с действующим природоохранным законодательством.

Плохо, когда решение на каком-то уровне уже принято, а на другом его пытаются заблокировать. Впрочем, это свойственно не только строительному комплексу. Когда к нам поступают документы, мы подробно изучаем ситуацию, но решение о строительстве принимаем не мы. Хочу отметить, что работа любого исполнительного органа государственной власти должна быть

направлена на сокращение административных барьеров – это позволит обеспечить рост экономики региона. Зачастую процесс согласования затягивается и люди приступают к стройке без разрешения, тогда с нашей стороны идут меры реагирования. Пока это происходит довольно часто.

— Как возмещается нанесенный ущерб?

— Есть два пути. Первый – выпуск рыбы в естественную среду обитания. Нас интересует непосредственно количество рыбы, которое будет выпущено для возмещения ущерба, нанесенного той или иной компанией. Ученые дают рекомендации по количеству, виду, возрасту мальков и времени их выпуска. Мы контролируем объем выпущенной рыбы. Такая практика существует в большинстве субъектов. Второй путь, более сложный с точки зрения реализации, – это рыбохозяйственная мелиорация, расчистка

естественных нерестилищ от ила и песка или создание искусственных нерестилищ.

— Хватает ли мощностей рыбо-разводным заводам для возмещения ущерба?

— Это провокационный вопрос: мощностей всегда недостаточно. Хотелось бы модернизировать существующие заводы и построить новые. В условиях сегодняшнего бюджетного дефицита это непросто и поэтому реконструкция все время откладывается. Но хочется верить, что этому вопросу еще уделят внимание.

В нашем ведении сегодня пять заводов в Ленинградской области и два в Карелии. Строительство завода, запуск, эксплуатация и выпуск первой продукции занимает не такой уж большой срок. Бывает, что коммерческие организации изъявляют желание участвовать в программе по воспроизводству. Мы приветствуем такие начинания, ведь в конечном итоге

это вклад в развитие рыбной отрасли.

— Каким вы видите результат своей работы в ближайшие несколько лет?

— Главный показатель – это состояние водных ресурсов на территории Северо-Западного региона. Хочется, чтобы, приехав на рыбалку и закинув спиннинг, мы вылавливали из наших водоемов рыбу, а не мусор, чтобы и на прилавках магазинов была свежая, полезная рыба, добытая в нашем регионе.

— Вы сами любите рыбачить? Часто проводите время с удочкой?

— Да, люблю. Считаю, что это самый лучший вид отдыха, при первой же возможности выезжаю на водоем – к сожалению, не так часто, как хотелось бы.

— Есть ли еще какие-то увлечения?

— Очень люблю охоту, занимаюсь спортом.

ДОСЬЕ

Денис Беляев

Родился 9 июня 1979 года в городе Потсдам на востоке Германии. Окончил Екатеринбургское Суворовское военное училище. После переехал в Санкт-Петербург и поступил в Федеральное военное государственное образовательное учреждение «Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского». Служил в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации. Окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет по специальности «экономист-менеджер». Затем прошел обучение в Северо-Западной академии государственной службы при Президенте Российской Федерации на факультете государственного и муниципального управления. Трудовую деятельность начинал в аппарате вице-губернатора Санкт-Петербурга. Работал советником в администрации губернатора Санкт-Петербурга и аппарате полномочного представителя Президента в СЗФО. В соответствии с приказом Федерального агентства по рыболовству № 333-л от 4 августа 2011 года назначен на пост руководителя Северо-Западного территориального управления Росрыболовства. Женат, воспитывает двоих детей.



роду и будет позитивно воспринята населением. Особенно в условиях, когда многие проекты приостанавливаются или закрываются, реализация такого глобального проекта вселяет оптимизм.



Антон Евдокимов, генеральный директор УК «Эталон» (Etalon Group):

— Мы считаем, что любые перемены происходят в то время, когда они необходимы, и при правильном восприятии позволяют делать новые шаги на пути развития. Андрей Артеев, будучи выходящим из строительного бизнеса, понимает рынок, не понаслышке знает, как работает отрасль, чувствует ее сильные и слабые стороны. Мы уверены, что он сможет верно расставить приоритеты и внести новую струю в от-

ношения бизнеса и власти. А при поддержке строительного сообщества он принесет в развитие отрасли верные современные идеи и справится с поставленными перед ним задачами. К данному назначению, как и ко всему новому, наша компания относится положительно. Мы готовы к конструктивному диалогу с Андреем Артеевым в его новой должности.



Андрей Бойков, директор инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге:

— Любая смена ключевых фигур в администрации ведет к некому периоду адаптации. Сейчас вопрос состоит в том, насколько быстро удастся преодолеть данный период и наладить гладкое взаимодействие с новыми руководителями.



Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и Партнеры»:

— Мне кажется, что изменения в составе администрации Петербурга уже давно должны перестать удивлять. Происходит смена оставшейся команды, что входит в политику работы нового губернатора. Не могу сказать, что это плохо, поскольку градоначальник имеет право набирать себе тех людей, которые будут соответствовать его требованиям. Единственное, что огорчает – это то, что пока помимо смены команды и ужесточения правил игры на строительном рынке, в городе ничего не происходит. Хочется, чтобы наши политики все же не только отказывались от старых традиций, но и придумывали новые, без

чего однажды развитие бизнеса может просто остановиться. Говорить о новых руководителях пока рано, поскольку хочется увидеть первые результаты их деятельности.



Александр Васильев, управляющий директор ГК «КрашМаш»:

— Надеемся, сейчас губернатор окончательно сформирует свою команду, что благоприятно скажется на темпах развития строительной отрасли в целом и сфере демонтажа в частности. Обнадешивает тот факт, что Вячеслав Семененко остался в администрации губернатора, значит, продолжится работа по ранее начатым проектам. С другой стороны, Андрей Артеев, как человек новый и равноудаленный, сможет свежим взглядом посмотреть на отрасль. С назначением Ирины Бабюк мы в первую очередь связываем на-

дежды на серьезную работу по продвижению нашего города с целью привлечения новых крупных инвесторов. Прямое подчинение комитета губернатору, на наш взгляд, этому будет только способствовать.



Леонид Кулаков, начальник Службы госстройнадзора:

— Станислав Игоревич стоял у истоков создания Центра государственной экспертизы, с того самого момента, когда в 2009 году Управление государственной экспертизы было выделено из состава Службы госстройнадзора в отдельное учреждение. Под его руководством была модернизирована процедура экспертизы и осуществлены разработка и внедрение электронной системы взаимодействия с заказчиками. Мы благодарны ему за проделанную работу и желаем дальнейших успехов.

Цена реставрации

Марина Голокова. Петербургские реставраторы обеспокоены явной тенденцией к снижению стоимости профессиональных услуг, которая подтверждается федеральным проектом новой сметно-нормативной базы. Ее принятие в сегодняшнем виде на деле грозит полным смешением понятий «реставрация» и «реконструкция». Участники рынка убеждены, что, если Минкульт не прислушается к их замечаниям и не пересмотрит суть документа, восстановление памятников превратится в новодел.

Необходимость в разработке современной сметно-нормативной базы в сфере реставрации существует не одно десятилетие. Вынужденная работа сегодняшних мастеров по федеральной смете образца 1984 года стала притчей во языцех. За 28 лет государство так и не приняло кардинальных мер для того, чтобы навести порядок в данной правовой сфере. Если Москва и Петербург решили эту проблему на местном уровне, утвердив свои сметные нормы, то регионы до сих пор действуют на основе сметно-нормативной базы 1984 года.

Правила по старой базе

В 1991 году по заказу Министерства культуры РФ была разработана система сметного нормирования в реставрационной отрасли. Документ формально был принят, но фактически, как говорят участники рынка, он не действовал. По словам начальника проектно-сметного отдела ОАО «НИИ Спецпроектреставрация» Александра Баркуна, нормы 1991 года «в жизни не участвовали», потому что не были «распечатаны и разосланы» реставрационным компаниям. По сути, документ существовал лишь номинально, и ему только сейчас нашлось применение.

В 2013 году Минкульт намерен ввести новые правила. По заказу ведомства создан проект Государственной системы сметного нормирования и ценообразования в реставрации (сметно-нормативной базы), которая, как ожидают реставраторы, должна отражать современные ценовые подходы к профессиональной деятельности. Между тем, по наблюдениям специалистов НИИ «Спецпроектреставрация», документ, который планируется утвердить в 2013 году, копирует неизвестный практикам образец сметно-нормативной базы 1991 года. «Его лишь подкрасили немного и решили выдать за новые нормы», – говорят в НИИ «Спецпроектреставрация».

Осенью этот вариант отраслевых



ЖИВОПИСНЫЕ НАХОДКИ В ГОСКОНТРАКТАХ НЕ УЧИТЫВАЮТСЯ

сметных нормативов для ремонтно-реставрационных и научно-проектных работ рассмотрела комиссия по нормированию Технического совета по вопросам нормирования научно-методического регулирования на объектах культурного наследия РФ. Она пришла к выводу о том, что в данной версии нормативы утверждать нельзя.

Нормы с перерывами

Пока не поздно, члены комиссии обратились с открытым письмом к министру культуры РФ Владимиру Мединскому. В письме они просят федеральные власти обратить внимание на их замечания и не принимать сырой документ. Авторы отмечают, что сметно-нормативная база должна отражать новые технологии работ, учитывать использование новых материалов, действующий уро-

вень оплаты труда реставраторов, быть конкурентоспособной по отношению к строительству и капитальному ремонту. По словам Александра Баркуна, ни одно из этих требований в проекте новых правил не учтено.

Эксперты обеспокоены тем, что разработка сметно-нормативной базы в реставрации ведется с большими перерывами и бессистемно. В 2003 году была утверждена новая сметно-нормативная база в реставрации (ФСН 2001), но в дальнейшем приказ был отменен из-за того, что соответствующий приказ не был зарегистрирован в Минюсте.

Далее разработка сметно-нормативной базы в реставрации была продолжена лишь в 2009 году. По контракту с Минкультом за это взялись петербургские институты «Спецпроектреставрация» и «Лен-

проектреставрация». Они подготовили методические рекомендации определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия на территории Российской Федерации; укрупненные нормы и расценки по видам ремонтно-реставрационных работ (УРрр-2001); методические указания по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в реставрации. Укрупненные нормы и расценки, по словам разработчиков, позволяют определить стоимость реставрации на ранних стадиях проектирования, при минимальных проектных данных (визуальное обследование, предварительные обмеры, архивные данные) в короткие сроки. Эти нормативы Минкульт рекомендовал к применению в 2010 году. Однако они так и не были доведены до утверждения.

В 2011 году работу над нормами по заказу Минкульта возобновило ГУП «Центральные научно-проектные реставрационные мастерские» (ЦНРПМ). Этот проект и раскрытировала комиссия. Ее участники убеждены, что никакого толку от такого документа не будет, поскольку он дублирует давно устаревшие расценки.

Равнение на стройку

Реставрация всегда обходилась дорожее строительства. Это касается как профессиональных услуг, так и материалов. Как отмечают в ГК «Ингарсия», натуральные материалы, начиная от беличьего хвоста и заканчивая красками на основе натуральных ингредиентов, которые применяли еще наши прадеды, год от года дорожают. Использование новой, более экономичной химической замены в реставрации не всегда допустимо и оправданно. Между тем последняя версия нормативов, судя по оценке экспертов, как раз этот путь и предусматривает.

