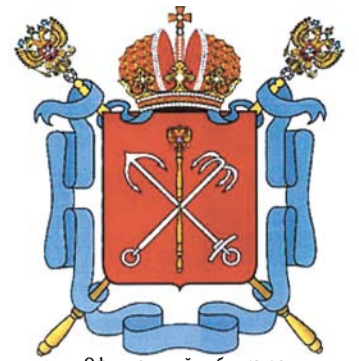


КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

**РЫНОК УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ
ТОЛЬКО ЗАРОЖДАЕТСЯ СТР. 8-9**

**«РЮРИК» ПРОДАСТ ПРАВО ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ
НА НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ ФОНТАНКИ СТР. 12**

**ГУБЕРНАТОР ЛЕНОБЛАСТИ ПРОСИТ ИНВЕСТОРОВ
ПРОФИНАНСИРОВАТЬ РЕМОНТ РЕГИОНАЛЬНЫХ ДОРОГ СТР. 15**

10 лет!
10 лет строительной
профессии в России

**День
строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург
9 августа 2012 года**

РЕКЛАМА



**Олег Романов:
«Мы должны организовать
лицензирование физических
лиц»**

СТР. 6-7

9.07

КИСП объявит конкурс на строительство на условиях ГЧП

Это конкурсы на строительство шести объектов образования стоимостью 2,7 млрд рублей. Все это на территории жилого района «Славянка», возводимого ГК «Балтрос». За счет средств инвестора город намерен сократить сроки строительства и снизить нагрузку на бюджет.

В жилом комплексе «Славянка» необходимо построить четыре детских сада на 210 мест каждый и две школы на 825 мест каждая. Сметная стоимость строительства объектов для инвестора составляет 2,7 млрд рублей (стоимость школы – примерно 814 млн рублей, детского сада – примерно 278 млн рублей). При этом конечная стоимость объектов для города (с учетом процентных ставок по кредиту инвестора) составляет 4,3 млрд рублей. Смольный предлагает следующую схему ГЧП: город предоставит победителю конкурса под строительство земельные участки в аренду на 12 лет. Объекты будут принадлежать партнеру на праве собственности. После завершения строительства инвестор передает объекты городу.

В июне цены на стройматериалы выросли на 1,4%

В июне 2012 года усредненные цены на строительные материалы, изделия и конструкции для жилищного строительства выросли в РФ на 1,4%, говорится в материалах Министерства регионального развития РФ.

По отдельным видам изделий наибольший рост показали панели железобетонные стеновые наружные (+4,9%), кирпич керамический рядовой (+3,9) и арматурная сталь горячекатаная (+3,1%). Подешевели в минувшем месяце портландцемент (-1,4%) и швеллер катаный (-0,1%). За первое полугодие 2012 года наиболее сильно подорожал тот же кирпич (+16,2%) и, несмотря на июньскую коррекцию, портландцемент (+13,2%). Также заметно обогнали инфляцию стеновые панели (+8,6%) и нерудные строительные материалы (+7,5%). Из всех групп по итогам периода с января по июнь подешевел только швеллер (-0,4%).

10.07

«Воздушные ворота северной столицы» вошли в мировой топ-100

Централизованный пассажирский терминал «Пулково» вошел в список 100 лучших инновационных проектов, направленных на улучшение городских инфраструктур во всем мире по версии Infrastructure 100: World Cities Edition компании KPMG.

Проекты, представленные в Infrastructure 100: World Cities Edition, были отобраны независимой судейской коллегией отраслевых экспертов из пяти регионов мира: Азиатско-Тихоокеанского региона, Северной Америки, Латинской Америки, Европы, Ближнего Востока и Африки.

Законопроект об отмене категорий земель перенесен на осень

Депутатское большинство решило перенести на осеннюю сессию рассмотрение проекта Федерального закона № 50654-6 об отмене категорий земель сельскохозяйственного назначения.

Законопроект называется «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" и уже вызвал немалые споры в коридорах власти. Есть опасения, что он станет прикрытием для неконтролируемой застройки сельхозугодий коттеджами. Сторонники же документа обращают внимание, что этот процесс давно идет, а новый закон должен навести порядок в этой сфере.

«Данный законопроект пока принимать нельзя, и его необходимо проверить на коррупционную составляющую. Поэтому решено перенести обсуждение закона на осеннюю сессию», – отметил Николай Панков, председатель комитета Госдумы по аграрным вопросам.

