

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ГОРОДСКИЕ ЧИНОВНИКИ ОПРОВЕРГЛИ СЛУХИ О ЗАПРЕТЕ
НА СНОС В ЦЕНТРЕ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ СТР. 3

ПРОШЛЫЙ ГОД ПРОШЕЛ НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ
ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК ПОД ЗНАКОМ КОТ СТР. 8–9

ПРОЕКТЫ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАЛОЖНИКАМИ ЗАПУТАННЫХ
ВЗАИМООТНОШЕНИЙ КУГИ И АРЕНДАТОРОВ СТР. 14–15

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Александр Лешин:
«Инвесторы отошли
от точечной застройки»



05.03

**Приставы
конфисковали
имущество
завода-
должника**

Судебные приставы помогли взыскать долги с асфальтобетонного завода на окраине Ломоносова. Год назад предприятие ООО «Эгида-Строй» взяло в лизинг оборудование для производства асфальта и бетона, но оговоренной платы за него в течение всего периода не вносило. На данный момент задолженность предприятия по аренде составляет 1 млн рублей. Сегодня взятая внаем техника, а также некоторое оборудование самого должника переданы на ответственное хранение представителю взыскателя – ООО «Восток». Для проведения операции по изъятию лизингового имущества пришлось разобрать часть стены здания завода. Как сообщили в Петродворцовом районном отделе судебных приставов, это решение вынесено арбитражным судом, обязавшего асфальтобетонный завод передать на хранение лизинговое имущество организации ООО «Восток», у которой заключен соответствующий договор с взыскателем ООО «Икар». В случае, если «Эгида-Строй» не сумеет возместить задолженность по исковому листу, его имущество будет конфисковано.

**Законсервирован
первый
объект Новой
Голландии**

В рамках реализации проекта развития территории острова Новая Голландия завершены консервационные и противоаварийные работы в корпусе № 17. Продолжается консервация корпусов 12, 16, зданий кухни и тюрмы. Консервация объектов культурного наследия предполагает научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы (в том числе противоаварийные), которые позволяют защитить объекты культурного наследия от последующих разрушений и обеспечивают сохранение их подлинности. Развитие территории острова Новая Голландия – стратегический инвестиционный проект Санкт-Петербурга, предполагающий создание нового культурного центра на острове, включающего Дворец танцев, концертный зал, галерею искусств, музеев, а также строительство общественно-деловых объектов: офисных помещений, торговых центров, отелей, подземных паркингов.

06.03

**Квартплату
жителям
Колпино
пересчитают**

Главам районов Санкт-Петербурга поручено обеспечить исполнение законодательства в части перерасчета размера платы за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение) в случае их непредоставления или предоставления ненадлежащего качества, сообщил губернатор Георгий Полтавченко в ответе на запрос депутата Законодательного собрания Елены Киселевой. Депутат спросила, считает ли глава города целесообразным предложить управляющим компаниям провести перерасчет коммунальных платежей жителям города Колпино, а также о том, как будет компенсирован материальный ущерб от аварий в сетях теплоснабжения города-спутника.

Напомним, что с 4 по 8 февраля в Колпинском районе произошел ряд аварий на тепловых сетях, около 200 зданий остались без отопления и ГВС, были многочисленные перебои электроснабжения. Губернатор отмечает, что вопрос компенсации материального ущерба, причиненного имуществу граждан, будет решен после проведения ремонтных работ по устранению аварии. Общая протяженность теплосетей в Колпинском районе – 282,2 п. км, из них магистральных тепловых сетей, нуждающихся в срочном ремонте, – 17,7 п. км. С целью проведения безотлагательного ремонта ГУП «ТЭК СПб» разработана Программа первоочередных мероприятий по восстановлению теплоснабжения Колпинского и Пушкинского районов.

**Готовятся новые
правила энерго-
эффективности
зданий**

Министерство регионального развития РФ подготовило проект приказа «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений». В существующем варианте, в частности, предусматривается, что данные требования приведут к суммарной удельной годовой экономии расхода тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение на 15% по отношению к базовому уровню со дня вступления в силу требований энергетической эффективности, на 30% по отношению к базовому уровню с 1 января 2016 года и на 40% по отношению к базовому уровню с 1 января 2020 года.

07.03

**Стратегические
инвесторы
лидируют**

Сразу четыре инвестора, реализующих стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга, вошли в список организаций, отчитавшихся о наибольших объемах поступивших иностранных инвестиций в 2011 году. Среди них: ООО «Воздушные ворота северной столицы» (296 млн USD) – в реализацию проекта развития аэропорта Пулково, ЗАО «Балтийская жемчужина» (180 млн USD) – в реализацию проекта строительства многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина», ООО «Хендэ Мотор Мануфактуринг Рус» (150 млн USD) – в увеличение производственных мощностей завода в Санкт-Петербурге, ООО «Тойота Мотор Мануфактуринг Россия» – в увеличение производственных мощностей завода в Санкт-Петербурге. Наибольшие объемы иностранных инвестиций в 2011 году поступили в ОАО «Газпром нефть». В список компаний, отчитавшихся о наибольших объемах инвестиций, также вошли ЗАО «Сибур-Холдинг», ООО «Скания-Питер», ОАО «Силовые машины», ООО «Торговый дом БМЗ», ЗАО «Енисейская инвестиционная компания».

**Петербургские
девелоперы
предлагают
развивать ГЧП
в сфере аренды**

Санкт-Петербург завершил программу первого дня на крупнейшей в Европе международной выставке инвестиций в недвижимость MIPIM-2012. Во время дискуссии City Talk: St. Petersburg представители власти и бизнеса обсудили перспективы развития северной столицы и привлечения инвестиций. Среди наиболее приоритетных направлений рынка недвижимости эксперты называют аренду жилья. Генеральный директор ГК «Пионер» управления «Санкт-Петербург» Юрий Грудин выразил уверенность в необходимости развивать в Санкт-Петербурге государственно-частное партнерство в сфере арендного жилья. «За рубежом это проверенная временем успешная практика, которая позволяет, с одной стороны, решить массу жилищных проблем, с другой – это привлекательный способ инвестирования», – отметил Юрий Грудин.

08.03

**Орловский
тоннель стал
приоритетом
Северо-Запада**

Строительство Орловского тоннеля под Невой наряду с еще четырьмя петербургскими проектами вошел в перечень 45 приоритетных инвестиционных проектов Северо-Западного федерального округа. Этот перечень был подписан председателем Правительства РФ Владимиром Путиным. Перечень непосредственно связан со Стратегией социально-экономического развития округа до 2020 года, прошедшей все необходимые согласования в министерствах и ведомствах РФ и также утвержденной Владимиром Путиным. Кроме Орловского тоннеля приоритетными в Санкт-Петербурге также названы строительство автомобильной дороги Западной скоростной диаметра, развитие аэропорта Пулково, замена технологии предоставления услуг связи, создание городского спутника «Южный» в границах конкретных земельных участков в Пушкинском районе города.

**В бюджете нет
40 млрд рублей
для ветеранов**

Отмена «ценза оседлости» – стаж проживания в Петербурге в 10 лет – для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий ветеранов Великой Отечественной войны потребует дополнительных ресурсов в объеме более 40 млрд рублей. Таким образом, «ценз оседлости» является вынужденной мерой. Такой ответ дал губернатор Георгий Полтавченко на запрос депутата Законодательного собрания Бориса Вишневого.

В городе сейчас проживает более 200 тыс. ветеранов ВОВ. Жилищным кодексом РФ вопрос о сроке проживания как условия для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях прямо не урегулирован. Ценз – один из основных факторов, стабилизирующих динамику роста количества граждан, состоящих на учете. Данная позиция подтверждается судебной практикой, в частности определением Верховного Суда РФ от 07.12.2011 № 78-Г11-56.

Эта норма существует в Санкт-Петербурге (Ленинграде), как городе федерального значения, уже несколько десятилетий. При этом губернатор не исключает возможность отмены ценза в отдаленном будущем, когда доходная часть бюджета города вырастет.

09.03

**Жилье
переселенцам
и молодым
ученым**

Минрегиону поручено направить более 5 млрд рублей из сэкономленных в 2011 году средств на решение проблем вынужденных переселенцев, включая переселение из ветхого жилья. Такое поручение министерству дал премьер-министр РФ Владимир Путин. Ранее глава Минрегиона Виктор Басаргин сообщал, что по итогам 2011 года министерство сэкономило 16,5 млрд рублей. Премьер предложил направить их, в том числе, на помощь переселенцам и молодым ученым. Для поддержки молодых ученых, нуждающихся в жилье, решено выделить еще около 2 млрд рублей. Г-н Басаргин уточнил, что в очереди на переселение стоят около 15 тыс. семей, а для молодых ученых необходимо выделить около 1,9 тыс. жилищных сертификатов.

**Зарплата
строителей
Ленобласти
увеличилась**

В течение 2011 года средняя начисленная заработная плата в области динамично увеличивалась. По итогам января-декабря она достигла уровня 23463 рубля – это на 12,3% больше, чем годом ранее. По темпам роста среднемесячной номинальной начисленной заработной платы Ленинградской область заняла второе место в Северо-Западном федеральном округе и превышает аналогичный средний показатель в СЗФО, который равен 11,5%. В декабре 2011 года заработную плату выше среднего уровня в области получали в организациях, занимающихся социальным страхованием, в 1,7 раза, финансовой деятельностью – 1,5 раза, строительством – на 25%.

**Дворцу
Меншикова
выделят 2,4 млн
рублей**

Государственный Эрмитаж объявил открытый конкурс на выполнение работ по текущему ремонту помещений теплоцентра здания Дворца Меншикова, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Университетская набережная, 15. Максимальная цена контракта – 2,441 млн рублей. Ремонтные работы должны быть окончены не позднее 95 дней со дня заключения контракта.

в Петербурге
Кто строит

№ 09(56) 12 марта 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 Мионов, Мария Безух,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойнен

Тел. +7 (812) 242-06-40

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-929
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 9.03.2012 в 23.00

«СНЯТЫЙ» мораторий

Марина Голокова. Городские чиновники опровергли слухи о запрете на снос в центре северной столицы. Ссылаясь на неправильную интерпретацию в СМИ выступления губернатора о новом строительстве в историческом Петербурге, власти сообщили о своих истинных намерениях. Инвесторам будет дан зеленый свет, но при определенных условиях.

Информация о моратории на снос в историческом центре города появилась в СМИ после заседания совета по сохранению культурного наследия 22 февраля 2012 года. Для губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, взявшего лично курировать вопросы исторического наследия, это был дебют в роли председателя совета. Во время заседания он сообщил о том, что Смольный готовит документ, в соответствии с которым возводить новые здания в историческом центре можно будет «только в исключительных случаях и только по согласованию с советом». «Есть смысл пойти по пути Москвы, власти которой объявили мораторий на строительство в историческом центре», – сказал Георгий Полтавченко. Очевидно, именно эта фраза и сыграла ключевую роль в интерпретации его выступления в СМИ.

Недавно комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) официально опроверг информацию о моратории. «Указанная цивилизованная мера строгого государственного регулирования строительной деятельности в пределах города, являющегося, к тому же, объектом всемирного наследия ЮНЕСКО, давно ожидалась петербуржцами. Однако из-за нескольких далеких от реальности толкований соответствующая информация была воспринята частью общества как намерение правительства Санкт-Петербурга ввести мораторий на любую хозяйственную деятельность в историческом центре», – говорится в сообщении КГИОП.

Комитет отмечает, что выступление губернатора на заседании совета не дает «никаких оснований для подобной трактовки». По дан-



ном КГИОП, губернатор «не делал заявлений, граничащих с популизмом, а говорил о реальных и действенных мерах по возрождению города».

«Правительство Санкт-Петербурга не имеет права бросать на произвол судьбы аварийные объекты и ветхие инженерные коммуникации в историческом центре, останавливать расселение коммунальных квартир, прекращать работы по реконструкции и приспособлению для современного использования зданий и сооружений. Идеология нашего времени – не разрушать старое ради сомнительного нового, а вдохнуть новую современную жизнь в исторические кварталы. Строительный забор вокруг старинного здания должен служить не сигналом к мобилизации градозащитников, а символом совместной заботы петербуржцев и правительства города о сохранении исторического наследия. Созданию атмосферы

взаимного доверия будут способствовать строгие законы, их неукоснительное соблюдение и полная прозрачность всех действий по реставрации, реконструкции и благоустройству Петербурга», – сообщает КГИОП.

Для инвесторов, почти уверовавших в грядущий мораторий, такой поворот событий меняет дело. Они готовы к реализации проектов в центре Петербурга при наличии адекватной нормативной базы. «Чем жестче будет регламент, тем проще будет всем работать», – говорит архитектор Евгений Герасимов. – Когда будет изменена система законодательства, тогда и будет наведен порядок».

Речь идет в первую очередь об охранном законодательстве. Участники рынка отмечают, что и федеральный, и городской законы нуждаются в полной переработке. Недавно власти даже представили на открытое обсуждение возможные многочисленные по-

правки в городской закон № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон», принятый в 2009 году. Внесение всех корректировок было бы равносильно замене одного закона на другой. Совет признал, что рынок к столь глобальным переменам пока не готов, и решил остановиться лишь на трех поправках (см. «Кто строит в Петербурге» № 7 от 27.02.12).

С Федеральным законом № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» дело обстоит гораздо сложнее. По словам депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексея Ковалева, пакет поправок к этому закону уже год лежит в комитете Госдумы. Среди них поправки, которые предусматривают: определение понятия «достопримечательное место»; разведение функций контроля и надзора между федеральной и региональной властью; передачу полномочий федеральным органам исключать объекты из списка памятников; определение термина «реконструкция» и сведение всей терминологии в одну систему; дифференциацию собственников исторических объектов и другое.

Плюс ко всему, инвесторы считают, что для работы в историческом центре Петербурга нужно создать отдельную нормативную базу. Многие инвестиционные проекты будут предусматривать реконструкцию жилого фонда, а для этого потребуются иные санитарные, пожарные, строительные и другие нормы. Если и сохранять историческое наследие, то по новым правилам.

Государственная жилищная инспекция за февраль выдала 333 предписания об устранении нарушений.

В феврале 2012 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга проверено 2479 домовладений площадью 12 010 484,9 кв. м. По результатам внеплановых мероприятий организациям, обслуживающим жилищный фонд, выдано 333 предписания об устранении нарушений, рассмотрено 265 дел об административном правонарушении, 8 дел прекращено, вынесено 257 постановлений о привлечении к административной ответственности, наложено штрафов на общую сумму 3252,5 тыс. рублей по статьям 7.21, 7.22, 7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и по закону Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

Перед Смольным хотят установить памятник Кларе Цеткин.

Активисты межрегиональной организации «Коммунисты Петербурга и Ленинградской области» («КПЛО») призывают установить в северной столице памятник основательнице Международного женского движения и праздника 8 Марта Кларе Цеткин. Как пишет пресс-служба движения, соответствующий запрос «КПЛО» уже направили в комитет по культуре, ответственный за принятие подобных решений. Активисты считают, что памятник можно было бы установить на площади Пролетарской диктатуры перед Смольным, так как сама Клара Цеткин «часто пила чай у Ильича». Средства на изготовление памятника Кларе Цеткин, как считают в «КПЛО», могут быть получены «путем обязательного разового налогообложения трудоспособной мужской части населения Петербурга». Памятник, по мнению коммунистов, будет способствовать пополнению городского бюджета: монумент может привлечь туристов из Европы, феминисток, многочисленных родственников Клары Цеткин из Германии.

Рыночные площади возвращаются

Любовь Андреева. Открылась первая очередь многофункционального торгового комплекса «Хасанский». Инвестиции в новый рынок на Хасанской улице, 15, лит. А составили 590 млн рублей.

Первая очередь нового рынка состоит из торгового зала площадью 4,6 тыс. кв. м, где будут располагаться сельскохозяйственные ряды вместимостью 340 торговых места, и двух этажей торгового комплекса площадью 679 и 910 кв. м на 97 торговых мест непродовольственного вещевого рынка. Сейчас возводится вторая очередь торгового комплекса, которую планируют закончить к концу года. В ней разместятся боксы автомастерских и продажа запчастей.

На протяжении 7 лет «Хасанский» то и дело оказывался в центре скандалов. В 2005 году город объявил о реконструкции торговых площадей, но планам воспротивились арендаторы. Предприниматели устраивали акции протеста и обращались за защитой к президенту РФ. Тогда был найден компромисс: закрыть рынок на капремонт с условием, что предприниматели не окажутся на улице.

По словам директора рынка Вик-

тора Шеховцова, вещевой рынок начнет работу уже на этой неделе. По его данным, за это время предприниматели успеют завезти товар и обустроить рабочие места. Продуктовые ряды откроются немногим позже, так как требуется наладка оборудования и санобработка помещений.

Глава комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Евгений Елин сказал, что торжественное открытие нового

комплекса призвано поставить жирную точку в скандальной истории Хасанского рынка. Председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко пояснил, что строительство проведено в установленные сроки. По его словам, два года на проектирование и строительство – нормативный срок.

Евгений Елин заявил, что Хасанский рынок акционируют. По его словам, город первоначально планирует отдать торговцам 49% акций

объекта, а затем, возможно, и все 100%. В перспективе по такой же схеме малый бизнес получит еще два рынка: Гражданский и у метро «Старая Деревня».

Кроме того, глава комитета по строительству рассказал, что под строительство новых рынков уже подобрано шесть земельных участков в разных районах города. Их срок проектирования и строительства также составит около 2 лет, то есть рынки будут открыты до 2015 года.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

коротко

■ **Прокуратура будет добиваться ликвидации СРО.** Прокуратура Петербурга выявила факты грубых нарушений федерального законодательства при проверке деятельности саморегулируемой организации некоммерческого партнерства «Объединение строителей ТЭК».

Так, денежные средства членов СРО, перечисленные в компенсационный фонд и предназначенные для возмещения ущерба от строительной деятельности, не направлялись на депозитный счет кредитной организации, как это предусмотрено законодательством, а размещались на расчетном счете и расходовались на иные цели. Правила документооборота, в том числе в области бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности, отсутствуют.

Имели место факты выдачи членам организации свидетельств о допуске к строительным работам в отсутствие полного пакета документов, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. В Едином государственном реестре юридических лиц сведений о фактическом местонахождении организации нет.