По мнению участников рынка, данный проект нормативной базы сводит реставрацию к уровню строительства. «Если кубометр кирпичной кладки на стройке стоит, грубо говоря, три рубля, то в реставрации – десять», – сравнивает генеральный директор ООО ПСП «Рест-Арт» Игорь Воловода. По проекту новых норм, стоимость кубометра кирпичной кладки в реставрации может снизиться до трех рублей. И тогда ценность восстановления памятников будет сведена к нулю.

Срочные меры

Пока документ не принят, комиссия по нормированию предлагает создать федеральный центр ценообразования в реставрации, который будет контролировать уровень заработной платы и цен на материалы и технологии. Этот же центр, как полагает комиссия, может заниматься обновлением сметно-нормативной базы, рассчитывать коэффициенты изменения цен, вести банк данных

Объект

Площадки для развития медицинской авиации

Валерия Битюцкая. Две вертолетные площадки, расположенные на территории медицинских учреждений, оснастили новым оборудованием. Планируется, что все крупные объекты здравоохранения в городе оборудуют посадочными площадками в ближайшие пять лет.

Посадочные площадки, возможности одной из которых продемонстрировали сотрудники МЧС, расположены на территории НИИ скорой помощи им. И.И. Джанелидзе (Будапештская улица, 3) и на территории детской городской больницы № 1 (Авангардная ули-

ца, 14). Работы были выполнены по заказу комитета по транспортно-транзитной политике. Объекты будут использоваться авиацией МЧС при оказании экстренной помощи.

Работы предусматривали дооснащение вертолетных площадок средствами связи, аэронавигацион-

ным и светосигнальным оборудованием. Это позволит эксплуатировать объекты в сложных погодных условиях, в круглосуточном и круглогодичном режимах.

Кроме того, площадки оснащены системой противопожарного оборудования, демонстрация которо-

го доказала, что их функциональность достаточно высока.

НИИ скорой помощи имени И.И. Джанелидзе считается одним из лидеров в оказании экстренной медицинской помощи в стране. «Появление такого объекта, как вертолетная площадка, – один из этапов развития института, – отметил директор Института скорой помощи Валерий Парфенов. – В настоящее время идет проектирова-

ние второй очереди НИИ скорой помощи, в ближайшее время у нас появится современная клиника с новейшим оборудованием. И возможность работать 24 часа при любых погодных условиях очень важна для такого объекта».

Вертолетная площадка на территории НИИ была открыта еще в феврале 2007 года. По словам главы комитета по транспортно-транзитной политике Алексея Бакирея, дооснащение данной площадки обошлось в 14,3 млн рублей. На строительство «с нуля» потребуется несколько десятков миллионов рублей. «Но стоимость зависит от конкретного объекта, – уточняет г-н Бакирей. – Каждый из них привязан к определенной территории, необходимо учитывать результаты

МНЕНИЕ



Юрий Крюков,
руководитель дирекции
по приспособлению
и реставрации объектов
ООО «Интарсия»:

— К сожалению, реставрационные расценки не пересогласовывались с 1980-х годов прошлого века. Поэтому иногда объект бывает убыточным. Что касается частных заказчиков, то порой трудно объяснить, зачем необходима научная реставрация. Понятие «научная реставрация» включает в себя огромный комплекс работ, а частные заказчики под реставрацией подразумевают комплексный ремонт.

Сейчас в городе параллельно действует несколько программ, которые не связаны между собой. К примеру, реставрация фасадов не подразумевает облагораживания прилегающей территории. В результате вокруг здания мы имеем то, что имеем. Конечно, никто не подвергает сомнению необходимость заниматься историческими фасадами, но, на мой взгляд, в эту программу должно также входить и наружное благоустройство вокруг самого здания, да и реставрация кровель этим зданиям, учитывая их состояние, не помешала бы. Если взглянуть еще шире, то необходимо воссоздавать историческую среду: делать вывески в старом стиле, изготавливать по историческим образцам скамейки, тумбы, урны для мусора, стилизовать остановки и так далее. Порой мы имеем прекрасную историческую площадку, где стоит стеклянная остановка в стиле хай-тек. При этом я не призываю ввести печное отопление в домах и отказаться от электричества в пользу свечей.

Санкт-Петербургу необходима комплексная программа с продуманными очередностью и зональностью. Не стоит торопить время и ждать мгновенного преобразования. Программа должна быть рассчитана минимум на 10 лет, но чтобы по ее завершении мы увидели четкую картину, а не лоскутное одеяло. На мой взгляд, самая сложная задача — приспособить памятники истории так, чтобы они стали удобными, функциональными и сохранили свой исторический облик.

20 компаний, получивших в 2011 году заказы от Министерства культуры РФ*

Название компании	Сумма заказа (млн руб.)
ЗАО «БалтСтрой»	2548
ООО «Промпроект»	1884
ООО «РеАрт»	634
ООО «Альфареком»	612
НП «Агентство международных культурных проектов «Арт Интерфорум»	320
ФГУП «ГИВЦ Министерства культуры Российской Федерации»	269
ООО «РБК-Центр»	236
АНО «Фестиваль «Золотая маска»	229
ООО «Реставрационно-строительная компания Возрождение»	204
ООО «ПромСтройДизайнПроект»	198
ООО «Строительная культура»	198
ООО «Реставрационный центр ВООПИиК»	196
ООО «Ремстрой»	184
Общероссийская общественная организация — Общество «Россия-Япония»	183
ООО «РДС»	169
ООО «АРТ-Курьер»	149
ГУПК Центральные научно-реставрационные проектные мастерские	143
ООО «Орфей»	134
НП «Международный театральный фестиваль им. А.П. Чехова»	129
ОАО «Научное издательство «Большая российская энциклопедия»	123
ФГУК «Российская государственная концертная компания «Содружество»	120
ООО «Новая реставрационная группа»	103

* По результатам анализа ОАО «НИИ «Спецпроектреставрация»

об объектах реставрации и т.д. Кроме того, комиссия предлагает Минкульту составить, утвердить и проводить мониторинг Реестра сметных нормативов по определению стоимости ремонтно-реставрационных работ, финансируемых из федерального бюджета.

Эксперты полагают, что эти меры помогут избежать серьезной ошибки, которая может повлечь губительные для реставрации последствия. «Снижение расценок приведет к тому, что все будут стараться создавать новодел, — считает генеральный директор ООО «ЗапСтройКомплект» Николай Иванов. — Более дешевые новые технологии позволяют воссоздать ту же лепнину. Она будет сделана дешевле и выглядеть будет хорошо, но при этом утратит свою подлинность».

По мнению Игоря Воловоды, корень зла в том, что реставрация не является отдельной экономической отраслью. С точки зрения нормативов она подчинена строительству, потому и обделена должным вниманием со стороны власти. Этот фактор так или иначе сказывается на развитии реставрационного рынка, который явно показывает, что выживает сильнейший.

Рыночное деление

Главным заказчиком реставрационных услуг является государство. Затраты на восстановление объектов предусматриваются из федерального и городского бюджетов. По наблюдениям реставраторов, число

заказов в последнее время, может, и не изменилось, — но изменились условия. Эксперты говорят, что стало больше заказов на реставрацию крупных объектов. И все чаще за них берутся, соответственно, крупные подрядчики. Среди петербургских компаний есть такие, у которых в этом году не было ни одного заказа. «Раньше почти у всех была нагрузка, которая обеспечивала прожиточный минимум. Сегодня многие остаются не у дел», — отмечает Игорь Воловода.

Между тем представители крупных компаний, выполняющих работы в комплексе, напротив, утверждают, что сегодня четко прослеживается тенденция разделения организаций на генподрядные и компании, специализирующиеся на выполнении определенных видов работ. К примеру, компании, реставрирующие только фасады или предметы декоративно-прикладного искусства или живописи и т.д.

Генеральный директор компании Lapin Enterprise Алексей Лапин убежден, что отсутствие заказов — вина самих подрядчиков. «В современных рыночных условиях нельзя сидеть и ждать заказчиков на блюдечке с голубой каемочкой. Раньше рынок был избыточен, потому и заказов хватало на всех. Нельзя сказать, что сейчас нет работы. Городская адресная программа реставрации не урезалась. Просто для того, чтобы получить заказы, подрядчикам надо занимать активную позицию», — говорит г-н Лапин.

Надежды на программу

На реставрационном рынке северной столицы ранее ключевую роль играла губернаторская программа «Фасады Санкт-Петербурга», рассчитанная до 2011 года. Теперь, с приходом новой власти, эта программа изменена. Глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Александр Макаров говорит, что ее финансирование «будет осуществляться частично в рамках средств, выделяемых КГИОП на мероприятия в области сохранения объектов культурного наследия». Кроме того, из бюджета города будут выделяться субсидии районным администрациям для проведения ремонтных работ в жилых домах. В реставрационной программе КГИОП, рассчитанной на 2012 год, — более сотни адресов объектов культурного наследия.

Практиков волнуют вопросы не только сметно-нормативной базы, но и проведения конкурсов на подрядные работы, исключение демпинга, требований к квалификации специалистов и условий контрактов. Речь идет, в частности, о государственных контрактах, по условиям которых у реставраторов нет возможности пересмотреть сметы уже во время проведения работ. После заключения федерального контракта сумма финансирования изменению не подлежит. Это условие практики называют чрезмерно «жестким» по отношению к реставрации, в которой много непредсказуемых моментов. В ходе работ почти на каждом объекте обнаруживаются ценные исторические элементы, которые были долгое время скрыты: лепнина, живопись, подземный ход, тайник. Яркие примеры этого года — тайная комната в особняке Нарышкиных-Трубецких (улица Чайковского, 29); барельефы и старинные рисунки на стенах Большого драматического театра; тайник в левом приделе Исаакиевского собора. На реставрацию обнаруженных объектов финансирование в контрактах не предусматривается. Специалисты уверены, что для таких ситуаций государству как заказчику необходимо учитывать условия дополнительных соглашений. В противном случае подрядчику будет проще скрыть находку и продолжить работы строго в рамках установленного финансирования.

Власти обещают многие вопросы в сфере реставрации решить с учетом программы сохранения исторического центра Петербурга. На эту программу реставраторы возлагают большие надежды. Именно сейчас, пока она не принята, нужно вносить коррективы во все правила игры.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «ВТБ Девелопмент» получило разрешение на строительство МФК у «Электросилы».

Компания «Нартекс» (дочерняя структура «ВТБ») получила разрешение на строительство 21-этажного многофункционального коммерческого комплекса у станции метро «Электросила». Проект предусматривает строительство двух блоков. Площадь блока А переменной этажности (4, 6, 18, 21 этаж плюс два подземных этажа) составит 46,2 тыс. кв. м, площадь второго одноэтажного блока Б составит всего 420 кв. м. В комплексе (если судить по предыдущим презентациям проекта) предполагается разместить офисы — 24 тыс. кв. м, рестораны — 1,4 тыс. кв. м и конференц-зал на 300 кв. м. Участок у станции метро «Электросила» был предоставлен на срок не более 12 месяцев ЗАО «Агропромышленная корпорация «Земля» в марте 2002 года. В мае 2004 года компания заявила о начале строительства многофункционального коммерческого комплекса, но к строительству так и не приступила, а в 2006 году продала его «ВТБ». МФК находится в стадии подготовки к проектированию. При проектировании возникло много сложностей, в частности, с согласованием подземной части проекта с метрополитеном, над наклонным ходом которого располагается МФК. Следующая проблема возникла с высотным регламентом, отмененным Верховным судом. Первоначально планировалось, что в составе комплекса будет 80-метровая доминанта. В итоге, чтобы вписать проект в новый высотный регламент, «ВТБ Девелопменту» пришлось снизить высоту на 20 метров. На все это у девелопера ушло почти 6 лет. Срок разрешения завершается 30 ноября 2012 года одновременно со сроками завершения аренды участка у города.