В комитете Госдумы по земельным отношениям подчеркнули: «Отказ от деления земель на категории не означает установление единого правового режима всех земель и их массовую застройку. Фактически речь идет об отказе от термина "категории"».

11.07

Реновация при открытых дверях

На заседании Комиссии по развитию застроенных территорий в Санкт-Петербурге рассмотрен вопрос о реализации ООО «Воин-В» адресной программы по развитию застроенной территории кварталов Ульянки в Кировском районе Санкт-Петербурга.

Генеральный директор компании-инвестора Олег Глущенко сообщил, что вся необходимая исходно-разрешительная документация получена, согласования профильных ведомств и комитетов в наличии, проведены общественные слушания в районной администрации. По итогам общественных слушаний жители расселяемых домов поддержали проект.

Опасения жителей близлежащих домов обозначили депутаты ЗакСа. Людей беспокоит непосредственная близость строительной площадки к их домам. Руководитель «Воин-В» заверил собравшихся, что полученное положительное заключение государственной экспертизы по проекту, на протяжении всего процесса строительства будет проводиться мониторинг окружающей застройки. Кроме того, при устройстве фундамента будет использоваться новейшая щадящая технология, которая позволяет не забивать сваи, а «вдавливаться» их в грунт.

Вице-губернатор Игорь Метельский дал поручение рассмотреть вопрос о создании информационного центра для работы со всеми жителями квартала, где будет аккумулироваться вся информация о сроках, технических параметрах, строительных работах и мониторинге.

Президентом Санкт-Петербургского союза архитекторов избран Олег Романов

На отчетно-выборной конференции Санкт-Петербургского союза архитекторов президентом союза избран архитектор Олег Романов.

Вице-президентами избраны архитекторы Святослав Гайкович, Валерий Каплунов, Владлен Лявданский, Михаил Мамошин и Вячеслав Ухов.

Прежде возглавлявший творческий союз петербургских зодчих народный архитектор России Владимир Попов избран почетным президентом Санкт-Петербургского союза архитекторов.

12.07

Дольщики защитят

Министерство финансов РФ предложило обязать застройщиков создавать отдельные расчетные счета, на которые будут перечисляться деньги частных соинвесторов. Тратить средства с этого счета строители смогут только на тот объект, в котором участвует дольщик. До сегодняшнего дня девелопер мог финансировать на эти деньги любые проекты.

Контроль за целевым использованием денег дольщиков министерство предложило передать Федеральной службе по финансовым рынкам. А для руководителей недобросовестных застройщиков будет предусмотрена персональная административная ответственность.

Строителям также вменяется в обязанность создание обществ взаимного страхования, которые в случае форс-мажорных обстоятельств выплатят дольщикам компенсации. Это потребует от застройщиков дополнительных расходов и приведет к удорожанию квадратного метра в среднем на 4%.

Госдума поддержала программы развития инфраструктуры

На пленарном заседании в Москве Госдума приняла в первом чтении поправки в Градостроительный кодекс РФ. Поправки предусматривают создание муниципальных программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры. Согласно документу, реализация программ территориального планирования должна осуществляться с учетом комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры. Программы должны разрабатываться и утверждаться в течение полугодия с момента подписания генплана развития муниципалитета. Также законопроектом устанавливается, что при наличии уже утвержденных генеральных планов поселений и городских округов программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований должны быть приняты не позднее 1 июля 2013 года. Правительство РФ наделяется полномочиями по установлению требований к этим программам, а федеральные органы исполнительной власти – по утверждению порядка осуществления мониторинга разработки, утверждения и реализации таких программ.

13.07

РАД продал непрофильные активы Сбербанка

РАД провел аукцион по продаже непрофильного имущества ОАО «Сбербанк России» в Московской, Тульской и Смоленской областях.

Всего на аукцион было выставлено восемь лотов по общей стартовой цене 5 464 000 рублей. В итоге продано пять лотов, общая сумма продажи составила 7 117 000 рублей.

Самым дорогим лотом, проданным на аукционе, стало нежилое помещение общей площадью 237,4 кв. м, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, Октябрьская ул., 47. Объект был продан за 6 823 000 рублей, что на 2 миллиона превысило начальную стоимость – 4 823 000 рублей.