По результатам проверки материалы по факту покушения на причинение ущерба законным интересам организации направлены в следственные органы; в отношении руководителя партнерства возбуждены дела об административных правонарушениях по части 3 статьи 14.25 и 17.7 КоАП РФ, предусматривающих ответственность за невнесение сведений в Единый государственный реестр юридических лиц об изменении адреса местонахождения организации, а также неисполнение законных требований прокурора; ведется подготовка заявлений прокурора в арбитражный суд о признании свидетельств о допуске к строительным работам незаконными и ликвидации партнерства.

дороги

Аварии от недофинансирования

Мария Безух. На заседании комиссии по обеспечению безопасности дорожного движения при правительстве Ленинградской области подвели итоги состояния аварийности на дорогах в прошлом году и озвучили планы по ее устранению в 2012 году.

Статистика неутешительна: по словам заместителя начальника Управления Госавтоинспекции ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Алексея Сумина, в 2011 году количество ДТП увеличилось на 5,5%, тяжесть последствий возросла на 9,6%. В большинстве случаев виноваты водители, но актуальной остается и проблема необустроенных пешеходных зон.

Наибольший рост аварийности зафиксирован в Сланцевском, Кингисеппском, Гатчинском, Бокситогорском, Приозерском и Киришском районах. «Для снижения аварийности необходимо оборудовать пешеходные переходы шумовыми полосами, знаками со световозвращающей каймой зеленого цвета и разделить встречные потоки автотранспорта, – рассказывает Алексей Сумин. – Каждый пятый наезд происходит на пешеходном переходе. В Ленинградской области всего пять надземных переходов, а это менее 1 процента от общего их количества».

По мнению Алексея Сумина, на рост аварийности влияет и отсутствие искусственного освещения во многих населенных пунктах – количество ДТП по этой причине возросло в 2011 году на 40%. Валерий Сердюков еще в 2009 году дал муниципальным округам специальное поручение – внести изменения в долгосрочную целевую программу «Совершенствование и развитие автомобильных дорог Ленинградской области на 2009–2020 годы», дополнив ее новым разделом «Обустройство наружным освещением автомобильных дорог общего пользования регионального значения Ленинградской области». Но проект, предусматривающий строительство отдельных линий



наружного искусственного освещения на региональной улично-дорожной сети в пределах населенных пунктов без привязки к уже существующим элементам, был реализован не всеми. «Недостаток финансирования, технической возможности установки освещения, новых светофорных постов и пешеходных дорожек, которых нет в 70 процентах поселений, самым неблагоприятным образом влияет на дорожную обстановку, – считает заместитель начальника ГАИ Санкт-Петербурга и Ленинградской области. – Вот еще один отрицательный пример: построенные в 2010 году четыре светофорных поста на дороге Петербург – Кировск и два светофора на дороге Петербург – Морье в черте Всеволожска до сих пор не подключены».

По областной долгосрочной целевой программе «Повышение безопасности дорожного движения в Ленинградской области на 2011–2012 годы» в прошлом году было освоено более 11 млн рублей. Так, подразделения ГАИ оснасти-

ли тремя специальными автомобилями со средствами контроля, 36 приборами освидетельствования водителей на состояние алкогольного опьянения, 16 приборами измерения скорости, также на 20 постов ГАИ закуплено оборудование и медикаменты для оказания первой медицинской помощи. Кроме того, с февраля 2012 года на федеральных автодорогах Санкт-Петербург – Псков и Санкт-Петербург – Кола, проходящих по территории Ленинградской области, начали работать шесть автоматических видеофиксаторов превышения скорости. По словам Алексея Сумина, по нарушениям, зафиксированным только двумя приборами с 17 февраля, будет вынесено штрафов на сумму не менее 15 млн рублей (в среднем штраф за превышение скорости составляет 600 рублей). Действенность видеофиксаторов очевидна и на кольцевой автодороге: за последнее время скорость движения автомобилей там снизилась со 140–145 до 115–120 км/ч. Как рассказал председатель коми-

тета по транспорту и транспортной инфраструктуре Ленинградской области Николай Янченко, в 2012 году оснащение региональных дорог видеофиксацией продолжится.

Кроме того, уже в марте планируют запустить международный проект «Безопасность трансграничного дорожного движения». Его цель – обеспечить безопасность на автомобильных дорогах при прохождении транспорта через населенные пункты Ленинградской области и Юго-Восточной Финляндии. Партнерские отношения будут реализовывать комитет по транспорту и транспортной инфраструктуре Ленинградской области, фонд «Безопасность дорожного движения Ленинградской области», администрации Всеволожского и Выборгского муниципальных районов Ленинградской области, администрации Всеволожского и Сертоловского городских поселений Выборгского муниципального района Ленинградской области, администрации Всеволожского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Транспортное агентство Министерства транспорта и связи Финляндии; Департамент транспорта и инфраструктуры Центра экономического развития, транспорта и окружающей среды Юго-Восточной Финляндии. Инициаторами участниками также являются Управление Госавтоинспекции ГУВД по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и Институт безопасности дорожного движения Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. Бюджет проекта составит более 1,3 млн EUR, реализовывать его планируют в течение 30 месяцев.

инвестиции

Вышли из театра

Мария Туманова. Топ-менеджеры рыбоперерабатывающей компании «Русское море» покинули проект Театра песни Аллы Пугачевой в Петербурге. Контрольный пакет проекта получил глава холдинга РМІ Евгений Финкельштейн.

Изменился состав акционеров ООО «Театр песни Аллы Пугачевой», которое строит в Петербурге многофункциональный комплекс стоимостью 400 млн USD. Из проекта вышли владелец холдинга «Русское море» Максима Воробьева и его партнер по рыбному бизнесу Михаил Кенин, которым принадлежало по 22% акций компании. Теперь контрольный пакет проекта (51%) получил глава холдинга РМІ Евгений Финкельштейн, увеличив свою долю на 29%. Оставшиеся акции, по данным ЕГРЮЛа, находятся в руках Аллы Пугачевой и Кристины Орбакайте. Как сообщил Евгений Финкельштейн, он не выкупал акции у представителей «Русского моря». «Произошла их переуступка, поскольку до сих пор деньги в проект вкладывал только я», – со-

общил он, но сумму инвестиций не раскрыл. По мнению г-на Финкельштейна, для дальнейшей работы над проектом будут привлекаться средства крупных российских банков.

«Проект дорогой и непростой, да еще и непрофильный для инвесторов "Русского моря". Так что мотивы разрыва – экономические», – считают эксперты АРИН. Но некоторые участники рынка напомнили, что во время президентской гонки Алла Пугачева поддержала Михаила Прохорова. А Максим Воробьев – родной брат руководителя фракции «Единая Россия» в Госдуме РФ Андрея Воробьева. Так что причина выхода представителей «Русского моря» из проекта может быть и политической.

Правда, генеральный директор

ООО «Театр песни Аллы Пугачевой» Юрий Голованов сообщил, что все акционеры – бывшие и нынешние – остались в прекрасных дружеских отношениях.

Инвесторы занимаются проектом театра с 2008 года. Город передал примадонне участок площадью 2,7 га в устье реки Смоленки на Васильевском острове, обязав перечислить в бюджет 39 млн рублей. Во время изысканий выяснилось, что на территории участка в земной коре проходит разлом. Из-за этого проект пришлось корректировать. Разрешение на строительство было получено только в 2011 году.

Сейчас театр Аллы Пугачевой находится на стадии проектирования. Работу проводит английское бюро Populous – проектировщик

таких крупных стадионов Европы, как Wembley и O2-арена. Оператором объекта будет холдинг Live Nation, мировой лидер в сфере продюсирования, под управлением которого находится 200 концертных площадок. Консультант – компания Colliers International. Как сообщил заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Всеволод Щербаков, проект театра имеет большое значение для Петербурга. «В городе нет качественной современной площадки с хорошей акустикой для проведения концертов на европейском уровне. Самой современной площадкой является Ледовый дворец – но это прежде всего спортивный объект, поэтому качество звука в нем всегда оставляет желать лучшего», – говорит он.

Многофункциональный комплекс площадью 150 тыс. кв. м, сердцем которого станет театр, должен появиться к 2015 году. В его составе будут концертный зал-трансформер вместимостью от 3000 до 14000 человек, конференц-холл площадью 8 тыс. кв. м, медийный центр, студия звукозаписи, промоутерская школа, выставочные залы, центр современного искусства, а также гостиница более чем на 300 номеров. На площадке будут проходить до 300 культурных мероприятий в год на 20 тыс. посетителей одновременно. По предварительным расчетам, проект окупится за 7–8 лет. Это будет единственный в Петербурге культурно-выставочный просветительский центр мирового уровня и единственный такого рода проект в России.

«ЛСР» заплатит больше

Мария Туманова. «Группа ЛСР», подконтрольная структуре сенатора от Ленобласти Андрея Молчанова, планирует по итогам 2011 года увеличить дивиденды до 20 рублей на одну обыкновенную акцию против 15 рублей годом ранее.

Совет директоров «Группы ЛСР» в минувшую пятницу утвердил повестку общего собрания акционеров, которое назначено на 5 апреля. Набор вопросов стандартный. Привлекла внимание только рекомендация совета директоров выплатить дивиденды акционерам по итогам прошедшего финансового года. «Рекомендованный размер дивидендов – 20 рублей на одну обыкновенную акцию», – говорится в материалах холдинга. Поскольку уставный капитал «ЛСР» разделен на 103,03 млн обыкновенных акций, получается, что на выплату дивидендов группа в этом году планирует направить 2,06 млрд рублей. Для сравнения, в прошлом году (в 2011-м «ЛСР» выплатила дивиденды впервые) на эти цели было направлено 1,545 млрд рублей – из расчета 15 рублей на одну акцию. Как сообщил председатель совета директоров «Группы ЛСР» Игорь Левит, совет директоров рекомендовал увеличить объем дивидендов в этом году, исходя из анализа финансового состояния компании. «Холдинг планирует впредь выплачивать дивиденды ежегодно. Хотя их размер может меняться. На эти цели мы намерены направлять не менее 20 процентов объема чистой прибыли», – заявил он.

Конфета для инвесторов

Эксперты считают, что взятые обязательства по силам «ЛСР», поскольку размер дивидендов не слишком большой и не станет обременением для капитала компании. «Невысокая доходность акций на волатильность бумаг "ЛСР" не повлияет», – уверен Кирилл Таченников из UBS. «Дивиденды – как конфетка для инвесторов. Мелочь, а приятно!» – говорит аналитик ING Bank Татьяна Прокина. По ее словам, акционеры заработали 2,5% на бумагах «ЛСР» (в прошлом году коэффициент был 1,1%). «Это позитивно, но не сопоставимо с теми дивидендами, которые приносят акции публичных компаний из других сегментов экономики, например, нефтегазового. Для сравнения, коэффициент акций "ТНК-ВР" в этом году превысил



8 процентов. И дивиденды можно считать хорошими начиная с этого уровня», – утверждает Татьяна Прокина. «Зато этот шаг демонстрирует крепкие позиции "ЛСР" на рынке и будет способствовать дальнейшему укреплению связей компании с инвесторами», – говорит аналитик «ВТБ Капитал» Мария Колбина. Она напомнила, что за 2011 год «ЛСР» совокупно во всех регионах присутствия заключила новые контракты на продажу 340 тыс. кв. м недвижимости на сумму 26 млрд рублей, что на 91% превышает соответствующий показатель 2010 года. «В 2012 году удвоение объемов строительства вряд ли возможно. Но рост на 10% ожидаем. А значит, и дивиденды могут продолжить рост», – говорит г-жа Колбина.

Сам себе покупатель

Интересно, что на днях пакет акций «ЛСР» приобрел один из ее топ-менеджеров – член правления «Группы ЛСР» Климент Фалалеев, который с весны 2011 года руководит филиалом компании на Урале. Он купил 0,0015% акций компании, став одним из миноритариев. Исходя из того, что текущая цена бумаг «ЛСР» – 645 рублей за акцию, пакет мог стоить около 1,25 млн рублей.

В «Группе ЛСР» сообщили, что покупка сделана на открытом рынке в личных целях. По мнению Татьяны Прокиной, «это общепринятая практика, когда менеджмент, располагая свободными средствами и будучи уверен в устойчивом развитии своей компании, приобретает ее бумаги». Сейчас, по данным компании, 62% ее капитала принадлежит Streetlink Ltd. (владелец – основатель «ЛСР» Андрей Молчанов), 5% – у менеджмента, 33% находятся в свободном обращении.

Строители не балуют

Строительные компании не балуют акционеров дивидендами. Три года назад дивиденды выплатил холдинг «АФИ-девелопмент». «Но это был не позитивный шаг, а, скорее, сигнал бедствия: основной акционер тем самым позаботился о себе, а не о бизнесе группы, что очень скоро стало очевидно», – рассказала г-жа Прокина. По ее словам, в этом году дивиденды, сопоставимые по размеру с заявленными «ЛСР», может выплатить только компания Raven Russia (владеет портфелем складских проектов класса А общей площадью около 1 млн кв. м в Москве, Петербурге, Ростове-на-Дону и Новоси-

бирске, и располагает 377 га земли в России и странах СНГ для будущей застройки). «Больше, на мой взгляд, никто из строителей на это не отважится. У "ПИКа" не та финансовая ситуация. Что касается группы "Эталон", которую контролирует семья Вячеслава Заренкова, то после IPO в апреле прошлого года она планирует сосредоточиться на удвоении объемов строительства. А это совсем другая финансовая стратегия», – рассуждает Татьяна Прокина. Но, по мнению Кирилла Таченникова, при желании «Эталон» может повторить успех «ЛСР» в этом году. «По прогнозу, доходность бумаг "Эталона" могла бы быть сопоставима с показателями "ЛСР"», – полагает он.

«Эталон» удвоит стройку

На днях головная структура холдинга «Эталон», ЗАО ССМО «Лен-СпецСМУ», опубликовала бухгалтерскую отчетность за 2011 год по РСБУ. «Выручка компании в 2011 году достигла рекордного уровня 17,4 млрд рублей, увеличившись за год на 3,8%. Чистая прибыль выросла на 5,5% до 4,3 млрд рублей. При этом общая рентабельность бизнеса увеличилась на 8,3% до 48,6%, а рентабельность продаж – на 0,4% до 24,7%», – говорится в отчете. Компания также сообщила о переоценке своего портфеля – его рыночная стоимость по состоянию на 31 декабря 2012 года увеличилась на 20%, до 1,714 млрд USD. Президент ГК «Эталон» Вячеслав Заренков заявил, что переоценка портфеля и наличие чистых денежных средств в объеме 167 млн USD (по состоянию на конец прошлого года) дает холдингу возможности для продолжения роста. «Земельного банка, которым сейчас владеет "Эталон", достаточно для 6 лет строительства. Банк будет увеличиваться и дальше: на балансе компании сейчас находится 490 миллионов долларов, которые мы активно вкладываем в проекты», – утверждает Вячеслав Заренков. Перспективы возможной выплаты дивидендов в этом году в компании не комментируют.

■ В Приморском районе построили современный детсад. Открыли второй корпус детского сада № 64 – теперь его смогут посещать 160 детей (четыре ясельных и пять дошкольных групп). Учреждение оснащено бассейном, спортивным и музыкальным залами, кроме того, обустроены и уличные площадки для прогулок и занятий физкультурой. Помещения для каждой группы имеют отдельные спальни и столовые, первый этаж оборудован функцией «теплый пол».

Более тысячи аварийных квартир в Центральном районе нуждаются в расселении.

Население Центрального района составляет 212 тыс. человек, в том числе на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит около 27 тыс. семей. Это почти 53 тыс. человек, то есть каждый четвертый житель. Почти половина населения в историческом центре – 91 тыс. человек – проживает в коммунальных квартирах. По словам главы администрации Центрального района Марии Щербаковой, успешно реализуются целевые программы Санкт-Петербурга. В программе «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» участвует 61 семья, «Молодежи – доступное жилье» – 150 семей, «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» – 51 семья, «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения» – 74 семьи. За последние 2 года расселено 12 домов, из них пять домов – в 2011 году. В результате было переселено 155 семей (410 человек) в помещения общей площадью около 5 тыс. кв. м. В стадии расселения находятся еще восемь домов (Тележная ул., 21, лит. А; Тележная ул., 23; Лиговский пр., 117, лит. А и Г; Лиговский пр., 141, лит. Б и И; ул. Печатника Григорьева, 14; Гончарная ул., 11 б). Практически полностью удовлетворены потребности района в расселении аварийных квартир, включенных в постановление правительства города. Для проживающих в таком фонде, за последние 3 года выделена 441 квартира общей площадью 26,5 тыс. кв. м. Однако потребность района намного больше. По оценке районных властей, требуется расселить еще более 1 тыс. таких квартир.

Чудеса в «Тридешаткином царстве»

Алиса Селезнева. ГК «УНИСТО Петросталь» построит в поселке Мурино Всеволожского района Ленинградской области жилой комплекс со сказочным названием «Тридешаткино царство».

Застройщик декларирует истинные сказочные условия: масштабное озеленение, неплотная застройка, отсутствие вредных производств и заводов, два удобных выезда на КАД. «Это единственный областной район, куда доходит метрополитен», – отмечает Андрей Мытарев, коммерческий директор УК ГК «Унисто Петросталь», – расстояние от жилого комплекса до станции «Девяткино» – 900 метров». Помимо транспортной доступности в жилом квартале предусмотрена социальная инфраструктура – стро-

ительство яслей-сада на 240 мест и средней школы на 550 мест. Арсений Васильев, генеральный директор УК ГК «Унисто Петросталь», сообщил, что даже если в бюджете Ленобласти не будут запланированы средства на строительство социальных объектов – они все равно будут реализованы. Для этого привлекут частных инвесторов. Срок реализации жилого квартала – 5–7 лет. Объем инвестиций составляет 10 млрд рублей, из них 55–60% – собственные средства, 40–45% – заемные.

В настоящее время ведется строительство первой очереди, состоящей из трех 16-этажных домов. Ее площадь – 24 тыс. кв. м. Первую очередь застройщик намерен сдать в 2013 году. План ввода в эксплуатацию следующих очередей – в 2014 году сдадут 50 тыс. кв. м, в 2015-м – 60 тыс. кв. м, в 2016-м – также 50 тыс. кв. м, а в 2017-м – 30 тыс. кв. м.