■ ЛОЭСК присоединяет три компании и увеличивает уставный капитал на 667 млн рублей.

Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам в Северо-Западном федеральном округе зарегистрированы три выпуска обыкновенных именных акций ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания» (ЛОЭСК). Акции всех выпусков имеют номинальную стоимость 1 тыс. рублей. Суммарная стоимость всех размещаемых ценных бумаг по номиналу — 666,981 млн рублей. Все три эмиссии реализуются в ходе конвертации в акции ЛОЭСК акций присоединяемых акционерных обществ. 3 сентября ЛОЭСК провела собрание акционеров, где было принято решение о присоединении трех акционерных обществ: ОАО «Кингисеппская городская электрическая сеть», ОАО «ГорЭлектроСнаб» и ОАО «Пригородные электрические сети».

проектных изысканий, особенности грунтов и прочее».

В настоящее время также осуществляется выполнение изыскательских работ по проектированию двух посадочных площадок для оказания экстренной медицинской помощи на территории СПб ГУЗ «Городская Александровская больница» на проспекте Солидарности и СПб ГУЗ «Городская больница св. преподобной мученицы Елизаветы» на улице Вавиловых. Проектирование объектов должно начаться в 2013 году.

Кроме того, предусмотрено создание вертолетных площадок на кольцевой автодороге и в городе Петергофе. Однако это отдаленная перспектива. Пока в приоритете — медицинские учреждения.



Кого привлекают петербургские мансарды

Анастасия Лепехина. Мансарды в Петербурге остаются штучным товаром, что вполне понятно, учитывая сложности с регистрацией объекта. Но эксперты считают, что уровень спроса на столь нестандартное жилье будет оставаться высоким.

Традиционно мансардой принято считать жилое помещение, сооружаемое на последнем этаже дома с мансардной крышей. Пришел такой тип жилья из Франции, где квартиры со скошенными стенами нашли своего покупателя. Наиболее активно рынок мансард развивался в конце 90-х – начале 2000-х годов. Обусловлено это более простым процессом согласования, характерным для этого периода. «В данный момент доля мансард в общем объеме предложения составляет не более 5 процентов», – рассказывает руководитель отдела продаж элитной жилой недвижимости компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Анна Калинина. При этом если за рубежом мансарды относятся к недвижимости экономкласса, то в России целевой аудиторией для этой группы объектов являются потребители с высоким уровнем дохода.

Генеральный директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер Денис Радзимовский добавляет, что мансарды востребованы и под офисы, не предполагающие большого потока посетителей. Например, мансардные помещения, используемые под офисы, есть в бизнес-центре, расположенном на набережной реки Мойки, 37, в деловом центре Bolloev Center.

Уникальные предложения

За последний год в Петербурге, по данным экспертов компании Rustr, было построено десять мансард. Рынок мансардных квартир, по мнению директора офиса ООО «Александр Недвижимость» на Комendantском проспекте Евгении Лукьянцевой, невелик – 0,8–1,2% от всего предложения; большая доля предложения выпадает на многоуровневые квартиры с мансардным этажом. Имеются очень интересные объекты в историческом центре Санкт-Петербурга, которые, как правило, занимают большую часть чердачного пространства. «Мансарды в наших сделках встречаются крайне редко, и это иллю-



МАНСАРД С ХОРОШИМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ И СО ВСЕМИ НЕОБХОДИМЫМИ ДОКУМЕНТАМИ ДОВОЛЬНО МАЛО

стрирует ситуацию на рынке в целом. Сегодня проекты мансард носят скорее единичный характер, а сделки в этом сегменте редки, – соглашается генеральный директор агентства "Петербургская недвижимость" Сергей Дроздов. – Сооружение мансарды связано с получением большого количества необходимых согласований, которые бывает сложно и иногда даже невозможно получить. Тем более редко встречаются крупные проекты, когда мансарда сооружается над всем этажом».

Сегодня мансард в их классическом понимании с хорошим местоположением, видовыми и техническими характеристиками, с наличием всех необходимых документов довольно мало. «Классических мансард в объеме предложения около 3 процентов; если

говорить и о мансардах в новом строительстве, то тогда доля этого сегмента может доходить до 7 процентов», – в свою очередь, считает заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак. «В общей сложности примерно половина мансард города – это официально не узаконенные объекты. Около 20 процентов мансард – это объекты, зарегистрированные в период с 1996 по 2000 год, когда городское законодательство позволяло регистрировать мансарды как собственность инвестора и строить их без согласия жителей дома, – добавляет к словам коллег директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest Екатерина Марковец. – Примерно 30 процентов мансард – новые объекты, созданные строительными компаниями и зарегистрированные. В этой

группе много мансард, имеющих статус выделенного на чердаке нежилого помещения. Покупатель такой мансарды не сможет оформить регистрацию».

Тайны закона

Одной из главных проблем рынка мансард остается сложность согласования строительства и регистрации таких объектов. Так, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов выделяет три основных этапа реконструкции мансард: получение оснований для реконструкции, проектирование и строительство (разработка и согласование проектной документации, получение разрешения на строительство), оформление прав на объект.

МНЕНИЕ



Тамара Ганина, руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака»:

– Мансарды можно встретить в основном в старом фонде. Что касается новостроек – то в высотных домах таких объектов нет, так как там уже пентхаусы. Также мансарды строят в новых малоэтажных домах, расположенных в пригородах. Например, малоэтажные застройки с мансардами есть в Петергофе и Тосно. Цены на мансарды практически не отличаются от цен на квартиры, расположенные на других этажах. Некоторые продавцы могут сделать небольшую скидку на мансарду, но в основном они стоят так же. Новые дома отличаются хорошей кровлей, тем не менее наши граждане по привычке относятся к верхним этажам с опаской.

Евгения Лукьянцева рассказывает, что в 1996 году губернатор Санкт-Петербурга Владимир Яковлев подписал распоряжение № 128-р «О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях». Целью издания этого документа была попытка получить около миллиона квадратных метров жилья в центральных районах города, не прибегая к уплотнительной застройке. Данное распоряжение распространялось на чердаки и мансарды, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга. В 2005 году вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ, который внес ясность в некоторые вопросы. На сегодняшний день правовое регулирование реконструкции мансард осуществляется следующими документами: Гражданский кодекс РФ; Жилищный кодекс РФ; Градостроительный кодекс

соцпрограммы

Программное обеспечение для очередников

Валерия Битюцкая. Городское правительство продлило сроки действия двух городских жилищных программ. С их помощью к 2017 году городскую очередь планируют сократить в два раза.

Изменения касаются программ «Молодежи – доступное жилье» и «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге», срок действия которых заканчивался в 2012 году. Одобренный законопроект продлевает их действие до 2017 года.

По словам Валерия Шияна, председателя жилищного комитета, за девять лет действия программ в них приняли участие 39 тыс. граждан. В рамках программы «Молодежи – доступное жилье» государственную поддержку получили более 24 тыс. горожан, четверть из них – в 2012 году. Напомним,

программа рассчитана на граждан в возрасте от 18 до 35 лет, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Существует несколько вариантов государственного содействия. Один из самых простых и востребованных – получение социальных выплат из бюджета Санкт-Петербурга. Размер субсидии состав-

ляет 30% от расчетной стоимости приобретаемого жилья. Участникам также может быть предоставлена дополнительная социальная выплата в размере 5% на каждого ребенка. Размер выплаты определяется в зависимости от различных показателей: так, одинокий гражданин – участник программы получит сумму в 514 тыс. рублей, а семья с двумя детьми, в которой оба родителя состоят на учете, смогут распоряжаться уже 1,47 млн рублей. По данным комитета, сегодня данный механизм хотят использовать 30 тыс. участников программы.

Другим инструментом господдержки является покупка квартиры по договору купли-продажи в рассрочку. Участник оплачивает первый взнос в размере 30% от стоимости жилья, а на оставшиеся 70% предоставляется беспроцентная рассрочка на 10 лет.

МНЕНИЕ



Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

— Чаще всего приобретатель мансарды сталкивается с двумя основными проблемами: возможное оспаривание права собственности и юридическое оформление мансарды коммунальными услугами. Но если объект собираются строить в историческом центре, то покупатели готовы пойти на любые риски, чтобы получить желанное жилье на крыше. Для получения согласия собственников на реконструкцию чердака необходимо общее голосование жильцов дома (очное либо заочное). При этом судебная практика Городского суда Санкт-Петербурга в последние годы полагает, что необходимо согласие всех собственников квартир многоквартирного дома.

МНЕНИЕ



Инна Попова, директор по оценке ЗАО «УК «Магистр»:

— Мансардами в центре Петербурга чаще всего интересуются достаточно состоятельные покупатели, ищущие индивидуальности. В премиальном сегменте покупатели предпочитают мансарды с видом на воду. Спросом пользуются также двухуровневые квартиры с мансардным этажом. Ценятся квартиры с выходом на собственную террасу или эксплуатируемую кровлю здания. За пределами исторического центра города покупателями мансард могут быть люди, которым не хватает средств на покупку квартиры на типовых этажах.

РФ; Закон РФ от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». В Санкт-Петербурге также действует распоряжение мэра города от 19.02.1996 № 128-р «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях».

По мнению Дмитрия Некрестьянова, основными проблемами государственной регистрации права собственности на мансарду являются отсутствие согласия собственников квартир в доме, отсутствие разрешения на строительство и акта ввода в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, судебные споры или запреты и ошибки в оформлении документов. К проблемам проектирования г-н Некрестьянов относит технические условия на подключение, требования технических регламентов, высотность и ограничения КГИОП. «Инвестор должен помнить, что при отсутствии соблюденной процедуры реконструкции либо при недоработках в документах ему могут предъявить несколько видов исков. Например, это оспаривание оснований для реконструкции, оспаривание права собственности, запрет деятельности», — подчеркивает юрист.

Разброс цен

Сколько же стоит столь необычное жилье? По мнению директора по оценке ЗАО «УК «Магистр» Инны Поповой, на стоимость мансарды существенно влияют видовые характеристики и район расположения. Наиболее качественные видовые мансарды в центральной части города реализуются по ценам от 300 тыс. рублей за квадратный метр. В то же время за пределами исторического центра стоимость невидовых мансард на 10–15% ниже стоимости квартир на типовых этажах в том же районе. Двухуровневые квартиры с мансардным этажом в новых домах в спальных районах, как правило, стоят дороже квартир на типовых этажах.

«Вопреки мнению об элитности мансард, на самом деле цена квадратного метра в стандартной мансарде часто ниже, чем в обычных квартирах, процентов на 15. Если в доме есть лифт, то он чаще всего до мансард не доходит, и приходится подниматься по лестнице пешком», — считает Сергей Дроздов. — Таким образом, очень большой группе покупателей такие квартиры будут не по нраву. Кроме того, в мансардных квартирах нет балконов. Например, мансарды в «сталинках» в Московском районе — на улице Фрунзе, на Московском проспекте у метро «Электросила» и во дворах — ценятся чуть ниже, нежели другие квартиры со схожими характеристиками в этой зоне».

При этом эксперт поясняет, что видовые мансардные квартиры, в особенности вблизи достопримечательностей, напротив, ценятся дороже. Стоимость тем выше, чем красивее вид из окна (самое популярное — это вид на воду, например, на Неву). Видовая мансардная квартира за счет уникального вида из окна может быть существенно

дороже, нежели подобные предложения в том же районе. По данным Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, цены составляют от 200 тысяч рублей за квадратный метр. Безусловно, в случае с эксклюзивными предложениями, такими, например, как на Мытнинской или Дворцовой набережных, можно говорить о существенно более высокой стоимости квадратного метра — до 1 млн рублей за квадратный метр. Средняя площадь мансард составляет 150–200 кв. м.