18 тысяч военных получили жилье

Более 18 тыс. военнослужащих Вооруженных сил РФ получили постоянное жилье в первом полугодии 2012 года. Об этом пишет информагентство РИА со ссылкой на Министерство обороны.

Ранее президент РФ Владимир Путин заявил, что обеспечение военных постоянным жильем – одна из самых сложных и острых проблем Минобороны, которая будет полностью решена в 2012-2013 годах.

Коммуналок становится меньше

За два последних месяца 25 семей Фрунзенского района, ранее проживавшие в коммунальных квартирах, улучшили свои жилищные условия и были сняты с городской очереди на жилье. Все семьи были участниками программы «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге».

«В рамках данной программы в мае-июне мы дополнительно включили в перечень коммунальных квартир, подлежащих расселению, еще 24 адреса, где проживают 35 семей. Пять семей уже изъявили желание выкупить освободившиеся комнаты в коммунальных квартирах. В настоящее время документы направлены в Жилищный комитет города для оформления договоров купли-продажи», – рассказали в администрации Фрунзенского района.

в Петербурге
Кто строит

№ 27 (74) 16 июля 2012 г.

Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсолойнен
E-mail: spb@ktostruit.ru

Руководитель коммерческого отдела:
Ольга Маринова
E-mail: om@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostruit.ru

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

Руководитель отдела развития и спецпроектов:
Елена Кузнецова
ek@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-3016
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 13.07.2012 в 23.00

Рядом с обсерваторией построят «Планетоград»

Алексей Мионов. Компания «Моргал Инвестментс», «дочка» израильских инвестиционных компаний Canada-Israel Group и Electra Investments, намерена построить рядом с обсерваторией элитный квартал «Планетоград», рассчитанный на 2,1 млн кв. м жилья. Инвестиции в проект составят около 3 млрд USD.

Главная (Пулковская) астрономическая обсерватория (ГАО) РАН согласовала проекты планировки и межевания территории квартала 7723В, находящегося в Московском районе, северо-западнее пересечения Волхонского и Пулковского шоссе. Надел относится к зоне охраняемого ландшафта (ЗОЛ 2-1).

Об этом сказал вице-губернатор Игорь Метельский в ответ на запрос депутата ЗакСа Санкт-Петербурга Вячеслава Нотяга.

Парламентарий выражал волнение, что возможна неконтролируемая застройка территорий, прилегающих к Пулкову.

Вице-губернатор отметил, что «действующим законодательством предусмотрены все меры по сохранению Пулковской обсерватории». Так, работает распоряжение Совета народных комиссаров от 1945 года «О восстановлении и реконструкции Главной астрономической обсерватории АН СССР в Пулкову». В ней предписано «установить защитную зону в радиусе 3 км вокруг обсерватории с запрещением в ней промышленного и крупного жилищного строительства и согласовывать всякое строительство в этой зоне с дирекцией Пулковской обсерватории».

Согласно пунктам 3 статьи 71 Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», на территории защитной парковой зоны ГАО РАН запрещается любое капитальное строительство, нарушающее требования, указанные в пункте 2:



ГАО РАН ДАЛО СОГЛАСИЕ НА ПРОЕКТ, ОГОВОРИВ РЯД УСЛОВИЙ

обеспечение экологических условий для действия высокочувствительной аппаратуры, соблюдение астроклимата (максимально возможная чистота, незадымляемость атмосферы, минимальные фоновые засветки неба в часы наблюдений, минимальное микросейсмическое влияние на инструменты и регистрирующую аппаратуру).

Что касается квартала 7723В, то его планировка и межевание было согласовано руководством ГАО РАН в апреле 2012 года, пояснил вице-губернатор.

Чиновник не сообщил, что конкретно будет построено в парковой зоне Пулково. Но по данным сайта КГА, документы по кварталу готовило ООО «Моргал Инвестментс». Это дочернее предприятие

двух израильских инвестиционных компаний Canada-Israel Group и Electra Investments анонсировало в октябре 2009 года строительство элитного квартала «Планетоград» с инвестициями 3 млрд USD. Инвесторы намеревались возвести 2,1 млн кв. м жилья и социальной инфраструктуры.

Корреспонденту «Кто стоит» удалось пообщаться со специалистами, которые знают подробности ситуации относительно петербургского проекта израильтян.