В предложении первой очереди порядка 10% занимают квартиры-студии, 50% – однокомнатные квартиры, 29% – двухкомнатные и 12% – трехкомнатные. «В техническом

задании проекта "Тридешаткино царство" помимо классических вариантов прописан определенный процент квартир с новыми европейскими планировками, – комментирует Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpri, ответственного за проект жилого квартала. – Это будет жилье с открытыми пространствами, которые так любят в Скандинавии».

Архитектор Юкка Тикканен рассказал, что в проекте жилого комплекса «Тридешаткино царство»

его совместная с проектным бюро Rumpri задача – сделать просторные комфортные и по-фински качественные планировки квартир для покупателя со средним доходом. «Задача будет решаться за счет уменьшения площади подъездов, лестничных клеток и пролетов, а также использования современных инженерных систем, – рассказал архитектор. – В оформлении фасадов мы будем стремиться к уменьшению количества углов, что позволит грамотно использовать освобожденную площадь».

Александр Лешин: «Инвесторы отошли от точечной застройки»

Марина Голокова. Становление инвестиционно-строительной компании «Русская сказка» пришлось на самые сложные времена последних двух десятилетий, но каждый финансовый кризис оборачивался для предприятия плюсом. Генеральный директор компании Александр Лешин рассказывает, как от ремонта комнат он перешел к созданию целых кварталов, делится секретами фирмы и прогнозирует изменение цен на жилье.

— Александр Иванович, как вы пришли к строительству?

— Я был одним из первых, кто создавал кооперативы в 1989 году. Тогда был создан кооператив «Комната», который занимался ремонтом. Тогда это было востребовано: у людей появились деньги, очень многие стали приводить свои квартиры в порядок. Мы работали в основном в старых районах Петербурга и дела шли успешно. Потом у нас был период, когда мы обслуживали больницы и поликлиники в Кировском и Красносельском районах. В нашем коллективе были сантехники, кровельщики, плотники, электрики. Мы занимались текущими ремонтами больниц и поликлиник. Однако в 1994 году я стал понимать, что бюджет социальных учреждений постепенно сходит на нет, и предугадал начало очередного финансового кризиса в стране.

— В то время вы и начали новое дело?

— Естественно. Бизнес есть бизнес: я ушел оттуда, где нет денег. Так в 1994 году я пришел к созданию фирмы, которая проводила реконструкцию внутренних помещений. В то время пошла волна кафе и ре-

сторанов. Многие из них до сих пор находятся в помещениях, созданных нами. Именно в то время мы реконструировали, например, ДК «Володарский» и занимались приспособлением кинозала под клуб «Порт». В 1996 году фирма набрала обороты и вышла на уровень строительства, мы начали строить первый дом. С тех пор возведено порядка двадцати домов.

— Это было очень сложное время. У вас не было потерь во время дефолта 1998-го и финансового кризиса 2008-го года?

— Фирма прошла без потерь все невзгоды двух кризисов. Многие тогда пошатнулись, но мы выстояли. Мне даже удалось сохранить коллектив: у меня люди работают по 15–17 лет и никто не уходит.

— За счет чего вы вышли из кризиса?

— За счет грамотной финансовой политики. Мы не оформляли прямые кредиты в банках, как это делали другие компании. Если мы и работали с банками, то по индивидуальным финансовым схемам, которые нам позволяли уходить от неприятностей.

— О каких схемах вы говорите?

— Во-первых, мы не брали длинных кредитов. Когда покупательская способность населения резко падала, у компаний, обремененных кредитами, возникали серьезные проблемы. Во-вторых, мы не брали на себя сразу много объектов и вели только те, которые были в состоянии финансово обеспечить. Думаю, собственно, поэтому мы и проскочили все зигзаги экономики и политики.

— Вы не прекращали строить и в кризисное время?

— У нас был перерыв года полтора. 2008-й подкосил многих. Мы как раз в тот год сдали последний дом, а затем нужно было время, чтобы обдумать наши дальнейшие шаги. Период был очень нестабильный, поэтому мы не брались за новые проекты.

— А что вы строите сегодня?

— Жилой квартал в Новом Девяткине. Один дом уже готов, мы его построили за год. Сейчас приступили к строительству второго дома — залили фундаментное поле. Через год планируем построить дорогу от квартала к станции метро «Де-

вяткино». Мы уже сделали пробивку, осталось дождаться финансирования по федеральной программе. Не будем забывать, что Гражданский проспект планируется продлить, на эти цели в госбюджете предусмотрено 3 миллиарда рублей.

— А когда Гражданский проспект будет доведен до Девяткино, жилые кварталы войдут в территорию города?

— Вполне вероятно. Пока Новое Девяткино находится на территории Ленинградской области. Насколько мне известно, у правительства есть планы в ближайшие годы присоединить территории Всеволожского и некоторых других районов Ленобласти к Петербургу. Город требует расширения: за двадцать лет все, что можно было застроить в городе, застроено. Свободных пятен не осталось. Теперь город может расширяться только по периметру, благодаря освоению окружающих его территорий.

— Что вы планируете построить в ближайшее время?

— Жилой комплекс «Фрегат» в Новом Девяткине. Через два года бу-

дет сдан второй дом. Мы сдаем жилье с готовой отделкой, так как практика показывает, что людям намного удобнее въехать в готовую квартиру. Когда человек получает голые стены, он еще год потом делает ремонт и только после этого может там жить. В нашем же случае человек въезжает в готовую квартиру и два-три года финансово собирает, чтобы спокойно делать ремонт уже в соответствии со своими желаниями.

— Сегодня ваши дома рассчитаны на средний класс, а было время, когда вы занимались индивидуальными элитными коттеджами.

— Это было в 90-е годы. Мы тогда выполняли много индивидуальных заказов. Среди наших клиентов были финны, которые выкупали в Петербурге земли, а мы им строили. Однажды один из этих финнов (сам он швед, но живет в Финляндии) вышел из машины, увидел свой готовый дом, который мы ему построили в очень живописном месте, и воскликнул: «Как в сказке!» Я тогда подумал, что всю жизнь буду заниматься коттеджным строительством, и назвал свою фирму

наследие

Охтинский мыс ждет резолюции Министерства культуры

Вопрос о создании музея археологии рассмотрит Министерство культуры РФ после принятия решения об обоснованности отнесения обнаруженных там археологических объектов к числу объектов культурного наследия.

По федеральному законодательству объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ находятся исключительно в федеральной собственности. Об этом напомнил вице-губернатор Сергей Козырев депутату ЗакСа Борису Вишневному, интересующемуся мерами по охране памятников Охтинского мыса и возможностью выкупа земельного участка у нынешнего его собственника —

ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта». Согласно исследованиям участка площадью 4,7 га, проведенным по заказу ОДЦ «Охта», в этом месте сохраняются слои различных эпох: поселения и промышленные зоны древних людей эпохи неолита и раннего металла, городище новгородского времени (XIII век), крепостей Ландскрона (нач. XIV века) и Ниеншанц (XVII век).

Под наблюдением археологов Ин-

ститута материальной культуры РАН ОДЦ «Охта» осуществил консервацию участков фортификационных сооружений. Консервационные работы проводились по техзаданию, согласованному с КГИОП. В настоящее время на территории Охтинского мыса не ведется никаких строительных или иных работ.

Выкуп территории на Охтинском мысу у ОДЦ «Охта» в собственность Санкт-Петербурга возможен только по согласованию с компанией, причем придется учитывать ее значительные расходы по приобретению земельного участка.

Тем временем архитекторы,

археологи и историки Санкт-Петербурга приняли резолюцию о судьбе Охтинского мыса. В числе авторов резолюции президент Санкт-Петербургского союза архитекторов Владимир Попов, председатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александр Марголис, председатель Санкт-Петербургского отделения ИКОМОС Сергей Горбатенко и другие. Они подтвердили уникальность и ценность Охтинского мыса как археологического памятника, отметили его европейскую культурную значимость.

В резолюции указано, что на мысу «сохраняются объекты и археологические слои различных эпох, свидетельствующие о пяти тысячелетней истории Приневы, предшествующей Петербургу. Авторы резолюции считают, что необходимо произвести временную рекультивацию участка с созданием зеленой зоны до утверждения проекта его использования и добиваться сохранения археологических объектов как памятников истории и культуры. Резолюция будет направлена министру культуры Александру Авдееву и губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко.

Цены на недвижимость будут расти, но незначительно. В год рост составит примерно 4–5 процентов, не более того.

Александр Лешин, генеральный директор компании «Русская сказка»

«Русская сказка». Позже компания перешла к другим видам строительства, а название осталось.

– Не думали менять название компании?

– Открою небольшой секрет. Лет шесть-семь назад мне в голову вдруг пришло поменять название. Все-таки серьезные дома строим – название уже не очень сочетается с нашей деятельностью. И вот я решил поменять «Русскую сказку» на «Санкт-Петербургскую инвестиционную компанию». Когда об этом узнал тогда еще вице-губернатор Александр Вахмистров, он меня вызвал к себе и сказал мне все, что думает по этому поводу. В общем, запретил переименовывать компанию. Ведь «Русская сказка» – это уже бренд. Так и сохранилось название.

– Собираетесь ли вы осваивать новые территории в ближайшее время?

– В Девяткине собираемся строить третий дом, теперь уже на берегу озера. Сейчас занимаемся его проектированием. Площадь дома составит порядка 40 тысяч квадратных метров. Открою небольшой секрет: мы начали процедуру выкупа земельного участка площадью 14,5 гектаров – это бывшие сельскохозяйственные земли. Пока не буду называть место. Там планируется квартальная застройка. Предусматриваем всю социальную инфраструктуру: школы, детские сады, спортивные, детские площадки и прочее. Вообще сегодняшние инвесторы уже отошли от менталитета точечной застройки. Теперь планируются не отдельные дома,

а целые кварталы. Такие проекты увеличивают покупательский спрос.

– Не лучше ли социальные проекты реализовывать на условиях государственно-частного партнерства?

– Государственно-частное партнерство пока находится в сыром состоянии. Нет нормативных документов, которые бы регламентировали нормальную работу. Конечно, мы будем строить и школы, и детские сады. С условием, что потом государство все это выкупит.

– Вам придется прилично повозиться с подготовкой инженерной инфраструктуры.

– Естественно. Даже если государство готовит участки, оно выставляет их по заоблачным ценам. Когда один гектар стоит полмиллиарда рублей, не думаю, что даже крупная компания может запросто купить такой объект. Ни у какой компании в прибыли таких оборотных средств не бывает. Предприятия вынуждены снова обращаться к заемным средствам. Но сегодня, когда мы снова живем как на вулкане, займы не лучший выход.

– Какие территории города сегодня наиболее перспективны с точки зрения застройщиков?

– Однозначно сказать сложно. Почему-то Бургы, Девяткино, Кудрово более предпочтительны,

например, территории рядом с Московской трассой. Казалось бы, в том же Купчине все развито, есть инфраструктура, но покупатель с меньшим энтузиазмом берет там квартиры, чем, например, в Девяткине.

– Как думаете, Александр Иванович, цены на жилье будут расти?

– Цены на недвижимость, конечно, определяются спросом. Они будут расти, но незначительно. Основным фактором влияния на ценообразование в ближайшей перспективе будет инфляция. В год рост составит примерно 4–5 процентов, не более того. Если не будет всплесков цен от монополистов, обеспечивающих энергоснабжение, поставщиков бетона, цемента, арматуры.

– Используете ли вы заемные средства?

– Нет. Мы строим только на свои. С 2008 года у нас нет никаких кредитов.

– Каков был ваш самый первый заработок в жизни?

– Многие не поймут, но когда нам с двоюродным братом было лет по семь-восемь, мы ходили к бабушкам и кололи им дрова. Так мы зарабатывали деньги на кино. За машину дров нам платили по три-пять рублей.

– Это было в деревне?

– Да, я родился и вырос на Урале, в селе.

– А как попали в Петербург?

– На Урале окончил техникум, ушел в армию, а после армии я пошел работать по комсомольской линии. Эта деятельность и привела меня в Петербург. Это отдельная история. Я просто попал в нужное время в нужное место к нужным людям. Действуя именно по комсомольской линии, я стал работать в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Впоследствии ремонт больницы и поликлиник мне, по большому счету, достался «по наследству».

– Вы – третий Александр Иванович, интервью с которым мы

Досье

Александр Лешин

Родился в 1955 году в селе Зилаир Башкирской АССР. В 1970 году поступил в горный техникум города Сибая. По его окончании служил в Советской армии. В 1980-е годы начал трудовую деятельность в Ленинграде. В 1996 году окончил инженерно-экономический факультет Ленинградского института текстильной и легкой промышленности. С 1994 года – генеральный директор инвестиционно-строительной компании «Русская сказка». В 2002 году Александру Лешину присвоено звание «Почетный академик Российской академии наук». В 2004 году награжден орденом «Созидатель Петербурга». Занимается благотворительной деятельностью.

публикуем на страницах «Кто строит в Петербурге». До вас были интервью с начальником Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александром Ортом и председателем правления «Группы ЛСР» Александром Вахмистровым. Каждый из них любит рыбалку. А вы?

– Очень люблю! Я серьезно занялся рыбалкой лет семь назад. У меня даже есть уже шикарный катер для этого. Жду с нетерпением, когда откроется вода. Не люблю зимнюю рыбалку, а летом рыбаку обычно на Финском заливе: в Высоцке, Советске, Приморске. Ловим с друзьями по пять-шесть килограммов. Однажды поймал сома весом девять килограммов!

– Ваш катер имеет название?

– Пока нет. Даже не задумывался над этим.

– Как корабль назовешь, так он и поплывет.

– Вот поэтому, наверное, и не называю его никак. Чтобы не спугнуть.



Депутаты решают гаражный вопрос

Депутаты Законодательного собрания поинтересовались у правительства, как решаются проблемы гаражных комплексов Петербурга.

По вопросу о сносе гаражей принципиальная позиция правительства не изменилась. Мораторий установлен распоряжением правительства Петербурга от 29.10.2010 № 112-рп и в настоящее время закреплено его действие, в том числе в Законе Санкт-Петербурга № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга».

Что касается частного случая на Елагином проспекте, 32, то там судебные приставы действовали в полном соответствии с законом, что признают и депутаты. В 2010 году постановлением правительства Петербурга участок был предоставлен на инвестиционных

условиях ЗАО «Старт Приморский» для проектирования и строительства гипермаркета, молодежного досугово-центра и многоэтажного гаража. Решениями арбитражных судов Петербурга и Ленобласти, а также апелляции областной инстанции Приморская общественная организация общества автомобилистов выслена с указанного земельного участка. Правовые основания для использования территории для размещения гаражей отсутствуют. Вместе с тем готовятся изменения к закону Санкт-Петербурга № 585-115, предполагающие распространить его положение о выплате денежной компенсации на отношения, возникшие в трехлетний период до вступления в силу закона.

К депутату Алексею Макарову обратился избиратель, семья которого арендует такой гараж на Фурштатской улице с 1937 года. В 2011-м изменилось законодательство и размер платы за него вырос в 27 раз (с 1243 до 33 638 рублей в год). Сам арендатор является пенсионером, но не входит в список льготных кате-

горий (ветераны ВОВ, чернобыльцы, инвалиды и др.). Эти категории граждан по новому закону стали платить даже меньше, чем раньше, – символические 51 копейку за квадратный метр гаража в год.

В ответе на запрос депутата губернатор Георгий Полтавченко сказал, что размер арендной платы пользователями принадлежащих Петербургу гаражей не превышает рыночной ставки и сопоставим с ценой пользования открытой автостоянкой. Речь идет не о плоскостных гаражах, построенных на средства граждан, а о бывших каретных сараях и других подобных сооружениях, собственниками которых является город. Депутат спрашивал, нельзя ли сохранить ставку на уровне 2011 года хотя бы на период действия ранее заключенных договоров в отношении социально незащищенных категорий автовладельцев, таких как пенсионеры. Перечень льготных категорий арендаторов утвержден региональным законом, обратил внимание губернатор, а также аналогичен перечню льгот-

ных арендаторов земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга.

А вот правовых оснований для досрочного расторжения договора аренды земельного участка (Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, участок 103 у дома 9, корп. 2) с ООО «Скит на Турухтанных островах» нет, задолженность по внесению арендной платы отсутствует. К депутату Андрею Васильеву обратились владельцы коллективной стоянки ПО-7. Ранее они занимали там 3,7 га, на ПО-7 располагалось более 700 боксов, в июле 2011 года произошла их ликвидация. Часть собственников боксов создали некоммерческое партнерство «Коллектив владельцев гаражей на Турухтанных островах, дом 5» и предлагают передать им территорию для строительства паркинга собственными силами, согласно законодательству Санкт-Петербурга об обеспечении имущественных прав владельцев гаражей. Губернатор города напомнил, что участок в 2008 году был сдан в аренду

ООО «Скит на Турухтанных островах» по результатам открытого аукциона. Срок действия договора, заключенного 01.10.2008 компанией с КУГИ, – 6 лет. В течение этого срока арендатор обязан разработать градостроительную и проектную документацию, получить разрешения на строительство. При выполнении этих условий компания имеет право построить здесь паркинг. Сроки выполнения отдельных стадий договором с КУГИ не установлены. Так как договор действует, то повторное распоряжение участком, предоставление его НП «Коллектив владельцев гаражей» невозможно. Однако губернатор считает, что по смыслу закона Санкт-Петербурга № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга» в данном случае применение такой меры, как предоставление участка для строительства многоэтажного паркинга, возможно только путем предоставления альтернативного земельного участка.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

Под знаком КОТ

Лилия Третьякова. Прошлый год прошел на петербургском рынке жилых новостроек под знаком КОТ. По подсчетам АРИН, в 2011 году в проектах КОТ было сдано около 600 тыс. кв. м, на 2012-й запланировано к сдаче около 750 тыс. кв. м.

Нынешний год обещает стать еще более «комплексным»: согласно заявленным планам застройщиков, на рынок выйдет столько же КОТ, сколько было в предыдущие два года вместе взятые.

Кто начнет продавать

В этом году застройщики обещают начать продажи как минимум в десяти объектах КОТ. Нижний ценовой порог жилья в них составит примерно 50 тыс. рублей за «квадрат».