В поиске крыши

Найти в Петербурге качественные мансарды достаточно сложно. На вторичном рынке жилья доля квартир, расположенных на мансардных этажах, составляет около 3–4% от общего числа выставленных на продажу объектов. Преобладают нереконструированные мансарды в старом фонде. Основными недостатками таких квартир являются неудобные планировки, плохое состояние инженерных коммуникаций и самих квартир. «К числу недостатков можно также отнести отсутствие лифтов», — рассказывает Инна Попова. — В то же время в старом фонде разводка отопления часто идет через верхние этажи, и мансарды оказываются теплее». Квартир, расположенных на мансардных этажах в реконструированных домах, в продаже значительно меньше. Эти квартиры наиболее востребованы ценителями жилья такого формата. Как правило, это мансарды, которые были реконструированы с инвестиционными целями. «Мансарды реализуются как в небольших домах старого фонда в центре города, так и в новом малоэтажном строительстве, где внутренний объем здания используется в полной мере», — говорит Владимир Спарак.

В новых домах мансард строится не так много. Это связано с невысоким спросом на такие объекты в связи с петербургскими погодными условиями. «Во-первых, в жаркую погоду окна в такой квартире сильно нагреваются, поэтому здесь необходима установка кондиционеров. Во-вторых, осадки, которые скапливаются на окнах, часто бывает практически невозможно убрать в силу их недоступности. В-третьих, люди опасаются, что рано или поздно качество даст слабину и окна начнут протекать», — делится своими наблюдениями директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate Галина Самаян. — Кроме того, мансарды могут вызвать некоторые неудобства в плане отделки помещения из-за скошенных углов. С другой стороны, в современных мансардных квартирах делают много окон, и благодаря солнечному свету такие квартиры кажутся светлыми

и просторными. Также плюсы мансардной квартиры — это все плюсы последнего этажа: никакого шума от соседей сверху».

Что касается спроса на данный вид жилой недвижимости — он невелик в силу специфичности этих объектов. В основном такие квартиры покупают люди среднего возраста — 30–40 лет, которым важно жить в центре. И, к тому же, в центре найти квартиру с хорошими видовыми характеристиками крайне сложно. При прочих равных, можно сказать, что это творческие люди, которые предпочитают решать квартирный вопрос нетривиальным способом, считает Евгения Лукьянцева.

Непрозрачные перспективы

Мешает мансардному строительству и предвзятое мнение граждан, уверенных в том, что после надстройки из-за увеличившейся нагрузки может быть нанесен ущерб состоянию их дома. «Наши предки, строившие Петербург, были сильными строителями. Однако у них не было современных технологий. Например, мусор и битый кирпич они поднимали на чердаки, используя эти материалы в качестве утеплителей», — рассказывает управляющий директор ГК «КрашМаш» Александр Васильев. Сегодня наличие такого «пирога» на чердаке дома создает повышенную нагрузку на несущую конструкцию здания. Строители даже рассказывают, что когда они берутся за реконструкцию таких чердачных пространств, освобождая его от мусора, то приходится следить за тем, чтобы несущие балки не выгнулись кверху. Именно поэтому, по мнению экспертов, говорить сегодня о том, что строительство мансард в чердачных помещениях даст дому дополнительную нагрузку, неправильно, подчеркивает Александр Васильев.

Мансарды, безусловно, будут строиться и дальше, однако не в массовом порядке. Пятен под новое строительство в центре города практически нет. Поэтому строительство мансард — один из немногих оставшихся способов увеличения и качественного обновления жилого фонда. В спальных районах число мансард будет увеличиваться за счет домов-новостроек, разъясняет Екатерина Марковец, «Ориентировочно сегодня в городе ведется строительство 12–14 мансард. Оценивая ситуацию в целом, можно говорить о том, что мансардное строительство никогда не станет массовым явлением, несмотря на возможный доход, который может принести видовой проект в центре Петербурга», — соглашается Денис Радзимовский.

«Если процесс получения прав

МНЕНИЕ



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петро-сталь»:

— Мансарды — это техническое решение, применяемое к пространству, находящемуся непосредственно под кровлей здания. Оно может быть уместным либо неуместным, тщательно проработанным или инженерно неоправданным, красивым и престижным или носящим вспомогательный характер. К сожалению, мансарды в центре Петербурга чаще ассоциируются с незаконным захватом чердачных пространств в коммерческих целях, что не может не огорчать. В настоящее время случаи строительства мансард в уже существующих домах носят единичный характер и чаще сопровождаются большим количеством скандалов и юридических разбирательств.

МНЕНИЕ



Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest:

— В последние годы застройщики нашли путь обхода законодательных запретов на регистрацию мансард. Перед началом строительства статус чердака меняют с общей площади дома на нежилое встроенное помещение. А так как все встроенные нежилые помещения находятся в собственности города, для их реконструкции разрешения жильцов не требуется. Инвестор получает разрешение на переоборудование помещения в мансарду и начинает строительство. После его завершения город передает право собственности инвестору по инвестиционному договору.

на реконструкцию чердака под мансарду будет последовательным и понятным для инвестора, а государство будет принимать участие в ремонте дома и инженерных систем совместно с инвестором и не скидывать на него эти обязательства как необходимое условие, то мы будем получать больше качественно выполненных проектов мансард по понятным рыночным ценам», — считает руководитель проектов компании Rumpu Андрей Анатольев.

«Квартиры расположены в разных районах Санкт-Петербурга, причем не только в новых домах, но и в тех, где был проведен комплексный капитальный ремонт», — отметил Валерий Шиян. — Такие проекты будут реализованы в следующем году в Василеостровском, Невском и Кронштадтском районах. Сейчас идет капитальный ремонт дома № 17 по Бронницкой улице, на следующий год запланирована реконструкция дома № 133 по набережной реки Фонтанки. Проведение комплексного капитального ремонта помогает решить сразу две проблемы: обеспечить молодежь жильем и сохранить исторические объекты, находящиеся в аварийном состоянии, напоминают в комитете. На получение данного вида государственного содействия подали заявки более 14 тыс. участников программы. В соответ-

ствии с адресным перечнем до 2015 года, 1700 петербуржцев смогут въехать в отремонтированные квартиры.

В целях сокращения сроков ожидания, законопроект предусматривает еще один механизм — предоставление целевых жилищных займов, что дает молодым семьям возможность самостоятельно выбрать квартиру на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Оплатив первый взнос в размере 30%, участники получают целевой жилищный заем на оплату оставшихся 70% стоимости жилья. Соответствующий закон уже принят, сейчас разрабатываются подзаконные акты, определяющие порядок и условия предоставления выплат. Планируется, что до конца текущего года нормативные акты будут представлены на рассмотрение городского правительства.

Сейчас в программе участвует более 48 тыс. граждан, и количество желающих ежегодно возрастает. Планируется, что до 2017 года жилье смогут получить более 50 тыс. участников. Финансирование из федерального бюджета составит 19,7 млрд рублей.

Новый законопроект предусматривает дополнительное финансирование за счет средств городского бюджета еще одной программы, которая направлена на развитие долгосрочного жилищного кредитования. Благодаря ей с 2004 года жилищные условия улучшили более 15 тыс. участников. Им предоставляются социальные выплаты (до 30% от расчетной стоимости квартиры) на внесение первоначального взноса по ипотечному кредиту. Существенным преимуществом программы является отсутствие специальных требований, предъявляемых к ее участникам.

«Количество заявок возрастает с каждым годом более чем на 100 процентов», — подчеркнул Валерий Шиян. Одобренный законопроект позволит к 2017 году улучшить жилищные условия 26 тысячам граждан. Это потребует увеличения расходов городского бюджета на 3,5 миллиарда, а общий объем финансирования, включая федеральные средства, составит 5,4 миллиарда.

Губернатор Георгий Полтавченко одобрил предложение. По словам г-на Полтавченко, продление программ позволит существенно сократить количество очередников в Санкт-Петербурге. «В случае успешной реализации программ за 4 года мы сможем решить проблемы 85 тысяч очередников», — отметил губернатор. — А это чуть меньше половины от общего количества нуждающихся в жилье граждан».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Выставка

Социальные кварталы выйдут из сумрака

Валерия Битюцкая. Городские власти решили внести дополнения в программу развития системы наружного освещения в Санкт-Петербурге «Светлый город» на период 2010–2017 годов, включив в нее новые объекты.

В настоящее время на техническом обслуживании у СПб ГУП «Ленсвет» находится более 200 тысяч светильников. На 2010–2012 годы программой был предусмотрен объем финансирования в размере 2,61 млрд рублей. В ходе реализации освещения получили такие магистрали, как Морская набережная, Наличная улица, Выборгское шоссе, участок Ленинского проспекта, площадь у Витебского вокзала. Кроме того, были выполнены работы по художественной подсветке собора Святого Михаила, театра «Балтийский дом» и Екатерининского дворца в Пушкине, а также нескольких набережных: Английской, Университетской, Петровской, Петроградской и набережной лейтенанта Шмидта. До конца года новое освещение получит Александринский театр, планируется завершить работы на Волковском проспекте и Цитадельской дороге.

За время реализации программы приобретены дополнительные мощности для электроснабжения объектов наружного освещения. В данный момент продолжают работы по модернизации системы автоматического управления наружным освещением.

Изменения, которые внесут в программу «Светлый город», предполагают обязательный капитальный ремонт наружного освещения при проведении комплексного ремонта улиц и городских магистралей. По словам главы комитета по энергетике и инженерному обеспече-



нию Владислава Петрова, будут реконструированы электрические сети и светильники на 81 магистрали, обустроено электрическое освещение 25 магистралей, на которых оно на сегодняшний день отсутствует: например, на городском участке автодороги «Скандинавия», на Горском шоссе, на дороге вдоль домов № 18–36 по Пулковскому шоссе. Освещение магистралей будет синхронизировано с ремонтом дорог, планируемыми на 2014–2017 годы.

Запланированы строительство и реконструкция электрических сетей и устройств наружного освещения 306 улиц. 87 городских объектов, в том числе Спасо-Преображенский собор, оборудуют художественной подсветкой. Планируется реконструкция освещения Суворовского проспекта, Таврической, Тверской, Кировной, Конногвардейской и Садовой улиц.

На 226 улицах и магистралях будет проведен капитальный ремонт

электрических сетей и светильников с заменой неизолированных проводов на самонесущие изолированные провода. Работы планируются выполнить в период с 2012 по 2016 год. Это позволит снизить эксплуатационные расходы и аварийность на электросетях.

За время реализации программы «Светлый город» в комитет поступило много предложений от администраций районов о недостаточном освещении ряда улиц, переходов,

участков дорог. В том числе замечания ГИБДД о несоответствии освещения требованиям безопасности дорожного движения, поэтому особое внимание планируется уделять освещенности перекрестков и пешеходных переходов.

«Выполнение мероприятий программы обеспечит устойчивое функционирование электрических сетей города в целом, улучшит освещение пригородных районов, повысит безопасность», – уверен Владислав Петров. Общий объем финансирования программы до 2017 года составит 12,249 млрд рублей. Как и раньше, для проектов, не попавших в программу, будут привлекать внебюджетные средства.

Глава Красносельского района Евгений Никольский обратил внимание на необходимость обеспечить освещением новые кварталы в спальных районах и спросил, нельзя ли поскорее обеспечить освещение окаймляющих магистралей, таких как Ленинский проспект и проспект Героев. «Мы сегодня заселяем социальные кварталы, а они в темноте», – посетовал чиновник.