Проект этот зреет более 5 лет. Под него выкуплено около 240 га бывшей агрофирмы. По данным сайта Canada-Israel Group, застроено будет лишь 2,39 млн кв. м. Компания соорудит 25 тыс. квартир, торговые комплексы, развлекательные

центры и общественные пространства. Процесс освоения идет медленно и не укладывается в ранее обозначенные сроки (2016 год). Инвесторы говорят, что мешают сложности с переносом коллектора. Один из наших собеседников заявил, что ставку будет делать на трех-пятиэтажные дома, хотя «попытаются» поставить и семиэтажные доминанты.

Другой информатор пояснил, что ГАО РАН дало согласие на проект, оговорив ряд условий. Во-первых, по границе парка обсерватории и жилого района должен быть сооружен глухой забор высотой 3 метра. Этот забор должен защитить астрономические приборы от света. Во-вторых, с той же целью должна быть высажена зеленая кулиса из двух видов деревьев – хвойных и лиственных пород. В-третьих, ограничена по высоте зданий, поэтому разрешено строить только таунхаусы.

Давление на обсерваторию идет постоянно. Руководство ГАО РАН старается бороться за астроклимат, в идеале это значит – никакого строительства в округе. Однако и у «высокой науки» бывают земные трудности, и с чем-то приходится соглашаться.

Некоторые эксперты выражают сомнения в принципиальной целесообразности этого проекта. Помимо обсерватории соседями жилых домов станут Южная свалка, Южное кладбище и аэропорт, несущие шум, грязь, запахи. Это повлечет трудности с привлечением покупателей жилья в такое неоднозначное место.

■ «Этюд» вводят в эксплуатацию.

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») получило разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Этюд» на улице Седова, 24, корп. 3, лит. А. Это 23-этажный дом, состоящий из двух секций. Общая площадь объекта – 23 110,7 кв. м. Часть квартир в доме сдаётся с подготовкой под чистовую отделку. «Этюд» оснащен двухуровневым паркингом на 116 парковочных мест.

■ Объявлен конкурс на создание дорог «Славянки».

Правительство Санкт-Петербурга объявило открытый конкурс на право заключения соглашения о создании и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка» Пушкинского района Санкт-Петербурга и договора аренды земельного участка для строительства сроком на 12 лет в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.07.2012 № 673.

Критериями конкурса являются размер совокупного основного платежа (каждый участник конкурса предлагает размер совокупного основного платежа за весь объект соглашения с указанием размера цены выкупа каждой автомобильной дороги и размера суммы процентов за рассрочку); срок создания объектов соглашения; уровень компенсации расходов на содержание и ремонт; а также размер арендной платы за земельный участок.

Победителем конкурса будет признан участник, предложивший наилучшие условия.

Дом журналиста закрылся

Евгений Иванов. Здание Союза журналистов Петербурга и Ленинградской области на Невском проспекте, 70 закрылось на ремонт.

Планируется, что ремонт и реконструкция продлятся три года. Последним рабочим днем Дома журналиста стало 11 июля. Документы и оборудование, необходимые для деятельности союза, перевезены в другое здание в историческом центре города, на Садовой улице, 38.

Одновременно депутат Законодательного собрания Марина Шишкина поинтересовалась у губернатора судьбой государственных контрактов с ЗАО «Геострой» и ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» («КБ ВиПС»), выполняющих противоаварийные и проектно-испытательские работы по данному объекту.

«Угроза разрушения Дома журналиста потребовала быстрых мер, конкурс на госконтракты по устранению угрозы историческому зданию не проводился. Но процедура выбора подрядчика шла в соответствии с законом, и процесс расходования средств строго контролируется», – разъяснил ситуацию с Домом журналиста вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский.

Он сообщил, что Дом журналиста обследовался в 2010 году и эксперты констатировали неудовлетворительное состояние фундаментов, кроме того, ситуация усложнилась в связи с реконструкцией соседнего здания. Комитет по строительству созвал комиссию с участием независимых экспертов, которая засвидетельствовала аварийную ситуацию в Доме журналиста, составив соответствующий акт.

Государственный контракт на выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: «Приспособление для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 70, лит. А» заключен на основании распоряжения комитета по строительству. Подрядчик – ОАО «КБ ВиПС» – был выбран в результате мониторинга цен. Кроме того, бюро обладало положительным опытом выполнения работ, аналогичных по составу и сложности, на объектах бюджетного строительства.