С прошлого года перенесено начало продаж в первой очереди комплекса «Юнтолово» («Главстрой СПб») – строительство начнется летом. В «Северной долине» того же застройщика в феврале уже начались продажи квартир в четвертой очереди. Зимой стало возможным приобрести квартиры в «Ласточкином гнезде» от «ЛенСпецСМУ». Первую очередь застройщик должен сдать через два года, весь комплекс – через три.

Со дня на день можно будет обращаться за покупкой жилья в третьей очереди комплекса «Новый Оккервиль», который в Кудрове возводит «Отделстрой», а бли-



СДАЧА БОЛЬШИХ ОБЪЕМОВ В «СЕВЕРНОЙ ДОЛИНЕ» И «ЮНТОЛОВЕ» БУДЕТ В 2013 ГОДУ

же к концу года – в «Калина-парке» («ГДСК»).

Есть ряд проектов, где дата начала продаж пока не определена. Например, девелоперская компания «Созвездие», которая принимает участие в редевелопменте территории «Московская-Товарная», намерена в этом году начать проектирование своего многофункционального комплекса на участке 1,06 га. Завершить его «Созвездие» обещает в 2016-м. Но когда поступят в продажу первые квартиры, пока не говорит. В состав комплекса войдут гостиница, спортивно-оздоровительный комплекс, торгово-офисный центр и жилая недвижимость. В непосредственной близости от многофункционального комплекса будут размещены объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школа, спортивная детская академия.

Концепция масштабного проекта «Семь столиц» в Кудрове (SetlCity) изменилась. Первоначально в него

должны были входить семь комплексов, в каждом из которых архитектурный облик построек планировалось выдержать в духе одной из европейских столиц. Однако потом компания SetlCity отказалась от этой идеи и стала продавать участки в Кудрове другим застройщикам, которые не желали соблюдать «столичный» замысел. В итоге, например, «ЦДС», купивший здесь 4 га, переделал комплекс, задуманный как «Берлин», в «Весну». В январе в «Весне» начались продажи в домах первой очереди.

В соседней «Вене», которую реализует сама SetlCity, в этом году стали продавать квартиры в третьей очереди.

Пока не объявляли о своих намерениях по выводу на рынок новых квартир ни «Дальпитерстрой», ни «Мавис», которые приобрели в «Семи столицах» землю в кварталах соответственно «Барселона» и «Париж».

«Сдача больших объемов в "Се-

верной долине" и "Юнтолове" будет в 2013 году. Наибольший же объем ввода жилья этом году намечен в проекте "Славянка" от "Балтроса" – около 500 тысяч квадратных метров», – рассказал заместитель гендиректора АРИН Владимир Спирак.

О «комплексных» планах на более отдаленную перспективу в этом году заявили еще несколько застройщиков. Например, холдинг RVI недавно приобрел участок площадью 15 га в Каменке. В компании обещают, что через два года начнется строительство пока безымянного комплекса, который, в частности, будет включать 200 тыс. кв. м жилья.

Собирается реализовать еще один «комплексный» проект и «Отделстрой». Только пока не знает, где именно, – компания только подыскивает для этого участок на юге города, в Московском районе или в Купчине. Пока известно лишь, что рассматриваются наделы от 1 га.

мнение



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

– То, что сегодня больший акцент сделан на точечную застройку, – скорее констатация факта: в городе практически не осталось земельных участков, пригодных под новое масштабное строительство. Проекты КОТ сейчас реализуются в основном на границе города и области, и их ведут коммерческие застройщики. Но даже самым крупным строительным компаниям необходимо содействие властей – прежде всего, в обеспечении новых кварталов объектами социальной и транспортной инфраструктуры. Надеюсь, власть и бизнес по-прежнему будут вести конструктивный диалог в этих вопросах, ведь их эффективное решение позитивно отразится на жизни десятков тысяч горожан. Без участия городских властей невозможна и реализация проектов по редевелопированию промышленных территорий и реновация старых кварталов, которые по-прежнему относятся к числу приоритетных городских задач.

А вот гигантский намыв 376,9 га новых территорий в акватории Финского залива в Лисьем Носу для строительства элитного жилья приостановлен. Проект, обещавший городу 1,2 млн «квадратов» жилья, реализует ООО «Северо-Запад Инвест». В конце февраля губернатор Георгий Полтавченко заявил, что надо изучить, как повлияет намыв на экологическую обстановку в этой части залива. Сколько времени это займет, пока неясно.

Всё за свой счет

В конце прошлого года девелоперы получили неприятный сюрприз: Смольный заявил, что город больше не будет финансировать созда-

мнение



Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:

– При точечной застройке новые жители рассчитывают на ту инфраструктуру, которая уже есть в районе, поэтому нередко сталкиваются с тем, что в детских садах нет мест, а школы переполнены. В проектах КОТ девелопер реализует на этой же территории основные инфраструктурные объекты, более современные и качественные. Однако, как правило, экономия средств, застройщик обращается к объектам социальной инфраструктуры в последнюю очередь, и это создает трудности для жителей, вселившихся первыми.

новости компаний

■ **«Ленстройтрест» и «ВТБ24» заключили соглашение.** ЗАО «Ленстройтрест» и банк «ВТБ24» (ЗАО) подписали соглашение о стратегическом сотрудничестве. Подписанное соглашение призвано улучшить условия получения ипотечных кредитов для покупателей квартир в строящихся объектах ЗАО «Ленстройтрест» и одновременно увеличить количество ипотечных заемщиков для банка. В качестве бонуса клиенты компании-застройщика могут рассчитывать на более выгодную ставку по ипотеке, а также получить ряд услуг от банка на безвозмездной основе. Процентная ставка за пользование кредитом снижена на 1% от базовой ставки выбранной ипотечной програм-

мы. Минимальная ставка в рублях составляет 7,9%. Комиссии за рассмотрение и выдачу кредита не взимаются.

Для обеих сторон данный документ должен закрепить взаимное намерение увеличить объем ипотечного кредитования клиентов «Ленстройтреста», постоянно повышать информированность клиентов обеих сторон о товарах и услугах, предоставляемых компаниями, улучшать качество клиентского обслуживания за счет более скоординированных действий и совместных программ. Продолжительный продуктивный опыт взаимного сотрудничества компании «Ленстройтрест» и банка «ВТБ24» позволили обозначить в соглашении объем ипотечных

сделок в месяц, который компании обязуются не только поддерживать, но и увеличивать.

■ **Строительство ВСМ в России обойдется в 3 трлн рублей.** На строительство высокоскоростных железнодорожных магистралей (ВСЖМ) в России потребуются не менее 3 трлн рублей. Об этом говорится в письме министра транспорта Игоря Левитина премьер-министру РФ Владимиру Путину. В документе отмечается, что необходимо построить высокоскоростные магистрали на маршрутах Москва – Санкт-Петербург, Москва – Нижний Новгород – Казань – Екатеринбург. Эти проекты планируется реализовать до 2020 года. Смета на строитель-

ство магистрали Москва – Санкт-Петербург составляет 1,12 трлн рублей. Таким образом, на каждый километр железной дороги планируется потратить 966 млн рублей. Окончательный проект строительства ВСЖМ еще не утвержден. Строительство этой магистрали будет финансироваться как за счет частного инвестора, который вложит от 202 до 505 млрд рублей, так и за счет государственных средств. Возможного частного участника проекта еще не выбрали. Предполагается, что Минтранс гарантирует ему минимальную доходность инвестиций. Разработкой проекта и его последующей реализацией будет заниматься специально созданное дочернее предприятие РЖД – «Скоростные магистрали».

■ **Арбитражный суд разобрал спор двух инвесторов паркинга.** По договору инвестирования на Придорожной аллее, участок № 1, северо-западнее пересечения с проспектом Художников, ООО «Стандарт-Инвест» должен был получить 82% общей площади объекта (12 054 кв. м машиномест и помещений), а ОАО «Парнас-Паркинг» – 1925 кв. м общей площади (55 машиномест). «Парнас-Паркинг» отказался от передачи помещений партнеру и пытался через суд расторгнуть инвестиционный договор. ООО «Лабриум-Консалтинг» провел экспертизу, согласно которой размер инвестиций «Стандарт-Инвеста» составил 101,9 млн рублей, и суд выделил эту долю в виде помещений и машиномест.

Проекты КОТ, в которых в 2012 году начинаются продажи квартир

Название комплекса, место	Застройщик	Общая площадь / срок сдачи	Номер очереди, где начинаются продажи в 2012 г. / ее площадь / срок ее сдачи	Инфраструктура
«Юнтолово»	«Главстрой СПб»	2,2 млн кв. м / 70 тыс. человек / 2017 г.	1 / 114,63 / 2013	Детские сады, школы, магазины, магистрали районного значения, паркинги
«Северная долина»	«Главстрой СПб»	2,7 млн кв. м / 80 тыс. человек	4 / 210 тыс. кв. м	Детские сады, школы, магазины, магистрали районного значения, паркинги
Жилой комплекс в Девяткине	SetlCity	380 тыс. кв. м / 2019	1 / 80 тыс. кв. м / 2014 г.	Детские сады, школа, магазины, внутриквартальные проезды, ландшафтный дизайн территории
«Вена», микрорайон «Семь столиц» в Кудрове	SetlCity	100 тыс. кв. м / 2016 г.	3 / 45,6 тыс. кв. м / 2013 г.	Детский сад, школа, пешеходные и рекреационные зоны, подземные паркинги и наземные автостоянки
«Весна», микрорайон «Семь столиц» в Кудрове	«ЦДС»	120 тыс. кв. м / 2016 г.	1 / 27 тыс. кв. м / 2013 г.	Детские сады, школы, магазины
«Кантемировский», пересечение пр. Маршала Блюхера и Кушелевской дороги	«ЦДС»	180 тыс. кв. м / 2017 г.	1 / нет данных / 2014 г.	Спортивные сооружения, благоустройство территории
«Новый Оккервиль», Кудрово	«Отделстрой»	850 тыс. кв. м / 2016 г.	3 / 64 тыс. кв. м / 2014 г.	Детские сады, школы, объекты торговой и сервисной инфраструктуры
«Калина-парк», пересечение пр. Маршала Блюхера и Лабораторного пр.	«ГДСК»	350 тыс. кв. м / 2018 г.	1 / 100 тыс. кв. м / 2014 г.	Детские сады, школы, поликлиники, магазины
«Ласточкино гнездо», Октябрьская наб., 118	«ЛенСпецСМУ»	319 тыс. кв. м / 2015 г.	1 / 2014 г.	Детские сады, школы, физкультурно-оздоровительный комплекс
«Тридевяткино царство», Мурино	«УНИСТО Петросталь»	210 тыс. кв. м / 2018 г.	1 / 27 тыс. кв. м / 2013 г.	Коммерческие помещения, школы, детские сады, поликлиники

ние инфраструктуры при комплексном освоении – это должны делать застройщики.

Экс-губернатор Валентина Матвиенко придерживалась противоположной точки зрения. С 2004 года силами города были инфраструктурно подготовлены территории в Северо-Приморской части (теперь эта территория почти полностью застроена), в Юго-Западной Приморской части, продолжается инженерная подготовка земли севернее улицы Новоселов в кварталах 19, 9, 16 (там ведется бюджетное строительство).

мнение



Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие»:

— С точки зрения классического девелопмента реализация проекта комплексной застройки более привлекательна. Для конечного потребителя покупка жилья в районе комплексной застройки более интересна, поскольку там могут быть сформированы социальные структуры и сервис услуг. Западный опыт показывает, что комплексное освоение территорий — это мощный толчок как для развития отдельных районов, так и для города в целом. В проектах комплексной застройки возможно заблаговременное планирование необходимой социальной инфраструктуры.

В прошлом году Смольный обещал не отказываться от планов развития кварталов, примыкающих к проспекту Маршала Блюхера, — 24, 26 «Полуостров» (примерно 40 га). В декабре 2011-го чиновники заявляли, что проекты инженерной подготовки были уже готовы, и город планировал в ближайшие месяцы начать продажи земли застройщикам по полному пакету.

В большинстве случаев город сам инфраструктуру не строит, а выкупает ее по себестоимости у девелоперов. Например, компания «Балтрос», которая реализует на 220 га в Пушкинском районе проект «Славянка», в каждом квартале комплекса строит по детскому саду с бассейнами, на весь район предусмотрено четыре школы (первая уже открылась в конце прошлого года), две поликлиники. В «Славянке» будет 1,4 млн кв. м жилья, полностью ее сдадут в 2015 году. Все инфраструктурные объекты город будет выкупать по мере их сдачи.

Благодаря такому участию бюджета, а также масштабным закупкам материалов для строек дешевле, чем для небольших проектов, девелоперы могут устанавливать в домах КОТ более низкие цены, чем в аналогичном по качеству жилье точечной застройки. Это всегда было одним из главных конкурентных преимуществ таких проектов. Учитывая, что доля КОТ на рынке в последние годы стала очень весомой (по оценке Гильдии управляющих и девелоперов, доля таких проектов, находящихся в продаже, в общем объеме рынка строящегося жилья Петербурга составляет около 40%), относительно низкие цены в них сдерживали общегородской рост цен в новостройках. Например, когда в 2010 году

«Главстрой» начал продажи в «Северной долине», предлагая «квадраты» по ценам ниже рыночных, то и «ЛЭК», строящей жилье поблизости, пришлось придерживаться примерно тех же расценок.

Теперь, если Смольный откажется от выкупа инфраструктуры, цены на жилье в проектах КОТ непременно вырастут, а девелоперы утратят интерес к комплексному освоению, прогнозируют эксперты. На рассмотрении комитета по строительству сейчас находится около 90 заявок на КОТ, однако не исключено, что ряды желающих поредеют.

«Комплексное освоение больших территорий возможно только при поддержке государства, так как требуются существенные вложения в инфраструктурную подготовку. Не меньших затрат требует создание транспортной инфраструктуры — этим должно также заниматься государство. Кроме того, многие масштабные проекты требуют участия и согласования действий сразу нескольких инвесторов, что накладывает свою специфику на реализацию проекта», — поясняет Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие».

Впрочем, пока об отказе города от выкупа инфраструктурных объектов в реализующихся проектах КОТ ничего не известно. Поэтому застройщики надеются на лучшее. «Пока звучат только намерения и нет каких-то конкретных шагов и мер в этом направлении, невозможно не только предсказать, как изменится рынок Петербурга в свете новой концепции правительства, но и изменится ли что-нибудь вообще в обозримом будущем», — полагает Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест».

мнение



Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

— Откровенно говоря, точечная застройка интересна любому застройщику, даже тому, у кого в активе есть большие комплексные проекты. КОТ — это история на пять — восемь, а иногда и десять лет. У таких проектов есть свои преимущества, но много и минусов, в том числе с точки зрения экономики. Проект же точечной застройки более понятен, его реализация длится полтора-два года, спрос на него более высокий, значит, выше рентабельность. Если бы правительством города были созданы условия для реализации проектов КОТ (адекватная цена участков, возможность подключения к городским сетям, упрощение процедур согласования и прочее), застройщики были бы только рады. Вопрос, дойдут ли до дела декларации новых властей и как правительство собирается обеспечить доступность жилья в черте города без обеспечения мощностей и условий для сокращения затрат на возведение таких объектов.

мнение



Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»:

— Мест под точечную застройку в Санкт-Петербурге не так много. Точечная застройка иногда провоцирует определенную социальную напряженность жителей близлежащих домов и не всегда популярна. Плюсы точечной застройки — низкая себестоимость строительства из-за наличия уже имеющихся основных объектов инфраструктуры, наличия коммунальных сетей, дорог, метро. Думаю, если город откажется от финансирования обеспечения проектов КОТ инфраструктурой, то количество строящегося жилья сократится. Квартальная застройка на окраинах города выдает большой объем построенных квадратных метров.

«Дальпитерстрой» исправил отчетность по дольщикам.

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградского облиста за нарушения в отчетности по привлечению денежных средств граждан оштрафовал ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» на 120 тыс. рублей. В судебном порядке компания удалось снизить размер санкции более чем в два раза, Фемида учла деятельное раскаяние и исправление нарушений. Комитет проверил строительство 10-этажного многоквартирного дома в городе Гатчине, на Рошинской улице, 17 Б, корп. 1 и 2, где СК «Дальпитерстрой» в качестве застройщика

привлекает денежные средства участников долевого строительства. В администрацию МО Гатчинский муниципальный район Ленинградской области компания представила отчетность за II квартал 2011 года об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В документах при проверке были обнаружены недостатки: отчетность представлена не в полном объеме, отсутствовало значение показателя «Норматив обеспеченности обязательств». Кроме того, в разных разделах не сходились данные об общем количестве заключенных договоров с начала строительства, расчет норма-

тивов целевого использования средств (Н2) произведен не в соответствии с требованиями инструкции «О порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика». В ноябре 2011 года комитетом стройнадзора Лен-области на компанию был наложен административный штраф. Она попыталась добиться отмены постановления о санкции в суде. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти установил, что административное правонарушение имело место, процедура привлечения к ответственности соблюдена. Однако, учитывая принятие СК «Дальпитерстрой» мер, направленных на устранение выявленных нару-

шений (03.11.2011 в администрацию Гатчинского муниципального района сдана исправленная отчетность), как смягчающее вину обстоятельство, суд снизил штраф до 50 тыс. рублей.

«Лидер Групп» ввела в эксплуатацию «Маршал-2».

Компания «Лидер Групп» сдала в эксплуатацию жилой комплекс «Маршал-2» на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Маршала Жукова. Комплекс состоит из шести 12–25-этажных секций. Квартиры сдаются под чистовую отделку. В доме предусмотрена парковка на 80 машиномест. Комплекс сдан на год с лишним позже запланированного срока.

коротко

■ **«Эталон» увеличил портфель недвижимости.** Группа компаний «Эталон» опубликовала результаты переоценки своего портфеля, проведенной Jones Lang LaSalle. Переоценка показала, что рыночная стоимость портфеля недвижимости «Эталона» увеличилась на 20%, до 1714 млн USD. Комментируя объявление, президент группы компаний «Эталон» Вячеслав Заренков сказал: «Несмотря на продолжающуюся неопределенность на рынках капитала, потребительская активность за последние два года существенно выросла. Высокий уровень предварительных продаж, который мы увидели во второй половине 2011 года, в очередной раз доказал: на российском рынке недвижимости все еще существует структурный разрыв между спросом и предложением, для преодоления которого потребуются несколько поколений».

Сети требуют миллиардов.