Однако, по словам г-на Петрова, инженерным обеспечением новых кварталов Юго-Запада занимается комитет по строительству. «Мы готовы оказать любое содействие, – пообещал глава комитета по энергетике. – Если есть задержка в подключении наружного освещения, готов участвовать в решении проблем лично».

финансы

«Невская ратуша» спряталась в бюджете

Алексей Миронов. Городские власти уверены, что знаковый проект строительства административного здания вблизи Смольного не будет реализован в срок. Перенос или вовсе отмена амбициозных строек северной столицы стала тенденцией.

Напомним, на месте снесенного трамвайного парка в Дегтярном переулке возводится 350 тыс. кв. м площадей. В том числе комплекс зданий административного центра Санкт-Петербурга, где должны свести под одной крышей 13 отраслевых комитетов и управлений, сейчас раскиданных по городу, – 77,5 тыс. кв. м офисов (вместе с правительственным паркингом 115,4 тыс. кв. м).

Финансирование проекта осуществляет банк «ВТБ», а контроль возложен на его «дочку» – ЗАО «ВТБ-Девелопмент». Формальный инвестор проекта – контролируемое банком ЗАО «М».

Согласно начальным планам, первая очередь «Невской ратуши»

должна быть завершена в 2013 году. В ходе обсуждения проекта бюджета на 2013 год и на период до 2015-го депутатская оппозиция критиковала главный финансовый документ, в том числе и за несоциальные расходы. О том, что нерационально выделять более 10 млрд рублей на выкуп площадей в «Невской ратуше», говорили главы фракций КПРФ и «Справедливой России» Владимир Дмитриев и Алексей Ковалев.

Но руководитель аппарата бюджетно-финансового комитета Законодательного собрания Санкт-Петербурга Людмила Дьяконова в ходе публичных слушаний по проекту бюджета пояснила, что проектом закона Санкт-Петербурга «О бюд-

жете Санкт-Петербурга на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов» не предусмотрено бюджетное финансирование выкупа площадей в комплексе «Невская ратуша».

Во время слушаний бюджета на эту проблему обратила внимание активистка общественной организации «Охтинская дуга» Татьяна Красавина, попросившая разъяснить, сколько денег уйдет на выкуп.

Заместитель председателя бюджетно-финансового комитета городского парламента Любовь Седякине пообещала быть внимательнее к расходам: «Бюджет дефицитный, в следующем году расходы выше доходов на 25 миллиардов рублей. К масштабным стройкам при-

ковано внимание, особенно после скандалов вокруг стадиона на Крестовском острове».

В последний день октября истек срок подачи поправок ко второму чтению бюджета, губернаторская поправка была подана, но «Невской ратуши» в статьях расхода нет. Об этом нам сообщили в аппарате Законодательного собрания.

Председатель комитета финансов правительства Санкт-Петербурга Эдуард Батанов пояснил «Кто строит», что отдельной строкой денег на выкуп не выделено. Он сказал, что в бюджете есть раздел «условно утвержденные расходы». Именно по нему и пройдет новая резиденция.

На 2014 год условно утвержденные расходы составили 36,48 млрд рублей; на 2015 год – 80,79 млрд рублей. В аппарате Законодательного собрания пояснили, что в расходы вписываются «железные» социальные обязательства. А «условные» можно тратить по адресным приоритетам, они не распределены в плановом периоде по разделам.

«В 2013 году город не планирует платить за площади «Невской ратуши», – сказал главный городской финансист.

Директор по связям с общественностью ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Александр Ротштейн был удивлен. «У нас есть действующий контракт, по которому площади должны быть переданы городу осенью 2013 года. Они должны быть оплачены по себестоимости. Кстати, твердой цены в соглашении нет, но цифры выше 10 миллиардов рублей, которые озвучиваются, соответствуют реальности. Стройка идет по графику», – описал он ситуацию. Вопрос, что будет, если инвестор выполнит обязательства в срок, а город – нет, никто обсуждать не хочет.

«Пусть они вначале построят!» – воскликнул Эдуард Батанов. В любом случае, с инвестором идут переговоры о рассрочке платежа на два года – 2014 и 2015. Правда, до финала они не дошли, пояснил чиновник.

Подведены итоги «Строймастера-2012»

Александра Таирова. В этом году петербургский конкурс «Строймастер» отметил пятилетний юбилей. Итоги объявили 31 октября. Жюри оценило работу 23 бригад и 77 рабочих. Оператором конкурса выступил ИВК «Петербургский строительный центр».

В 2010 году конкурс стал всероссийским, но петербургский этап был сохранен, ему присвоен статус регионального. Особенностью «Строймастера» и его главным преимуществом организаторы считают очную форму проведения. «Жюри оценивает не документы, а мастерство рабочих-строителей», – отмечают в оргкомитете. За 5 лет конкурсная комиссия посетила 85 объектов, оценила работу 124 бригад и мастерство 282 рабочих.

В этом году в конкурсе приняли участие компании ЗАО «47 Трест», ООО «Генеральная строительная корпорация № 1» (объединение «Строительный трест»), ЗАО «Киришский Домостроительный комбинат» (ООО «ОСК-Строй»), ОАО «Мостоотряд-19», ОАО «Управление механизации № 260», ЗАО «Генеральная строительная корпорация № 2», ЗАО «Геострой», ЗАО «Унисто», ООО «КВС», ЗАО «Вентиляционный завод Лиссант», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ЗАО «СУ-267».

В состав конкурсной комиссии вошли специалисты профсоюза строителей, Центра качества строительства, ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения, СРО НП «Объединение строителей Петербурга». Членами комиссии учитывались даже такие критерии, как обеспеченность рабочих спецодеждой, организация рабочих мест



и выполнение требований по охране труда.

За звание «Мастер золотые руки» соревновались 77 рабочих. Также жюри надо было выбрать лучшую из 23 бригад. В итоге победителями признаны шесть бригад и семь мастеров. Лауреатами второй степени стали пять бригад и восемь «мастеров золотые

руки», лауреатами третьей степени признаны четыре бригады и двадцать мастеров.

Победителями в номинации «Лучший по профессии строитель» стали рабочие компаний «47 Трест», «ГСК № 2», «Киришский ДСК», «Мостоотряд № 19», «Геострой» и «Унисто».

Лучшие бригады, по мнению представителей жюри, работают в компаниях «КВС», «Водоканал Санкт-Петербурга», «47 Трест», «УМ № 260», «Вентиляционный завод Лиссант».

В этом году оргкомитет также выбрал победителей в трех дополнительных номинациях, учрежденных для руководителей строительных объектов. Главный инженер «ОСК-Строй» Валерий Иванов был удостоен диплома первой степени «За образцовую организацию работы», инженер по охране труда «УМ № 260» Виктор Плискин награжден «за образцовую организацию труда и техники безопасности», начальник участка буровых и специальных работ компании «Геострой» Анатолий Трекин также получил диплом первой степени «За высокое качество работы».

Победителей поздравили руководители государственных учреждений, общественных и бизнес-объединений. «Мы уже 5 лет участвуем в конкурсе в качестве членов жюри и наблюдаем за уровнем мастерства строителей и качеством продукции, – отметил заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Вячеслав Захаров. – Это уникальный конкурс, который повышает не только качество строительства, но и престиж рабочей специальности».

анонс

Открыт прием заявок на участие в главной строительной выставке Северо-Запада – «Интерстройэкспо-2013»

С 10 по 13 апреля 2013 года в Санкт-Петербурге в выставочном комплексе «Ленэкспо» состоится Международная строительная выставка и форум «Интерстройэкспо». 17 специализированных выставок, проводимых в рамках проекта, объединяют все сферы строительства.

«Интерстройэкспо» отличает масштабная рекламная кампания: участие в специализированных выставках в городах СЗФО, информационное партнерство со специализированными СМИ (более 170 журналов, газет и порталов), размещение информации на одном из ведущих выставочных порталов России www.exponet.ru, поддержка оргкомитетом ключевых мероприятий строительной отрасли, проводимых в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, целевые рассылки по собственной базе (свыше 50 тыс. адресов), контекстная реклама в Интернете, реклама в деловых изданиях.

Ключевыми мероприятиями деловой программы станут международный конгресс по строительству ИВС (координатор – Центр деловых контактов и сотрудничества), XV специализированная конференция «Эффективные системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и теплоснабжения» (организаторы – НП «АВОК», ООО «Примэкспо Северо-Запад»), День автоспецтехники (демонстрации техники лидеров отрасли).

Также посетителей и участников ждут многочисленные семинары, конференции, круглые столы, презентации ведущих компаний и деловые встречи.

Свое участие в «Интерстройэкспо-2013» уже подтвердили компании H+N, Volvo, Liebherr, Aeroc, Baumit, Rockwool, Zeppelin Russland, «Арктика», «Грундфос», «Евроцемент Групп», «Изорок», «КлиматВентМаш», «Полипластик», «Тепло-Арт Нева», «ТехноНиколь», «Топол-Эко» и другие. На данный момент забронировано 61% выставочной площади, на сайте www.interstroyexpo.com в качестве посетителей зарегистрировались 4673 человека.

Выставка «Интерстройэкспо» – эффективный инструмент продвижения вашей продукции на рынке Северо-Запада. Оставьте заявку на участие на сайте www.interstroyexpo.com.

За дополнительной информацией обращайтесь в оргкомитет выставки:

Компания «Примэкспо»
Тел./факс: (812)380-60-14, 380-60-17
E-mail: build@primexpo.ru



ПРИЕМ ЗАЯВОК НА ПУБЛИКАЦИЮ
ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

в Петербурге
Кто строит

Тел. 8 (812) 242-06-40, partners@ktostroit.ru

www.interstroyexpo.com



ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013

Санкт-Петербург

Ленэкспо

ГЛАВНАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА
СЕВЕРО-ЗАПАДА



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Получите электронный билет
на www.interstroyexpo.com

Организаторы:







+7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

бизнес-интервью

Александр Спириденков: «Жить в будущем, сохраняя прошлое»

Оксана Новикова. Группа компаний «КрашМаш» в разгар кризиса строительной отрасли стремительно ворвалась в лидирующую группу демонтажников и на данный момент имеет в своем портфеле один из самых амбициозных проектов 2012 года – подготовку территории для реализации проекта «Набережная Европы».

На вопросы, как сносить и зачем строить в центре города, нужен ли Петербургу редевелопмент территорий, отвечает заместитель управляющего директора группы компаний «КрашМаш» Александр Спириденков.

– Какие виды подрядов на рынке демонтажа сейчас наиболее востребованы?

– Самый популярный для инвесторов и самый интересный для нас вид работ в черте города – редевелопмент промышленных территорий. Объекты недвижимости, построенные на этих территориях, как картины именитых художников, со временем будут только расти в цене.

Всегда есть люди, готовые платить больше денег не за развитую инфраструктуру и доступность к общественному транспорту, а за вид из окна и эстетическое наслаждение исторической архитектурой центра Санкт-Петербурга.

Менеджмент строительных компаний понимает, что программы, реализуемые Министерством регионального развития Российской Федерации, ведут к доступности и насыщенности рынка недвижимостью и заработать можно будет только на больших объемах вводимых жилых и коммерческих площадей. На мой взгляд, в будущем единственный способ поднять цену за единицу площади в Санкт-Петербурге – это провести реновацию территории в центре города и построить достойный во всех отношениях объект.

– Какие пятна в центре города интересны девелоперам и подрядчикам с учетом того, что в центре теперь ни строить, ни сносить нельзя?