По состоянию на сегодняшний день подрядной организацией выполнены и переда-



ПОСЛЕДНИМ РАБОЧИМ ДНЕМ ДОМА ЖУРНАЛИСТА СТАЛО 11 ИЮЛЯ

ны на рассмотрение в КГИОП материалы по обследованию технического состояния конструкций фундамента здания и проектная документация по усилению фундаментов, гидроизоляции подвальных помещений и геотехническому обоснованию работ по усилению фундаментов.

Государственный контракт от 18 июня 2012 года на выполнение противоаварийных работ был заключен с ЗАО «Геострой». Этот подряд-

чик также выбран в результате мониторинга цен и как обладающий необходимой квалификацией.

Об этих контрактах был извещен комитет финансового контроля Санкт-Петербурга.

Игорь Метельский уточнил, что в документации по Дому журналиста говорится о его приспособлении под современные нужды, однако назначение здания после завершения реконструкции будет сохранено.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Гатчинский ССК модернизируют.

Гатчинский ССК начал монтаж первой партии оборудования для производства панелей европейского образца в одном из пролетов комбината. В конце марта компания «Ленстройтрест», под управлением которой работает домостроительный комбинат «Гатчинский ССК», объявила о начале трехэтапной модернизации производственных мощностей предприятия по производству ЖБИ. Первый контракт с финской компанией Elematic на поставку десяти поворотных столов был подписан в середине марта. На днях оборудование было доставлено в Гатчину, и в настоящее время осуществляется его монтаж в одном из освободившихся пролетов предприятия. Совокупные инвестиции в закупку первой партии оборудования, а также производство строительно-монтажных, пусконаладочных и пр. работ составили порядка 1,5 млн EUR.

■ Цены на стройматериалы перерастут инфляцию.

В отчете Министерства регионального развития сделан прогноз цен на строительные материалы и конструкции на ближайшее время. «Наиболее вероятным» авторы документа называют сценарий повышения цен на 2-7% в месяц. Такую динамику они прогнозируют на следующие 2-3 месяца. При этом в июле по стеновым материалам ожидается рост цен на 5-10%, по позициям металлопроката, используемого в строительстве (арматура, проволока, уголки), – на 2-5%. В отчете сделана оговорка, что если снижение курса рубля к доллару и евро ускорится, то и повышение цен на стройматериалы будет более заметным, чем по базовому сценарию.

■ Фонд РЖС проведет повторный аукцион по продаже права аренды четырех земельных участков в Петербурге.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства объявил о проведении повторного аукциона по продаже права на заключение договора аренды четырех земельных участков, входящих в состав единого лота, общей площадью 52 330 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, земли СПБГАУ. Данные земельные участки предназначены для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства.

наследие

От сессии до сессии

Марина Голокова. Комитет Всемирного наследия ЮНЕСКО навлек на себя гнев градозащитников, отложив на год обсуждение темы сохранения исторического центра Петербурга. Итоги 36-й сессии, завершившейся в северной столице, эксперты расценили как «саботаж».



ЮНЕСКО ПРОСИТ ВКЛЮЧИТЬ ПАНОРАМУ НЕВЫ В БУФЕРНУЮ ЗОНУ

На 36-ю сессию ЮНЕСКО специалисты в области охраны культурного наследия возлагали большие надежды. Ожидалось, что этим летом будут определены границы объекта Всемирного наследия и режимы его охраны. К этому событию рабочая группа, в состав которой вошли представители комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИИК), проектных мастерских и градозащитных организаций, готовила декларацию о выдающейся универсальной ценности исторического центра Санкт-Петербурга и связанных с ним групп памятников.

Неполная заявка

Декларация почти готова, если не считать нерешенных вопросов сохранения объектов, расположенных на территории Ленинградской области, отсутствия общего генерального плана всей территории объекта и его буферной зоны в Санкт-Петербурге и Ленобласти, содержащего предложения по режимам юридической защиты в соответствии с принципами комплексного сохранения.

В этой недоработке сопредседатель петербургского отделения ВООПИИК Александр Марголис винит областные и федеральные власти. Ни те, ни другие, по словам эксперта, практически не принимали участия в создании декларации и соответствующей документации. В результате получился неполный документ, обсуждать который комитет ЮНЕСКО отказался.

Официальная причина отказа – отсутствие необходимой информации. Соответствующая заявка Российской Федерации составлена не полностью.