ГУП «ТЭК» просит из городского бюджета 2,2 млрд рублей на реконструкцию сетей в Колпине и Пушкине. Зимой в этих районах были крупные аварии на теплосетях. ГУП «ТЭК» Петербурга разработало программу по восстановлению теплоснабжения Колпинского и Пушкинского районов. Она рассчитана до конца 2012 года и предполагает реконструкцию 44,4 км трубопроводов в пригородных районах. Ориентировочная стоимость программы — 2,2 млрд рублей, включая НДС.

SetlCity создает форумы дольщиков.

Начал свою работу официальный форум дольщиков ЖК More. Новый жилой комплекс класса комфорт More располагается рядом с Финским заливом и Южно-Приморским парком Победы. Для общения будущих соседей и оперативного реагирования на возникающие вопросы в компании было принято решение открыть официальный форум дольщиков. На вопросы посетителей форума будет готов ответить представитель SetlCity.

Компания начала запускать форумы с середины февраля. ЖК More стал четвертым объектом, где введена подобная форма общения. Обсудить возникающие вопросы могут жители еще трех жилых комплексов: Rio, «Марсель» и «Атлант-2».

На петербургском рынке появится еще одна американская сеть фастфуда.

Компания Quiznos намерена выйти на российский рынок, открыв в 2012 году свое первое заведение в Петербурге. До 2014 года Quiznos планирует запустить до 20 точек в России. Концепция Quiznos похожа на концепцию Subway. В прошлом году Quiznos прошел через процедуру банкротства и теперь контролируется нью-йоркским хедж-фондом. Новое руководство объявило о массивной экспансии за рубеж, компания еще 2–3 года назад объявила о намерении развиваться в России. Объем вложений в открытие точки Quiznos оценить не удалось, но инвестиции в точку Subway составляли около 3–4,5 млн рублей.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

материалы

Рынок строительных материалов выбирает индивидуальный подход

Мария Безух. Высокая конкуренция в сегменте стройматериалов и технологий предъявляет жесткие требования к качеству продукции. Заказчики, подрядчики и частные клиенты придирчиво просчитывают свои проекты, выбирая материалы и технологии, снижающие себестоимость строительства.

В сфере малоэтажного строительства произошло смещение спроса в сторону частного, который «оживил» рынок. «Если мы говорим о рынке частного застройщика, то кризис мы смогли пережить лишь благодаря его потенциалу», — комментирует Игорь Пшенов, начальник отдела маркетинга и рекламы ООО «Торговая компания «Ленстройматериалы» (УК ОАО «Павловский завод»). — Когда строительные компании питались финансами за счет кредитных линий, частник вкладывал в строительство собственные средства».

Удерживая позиции

Позиции лидера в малоэтажном строительстве по-прежнему удерживает газобетон — он остается самым популярным у застройщиков, решивших возвести недорогой, но теплый дом для круглогодичной эксплуатации. Прочный, крупноформатный, но легкий материал позволяет возвести здание в сжатые сроки. Эти конкурентные преимущества много лет выгодно позиционируют материал на рынке. Кроме того, если сравнивать его с кирпичным или деревянным строительством, то газобетон, несомненно, более экономичен.

Рынок газобетона Петербурга и Ленобласти закрыт для «чужаков» — составляют его исключительно местные игроки. Сейчас его делят «Аэрок СПб», «Н+Н» международной группы Н+Н International A/S, 211-й КЖБИ, «Евроазобетон» и «Стройкомплект».

По оценкам экспертов «Группы ЛСР», в 2010 году объем потребления газобетона только по Петербургу и Ленобласти составил 800 тыс. кубометров; на весь Северо-Западный федеральный округ пришлось 1–1,1 млн куб. м. В 2011 году только «Аэроком» продано 380 тыс. кубов газобетона. Как рассказал Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга филиала ООО «ЛСР» — «Стеновые» (филиал включает в себя предприятия по производству газобетона «Аэрок СПб» и керамического кирпича «Победа ЛСР»), в 2011 году спрос на газобетон был выше, чем на керамический кирпич. «Вероятнее всего, это связано с посткризисными тенденциями, когда все стремились удешевить конструкцию внешней стены при сохранении тепловых характеристик», — рассказывает г-н Онищенко. — По нашей оценке, в 2011 году рынок кирпича вырос на 4–6 процентов (в 2010 году он составлял 279 миллионов штук условного кирпича), на уровне инфляции — примерно 8–12 процентов — подросла и цена на него. По газобетону рост был более существенным: это связано с тем, что в летние месяцы 2011 года наблюдался дефицит, что косвенно подтверждает высокий спрос.

Местные игроки вполне удовлетворяют спрос на газобетон, не только насыщая им региональ-



ПОЗИЦИИ ЛИДЕРА В МАЛОЭТАЖНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ УДЕРЖИВАЕТ ГАЗОБЕТОН

ный рынок, но и совершая поставки за его пределы.

Пенобетон ушел в регионы

Практически покинул рынок Санкт-Петербурга и Ленобласти пенобетон: большинство строителей признали его устаревшим материалом. Преимуществом пенобетона по сравнению с газобетоном является возможность производить его непосредственно на строительной площадке. По словам производителей, пенобетон нашел реализацию в регионах. «Сегодня по нашим технологиям, которые реализуются в 300 городах РФ и 10 странах ближнего и дальнего зарубежья, строится порядка 200 малоэтажных домов», — рассказывает Анатолий Селиверстов, вице-президент ООО «АДС Совби». — В конструкции стены монолитный утеплитель создает 100-процентную теплоизоляцию без мостиков холода, энергоподкрепление составляет 0,5 киловатт на квадратный метр — это высокая теплоэффективность. В 2012 году мы планируем построить порядка 2,5 тысяч коттеджей в Оренбургской области по программе «Сельский дом». Кроме того, порядок цен у нас значительно ниже: квадратный метр коттеджного строительства (от фундамента до отделки) обойдется в 18–20 тысяч рублей, тогда как домостроительные комбинаты отдают его за 20–25 тысяч».

По оценкам экспертов, товароборот пенобетона в виде изделий заводской готовности за 2010 год составил не более 20 тыс. кубометров.

Подкорректированные рынком

Региональный рынок кирпича на 75% представлен местными игроками, которые сдавать позиции конкурентам не собираются. Для массового малоэтажного строительства производства Ленобласти выпускают силикатный и керамический кирпич, строительный и облицовочный, а также стеновые блоки. Основная доля керамического рынка принадлежит ОАО «Победа ЛСР». Далее следуют ЗАО «Петрокерамика», завод «Эталон» (входит в ГК «Эталон»), осенью 2011 года на рынок прорвался Рябовский кирпичный завод — современное двухлинейное производство на 50 и 100 млн шт. условного кирпича.

По мнению поставщика стеновых материалов в Санкт-Петербурге и Ленобласти ООО «Велес», последнее время возрастает интерес к импортному кирпичу, произведенному в Финляндии, Эстонии, Германии и Испании. «Сегодня конечный потребитель хочет не только отменного качества, но и в какой-то мере эксклюзивности и уникальности облицовочного материала, ведь это «лицо» дома», — рассказывает коммерческий директор ООО «Велес» Ирина Медова. — Спрос растет. После долгих поисков, исследований и анализа зарубежных рынков мы определились с производителями. В 2012 году выводим на рынок Северо-Западного региона продукцию двух производителей клинкерного облицовочного кирпича: Celina Klinker (Германия)

и Garcia Cuesta (Испания), а также финский облицовочный кирпич от Raikkonen Oy». Суждено ли сбыться этим планам, пока неясно: в конце 2012 — начале 2013 года «Группа ЛСР» запускает новый завод в Никольском. По словам Алексея Онищенко, мощность линии, выпускающей облицовочный кирпич и специальные керамические изделия, составит 25 млн шт. условного кирпича. «Завод будет выпускать керамические изделия с улучшенными характеристиками в сегменте элит-класс: тротуарный клинкер, лицевой клинкерный кирпич и так далее», — делится экспертом. — Сегодня качественной продукции с налаженными объемами поставок нет — вся она импортируется. Выпущенная продукция пойдет в первую очередь на малоэтажное строительство».

Практически весь объем потребляемого в регионе силикатного кирпича приходится на долю Павловского завода — его доля на рынке составляет порядка 15–17%. Традиционный белый полнотелый кирпич завод выпускал более 80 лет — из него в послевоенные годы была построена треть Санкт-Петербурга. Но рынок продиктовал новые условия. «Полнотелый кирпич особой популярности более не пользуется и является в некотором смысле атавизмом», — рассказывает Игорь Пшенов, начальник отдела маркетинга и рекламы ООО «Торговая компания «Ленстройматериалы». — Поэтому сейчас мы делаем ставку на другие продукты: одинарный и двойной рядовой кирпич с пустотами, используемый для общестроительных

работ, и облицовочный кирпич, который выпускается Павловским заводом в широкой цветовой и типоразмерной гамме. Они восполняют пробелы в товарной линейке тех же производителей керамических изделий. Тренд, на который мы в ближайшее время будем ориентировать аудиторию в сегменте малоэтажного строительства, — это использование многослойных стеновых конструкций, в частности, комбинирование наших облицовочных материалов с газобетоном».

Капитальное деревянное строительство

Среди современных технологий на рынке довольно уверенно себя чувствует строительная система Velox, на Северо-Западе ее реализует ФПГ «Росстро». По данным «Росстро», на долю Velox в общем объеме применяемых в малоэтажном строительстве в Санкт-Петербурге и Ленобласти материалов приходится около 15%. Пришедшая из Австрии технология монолитного строительства в несъемной опалубке предполагает возведение малоэтажных зданий из щепоцементных плит, которые изготавливают методом прессования из минерализованной еловой щепы и цемента, с добавлением катализаторов, минерализаторов, антисептика и прочих связующих. По словам президента ФПГ «Росстро» Александра Макарова, в 2011 году объем реализации продукции вырос на 77%, крупные инвестиционные и социальные проекты состоялись в Санкт-Петербурге, Ленобласти и других регионах. «Это технология капитального строительства — возведение долговечных добротных домов со сроком службы более 100 лет», — комментирует Александр Макаров, президент ФПГ «Росстро». — Представленные сегодня на рынке технологии быстровозводимых домов к технологиям капитального строительства не относятся. Среди новых технологий у нас конкурентов нет. Это, как правило, сезонные технологии. Мы соревнуемся с традиционными технологиями крупнопанельного, панельного, кирпичного домостроения».

В 2011 году подорожали все стройматериалы, начиная от цемента и заканчивая деревом. По мнению генерального директора управляющей компании группы «Унисто Петросталь» Арсения Васильева, повышение цен на строительные материалы повлияло и на себестоимость малоэтажного массового строительства. «Рост цен на стройматериалы на уровне 10 процентов в год отражается напрямую на росте цен на первичном рынке жилья в пределах 1–2 процентов», — анализирует Арсений Васильев. — Превышение уровня 20 процентов будет иметь влияние на первичный рынок малоэтажного массового жилья уже в пределах 5 процентов».

Гостиничный спор

Валерия Битюцкая. Федеральный Арбитражный суд Северо-Западного округа вынес окончательное решение, подтверждающее законность предоставления на инвестиционных условиях права доступа к дому 1 а на Конюшенной площади. Инвестор планирует сдать гостиницу в срок.



«ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» РАЗРАБАТЫВАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЛАГОРАЖИВАНИЮ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К ЗДАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Здание бывшего Придворного конюшенного ведомства является памятником архитектуры и объектом культурного наследия федерального значения. Оно было передано в собственность Петербурга в 2009 году. А 4 мая 2010 года городское правительство предоставило здание на Конюшенной площади в аренду с инвестиционными условиями ООО «Оранжевый Девелопмент» под размещение гостиничного комплекса с торговым комплексом и паркингом.

Депутатские запросы

В декабре 2011 года депутаты Законодательного собрания обратились к губернатору Санкт-

Петербурга Георгию Полтавченко с просьбой проконтролировать исполнение инвестиционного проекта ООО «Оранжевый Девелопмент» по реконструкции здания на Конюшенной площади, 1.

По мнению депутатов, за прошедшие два года инвестор лишь затянул фасад баннером. «На территории здания вырублены все деревья без получения порубочных билетов. Более того, уже снесен один из объектов на территории, – возмущались чиновники. – В самих помещениях без проекта и необходимых согласований ведутся строительные работы, рушатся стены, разбираются перекрытия. Отсутствует архитектурный над-

зор». Однако вице-губернатор Игорь Метельский успокоил коллег, сказав, что отчеты арендатора о ходе реализации инвестиционного проекта представляются в комитет по строительству ежеквартально. Кроме того, г-н Метельский тогда же обратил внимание, что работам по реализации инвестиционного проекта мешает находящийся в здании без законных оснований Международный культурный центр (МКЦ). В адрес ООО «МКЦ» Управлением (агентством) недвижимого имущества Центрального района КУГИ неоднократно направлялись предписания с требованиями освободить незаконно занимаемые помеще-

ния. 17 ноября 2011 года КУГИ обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к ООО «МКЦ» об освобождении незаконно занимаемых помещений.

Гостиницу сдадут в срок

В данное время инвестор ведет подготовку объекта для начала работ по приспособлению для современного использования. Архитектурная концепция проекта сдана в государственную историко-культурную экспертизу. Ведется разработка проектной документации.

Компаниями Gensier (главный зарубежный консультант) и закрытым акционерным обществом «Спецпроектреставрация» (генеральный проектировщик) завершается разработка проекта реставрации фасадов здания, продолжает разрабатываться проектная документация по сохранению объекта и проект рекультивации земельного участка. Поскольку здание находится в аварийном состоянии, инвестором был разработан и согласован в КГИОП проект первого этапа противоаварийных мер. Для сохранения объекта проводятся экстренные работы по содержанию здания в зимний период, локальный ремонт кровель, водосточков и ливневых канализаций, заделка оконных проемов.

«Оранжевый девелопмент» совместно с пользователями смежных зданий и участков разрабатываются предложения по облагораживанию прилегающей к зданию территории. Эти меры должны положительно сказаться на туристической привлекательности Конюшенной площади.

Несмотря на сложную ситуацию, инвестор планирует завершить работы в установленный инвестиционными условиями срок – до 14 декабря 2015 года.

технологии

Ветхий фонд можно переоборудовать в многоуровневые паркинги

Евгений Иванов. Комитет по транспортно-транзитной политике и комитет по управлению городским имуществом получили от группы компаний «Размах» проект переоборудования ветхого фонда в автоматические многоуровневые паркинги.

Компания сама намерена заняться реализацией этого проекта. В течение ближайшего месяца руководство ГК «Размах» планирует провести ряд встреч с чиновниками различных ведомств для уточнения деталей тендерной документации.

Специалисты ГК «Размах» в 2011 году провели анализ рынка встраиваемых паркингов с целью определить экономически выгодные и приемлемые решения для го-

рода с богатым историческим наследием.

В компании отмечают, что наземные паркинги в отличие от подземных не требуют технически сложных работ по гидроизоляции, работ по укреплению грунтов. Автоматические паркинги можно встроить в любой объем, что позволяет не видоизменять сложившиеся жилые массивы, подъездные пути и сохранить историческую застройку. При этом, если речь идет о меха-

низированной стоянке, автомобили которой хранятся в отдельных ячейках, себестоимость строительства и эксплуатации одного машиноместа будет существенно ниже, чем в обычном паркинге, а безопасность выше (автомобили хранятся в закрытых ячейках, процесс постановки-снятия автомобиля происходит без участия водителя).

По словам специалистов компании, встраивание механических паркингов в существующие здания

имеет преимущества, обусловленные экономическими показателями: если на весь процесс строительства подземной автостоянки площадью 540 кв. м на 144 машиноместа с момента проведения изыскательских работ до ввода готового объекта в эксплуатацию потребуется около 36 месяцев и 110 млн рублей инвестиций, то в случае наземной автоматической парковки, соответствующей тем же параметрам, потребуется 21 месяц и 40 млн рублей.

НОВОСТИ

■ **Банк «Возрождение» кредитует «Новое Мурино».** Банк «Возрождение» аккредитовал первый корпус жилого квартала «Новое Мурино», возводимый недалеко от станции метро «Девяткино» во Всеволожском районе. С марта 2012 года клиенты «ЦДС» могут воспользоваться ипотечной программой под залог строящегося жилья.

В рамках ипотечной программы банка «Возрождение» клиенты «ЦДС» могут получить ипотечный кредит до 15 млн рублей при наличии собственных средств в размере не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья.

■ **«Светлана» внедряет инновации.** В жилом комплексе «Красавица» в поселке Ильичево будет установлен светодиодный фонарь для уличного освещения. Он изготовлен предприятием «Светлана-оптоэлектроника» и станет одним из множества аналогов, которыми оснащаются не только улицы и внутридомовые площадки жилого комплекса в поселке Ильичево, но и другие жилые массивы в области. Подобные проекты уже есть в Тосно и во Всеволожске. Недавно компании «47 регион» и «Светлана-оптоэлектроника» реализовали совместный проект светодиодного освещения поселка Малая Малиновка недалеко от Зеленогорска. Союз строителей Ленинградской области планирует с каждым годом увеличивать число объектов, где применяются светодиодные системы освещения, поскольку это позволяет экономить электроэнергию до 80–90%, а от малоэффективных ламп накаливания планируется отказаться полностью.

■ **Концерн НСС заявил о новой концепции коммерческой недвижимости.** Шведский концерн НСС открыл новое направление в Санкт-Петербурге – «НСС Коммерческая недвижимость». Компания разработала концепцию с иным видением коммерческой недвижимости «Офис будущего». В НСС отмечают, что в ней отражен инновационный подход к развитию рабочего пространства будущего: от следования потребностям потенциальных арендаторов к реализации проекта. По сведениям компании, концепция, разработанная на базе исследований Бизнес-школы Копенгагена, была впервые применена на концерном НСС в 2004 году. В Санкт-Петербурге была представлена ее последняя версия. Новый подход к развитию коммерческой недвижимости, по словам специалистов НСС, подчеркивает значение офиса не только как рабочего места, но и как пространства для делового общения. «Офис может служить стратегическим объектом инвестирования и способствовать достижению роста, рекрутменту и удержанию лучших специалистов в своей области, а также благоприятствовать ведению экологически устойчивого бизнеса», – говорит Майкл Бьерклунд, генеральный директор «НСС Коммерческая недвижимость».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Город

Губернатор за оптимизацию городской жилищной очереди. Губернатор Санкт-Петербурга внес на рассмотрение депутатов Законодательного собрания проект закона, направленный на оптимизацию предоставления гражданам жилья по договорам социального найма. Георгий Полтавченко предложил дополнения и изменения в действующий закон Санкт-Петербурга от 7 июля 2004 года № 409-61 «О действии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан».