– Что касается центра города, то проще всего проводить редевелопмент на территории заводов, построенных в 50–70-х годах: невыразительная архитектура массовой застройки не вызывает сожаления и ностальгии после сноса, а большая площадь застройки позволяет выполнять работы, не беспокоясь о соседних зданиях. Серьезной проблемой стал вопрос реконструкции объектов, находящихся в центре города и не являющихся памятниками архитектуры. Такие проекты вызывают жаркие дискуссии, которые обычно заканчиваются взаимными обвинениями во всех возможных грехах.

Для меня лично будет являться показательным проектом, в котором мы участвовали в 2010 году, – Невский, 68/40 (Литературный дом). Жду, когда снимут строительные леса и я смогу оценить, насколько качественно компания, занимающаяся строительством и реконструкцией объекта, воспроизвела облик здания.

Я уверен, что реновация в центре города – это возможно и разумно. Безусловно, проекты должны широко обсуждаться всеми заинтересованными лицами и освещаться в прессе, но нельзя придерживаться однозначно отрицательной позиции, если мы хотим жить в «живом городе». Городу, как любому другому живому организму, может потребоваться и хирургическое вмешательство.

– Какова позиция компании относительно деятельности градозащитников?

– Мы должны искать консенсус между желанием сохранять прошлое и жить в будущем. Давайте

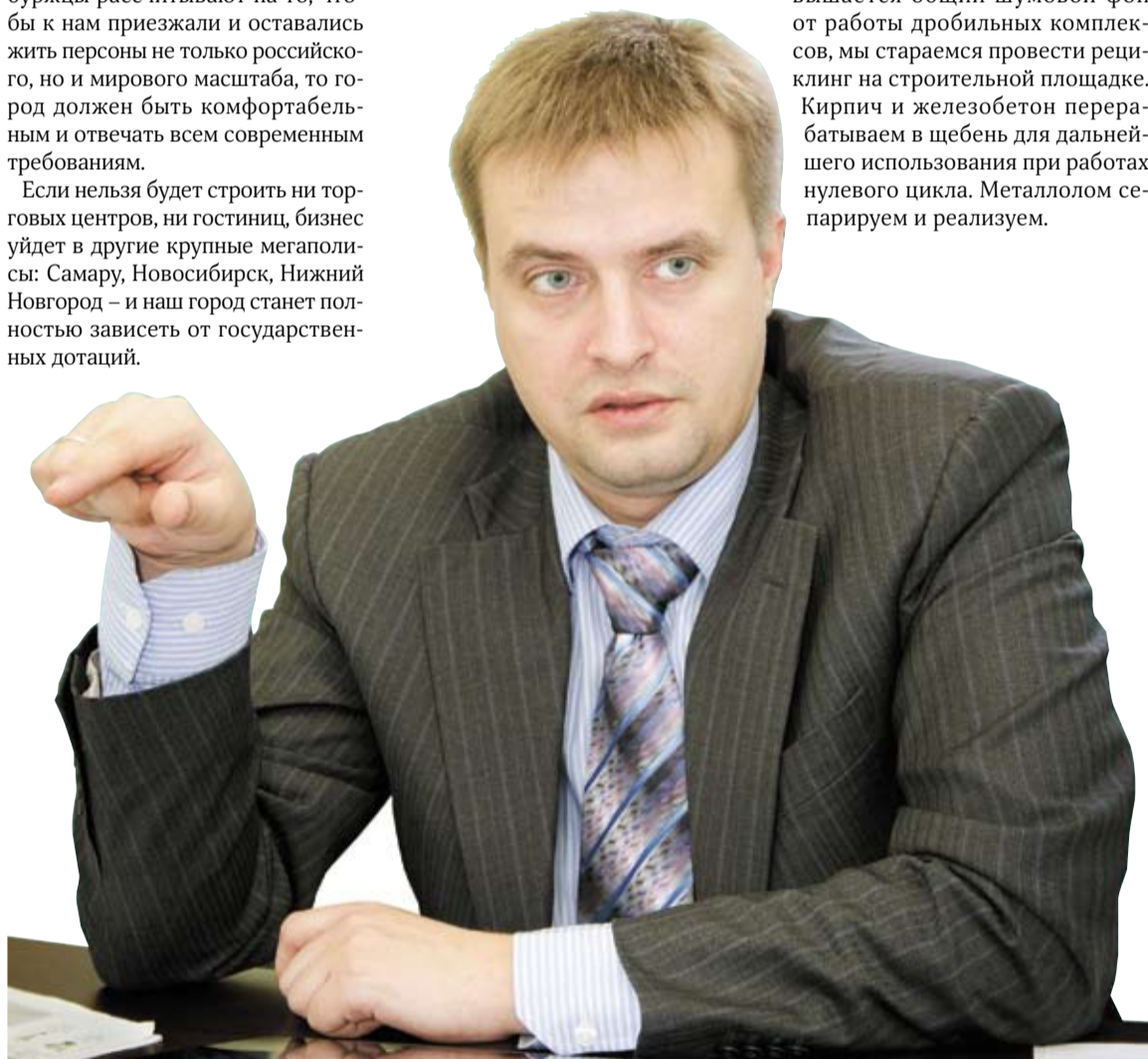
сделаем город-музей под колпаком и ничего не будем в нем менять. Но кто будет его развивать, какому бизнесу он будет интересен? Нельзя допустить отток инвестиций в области строительства комфортабельных гостиниц и элитных жилых комплексов. Если петербуржцы рассчитывают на то, чтобы к нам приезжали и оставались жить персоны не только российского, но и мирового масштаба, то город должен быть комфортабельным и отвечать всем современным требованиям.

Если нельзя будет строить ни торговых центров, ни гостиниц, бизнес уйдет в другие крупные мегаполисы: Самару, Новосибирск, Нижний Новгород – и наш город станет полностью зависеть от государственных дотаций.

Градозащитным организациям и инвесторам необходимо искать компромиссы и уметь договариваться. И ни в коем случае не идти на принцип – принципы всегда перерастают в конфликты.

– Каким образом вы можете оптимизировать затраты заказчика на подготовку площадки под новое строительство?

– В первую очередь за счет стоимости возвращаемых в строительство материалов, образующихся в результате сноса. Если не превышаете общий шумовой фон от работы дробильных комплексов, мы стараемся провести рециклинг на строительной площадке. Кирпич и железобетон перерабатываем в щебень для дальнейшего использования при работах нулевого цикла. Металлолом сепарируем и реализуем.



Ваш бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

XXV ЮБИЛЕЙНАЯ ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

16-18 ноября
с 11.00 до 18.00

ЛЕНЭКСПО
Организатор ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

СОБЫТИЯ НА ВЫСТАВКЕ

16 ноября	16-17 ноября	16-18 ноября
КОНФЕРЕНЦИЯ «Недвижимость и строительство»	САММИТ ПРИГОРОД ПЕРЕЗАГРУЗКА	НЕДВИЖИМОСТЬ В ДОХОД Программа для частных инвесторов

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦДС

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: УНИСТОЛ

Спонсор Дилокской программы Ярмарки недвижимости: ГАМРОС

Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»: Ильясханов

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: ИДЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: СОИ

Спонсор бесплатного проезда: АРСЕНАЛ



- КОМПЛЕКСНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- ПОДГОТОВКА ПРИРОДООХРАННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНПРОЕКТИРОВЩИКА
- АВТОРСКИЙ НАДЗОР ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ
- СОСТАВЛЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ ПАСПОРТОВ
- ЭКСПЕРТИЗА ПРОМЫШЛЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

www.tmproj.ru



190005
Санкт-Петербург
Измайловский
проспект, 4
Телефон:
+7 (812) 3162992
Факс:
+7 (812) 2519542
E-mail:
info@tmproj.ru

тяжба

Облигации обанкротили «М-Индустрию»

Алексей Миронов. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд рассмотрел жалобу по делу о банкротстве ЗАО «Строительное объединение «М-Индустрия» и ввел в отношении компании процедуру наблюдения. На пост временного управляющего назначен Сергей Чашин.

В июле 2012-го дело рассматривалось Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области, который счел, что для начала наблюдения нет оснований. Однако кредитор, доверительный управляющий пенсионными накоплениями негосударственных пенсионных фондов ЗАО «Управляющая компания Тринфиго», с этим решением не согласился. Апелляционный суд принял его доводы и отменил решение первой инстанции.

УК «Тринфиго» является владельцем 15 917 облигаций СО «М-Индустрия» номинальной стоимостью 1 тыс. рублей, основной долг по ним составляет 15,9 млн рублей без учета процентов и штрафных санкций. В кризис строительная компания прекратила обслуживать долг и не выплачивала купонный доход, что дало право владельцу облигаций требовать через суд расторжения договора и немедленного возврата номинальной стоимости ценных бумаг и накопленного процентного дохода.

Общая сумма определенной судом задолженности составила 18,9 млн рублей (не считая госпошлины, которую также возложили на должника). В апреле прошлого года строительная компания перечислила лишь 972 тыс. рублей в счет купонного дохода. Так как платежей больше не было, в июне 2011 года было возбуждено исполнительное производство в Управлении ФССП РФ по Санкт-Петербургу. Управляющий подал в суд заявление о банкротстве СО «М-Индустрия».

Кредиторы встали в очередь

Спустя год строительная фирма заключила договор целевого займа с ООО «Первая лифтовая компания» (ПЛК). ПЛК дважды перечисляла около 9 млн рублей на счет ЗАО «Управляющая компания Тринфиго», но деньги возвращались на счета ПЛК. Таким образом, долг «М-Индустрии» перед управляющим погашался, а перед ПЛК возникал.

Первая арбитражная инстанция решила, что этого достаточно для отказа во введении наблюдения, но апелляционный суд пришел к противоположному выводу. В обосновании решения Тринадцатый суд указал, что договор целевого займа заключен уже после возбуждения дела о банкротстве должника, а также после принятия к рассмотрению требований других кредиторов. Перечисление денежных средств одному кредитору он расценил как преимуществен-



БАНКРОТСТВО «М-ИНДУСТРИИ» НЕ ЗАТРОНЕТ ЕЕ ПОСЛЕДНИЙ ЖИЛОЙ ПРОЕКТ – «ПОЭМА У ТРЕХ ОЗЕР»

ное удовлетворение требований этого кредитора перед другими, «что недопустимо и может быть оспорено в деле о банкротстве в соответствии со статьями 61.2, 61.3 Закона "О несостоятельности (банкротстве)"».

Генеральный директор УК «Тринфиго» Дмитрий Благов пояснил, почему его компания не взяла денег ПЛК. «Переговоры с эмитентом облигаций шли 2,5 года, управляющая компания ставила только одну цель – получить назад размещенные в облигации пенсионные деньги. В суде было заключено мировое соглашение о порядке погашения долга, но ответчик не соблюдал его условий. В итоге мы были вынуждены подать в суд заявление о банкротстве», – говорит он.

Деньги от ПЛК не были приняты по причине того, что их отправили в ущерб интересам других кредиторов, это отражено в решении апелляционной инстанции. «И взять их было нельзя, так как это было бы признано преимущественным удовлетворением требований единственного кредитора. Законодательство

о банкротстве дает возможность отменить подобные сделки, совершенные в предбанкротный период. В отношении "М-Индустрии" процедура уже стартовала. Это значит, что деньги ПЛК нам бы все равно пришлось вернуть», – пояснил Дмитрий Благов.

Адвокат, руководитель проекта «Долевка-СПб.рф» Алексей Люкшин с ним согласен: «Выстроилась очередь кредиторов строительной компании, и требование о банкротстве там не одно. Начало наблюдения произошло бы в любом случае, и управляющий, назначенный с подачи другого кредитора, вышел бы в суд с иском о возврате денег».