Директор Центра всемирного наследия ЮНЕСКО Кишор Рао (Kishore Rao) теперь полагает, что возможные границы охраны объекта Всемирного наследия – исторического центра и связанных с ним групп памятников – будут рассмотрены на 37-й сессии ЮНЕСКО, в 2013 году.

Завершившаяся недавно сессия в целом стала для петербуржцев очень показательной. Помимо переноса обсуждения важных для России вопросов комитет отличился и тем, что не допустил к участию в сессии составителей декларации о выдающейся универсальной ценности исторического центра Санкт-Петербурга, представителей ВООПИИК и совета по сохранению культурного наследия.

Опора на мировую общественность

Рухнувшие надежды привели градозащитников к выводу о том, что от федерального правительства в ближайшее время конкретных шагов ждать не придется. По словам Александра Марголиса, причина такого поворота событий не столько в самом Центре Всемирного наследия, сколько в представителях правительства Российской Федерации в ЮНЕСКО. Игнорирование на 36-й сессии вопроса о сохранении исторического центра Петербурга эксперт назвал саботажем.

Главным объектом критики градозащитников стала председатель Ко-

митета Всемирного наследия Элеонора Митрофанова, которая, по мнению депутата Законодательного собрания Алексея Ковалева, некомпетентна в петербургских вопросах. В частности, специалисты ЮНЕСКО решили, что «Лахта-центр» не представляет угрозы наследию Петербурга. Градозащитники с этим категорически не согласны и намерены любыми путями бороться за сохранение исторического облика северной столицы.

Директор Центра экспертиз «ЭКОМ» Александр Карпов выразил надежду, что решению многих проблем поспособствует установление контакта с международными градозащитными организациями. Речь идет о создании ассоциации World Heritage Watch, которую решили создать участники форума НПО по Всемирному наследию, проходившего в Санкт-Петербурге 22-24 июня 2012 года. Одной из главных задач ассоциации должно стать предупреждение мировой общественности и Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО о состоянии сохранности объектов Всемирного наследия.

Программа для охраны

Для городской власти встреча с представителями ЮНЕСКО завершилась лишь договоренностью о совместной деятельности в реализации программы сохранения исторического центра Санкт-Петербурга, рассчитанной на 2013–2018 годы.

Губернатор Георгий Полтавченко обратился к генеральному директору ЮНЕСКО Ирине Боковой с просьбой о проведении экспертной оценки этого масштабного проекта. Ирина Бокова заверила, что в этом году бу-

дет подготовлен отчет по итогам исследования специально созданной международной группы экспертов по ретроспективной инвентаризации объектов исторического центра Петербурга и связанных с ним групп памятников, а в следующем году плановая работа будет продолжена.

Программу сохранения исторического центра разрабатывают в Смольном. По словам начальника Управления стратегического планирования комитета по экономическому развитию, промышленной политике и торговле Дениса Цуканова, документ будет готов к концу третьего квартала 2012 года. Затем он поступит на рассмотрение в Министерство культуры, Министерство регионального развития. После согласования с этими ведомствами программа будет утверждена в соответствующем постановлении городского правительства. Этот проект является частью федеральной целевой программы. На его реализацию из федерального бюджета планируется выделить 30% от общего объема финансирования – 300 млрд рублей. Остальная часть – средства города и внебюджетных источников.

Форма контроля

Помимо программы у чиновников есть еще одна забота. В июне Центр Всемирного наследия обратил внимание на то, что управление объектом Всемирного наследия в Петербурге по-прежнему разделено между двумя субъектами Российской Федерации, чего не должно быть. Предыдущие мониторинговые комиссии порекомендовали России назначить главный управляющий орган для контроля подлинности и целостности объекта, а также необходимости разработки общего плана управления объектом.

Представители Центра Всемирного наследия отметили, что правительство Петербурга совместно с Государственной Думой изучает способы повышения юридической защиты объекта Всемирного наследия, и были бы рады получить подробные документы об этих инициативах.

ЮНЕСКО призывает страну-участницу «назначить главный управляющий орган с достаточными полномочиями по управлению объектом, а также разработать общий План управления объектом, включающий План проектирования окружающей среды и городского развития для всей территории, а также План охраны, определяющий надлежащую степень вмешательства для каждого элемента объекта».