В частности, уточняется перечень данных очередников, подлежащий актуализации. Проверять будут сведения о доходах граждан и стоимости находящегося в их собственности имущества, подлежащего налогообложению; о составе семьи; о наличии права на предоставление жилого помещения по договору социального найма вне очереди. Напомним, что по закону № 409-61 в случаях, когда по итогам произведенной актуализации данных жилищного учета выявлено изменение имущественной или жилищной обеспеченности граждан, состоящих на жилищном учете, в результате которого они утрачивают право на получение содействия, принимается решение о снятии их с жилищного учета.

Тем же законопроектом губернатор предлагает внести изменения в Закон Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга».

Очередники в районе Купчино получают 12 квартир. В ходе совместной работы жилищного отдела администрации района и жилищного агентства Фрунзенского района за минувшее время было выявлено 12 квартир, являющихся собственностью Санкт-Петербурга. По словам начальника жилищного отдела администрации Фрунзенского района Галины Платоновой, «в настоящее время в данных квартирах выполняется косметический ремонт». После окончания выполнения работ по ремонту, в соответствии с планом, указанные жилые помещения будут предоставлены очередникам района – представителям льготных категорий.

Ипотека

Банки станут еще лояльнее

Татьяна Елекоева. Сегодня доля сделок, проведенных с участием ипотечного кредита, оценивается примерно в 30% от общего объема. В 2012 году банки рассчитывают на прирост ипотечного портфеля, что, в свою очередь, подтолкнет спрос и цены на рынке недвижимости. И поскольку сегодня процентные ставки во всех банках находятся примерно на одном уровне, то основным их конкурентным преимуществом станут отлаженные бизнес-процессы и прогрессивные технологии.

Эксперты считают, что в 2012 году заемщики будут обходить стороной банки, которые долго рассматривают заявки, а наиболее востребованными на рынке будут те, кто продемонстрирует наибольшую гибкость и максимальную скорость в принятии решений по выдаче ипотечных кредитов.

Кто быстрее

«Заемщики уже не так обращают внимание на ставки, как раньше, – говорит начальник отдела ипотечного кредитования филиала «ВТБ24» в Санкт-Петербурге Татьяна Хоботова. – Значительно важнее вовремя одобрить и выдать ипотечный кредит, поскольку застройщики бронируют квартиру на первичном рынке на какой-то определенный период».

Однако еще больше от нерасторопности подразделений, выдающих ипотечные кредиты, страдают покупатели вторичного рынка. Медленная работа банков приводит к тому, что ломаются целые цепочки встречных вариантов. «Если говорить о первичном рынке, то, если нет какого-то глобального спроса в данный момент времени, застройщик может и подождать, – объясняет Сергей Гребенюк из компании «НДВ-недвижимость». – Но вторичка – это несколько иная сфера, здесь совсем другие взаимоотношения между продавцом и покупателем. Заявки по объектам вторичного рынка должны рассматриваться гораздо быстрее – не более чем за день».

Игроки рынка рассказали, что раньше аутсайдером по срокам одобрения кредитов был Сбербанк. Из-за слишком затянутой процедуры рассмотрения ипотечных заявок некоторые риэлторские и строительные компании вынуждены были отказаться от сотрудничества с ним. По всей видимости, это возымело свое действие, и в сентябре 2011 года Сбербанк запустил упрощенную технологию кредито-



вания физических лиц «Кредитная фабрика», благодаря которой срок рассмотрения заявки на ипотечный кредит сократился с двух недель до 30–48 часов. Стали мягче и требования к заемщикам – для подачи заявки «зарплатным» клиентам Сбербанка достаточно предъявить паспорт.

Аналогичная программа «Победа над формальностями» еще раньше, в мае 2011 года, появилась и в «ВТБ24». Правда, это предложение распространяется только на тех заемщиков, которые планируют приобрести квартиру на вторичном рынке и могут заплатить первоначальный взнос в размере 50%. Существуют и ограничения по сумме кредита – она не может превышать 15 млн рублей.

Однако получить решение о выдаче кредита можно в течение одного дня, и, по словам Сергея Гребенюка, благодаря этой возможности программа «Победа над

формальностями» буквально взорвала рынок. «За счет этого предложения в "ВТБ24" количество выданных ипотечных кредитов возросло в 3,5–4 раза, – сообщил эксперт. – Я не знаю, почему другие банки не сделали аналогов этой программы, но на данный момент альтернативы ей не существует».

Сергей Гребенюк также рассказал, что предложения, гарантирующие быструю выдачу кредитов, есть и в других банках. Однако процентная ставка в таких программах буквально зашкаливает – 18–20% годовых. Правда, первоначальный взнос, как правило, меньше – около 20–30% годовых.

С учетом будущих заслуг

На данный момент большинство программ коммерческих банков носят адресный характер и охватывают многие группы населения. Тем не менее получить кредит могут да-

леко не все. «Идеальных заемщиков не так много, – констатирует советник по связям с общественностью Национального резервного банка Алла Трубникова. – Некоторые из них до сих пор не имеют полностью белой зарплаты, у кого-то разные источники дохода».

В связи с этим игроки рынка считают, что линейка банковских продуктов должна продолжать расширяться не только в части быстрого рассмотрения заявок, но и в отношении снижения требований к клиентам. «У нас существует в этом реальная потребность, – говорит начальник отдела продаж «БФА девелопмент» Светлана Денисова. – К нам по-прежнему обращаются и люди в преклонном возрасте, которые не могут получить ипотечные кредиты, и те, у кого трудности с подтверждением доходов».

Сергей Гребенюк отметил, что кое-какой прогресс в плане смягчения условий для заемщиков все же наметился еще в 2011 году. Например, некоторые банки стали предъявлять менее жесткие требования к собственникам бизнеса и индивидуальным предпринимателям.

Впрочем, наибольшую лояльность к своим клиентам продемонстрировало Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), начав разрабатывать программу «Ипотека для молодых ученых». По словам руководителя управления ипотечного кредитования Балтийской ипотечной корпорации (сервисный оператор, аккредитованный при АИЖК) Марианны Бельковой, при расчете дохода заемщиков будет учитываться не крошечная зарплата, которую они получают в настоящий момент, а их заработок в перспективе. «Правда, кто попадет под эту программу, я пока не могу сказать, – говорит г-жа Белькова. – Предложение еще разрабатывается, и основные критерии, по которым будут подбираться кандидатуры, пока не определены».

www.Y-expo.ru
ЯрмаркаНедвижимости.рф

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

30 марта - 1 апреля
КОМПЛЕКС
ЛЕНЭКСПО

Оргкомитет выставки: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

050

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦДС

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости: БИТРОС

Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу»: Kivennapa

Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу»: LANDKEY

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: КОМПАНИЯ ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: ГОСР

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЕКЛАМА

Центру во благо

Марина Голокова. Петербургские девелоперы рассматривают вариант проведения конкурса на лучшую концепцию развития исторического центра северной столицы.

По их мнению, только таким образом можно прийти к единому решению, учитывающему интересы инвесторов и горожан.

Идея проведения конкурса, участниками которого могут быть инвесторы, девелоперы, градостроители, архитекторы и градозащитники, возникла после того, как федеральное правительство выразило готовность финансировать благоустройство исторического центра Санкт-Петербурга. В конце 2011 года власти предусмотрели соответствующую целевую программу, рассчитанную на 10 лет. На ее реализацию из государственного бюджета планируется выделить 300 млрд рублей.

Идеология программы предполагает «сохранение объектов культурного наследия с одновременным комплексным ремонтом или реконструкцией исторических зданий, инженерных объектов, объектов благоустройства, а также дорожных объектов».

Программа заявлена, но без четкой концепции. Необходимость восстановления исторического центра рассматривается пока только на уровне обсуждений. Ни проектов, ни нормативных документов, регламентирующих инвестиционную деятельность в центре города в соответствии с федеральной программой, нет.

Восстановление исторической

части Петербурга власти включают в рамки стратегии социально-экономического развития страны до 2020 года. Генеральный директор VMB Trust Александр Гришин убежден в том, что вокруг именно этой стратегии и нужно объединиться всем участникам строительного рынка. Он считает, что Стратегия-2020 может служить «скелетом», который должен постепенно обрастать соответствующими проектами и документами. Правда, как признает девелопер, «пока к этой идее до конца не перешли ни администрация, ни градозащитники», что и мешает дальнейшему продвижению программы благоустройства исторического центра.

В такой ситуации ничего не остается, как провести конкурс на лучшую концепцию, благодаря которому станут ясны интересы разных сторон: бизнеса, власти и общественности. С таким предложением недавно, во время круглого стола «Пространственное развитие Петербурга», выступил управляющий директор банка «ВТБ» Александр Ольховский. По его мнению, организатором конкурса вполне мог бы стать город. Однако сначала нужно определить этапы реализации всей программы.

«В первую очередь нужно разработать стратегию развития Петербурга в целом, а потом уже – стратегию развития исторического центра. Затем – план мероприятий, исходя из которого определяется бюджет. Только после этого нужно будет проводить конкурс, участниками которого могут стать как девелоперы, так и градозащитники, – говорит Александр Ольховский. – Таким образом мы можем прийти к общественному обсуждению конкретных идей. Исторический центр принадлежит всем нам. Давайте вместе и решим, как его благоустроить».

Несмотря на то что государство готово потратить сотни миллиардов на реанимацию ветхого жилого фонда, инженерной и транспортной инфраструктуры в центре города, инвесторы уверены, что без их участия программа будет нереальна.

«Без инвестиций состояние центра будет ухудшаться, – признает глава комитета по строительству Вячеслав Семененко. – Но нужно решить вопрос возможности (или невозможности) строительства в исторической части города. На мой взгляд, многие сегодняшние проекты очень спорные. Они неинте-

ресны. Для их реализации используют если не стекло, то бетон. Если не бетон, то керамогранит. Это происходит оттого, что нет общественного диалога, который имел бы выражение в виде конкретных рекомендаций».

Инвесторы обещают достойные проекты, но при условии, если будет приведена в порядок законодательная база. «Нам нужны всего лишь правила, – говорит генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возианов. – Все будет в порядке, если архитектура новых домов будет соответствовать исторической застройке. Однако, если мы хотим сохранить жилой фонд в центре города, придется идти на сохранение лишь фасадов. В противном случае нужно менять санитарные, пожарные и другие нормы».

В Гильдии управляющих и девелоперов считают, что конкурс на лучшую концепцию – это первый необходимый шаг к решению всех наболевших вопросов. Возможность его проведения в конечном итоге зависит от действий городской власти. Пока же инвесторы предпочитают не браться за проекты в центре города. Чтобы «лет через десять не хотелось отсюда уезжать».

МНЕНИЕ



Александр Бобков,
исполнительный директор
ЗАО «Общественно-деловой
центр «Охта»:

– Основная проблема, которая тормозит развитие исторического центра, – отсутствие конкретных идей. Поддерживаю идею конкурса на лучшую концепцию. Нужно определить количество денег, которых не хватает инвестору, чтобы реализовывать проекты в центре. Если город заинтересован в благоустройстве, он должен внести свой вклад. Обеспечение инженерных сетей и нормативной базы он должен взять на себя. Инвестор же может расселить коммуналки, но в этом случае от подключения к инженерным сетям он должен быть освобожден. Если будут такие гарантии, то инвесторы придут в центр Петербурга.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2011

Генеральный оператор конкурса
СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
+7 (812) 347 78 91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Подведение итогов конкурса состоится 24 апреля 2012 года
в зале «Крыша» Гранд Отеля «Европа»

Генеральный спонсор
НОНКА

Официальный спонсор
ПЕТРОТРЕСТ

Генеральный информационный партнер
КтоСтройт
Официальный публичный портал права в строительной отрасли

Официальный информационный партнер
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Генеральный радиопартнер
107.4 BUSINESS FM
лучшее общественное радио

Официальный Интернет-канал
Delovoe.TV

Титульный партнер
ЕН ВОЛЛЕНДЕР НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный Интернет-партнер
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
Информационный портал

Официальный Интернет-партнер
@СН АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

WEB-партнер
DENERO

PITER.TV
ПРОБЛЕМЫ РАБОТЫ

ЕН НОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Информационные партнеры
BN.RU Недвижимость в интернете
ВЕСТНИК Строительная компания
КВАРТИРЫ в строящихся домах
недвижимость
Из рук в руки
ДНЕВНИК
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Официальный партнер: КтоСтройт, КтоСтройт.ру, BSN.ru, СтройМаркет, АВNews.ru
Делегатский партнер: АСН
Средств партнер: DENERO, PITER.TV
Информационный партнер: EN, EN Недвижимость, EN Новая Недвижимость
Организаторы: primepro, EN, EN Недвижимость, EN Новая Недвижимость
+7 812 350 6314/64 При содействии: ИСОС, ИСОС, ИСОС

Есть вопрос



Строительное сообщество живо интересуется, в каком состоянии находится на сегодняшний день реализация Генерального плана Санкт-Петербурга. Свои мысли по этому поводу высказывает вице-президент, директор «Союзпетростроя», профессор Лев Каплан.

— Действительно ли сейчас остро назрел вопрос о необходимости разработки нового генерального плана города, действие которого заканчивается в 2015 году, или можно пока обойтись лишь традиционной корректировкой старого?

— Не секрет, что действующий генплан практически не работает: в нем не учтены произошедшие в условиях рыночной экономики изменения, ряд вопросов зонирования и градостроительных проблем. По распоряжению губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко образована рабочая группа по вопросам комплексного развития территорий Санкт-Петербурга под руководством вице-губернатора Сергея Вязалова, в которую я был приглашен. Она занимается в том числе рассмотрением подходов к разработке нового генерального плана Санкт-Петербурга. Создается впечатление, что в основу нынешнего генплана положена не экономическая ситуация, а градостроительные проблемы, которые важны, но не исчерпывают того, что требуется от генерального плана такого мегаполиса, каким является Санкт-Петербург. Наш город крайне неоднороден. Есть исторический центр — с его проблемами: сохранения, реконструкции; есть серый пояс 50–60–70-х годов, есть новые территории, которые осваиваются сейчас. И к каждой из зон нужен свой подход. Сейчас принята следующая практика: идут предложения по мелкой корректировке (около 1000 за год), они скапливаются, передаются, анализируются. Но публично концепция генплана нигде не обсуждалась. Что правильное: подправить отдельные места или внести глобальные изменения? Пока полная тишина. Письма тонут внутри КГА. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ любой генеральный план разрабатывается как минимум на 20 лет. Срок нынешнего генплана Санкт-Петербурга истекает в 2015 году. Таким образом, действующий генплан уже объективно утратил функцию долгосрочного документа. Надо принять за расчетный срок ближайшие 20 лет (2030–2035). В основу генплана должна быть положена стратегия социально-экономического развития города и лишь затем — градостроительные решения. Сейчас идут острые дискуссии общественности, экономистов и власти о том, каким должно быть развитие города на перспективу, за счет чего, каких направлений он будет развиваться и прочее. Все эти вопросы будут обсуждаться на круглом столе 23 мая, который пройдет в ГАСУ в рамках проводимой нами научно-практической конференции «Актуальные проблемы территориального планирования и архитектурно-строительного проектирования».

Тенденция

Инвестор гостиницы сэконобил 28 миллионов

Алексей Миронов. В Петербурге инвесторы проектов, даже крупных и пользующихся явной поддержкой Смольного, оказываются заложниками запутанных взаимоотношений КУГИ и арендаторов городской недвижимости.



ДО РЕВОЛЮЦИИ ДОМ ЗАНИМАЛА ССУДНАЯ КАССА СБЕРЕГАТЕЛЬНОГО БАНКА РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ. ЗДАНИЕ ПОСТРОЕНО В 1898—1900 ГОДАХ

Здание на набережной реки Фонтанки, 78, лит. А было предоставлено ООО «СВ-Консалт» (входит в холдинг ЗАО «ПетроСтройГруппа», «ПСГ») постановлением правительства Санкт-Петербурга в марте 2008-го. Оно предназначалось для реконструкции под гостиничный комплекс со встроенным паркингом. По первоначальному плану, сумма инвестиционных отчислений должна была составить 132,7 млн рублей. Следовало платить поквартально и реализовать проект к концу первого квартала 2011 года.

Недетская история «Детгиза»

До революции дом занимала ссудная касса сберегательного банка Российской империи. Здание построено в 1898–1900 годах по проекту архитектора А.И. фон Гогена и является памятником архитектуры местного значения. По информации движения «Живой город», раньше здание имело статус федерального памятника, но указом президента Бориса Ельцина статус по непонятным причинам был понижен. В любом случае, в этом месте возможно лишь реконструкция, но не новое строительство.

При заключении договора с «СВ-Консалт» КУГИ должен был расторгнуть все бывшие договоры аренды. Инвестор обязывался до начала работ по приспособлению объекта перебазирующей при содействии КУГИ пользователей помещений. Однако помещения на Фонтанке долгое время занимали прежние арендаторы: ОАО «Издательство детской литературы «Детгиз», центральный отдел Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-

Петербургу и Ленобласти, общественный фонд «Возрождение ислама, исламской культуры и мусульманских традиций в Санкт-Петербурге», Управление по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга, межрегиональная общественная организация «Союз садоводов». Постепенно их расселили. Кого в добровольном порядке, а кого — по суду. Так, Институт образования взрослых Российской академии образования дождался судебного решения. Сложнее всего было решить вопрос с «Детгизом», организовавшим кампанию в защиту старейшего специализированного издательства книг для детей и юношества.

Это послужило причиной издания нового постановления правительства Петербурга от 1 февраля 2011 года, увеличивающего сроки приспособления на пять лет, то есть до июня 2016-го. Инвестора же обязали отремонтировать помещения на Фурштатской улице, 21, лит. В для перебазирования туда ОАО «Детгиз». Ремонт предварительно оценили в 5,86 млн рублей (цены 2000 года без учета НДС). При этом инвестиционные отчисления от «СВ-Консалт» в пользу города тем же постановлением снизились с 132,70 млн до 102,24 млн рублей.