«Действия УК "Тринфиго" вполне логичны, и нет никакого основания подозревать какое-то рейдерство», – считает г-н Люкшин.

Два выпуска на тандем

Холдинг «М-Индустрия» существует с 1993 года, его основные юрлица – ЗАО «Строительное объединение «М-Индустрия» и ЗАО «М-Индустрия». За эти годы он реализовал полтора десятка замет-

ных объектов и даже представил проект искусственного острова в Черном море.

В самой «М-Индустрии» комментариев о долгах и банкротстве получить не удалось: пресс-служба группы распушена, а секретарь передала, что первые лица слишком заняты и не могут выделить время для беседы с корреспондентом.

Руководитель группы российских долговых рынков агентства Sbonds Елена Скурихина сообщила, что у СО «М-Индустрия» есть два выпуска облигаций: в августе 2006 года – на 1 млрд рублей и в июле 2008-го – на 1,5 млрд рублей. Кроме того, был зарегистрирован и получил госномер еще один выпуск облигаций на 1,5 млрд рублей, но фактически его разместить не успели. По всем выпускам ЗАО «М-Индустрия» было поручителем. Профессиональные участники рынка не сомневаются, что компания разделит судьбу «сестры». Объем долга еще будет уточняться в ходе наблюдения, к нему приплюсуют невыплаченный доход и штрафные проценты, проявятся и размеры прочих обязательств.

Генеральный директор компании London Real Invest Зоя Захарова говорит, что владельцам облигаций нужно было давно обратиться в суд и встать в очередь при банкротстве компании.

Последняя «Поэма»

Адвокат Алексей Люкшин пояснил, что дело о банкротстве СО «М-Индустрия» тянется с середины 2011 года. Может быть, суд пытался таким образом дать холдингу достроить последний в Санкт-Петербурге жилой комплекс «Поэма у трех озер» и избежать появления еще одного адреса социальной напряженности.

Возможно, повлияло на ситуацию и то, что застройщиком «Поэмы...» выступало Главное управление внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленобласти, а «М-Индустрия» была генподрядчиком, заказчиком и инвестором проекта. В конце 2011 – начале 2012 года финишные корпуса по этому адресу были сданы, ключи дольщикам переданы.

«Самого страшного, что бывает с людьми, – двойных продаж – у "М-Индустрии" не было», – признает адвокат. Правда, это не значит, что проблем у жильцов нет. Дело в том, что инвестуловия перед городом в полном объеме строительная компания не выполнила. Поэтому собственность на квартиры зарегистрировать не так просто: нужно обращаться в суд, но этот механизм обкатан. Выборгский районный суд Санкт-Петербурга потоком принимает решения в пользу граждан.

Что касается перспектив банкротства, то, по мнению г-на Люкшина, оно не затронет «Поэму...», так как она уже не принадлежит «М-Индустрии». Зато коснется объекта в Краснодарском крае (город Сочи, улица Яна Фабрициуса). Там компания была застройщиком жилого комплекса «Дом у дендрария»; по нему согласно специальному механизму банкротства застройщика должен быть сформирован отдельный от реестра кредиторов реестр требований квартир. В УК «Тринфиго» не смогли предсказать, сколько копеек со вложенного рубля получат в итоге кредиторы.

справка

Другие девелоперы и строители, допустившие в России за последние 3 года дефолты по облигационным займам (по данным Sbonds): «Макромир Финанс», «МГ Групп», корпорация «Строймонтаж».

Правительство РФ определило категории граждан, претендующих на покупку жилья экономкласса

Правительство РФ утвердило перечень отдельных категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного на земельных участках Фонда РЖС. Постановление № 1099 от 25 октября разработано для проведения Фондом РЖС аукционов по голландской системе. Торги ведутся на понижение цены продажи квадратного метра жилья экономкласса. Стартовая цена аукциона определяется равной средней рыночной стоимости квадратного метра жилья, устанавливаемой Минрегионом ежеквартально для конкретного субъекта РФ. Победитель таких торгов получает земельный участок фонда в безвозмездное срочное пользование в обмен на обязательство построить жилье экономкласса и продать его отдельным категориям граждан по зафиксированной на аукционе цене. Постановлением утверждается как перечень льготных категорий граждан, имеющих право на покупку жилья экономического класса, так и основания включения в списки таких граждан, форма списка и состав включаемых в него сведений. Правительство РФ рекомендует органам государственной власти субъектов Российской Федерации в трехмесячный срок принять законы, устанавливающие правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в соответствии с федеральным законом, и определить очередность включения граждан в эти списки. Попечительским советом Фонда РЖС уже утвержден порядок отбора земельных участков, ко-

торые могут торговаться по голландской системе. Таким образом, после принятия региональными властями правил формирования списков граждан формирование нормативной базы, обеспечивающей реализацию Федерального закона № 118-ФЗ, будет полностью завершено.

Аукцион на ремонт автодорог в Вырице отменяется

Комиссия Ленинградского УФАС России выдала администрации Вырицкого городского поселения Гатчинского района предписание на отмену аукциона на выполнение работ по текущему ремонту автомобильных дорог с начальной (максимальной) ценой контракта 100,47 млн рублей. Причина – ошибки и неточности в документации. Так, в одной части условий контракта сказано, что величина гарантийного обеспечения – 30 млн рублей, а в другой части она же обозначена как 25 млн рублей. Также в условиях предписано использовать при ремонте «щебень группы не ниже второй», но такого понятия, как «группа щебня», не существует. Жалобу, которая стала основанием для разбирательства на комиссии, подало ООО «Стройтехнологии».

Премьер потребовал от строителей ответственности за качество

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев поручил министерству промышленности и торговли к 1 мая 2013 года представить в правительство пакет нормативно-правовых документов, закрепляющих за строительными организациями ответственность за качество на протяжении все-

го жизненного цикла возведенных ими объектов. «К 1 мая доложите о формировании нормативного массива для использования критерия цены-стоимости всего жизненного цикла объекта», – заявил г-н Медведев на совещании о мерах по стимулированию применения новых материалов в строительстве.

Дмитрий Медведев призывает поддержать отечественных производителей стройматериалов

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев провел совещание «О мерах по стимулированию применения новых материалов в строительстве». Глава правительства призывает власти регионов максимально использовать отечественные стройматериалы. В первую очередь это касается реализации программ энергоэффективности в сфере строительства и ЖКХ. Особо г-н Медведев отметил современные материалы, в числе которых назвал полистирол. «Исполнители и заказчики должны отвечать за состояние объектов на протяжении всего жизненного цикла. Они должны быть привязаны к результатам работы и отвечать за качество», – сказал премьер. Необходимо стимулировать предприятия переходить к производству энергоэффективных материалов, и для этого нужно разработать новые нормы и правила, и ввести систему поощрения инноваций. Речь идет и о СниПах, и о стандартах, и оощерении тех, кто применяет современные технологии при реализации проектов с государственной поддержкой. По итогам совещания подготовлен перечень поручений.

Систему финансирования капремонта в России реформируют

На совещании по системе финансирования капремонта премьер-министр Дмитрий Медведев сказал, что субъекты РФ должны утвердить долгосрочные программы капремонта жилых зданий с перечнем домов, подлежащих ремонту по годам, и подрядных организаций, привлекаемых к работам. Он напомнил, что собственники квартир в многоквартирных домах обязаны оплачивать расходы по капремонту, но плату взимают лишь 60% субъектов РФ. Кроме того, премьер отметил, что в стране отсутствуют механизмы справедливого и эффективного использования этих средств. По его словам, улучшить этот механизм должен законопроект, готовящийся к рассмотрению Госдумой во втором чтении. Он вносит изменения в Жилищный кодекс и другие законодательные акты, регулирующие финансирование капремонта многоквартирных домов. Подготовлен еще один федеральный закон – поправки в бюджет текущего года, которые на 20 млрд рублей увеличивают финансирование Фонда содействия реформированию ЖКХ. По словам главы правительства, на 1 января 2012 года более 10 млн кв. м жилья в России были признаны аварийными и подлежащими сносу. По действующим нормативам капремонт должен проводиться раз в 25 лет, но с 90-х годов в России ежегодно ремонтировалось менее 1% жилищного фонда. В результате растет объем ветхого жилья, нагрузка на коммунальную систему, неэффективное использование энергии для отопления такого жилья.

10 лет!

Правительство Санкт-Петербурга
Российский союз строителей
Союз строительных объединений и организаций

VII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Санкт-Петербург
15 ноября 2012г.

Генеральный партнер
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС

Генеральный информационный партнер
Кто строит в Петербурге

ДВОРЕЦ ТРУДА
(Санкт-Петербург, пл. Труда, 4, Актовый зал)

Начало в 11.00. Регистрация участников с 10.00

Участие в работе конференции бесплатное
Программа на сайте www.stroysoyuz.ru

Информация об условиях размещения рекламных материалов участников в дирекции Союза строительных объединений и организаций: (812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72

Партнеры: МЕЖДУНАРОДНАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ ГРАНА

Информационные партнеры: ВЕСТНИК, ЕВРО СТРОЙ, СТРОИТЕЛЬСТВО, ГОРИЗОНТ, ПУТЕВОЙ

10 лет!

Правительство Санкт-Петербурга
Российский союз строителей
Союз строительных объединений и организаций

X СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург

3 декабря 2012 года

Генеральный партнер
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС

Генеральный информационный партнер
Кто строит в Петербурге

БК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1
(Большой пр. ВО., 103)

Начало в 17.00. Регистрация делегатов с 16.00

Партнеры: МЕЖДУНАРОДНАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ ГРАНА

Информационные партнеры: ВЕСТНИК, ЕВРО СТРОЙ, СТРОИТЕЛЬСТВО, ГОРИЗОНТ, ПУТЕВОЙ

прием заявок на участие
(812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72
www.stroysoyuz.ru

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Строительное сообщество готовится к юбилейному X Съезду строителей

3 декабря пройдет X юбилейный Съезд строителей Санкт-Петербурга. Союз строительных объединений и организаций при поддержке профессионального сообщества продолжает подготовку к этому крупнейшему событию в жизни строительного комплекса нашего города.



Главный строительный форум соберет около тысячи участников

Строительная отрасль играет решающую роль в развитии экономики Санкт-Петербурга, поэтому большое внимание к проведению отраслевого съезда со стороны представителей органов власти закономерно. Практически ежегодно в работе съезда принимает участие губернатор северной столицы, руководители профильных комитетов и служб, законодательная власть. На X Съезд строителей Санкт-Петербурга традиционно приглашены губернатор Георгий Полтавченко, представители всех ветвей городской власти – правительства и парламента.

Состояние петербургской стройки

имеет большое значение не только для Санкт-Петербурга, но и в значительной степени для страны. Именно поэтому в числе гостей и участников съезда – руководители Российского Союза строителей, НОСТРОЙ, НОП, НОИЗ. Петербургские съезды строителей не остаются без внимания членов российского правительства. Так, в 2011 году в президиуме IX съезда работал заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Козак.

Из года в год съезд строителей собирает более тысячи руководителей крупнейших строительных компаний, саморегулируемых организаций, участников профессиональных строительных объединений и ассоциаций, успешная работа которых является залогом уверен-

Предварительная регистрация участников конференции и делегатов X Съезда строителей Санкт-Петербурга по факсу (812) 570-30-63, по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru. Условия размещения рекламных информационных материалов участников – в дирекции Союза по телефонам: (812) 571-31-12, 570-30-63, 336-45-54.

ного развития строительного комплекса.