Прощая все долги

В дальнейшем КУГИ обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, требуя взыскания с инвестора 25,1 млн рублей задолженности по инвестиционному договору за период с июня 2008 по апрель 2009 года и 3 млн рублей пени.

В первой инстанции верх взяли чиновники. Но рассмотрение дела в апелляционной инстанции было приостановлено, так как «СВ-Консалт» начал другой процесс о признании недействительным инвестиционного договора в части положений графика перечисления денежных средств.

Сейчас процесс по корректировке графика завершен, суд подтвердил, что возложение на КУГИ обязанности расторгнуть в установленном порядке все имеющиеся в отношении здания договоры подразумевает не только документальное расторжение договоров, но и фактическое освобождение помещений от занимающих их лиц. Решение по делу состоялось в декабре прошлого года. Нахождение третьих лиц в помещениях здания объективно препятствует осуществлению реконструкции. Суд решил, что постановлением от 1 февраля 2011 правительства Петербурга фактически признано невозможность реализации инвестиционного проекта на прежних условиях, и выразили согласие на их соответствующее изменение.

Изменение условий договора относительно перечисления денежных средств дало апелляционному суду основание установить, что инвестор не должен городу 28,1 млн рублей.

Мы ждем переезда

Генеральный директор ПСГ Михаил Миронов заявил, что ситуация рабочая и никакой ссоры с чиновниками нет: «КУГИ изначально обязан был расселить здание. Так что нельзя сказать, что мы сэконобили, мы рассчитыва-



КУГИ обычно останавливается на получении решения о выселении, а фактическое выселение не осуществляет, что ставит инвестора в достаточно неудобное положение.

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

ем инвестиционную составляющую проекта и выполняем все обязательства».

По данным сайта «ПСГ», общая смета на реконструкцию здания составляет 440 млн рублей в ценах 2006 года, в том числе согласованная КГИОП смета на наружные и внутренние ремонтные и реставрационные работы составляет 67,8 млн рублей.

Последними квартирантами в здании остаются издатели детских книжек. Уходить им пока некуда. Предпоследними объект покинули садоводы. Как рассказал начальник Управления по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга Андрей Лях, КУГИ подобрал помещение, а инвестор гостиницы оплатил ремонт. «Теперь дом садовода в Петербурге работает на Новолитовской улице, 5, корпус 4. Здесь, конечно, не центр города, но нам даже удобнее: во-первых, метро близко, а во-вторых, Управление садоводств находится рядом. Претензий к «СВ-Консалту» у нас нет», – комментирует он.

Генеральный директор издательства «Детгиз» Алла Насонова объяснила, что переезжать пока некуда. «Помещение на Фурштатской улице сдано в аренду на 49 лет. Новый адрес в жутком состоянии: нет света, теплоузел разрушен, крыша провалилась, грибок». По словам г-жи Насоновой, издательство было вынуждено согласиться на этот вариант. Когда договор аренды прекращен и есть опасность оказаться на улице, выбирать не приходится. А тут флигель в центре города в качестве компенсации, да еще и с условием, что ремонт будет оплачен инвестором. «По договору с КУГИ мы должны переехать к 1 мая этого года. До даты остались считанные дни, а ремонт на Фурштатской даже не начинался. Ясно, что срок соблюден не будет», – говорит Алла Насонова. Директор пояснила, что инвесторы не начинают ремонт по новому адресу, так как не урегулировали взаимоотношения с чиновниками. Пока они не сделали этого, вкладываться в реконструкцию для перебазирования «Детгиза» инициаторы создания гостиницы не готовы.

За здание на Фонтанке книжникам, по их собственным словам, держаться смысла нет. Внешне дом бывшей главной императорской сберкассы выглядит красивым и крепким, но на деле он нуждается в ремонте. В прошлые снежные зимы протечки были такие, что вода, проникнув через четыре этажа, повреждала книги.

Путь на выход

На деле случаи, когда инвестору в наследство от КУГИ достается арендатор, который по документам должен уехать, а фактически цепляется за здание или землю, не редкость.

Первое, что приходит на ум, – истории с гаражными кооперативами. Еще пример – КУГИ пытается выселить ООО «Международный культурный центр» из исторического здания бывшего Конюшенного ведомства (Конюшенная площадь, 1). Там, кстати, инвестор ЗАО «Оранжевый девелопмент» также должен оборудовать отель.

Старший юрист практики недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» в Санкт-Петербурге Юрий Халимовский отмечает, что, даже если срок аренды не истек, при принятии городом решения о реконструкции объекта договор аренды может быть расторгнут. Подобный подход обычно используется городскими властями. Например, постановление правительства Санкт-Петербурга от 10.12.2008 № 1535 «О мерах по реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга преобразования территории Апраксина двора» содержит предписание расторгнуть договоры аренды объектов на территории рынка. И хотя арендаторы пытались оспорить расторжение договоров, им это не удавалось (см. постановление ФАС СЗО от 20.07.2010 по делу № А56-49276/2009).

По мнению юриста, наиболее верным с точки зрения закона поведением инвестора-арендатора будет тщательная проверка объекта и отказ от принятия объекта и под-

писания акта приемки-передачи в случае, если объект занят третьими лицами. Если уж по каким-то соображениям инвестор подписывает акт, необходимо как минимум сделать в нем указание на то, какая часть объекта и кем занята.

Гражданский кодекс РФ обязывает арендодателя передать арендатору объект, пригодный к использованию, а арендатор рискует, принимая объект с недостатками или неогворенными обременениями, не указав на это в акте. Если арендатор лишается возможности использовать объект по обстоятельствам, зависящим от арендодателя, у него не может возникнуть ответственности перед арендодателем. С другой стороны, арендатор, принявший объект и не отметивший его недостатки, рискует, что суд не примет его доводы, тем более если он долго не заявлял о невозможности использования объекта.

КУГИ прислал жалобу на судебное решение, в которой говорится, что комитет передал, а инвестор принял объект. Был подписан акт, где указано, что здание продается в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционным договором. Документ подписан представителем «СВ-Консалта» без возражений.

Наличие действующего договора безвозмездного пользования между КУГИ и «Детгизом», по мнению чиновников, нельзя рассматривать в качестве существенного нарушения договора со стороны КУГИ, поскольку он также не препятствует реализации инвестиционного проекта. Кроме того, на инвестора возлагается вина за задержку перебазирования других арендаторов.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов отмечает: «Ситуация передачи КУГИ Санкт-Петербурга объекта, занятого третьими лицами, достаточно распространена (например, Малый гостиный двор и другие), и инвестору зачастую приходится брать все бремя урегулирования конфликтов на себя. КУГИ обычно останавливается на получении решения о выселении, а фактическое выселение не осуществляет, что ставит инвестора в достаточно неудобное положение».

При этом позиция города заведомо более сильная, так как инвестор заранее осведомлен о наличии третьих лиц в здании, и поэтому суды исходят из того, что он должен был это учитывать и это его риски. Перенос сроков реализации проекта является практическим единственным способом защиты интересов инвестора, об удовлетворении каких-либо имущественных требований к КУГИ (взыскание убытков) в таких ситуациях мне неизвестно. Наиболее правильный способ учета этих рисков для инвестора – заведомое заключение в бюджет реализации проекта средств и времени на разрешение этого конфликта. Стоит признать, что город тоже идет на уступки и, как мы видим, продлевает сроки реализации проекта, когда отсутствие вины инвестора очевидно».

Юрий Халимовский в целом согласен: «Подобного рода ситуации действительно встречаются на практике, хотя и не на каждом шагу. Надо понимать, что в ситуациях, когда объект предоставляется инвестору в аренду, а не в собственность, у такого инвестора-арендатора отсутствуют законные основания как для расторжения ранее заключенных в отношении объекта и его частей договоров аренды или ссуды, так и для выселения имеющих и бывших арендаторов и пользователей. Инвестор-арендатор не может расторгать договоры, поскольку не является их стороной. Он не может выселять кого-то, поскольку требовать защиты владения может только лицо, у которого имущество вышло из владения. Исходя из общих начал гражданского законодательства и норм об аренде, обеспечение юридической чистоты объекта, за исключением оговоренных обременений, является обязанностью именно города, как арендодателя».

тяжба

Участок Дома Крылова вернулся в городскую собственность

Михаил Алексеев. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение истребовать в государственную собственность города земельный участок на Большой Подъяческой, 28, лит. А.

Владелец участка площадью 861 кв. м – ООО «Аврора-строй». Компания не смогла построить здание в оговоренные сроки и даже не приступила к работам, поэтому лишается собственности.

Ранее здесь был жилой дом, расселенный и проданный с торгов в ноябре 2004 года Фондом имущества. Победитель аукциона, гражданин Д., заплатил за объект 21,1 млн рублей. Некоторые источники предполагали, что покупатель связан с трубопроводной монополией «Транснефть», но официально сделка была совершена именно физическим лицом.

Существенным условием заключенного договора было возведение здания на земельном участке до 18 июня 2008 года. В июне 2007-го гражданин Д. перепродал участок ООО «Аврора-строй», на которое и перешли обязательства по освоению участка. В связи с их невыполнением Фонд имущества Санкт-Петербурга обратился в Октябрьский районный суд Санкт-Петербурга с иском о расторжении договора купли-продажи участка. В июне прошлого года исковые требования были удовлетворены, и решение районного суда вступило в законную силу. Изначально было оговорено, что в случае расторжения договора земельный участок возвращается в государственную собственность вместе с находящимися на нем объектами недвижимости. Как показал акт от 15 сентября 2011 года, за 7,5 лет собственники ничего построить не смогли, поэтому в собственность городу отойдет только земля. Так как после решения районного суда «Аврора-строй» участок не вернул, чиновникам пришлось обращаться в арбитраж.

Корреспонденту «Кто строит» связаться с фирмой «Аврора-строй» не удалось, в арбитраж представитель компании не явился. По некоторым данным, компания планировала строительство жилого дома. По крайней мере, информационный стенд на заборе сообщал именно об этом. По сведениям градозащитной

группы «Живой город», также прорабатывался вариант строительства трех-пятиэтажного здания гостиницы с мансардой и паркингом (проект разрабатывало ООО «Балтинжпроект»).

Ранее на Большой Подъяческой, 28-А располагался трехэтажный доходный дом Крылова, возведенный в стиле упрощенного классицизма в период между 1828 и 1834 годами (автор проекта неизвестен) с пристроенными чуть позже флигелями, которые в дальнейшем были надстроены до четырех этажей. Площадь дома была 1293 кв. м.

Здание, располагавшееся в объединенной охранной зоне, было поставлено на учет как пример небольшой жилой постройки эпохи классицизма с датировкой «начало XIX века». Композиция фасада (восемь осей без акцентов) и характер его декоративного оформления говорили о кризисе стиля. Грубая прорисовка деталей и элементов (наличников, тяги, карниза и замковых камней), вероятно, в значительной степени была обусловлена и производившимися во второй половине XIX – XX веке ремонтными работами. Исторической отделки помещений при обследовании здания не обнаружено. Экспертизой выявленных объектов культурного наследия Санкт-Петербурга, проведенной в 2004 году под руководством профессора В.Г. Лисовского, Дом Крылова был рекомендован к исключению из списка выявленных объектов. При принятии решения учитывалась относительно низкая историко-архитектурная ценность здания, отличавшегося упрощенностью архитектурного решения лицевого фасада и композиционной незавершенностью объемно-пространственной организации дворового пространства.

В 2004 году дом был исключен из списка выявленных объектов культурного наследия и в 2006-м снесен как аварийный. Перед сносом его еще раз изучила экспертиза Архитектурного бюро Татьяны Славиной.

РОЖДЕНИЕ НОВОЙ ЛЕГЕНДЫ



SINOP
PLAZA LOTUS GROUP

Бизнес-центр класса А+
АРЕНДА ОФИСОВ 995 01 27
Синопская набережная, 22
www.sinospb.ru

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

съезд

НОСТРОЙ: ожидания и перспективы

Евгений Иванов. В начале марта в Москве состоялся V Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство.

комментарий



Владимир Чмырев,
президент
СРО НП «Балтийский
строительный комплекс»:

— На съезде были затронуты такие важные вопросы строительной отрасли, как недостаток квалифицированных кадров инженерных специальностей, разработка и актуализация нормативной базы строительства, формирование правил доступа на строительный рынок. Выступающие отметили также проблему существования «коммерческих» СРО, которые своей деятельностью дискредитируют всю систему саморегулирования и наносят ей непоправимый ущерб. Сегодня необходимо в срочном порядке на уровне законодательства четко установить, на каких носителях и в каком формате надлежит вести реестр членов СРО, установить требования к лицам, из которых должны формироваться специализированные органы саморегулируемой организации, определив состав этих органов. Дополнительно необходимо установить запрет на передачу функций по осуществлению контроля коммерческим, а равно и некоммерческим организациям на договорной основе. Важно четко прописать порядок оформления саморегулируемой организацией результатов контроля за деятельностью членов этой СРО, а также определить срок и порядок хранения документов. В дальнейшем за выявленные нарушения лишать саморегулируемую организацию статуса СРО.

По данным организаторов, работе V съезда НОСТРОЙ приняла участие 223 делегата с правом решающего голоса от 239 строительных СРО, зарегистрированных на территории России.

В приветственном слове заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Козак отметил, что саморегулирование в строительной отрасли состоялось, но еще есть ряд нерешенных вопросов, как-то: торговля допусками СРО, сохранность и целевое использование компенсационных фондов и страхование ответственности участников строительного рынка. Глава Правительства РФ поблагодарил НОСТРОЙ за мониторинг административных барьеров, который стал основанием для поручения руководителям субъектов РФ.

Министр регионального развития РФ Виктор Басаргин заверил делегатов съезда в дальнейшей поддержке саморегулирования. «Мы предусматриваем дальнейшее усиление роли саморегулируемых организаций и продолжим отстаивать их интересы», — сказал он. Однако министр отметил недостаточную активность СРО в принятии мер по повышению качества работы членов СРО. «Разработка стандартов деятельности, в силу закона, является смыслом деятельности СРО, а не только их национальных объединений. Эта работа пока не приобрела системный характер, а единичные исключения только делают ситуацию более наглядной», — заметил г-н Басаргин. Он выразил надежду, что СРО станут ключевым инструментом решения проблем строителей, проектировщиков и изыскателей.

Во многих выступлениях на съезде звучала критика деятельности коммерческих СРО. Докладчики также внесли конкретные предложения по совершенствованию и дальнейшему развитию саморегулирования в строительстве. На съезде прозвучали доклады ко-

ординатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова и руководителя НП СРО «Управление строительными предприятиями Петербурга» Владимира Юсупджанова.

Делегаты также рассмотрели внутренние вопросы деятельности и съезд утвердил приоритетные направления деятельности Национального объединения строителей на 2012-2013 годы: совершенствование системы технического регулирования в строительстве и систем подготовки кадров для строительной отрасли и подтверждения квалификации специалистов, содействие улучшению инвестиционного климата, внедрение информационно-коммуникационных технологий, поддержка малого бизнеса, противодействие коммерциализации саморегулирования и совершенствование законодательства и методологии саморегулирования.

Также были приняты изменения в устав Национального объединения строителей в части установления порядка ротации членов совета НОСТРОЙ. Предложение по внесению в устав изменений, создающих возможности для создания механизмов контроля деятельности СРО со стороны Национального объединения, съезд не принял (76 голосов — «за», 86 голосов — «против»). Необходимость изменения норм Градостроительного кодекса с целью создания возможности переизбрания президента национального объединения на второй и более срок V Съезд строительных СРО поддержал. Вероятно, будет подготовлена соответствующая инициатива.

Также съезд принял решение рекомендовать саморегулируемым организациям осуществлять (в инициативном порядке) учреждение стипендий для учащихся строительных специальностей и другие мероприятия по поддержке профессионального образования.

комментарий



Алексей Белоусов,
вице-президент,
генеральный директор
НП «Объединение
строителей
Санкт-Петербурга»:

— Пятый всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве прошел на высоком уровне. На мой взгляд, главным достижением съезда стало то, что удалось определить основные направления развития саморегулирования. Стоит отметить, что Правительство РФ уделяет особое внимание вопросу работы системы саморегулирования. Доказательством этого являются выступления вице-премьера РФ Дмитрия Козака и министра регионального развития РФ Виктора Басаргина. Учитывая, что новый президент России Владимир Путин заявил о необходимости пятикратного сокращения сроков согласований при получении разрешения на строительство, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» считает необходимым провести ревизию федеральных подзаконных и ведомственных актов, максимально сократив их число, а также время, отводимое на согласования. Это предложение было озвучено на съезде. Со своей стороны Виктор Басаргин отметил в заключительном слове, что предложения петербуржцев очень важны для дальнейшего развития отрасли.

комментарий



Владимир Юсупджанов,
президент НП «УСПП»,
НП «СЗАП»:

— По итогам съезда хочется отметить, что не были обсуждены несколько, на мой взгляд, важных вопросов. Это я отметил в своем докладе. Первый вопрос — это отчет деятельности НОСТРОЙ и обсуждение его перспектив. Были отчеты саморегулируемых организаций РФ и координаторов по округам. Они заняли по 10-15 минут, но оценку действиям совета национального объединения участники съезда так и не дали, направления развития не определили и не обсудили. Вообще обсуждения было мало. Работали по принципу: есть вопрос — сразу давайте голосовать. Даже те вопросы стандартизации, которые пытались обсудить, — мимо пролетели и о них ничего не говорилось. Обсуждали активно разве что смету. Хотя если говорить о смете, то доходной части бюджета определено не было, ее не показали. Среди статей расходов по направлениям деятельности — преодоление административных барьеров. В позапрошлом году преодолевали, в прошлом году преодолевали, в этом году будем преодолевать! По всем остальным направлениям деятельности в строчках бюджета также идут повторы. Например, актуализация и гармонизация стандартов и еврокодов. Примут ли наши стандарты в Евроазиатском союзе или нет — неизвестно. Надо определиться и четко писать технический регламент Таможенного союза, который будет ратифицирован законодательными органами всех государств. Мне также непонятно: почему стандарты организаций взялся писать НОСТРОЙ? Ведь это дело самих организаций. В конце концов, они должны написать требования к стандарту по какому-то виду работ, а уже мы должны отследить, чтобы в строительных, проектных организациях был разработан такой стандарт, который должен быть утвержден в соответствующем законе порядке.