Генеральным партнером X Съезда выступил Национальный ситуационный центр «Специальный ресурс». Генеральный информационный партнер – официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли «Кто строит в Петербурге».

Проблемы строителей и пути решения

На главном отраслевом форуме будут подведены итоги работы строительного-промышленного комплекса Санкт-Петербурга за уходящий год, озвучены важнейшие проблемы его функционирования и развития.

Сейчас формируется повестка съезда, тон которой во многом будет задан на предсъездовской конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленобласти», пленарное заседание которой состоится 15 ноября во Дворце Труда, а серия круглых столов – на следующий день в Контактном центре строителей.

Союз строительных объединений и организаций принимает заявки от представителей предприятий и организаций на выступления в рамках X Съезда строителей.

Заявки можно направить в дирекцию Союза по факсу (812) 570-30-63 или по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru.

Очевидцами живой дискуссии, которая развернется на съезде, сможет стать вся без исключения строительная отрасль – на сайте Союза будет организована прямая интернет-трансляция.

Съезд строителей традиционно состоится в зале 7.1 седьмого павильона выставочного комплекса «Ленэкспо». Начало работы в 17.00, регистрация делегатов с 16.00. Союз приглашает строителей Санкт-Петербурга принять участие в работе форума – определить пути решения основных вопросов в открытом и конструктивном диалоге и вместе с руководством города сверстать планы на будущее.

КОНФЕРЕНЦИЯ «РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»
15.11.12. Пленарное заседание. Дворец Труда, 11.00.
16.11.12. Специализированные круглые столы. Контактный центр строителей (Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 13).

Круглый стол по вопросам саморегулирования, технического регулирования и законодательного обеспечения строительной отрасли

Время работы: 10.00–12.00
Модератор: С. Т. Фролов, руководитель управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций, технический директор СРО НП «Строители Петербурга».

Круглый стол по вопросам страхования в строительном комплексе. Время работы: 13.00–15.00

Модератор: А. С. Кузнецов, председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, заместитель директора Санкт-Петербургского филиала САО «Гефест».

Круглый стол по вопросам подготовки кадров для строительной отрасли
Время работы: 16.00–18.00
Модератор: Б. А. Буданов, вице-президент Федерации образования строителей.

Оргкомитет конференции принимает заявки на участие в работе круглых столов по телефонам: (812) 570-30-63, 714-23-81, 571-31-12, 8-921-895-67-07.

Общественный совет – инструмент повышения прозрачности саморегулирования

8 ноября в Санкт-Петербурге состоится очередное заседание Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга.

Эта специализированная структура создана в северной столице постановлением губернатора в 2009 году для подготовки перехода строительной отрасли на саморегулирование. Инициатором создания общественного совета стал Союз строительных объединений и организаций. Возглавляет совет первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров. В состав совета входят представители профильных комитетов и ведомств Санкт-Петербурга и Ленинградской области, депутаты городского Законодательного собрания, руководители саморегулируемых организаций и другие участники системы саморегулирования.

Заседание общественного совета состоится в Большом аукционном зале Фонда имущества Санкт-Петербурга (пер. Гривцова, 5). Начало в 15.00, регистрация с 14.00.

Общественному совету удалось успешно подготовить переход строительной отрасли на новые рельсы, заблаговременно разработав нормативную базу саморегулирования – был подписан ряд меморандумов, ставших регуляторами новой системы взаимоотношений. Созданы координационные советы, призванные реагировать на перемены в специализированном законодательстве и оперативно оповещать об изменениях профессиональное сообщество. Благодаря всем этим мерам система саморегулирования заработала в Санкт-Петербурге одной из первых в стране.

Несмотря на признанный факт, что новая система сумела заработать и стать основой деятельности строительной отрасли, сегодня общественный совет продолжает уделять пристальное внимание проблемам, возникающим в ходе функционирования новой системы. Некоторые из них будут обсуждаться на очередном заседании совета. В частности, речь пойдет о законодательном обеспечении развития саморегулирования, подготовки предложений по использованию средств



Заседание общественного совета, 2011 год

Предварительная аккредитация участников заседания Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга и журналистов по телефонам: (812) 570-30-63, 312-64-72.

компенсационных фондов, о работе с саморегулируемыми организациями, не в полной мере отвечающими требованиям профильного законодательства.

Вниманию участников будут предложены аналитические данные по системе саморегулирования, подготовленные Управлением мониторинга. Кроме того, планируется скоординировать планы деятельности координационных советов.

Также в повестку включены вопросы о просветительской деятельности совета, в том числе издании методической литературы и справочников, таких как «Саморегулируемые организации Северо-Запада». Созданная по инициативе общественного совета первая в регионе единая база профильных СРО стала еще одним инструментом взаимодействия участников строительного рынка, а также инструментом обеспечения прозрачности системы саморегулирования.

Заседание будет носить открытый характер. Кроме членов общественного совета к участию в заседании приглашены руководители саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также журналисты.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 1 (северо-западнее дома 22, лит. Н)
Санкт-Петербург 29 октября 2012 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:
Финансовый результат на 30.09.2012: -
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.09.2012:
Кредиторская задолженность – 787 618,0 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 40 371,0 тыс. руб.
Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 3 (северо-западнее дома 22, лит. Н)
Санкт-Петербург 29 октября 2012 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:
Финансовый результат на 30.09.2012: -
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.09.2012:
Кредиторская задолженность – 787 618,0 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 40 371,0 тыс. руб.
Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, лит. Н)
Санкт-Петербург 29 октября 2012 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:
Финансовый результат на 30.09.2012: -
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.09.2012:
Кредиторская задолженность – 787 618,0 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 40 371,0 тыс. руб.
Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и автостоянками закрытого типа, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 22, лит. Н
Санкт-Петербург 29 октября 2012 г.

1. Внести следующие изменения в раздел ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:
Финансовый результат на 30.09.2012: -
Размер кредиторской и дебиторской задолженности на 30.09.2012:
Кредиторская задолженность – 787 618,0 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 40 371,0 тыс. руб.
Генеральный директор ООО «СТ-Удельный» Лайков М.В.

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '12

ДЕКАБРЬ 2012

7 Нижний Новгород	13 Москва	18 Санкт-Петербург
11 Екатеринбург	14 Казань	21 Омск

+7 (495) 668 09 37 www.PROEstate.ru +7 (812) 640 60 70

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР: **ARENATOR.RU** (Коммерческая недвижимость)

ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: **КТО СТРОИТ** (Единственный информационный портал в строительной отрасли)

ВЕДУЩИЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: **КТО СТРОИТ.RU** (Единый строительный портал Северо-Запада)

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: **BSN.RU** (Большой Сервер Недвижимости)

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

МИР & ДОМ (Специализированный портал)	ДУБЕЖИ (Коммерческая недвижимость)	Салонъ (Недвижимость)	МИР & ДОМ (Группа журналов)	ДАЙДЖЕСТ (Недвижимость)	Коммерсантъ
KOMNED.RU (Имущественная недвижимость)	Галерея (Недвижимость)	ЭЛИТНАЯ (Недвижимость)	НОВОСТРОЙКИ (Журнал)	призорок (Информационно-аналитический журнал)	

РЕКЛАМА

5 ноября 2012 г.

№ 43 (90)

Кто строит в Петербурге

Премия в области жилой недвижимости Санкт Петербурга

ОТКРЫТА ПРОДАЖА БИЛЕТОВ НА ЦЕРЕМОНИЮ НАГРАЖДЕНИЯ

29 ноября 2012, Москва,
Концертный зал Известия Холл

www.UrbanAwards.ru

Организаторы: **URBANUS** (КВАРТИРНЫЕ МЕТРЫ), **РИС**, **ЛИДЕР**, **ВЕЛОМОСТИ** (НЕДВИЖИМОСТЬ), **АССОЦИАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И РЕЛТОРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

РЕКЛАМА

Энерго Эффективность XXI ВЕК

21-22 ноября 2012 | Санкт-Петербург,
ВК «Ленэкспо»

IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

в рамках выставки
Экспо-2012 ЖЭК РОССИИ
21-22 ноября 2012

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС
www.energoeffekt21.ru

Организаторы: **EVFORUM**, **АВИА**, **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

При поддержке: **МЭУ**, **МЭТУ**, **ИОП**, **АНО АНОС**, **МЭУ**

Партнеры: **МЭУ**, **МЭТУ**, **ИОП**, **АНО АНОС**, **МЭУ**

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА



Класс А Чайковского ул., д. 1



Класс А ВО, 17-я линия, д. 22, II оч.



Класс А ВО, Большой пр., д. 80, II оч.



Класс В+ 2-я Советская ул., д. 7



Класс В+ ПС, Кропоткина ул., д. 1



Класс В- ПС, Малый пр., д. 87




Класс В+ ПС, Чапаева ул., д. 15



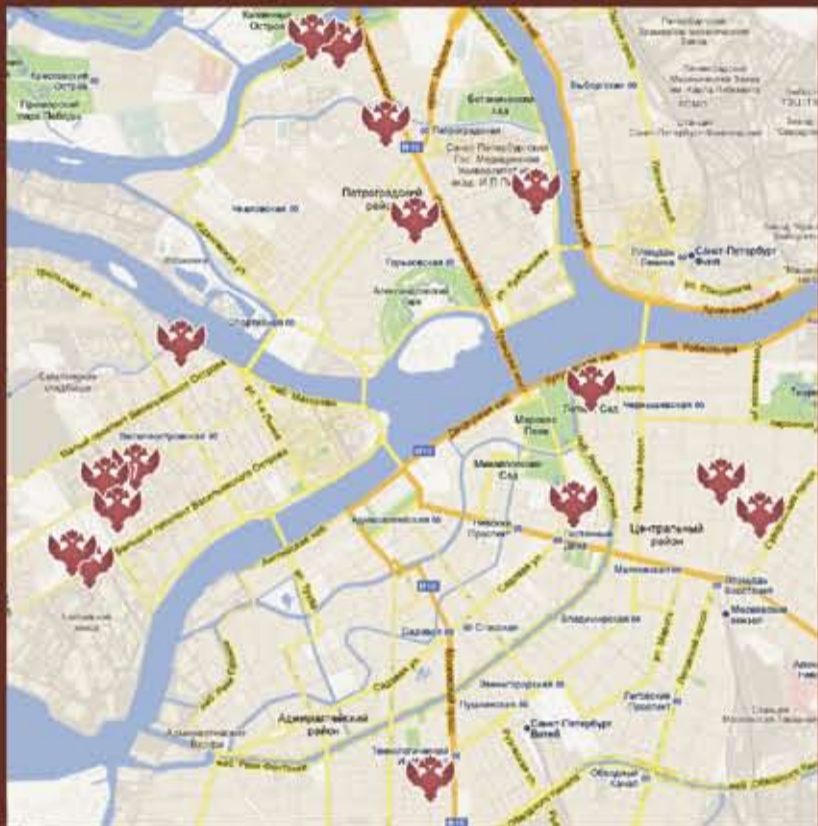
Класс В+ ПС, Пр. Попова ул., д. 37



Класс А ПС, Пр. Попова ул., д. 37



СЕНАТОР
Сеть бизнес-центров




www.senator.spb.ru

ОФИСЫ В АРЕНДУ

Сеть бизнес-центров общей площадью 250 000 кв.м.

(812) 332-30-00



Класс В+ 6-я Красноармейская ул., д. 7



Класс А Жуковского ул., д. 63



Класс А ВО, 17-я линия, д. 22



Класс А Садовая ул., д. 10



Класс В+ ВО, 7-я линия, д. 76



Класс В+ ВО, 18-я линия, д. 31



Класс В+ ВО, Большой пр., д. 80