Моделирование строительного производства

Компания «К4» совместно с ООО «Ай-бим» и Synchro Ltd. проведет семинар «Современные технологии моделирования организации строительного производства». Мероприятие, которое поддерживается отраслевым отделением «Инжиниринг» ФМОС «Деловая Россия», состоится 15 марта.

Ведущие специалисты и практики пред-

ставят обзор современных технологий визуального моделирования организации строительства, а также зарубежный опыт их применения на основе докладов конференции Synchro, прошедшей 25 января 2012 года в США.

Особое внимание будет уделено особенностям применения технологий визуального моделирования на различных этапах жизненного цикла строительного проекта, требованиям к исходным данным для построения эффективной 4D-модели организации строительства, процессу разработки и применения 4D-модели, примерам решения практических задач с помощью технологий 4D-моделирования.

В рамках семинара свой доклад представит генеральный директор и основа-

тель компании Synchro Ltd. Том Денженс.

Компания «К4» одной из первых в России начала заниматься вопросами применения технологий визуального моделирования организации строительства (так называемого 4D-моделирования). За это время было успешно выполнено несколько работ по практическому применению этих технологий в проектах сооружения гражданских и промышленных объектов.

Технология визуального моделирования сооружения объектов достаточно очевидна: с одной стороны, трехмерная модель, с другой — календарно-сетевой график. Их взаимная увязка дает возможность смоделировать процесс возведения объекта, включая расчистку пло-

щадки, рытье котлована и фундаментные работы, возведение строительных конструкций, монтажные работы. При этом визуально могут быть решены вопросы оптимизации размещения кранов и другой строительной техники, складирования материалов и оборудования на площадке и предмонтажной раскладки. Анализ на пространственно-временные коллизии позволит найти и оптимизировать траекторию перемещения оборудования в зону монтажа и в монтажное положение.

Москва, 119270, Лужнецкая наб., 2/4,
стр. 17, а/я 66
Тел./факс: +7 (495) 639-94-01
E-mail: contact@k4-info.com
www.k4-info.com

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ

ЭКОЛОГИЯ БОЛЬШОГО ГОРОДА



РОССИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЛЕНЭКСПО, ПАВИЛЬОН 7

20-23 МАРТА 2012

организатор: EXPOFORUM
генеральный деловой партнер: [Logo]
генеральный медиа-партнер: РИАНОВОСТИ ЭКОЛОГИЯ
генеральные информационные партнеры: ТБС, ЭКОЛОГИЯ

WWW.INFOECO.RU +7 812 240 4040 (МНОГОКАНАЛЬНЫЙ) WWW.ECOLOGY.LENEXPO.RU

РЕКЛАМА

В Петербурге строят первый в России Храм рыбаков

В Санкт-Петербурге на Заневском проспекте будет возведен храм Святого апостола Андрея Первозванного – первый в России Храм рыбаков. Строительство пойдет под патронажем Петербургского клуба любителей рыбной ловли и лично его президента Александра Вахмистрова.

Многие из первых учеников Христа были рыбаками, но фигура апостола Андрея занимает среди них особое место. Именно он считается первым из призванных учеников Спасителя, за что его и называют Первозванным. Андрей Первозванный традиционно считается покровителем тех, чья профессия связана с водой, – моряков, лодочников и, конечно, рыбаков.

Инициатива строительства храма Святого апостола Андрея Первозванного принадлежит генеральному директору ООО «Доринда Инвест» Алексею Краузе – члену Петербургского клуба любителей рыбной ловли, председателю приходского совета храма Рождества Пресвятой Богородицы на Малой Охте и настоятелю прихода протоиерею о. Виталию.

Идея создания первого в России Храма рыбаков нашла активную личную поддержку президента клуба Александра Вахмистрова. Получено благословение на строительство Его Высокопреосвященства Митрополита Санкт-Петербургского и Ладожского Владимира. На сегодняшний день разработана вся документация и получено постановление правительства Санкт-Петербурга за подписью губернатора Г. С. Полтавченко о строительстве храмового комплекса.

Петербургский клуб любителей рыбной ловли взял под патронаж строительство храма Святого апостола Андрея Первозванного. Решение об этом было приня-



то 3 марта нынешнего года на заседании клуба, состоявшемся в ТВК «Гарден сити» в рамках выставки Fish & Rod Fair, и получило одобрение членов клуба.

Высокий авторитет членов клуба и искренне увлечение рыболовством, бесспорно, будут способствовать скорейшему возведению храма, который способен стать духовным центром, объединяющим всех рыболовов России. В составе клуба – руководители ведущих строительных предприятий и организаций, представители органов исполнительной и законодательной власти разных уровней Санкт-Петербурга и Москвы. Клуб приглашает строительное и рыболовное сообщество присоединиться к благому делу – возведению храма Святого апостола Андрея Первозванного.

Подробную информацию можно получить на сайте клуба www.fisherclub.ru

Бизнес-интервью

Требование федерального закона: регулярное повышение квалификации и аттестация проектировщиков



Одним из важных требований к квалификации специалистов при получении проектными организациями допусков к работам, влияющим на безопасность объектов капитального строительства, является своевременное прохождение проектировщиками повышения квалификации по профилю выполняемых работ. О том, как реализуется это требование в СРО НПП «Союзпетрострой-Проект», рассказывает ее директор, кандидат технических наук Андрей Уртьев.

Градостроительный кодекс Российской Федерации требует от специалистов, заявленных проектной организацией на выполнение работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, не реже чем раз в пять лет повышать свою квалификацию с прохождением аттестации.

В соответствии с разъяснениями Минрегиона РФ и национальных объединений саморегулируемых организаций (СРО), ответственность за организацию аттестации специалистов возложена непосредственно на СРО, в которые проектные органи-

зации входят. В ходе ежегодных контрольных проверок своих членов СРО обязаны проверять у заявленных специалистов наличие документов, подтверждающих прохождение повышения квалификации и аттестации.

Существуют различные подходы к формированию программ повышения квалификации сотрудников. Один из них связан с узконаправленным обучением специалиста практическим навыкам и современным технологиям по определенному виду работ. Это позволяет подготовить специалиста, способного хорошо выполнять

свои функции в конкретной области в соответствии с сиюминутными задачами, стоящими перед проектной организацией. При этом зачастую возникают проблемы с подбором преподавателей, которые смогли бы обучить такого практика чему-то новому в его узкопрофессиональной сфере. Вместе с тем, как показывает анализ многочисленных результатов тестирований, подобный специалист может быть недостаточно осведомлен в общетехнических и смежных областях, методологии проектной деятельности, в вопросах обеспечения качества проектирования и строительства, а также не обладать современными знаниями в области надежности и безопасности зданий и сооружений.

Другой подход связан с тем, что руководство проектной организации максимально расширяет область решаемых специалистом производственных задач, готовя из него универсального работника. На такое обучение требуется большое количество времени, обычно не укладываемое в нормативы отводимых программ учебных часов. В результате страдает качество подготовки специалистов. Отсутствие системного подхода в формировании программ, оторванность обучающих центров от реальной практики и зачастую формальный характер проводимого многими учебными центрами обучения часто сводит возможный положительный эффект обучения к простой покупке документов.

Наряду с этими крайностями при повышении квалификации возможен третий, более универсальный подход, когда формирование групп осуществляется с учетом базовой подготовки специалиста, то есть его образования, однако перечень рассматриваемых вопросов охватывает более широкую сферу, в том числе действующие законодательные и нормативные требования, современные технологии и программные средства для выполнения работ. Именно такой подход положен в основу повышения квалификации специалистов, проводимого Петербургским государственным университетом путей сообщения совместно с СРО НПП «Союзпетрострой-Проект». Модульные программы повышения квалификации проектировщиков разработаны преподавателями с участием специалистов и экспертов СРО, тем самым обеспечивая высокое качество обучения. К проведению занятий привлекаются лучшие представители профессорско-преподавательского состава университета, среди которых профессор В. В. Егоров, В. Н. Смирнов, С. Г. Опарин, доцент В. В. Свитин, М. Я. Брынь и другие.

Повышение квалификации в ПГУПС завершается тестированием специалистов с помощью контрольно-измерительных материалов, разработанных СРО НПП «Союзпетрострой-Проект». Они представляют собой группы вопросов с несколькими вариантами ответов по каждому виду работ по под-

готовке проектной документации, перечисленных в Приказе Минрегиона № 624. Тестирование может производиться путем заполнения бумажных форм или дистанционно через Интернет при получении индивидуального электронного ключа. В заявлении на проведение тестирования специалист сам указывает виды работ, по которым он намерен получить аттестат. Исходя из базового образования специалиста, результатов повышения квалификации, тестирования, заявленных проектной организацией видов работ, аттестационная комиссия СРО принимает индивидуально по каждому специалисту решение о выдаче документа о прохождении аттестации по определенному виду или видам работ.

Разработанная процедура позволяет проводить тестирование специалистов независимо от того, в какую СРО входит направляемая их организация. Однако на сегодняшний день петербургские СРО используют разные модели аттестации специалистов, поскольку в Градостроительном кодексе отсутствуют пояснения о том, какая именно модель имелась в виду законодателями. До тех пор, пока подобное разъяснение не будет сделано, по-видимому, подобные различия будут иметь место. Более важным представляется вопрос о признании аттестатов всеми проектными СРО при переходе проектировщика из одной организации в другую, вне зависимости от модели, по которой проводилась аттестация.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Общее собрание ССОО: начат прием заявок на участие

Союз строительных объединений и организаций начал прием заявок на участие в общем собрании членов ССОО, которое пройдет 20 апреля в 7-м павильоне ВК «Ленэкспо».



Общее собрание членов Союза станет одним из главных событий строительного рынка нашего региона. Оно пройдет в расширенном формате – кроме участников ССОО в заседании могут принять участие представители стройкомплекса всего региона. Приглашения на общее собрание направлены в органы власти Санкт-Петербурга и России, в Российский Союз строителей, Национальное объединение строителей и другие профильные ведомства и организации.

Повестка мероприятия утверждена на заседании президиума ССОО. Она формировалась коллегиально, при участии организаций – членов президиума, и отражает наиболее важные на сегодняшний день вопросы развития инвестиционно-строительного комплекса.

Значительный блок повестки составят вопросы совершенствования градостроительного законодательства. Законодательная база, регулирующая функционирование

стройки в самом широком смысле, сегодня далека от идеала – это консолидированная точка зрения профессионального сообщества. Есть проблемы в нормативных актах, касающихся выделения земельных участков, не теряет актуальности вопрос административных барьеров и многие другие. Кроме того, сегодня, накануне нового активного строительного сезона, разрабатывается и обсуждается ряд новых законопроектов, напрямую затрагивающих предприятия и организации отрасли, таких как ФЗ «О федеральной контрактной системе».

В рамках общего собрания членов Союза будут сформулирова-

ны наиболее острые на данный момент болевые точки и определены пути их преодоления. Одним из таких путей должна стать организация более тесного взаимодействия строительного сообщества и депутатского корпуса, как Законодательного собрания Санкт-Петербурга, так и Государственной Думы России, обладающего правом законодательной инициативы. В рамках обсуждения вопросов, связанных с совершенствованием законодательной базы, планируются выступления президента Союза строительных объединений и организаций Романа Филимонова и других представителей строи-

тельного комплекса, обладающих столь же высокой компетенцией по этой проблематике. В том числе предложено выступить депутату российской Госдумы, координатору НОСТРОЙ по Северо-Западу Сергею Петрову. По итогам обсуждения будут названы конкретные шаги, которые сделает ССОО на пути повышения качества профильного законодательства.

Важной частью повестки общего собрания станут темы разработки, актуализации технических регламентов и правил и ценообразования в строительстве. В рамках обсуждения этого вопроса планируется выступление Ларисы Бариновой, заместителя руководителя аппарата Национального объединения строителей, Сергея Фролова, руководителя управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций. Планируется доклад президента Национальной федерации профессионального образования Юрия Панибратова. Он будет посвящен состоянию дел в области подготовки квалифицированных кадров для строительного комплекса. В ходе общего собрания состоится также обсуждение организационных вопросов, направленных на продолжение успешной работы Союза строительных объединений и организаций.

Резолюция, которая будет принята по итогам общего собрания членов Союза, безусловно, станет одним из важнейших документов отрасли.

Союз строительных объединений и организаций приглашает членов ССОО к участию в работе общего собрания. Открыта предварительная регистрация на сайтах www.stroysoyuz.ru и www.stroitel.spb.ru. Заявки можно также присылать по факсу (812) 570-30-63 или на электронный адрес ssoo@stroysoyuz.ru. Заявки принимаются до 10 апреля по электронной почте. Сформированы инвестиционные пакеты. С условиями можно ознакомиться на сайте Союза www.stroysoyuz.ru. Дополнительная информация по телефонам: (812) 571-31-12, 336-45-54.

КОММЕНТАРИЙ



Олег Бритов, вице-президент Российского Союза строителей по работе в Северо-Западном федеральном округе, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

– Внимание участников общего собрания членов Союза будет акцентироваться на самых важных вопросах стройки сегодняшнего дня, представляющих наивысший интерес для профессионального сообщества. Повестка мероприятия сформулирована коллегиально, при участии членов президиума нашего Союза. Убежден, что этот форум станет эффективной площадкой для разработки стратегической политики строительной отрасли до конца 2012 года и, может быть, на будущий 2013 год.

Особой темой для разговора участников общего собрания станет воссоздание в составе российского правительства министерства строительства. Об этом было сказано в рамках Всероссийского съезда НОСТРОЙ, прошедшего в Москве 1 марта. Это важнейшее событие для каждого участника строительного сообщества. Создание профильного ведомства позволит более действенно представлять интересы строителей на уровне России, закрыть проблемы отрасли. Сейчас, в период формирования этой структуры, необходимо сформулировать – каким строители видят свое министерство. Все высказанные мнения и взгляды Союз строительных объединений и организаций транслирует на российский уровень для того, чтобы при создании нового министерства строительства были учтены рекомендации нашего региона.

ГЛАВНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ СПРАВОЧНИК ПЕТЕРБУРГА ВЫШЕЛ ИЗ ПЕЧАТИ

Союз строительных объединений и организаций представляет десятое, юбилейное издание справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга – 2012».



Союз строительных объединений и организаций начинает формировать новый выпуск – одиннадцатый справочник будет издан в ноябре нынешнего года в преддверии X юбилейного Съезда строителей Санкт-Петербурга. Условия размещения рекламных материалов – в дирекции Союза, а также на сайте www.stroysoyuz.ru.

Справочник – действенный инструмент для укрепления информационных связей между строительными организациями Санкт-Петербурга, инвесторами и государственными структурами.

Он содержит обновленную информацию об участниках строительного рынка – более 4 тыс. компаний, предприятий и организаций, работающих в различных сегментах отрасли. Впервые в десятом издании подробно представлены саморегулируемые организации, зарегистрированные на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Традиционно в него

включены сведения о профильных комитетах правительства северной столицы и других структурах, координирующих и контролирующих деятельность инвестиционно-строительного комплекса. Отдельное место в структуре справочника занимают сведения об учебных заведениях, ведущих подготовку специалистов для отрасли. На страницах издания представлены также график проведения тематических выставок и других мероприятий, представляющих профессиональный интерес для строительного сообщества, и профильные средства массовой информации.

Десятое издание справочника получит широкое распространение: издание будет направлено в национальные объединения строителей, изыскателей, проектировщиков, в Российский Союз строителей, в саморегулируемые организации нашего региона. Его получат участники общего собрания членов Союза строительных объединений и организаций, которое состоится 20 апреля нынешнего года в 7-м павильоне ВК «Ленэкспо». Справочник будет распространяться среди членов Союза строительных объединений и организаций.

По вопросам заказа справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга – 2012» можно обращаться в дирекцию ССОО по телефону +7 (812) 312-64-72.

КОММЕНТАРИЙ



Роман Филимонов, президент Союза строительных объединений и организаций:

– Издавая справочник, мы прежде всего ставили перед собой цель помочь строительному сообществу и обычным жителям города в получении полной и актуальной информации об основных представителях отрасли, профильных органах исполнительной власти. Кроме того, в этом году мы включили в него исчерпывающую информацию о саморегулируемых организациях. На мой взгляд, справочник за десять лет существования стал визитной карточкой Союза, доброй традицией, знаком стабильности.

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

20 апреля 2012 года

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

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 26.01.2010 № 15, от 20.07.11 № 212, от 13.10.11 № 283, от 06.03.12 № 27 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

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

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подгото-

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

Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости. Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:
– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.

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

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации ин-

дивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.
6. Конкурсное предложение в составе:
 - сроки разработки документации;
 - размер вознаграждения.
7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.
8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

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

Один претендент имеет право по-

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

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

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

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 12 марта 2012 года по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, ком. 359. Срок окончания приема заявок: 12 апреля 2012 года в 17:00 по местному времени.

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

Телефон для справок: 570-32-89, 571-53-71.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя конкурса состоится 20 апреля 2012 года в 11:00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, ком. 217.

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

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

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

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

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

Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
Калининский район		
1	Территория северо-восточнее пересечения Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера	в соответствии с разрешенными видами использования
Красногвардейский район		
2	Территория северо-восточнее пересечения пр. Маршала Блюхера и Пискаревского пр.	в соответствии с разрешенными видами использования
Красносельский район		
3	Территория, ограниченная ул. Генерала Лагуткина, Аннинским шоссе, ж/д путями	в соответствии с разрешенными видами использования
4	Территория, ограниченная продолжением Коллективной ул., границей зоны 1ЖД, границей зоны Р5	в соответствии с разрешенными видами использования
Приморский район		
3	Заповедная ул., участок 1 (северо-восточнее д. 62, лит. В по Заповедной ул.)	в соответствии с разрешенными видами использования

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 26 от 02.03.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Свердловская наб., 54–58 (Свердловская наб., 58, лит. А)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Квартира.ру Платинум» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 369 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземными автостоянками по адресу: Красногвардейский район, Свердловская наб., 54–58 (Свердловская наб., 58, лит. А) 1-й очереди (секции 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13) – до 30.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

«О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

в Петербурге
Кто строит

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИЯ
2013

EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
ЦЕНТР



НОВАЯ ПЛОЩАДКА

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

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

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

ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

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



Ключевые параметры проекта

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



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

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