России просят совместно с Центром Всемирного наследия изучить целесообразность разработки юридического механизма охраны и управления объектами Всемирного наследия в Российской Федерации. Отчитаться о состоянии охраны объекта России нужно будет не позднее 1 февраля 2014 года, перед 38-й сессией ЮНЕСКО.

город

■ Петербург продаст в собственность надел в Выборгском районе.

Вступило в силу постановление Правительства Санкт-Петербурга № 667 о проведении торгов на Суздальском проспекте, участок 1. Надел восточнее дома № 154, лит. Е по проспекту Энгельса, предназначен под строительство объекта бытового обслуживания. Торги пройдут в форме аукциона, начальная цена земельного участка – 1,9 млн рублей, размер задатка составит 380 тыс. рублей, шаг аукциона – 50 тыс. рублей. Заявки на участие в торгах подаются в открытой форме. Согласно документу, объект должен быть построен в течение 20 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

■ Рынкам выделяют участки.

Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга сообщает, что в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "О предоставлении земельных участков для размещения временных (некапитальных) объектов потребительского рынка"» принимает обращения граждан и юридических лиц в период с 10 по 19 июля в целях подготовки предложений о земельных участках, подлежащих включению в адресную программу размещения объектов потребительского рынка на территории района на III квартал 2012 года. В обращении должны содержаться заяв-

ление, функциональное назначение объекта, адрес земельного участка, схема земельного участка с указанием ориентировочных границ, площадь земельного участка и его кадастровый номер (в случае наличия).

■ У метро «Политехническая» будет перехватывающая автостоянка.

Комитет по транспортно-транзитной политике планирует построить перехватывающую автостоянку, расположенную по адресу: Политехническая улица, 29, участок 8. Ранее при проведении конкурсной процедуры на строительство данного объекта аукцион был признан несостоявшимся

в связи с отсутствием ценовых предложений. Учитывая острую потребность в перехватывающих машиноместах в Калининском районе, было решено открыть перехватывающую автостоянку с установкой резервного оборудования СПб ГУП «Городской центр автостоянок и гаражей».

Объект функционирует с использованием временного оборудования. К ноябрю 2012 года планируется завершение строительства, нанесение разметки и благоустройство прилегающей территории. Полноценное функционирование перехватывающей автостоянки будет осуществляться с использованием камер наружного видеонаблюдения.

Доступные пространства

Валерия Битюцкая. Георгий Полтавченко предложил не принимать в эксплуатацию объекты, если они не обеспечены необходимой инфраструктурой для инвалидов и маломобильных групп населения.

На последнем заседании городского правительства была утверждена целевая программа по «совершенствованию материально-технической базы государственных учреждений культуры, подведомственных комитету по культуре, в целях повышения доступности культурных услуг для лиц с ограниченными физическими возможностями на 2012 год». В ходе обсуждения губернатор Санкт-Петербурга уделил особое внимание формированию доступной среды для маломобильных групп населения в целом, в том числе в жилых домах и различных объектах инфраструктуры.

Безбарьерная культура

Принятой программой предусматривается строительство подъемных устройств, пандусов или лифтов в петербургских музеях, театрах, библиотеках. Также более доступными для маломобильных групп населения станут две музыкальные школы и Хоровое училище имени Глинки. Объем финансирования на текущий год составит 25 млн рублей. Средства выделят из городского бюджета.

Губернатор подчеркнул необходимость программы и отметил, что любое новое строительство должно предусматривать создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения. Он подчеркнул, что в Петербурге еще существуют проблемы с ее формированием. «Прошу всех руководителей комитетов и районов обратить особое внимание на эту проблему», – сказал г-н Полтавченко.

Также губернатор дал указание не согласовывать строительные проекты и не принимать в эксплуатацию жилые дома и общественные здания, если они не будут оборудованы необходимой инфраструктурой для людей с ограниченными возможностями. Георгий Полтавченко обратил внимание и на конструкцию строящихся надземных переходов, которые не всегда позволяют инвалидам самостоятельно подняться на них. «Необязательно строить



ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ ДОЛЖНЫ СТАТЬ ДОСТУПНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

дорогие лифты, оборудуйте их хотя бы пандусами», – потребовал губернатор.

По новым нормам

Глава комитета по строительству Вячеслав Семененко в свою очередь заметил, что все современные бюджетные строящиеся объекты предполагают технологию доступности. Однако согласился с требованиями более жесткого контроля этого вопроса в отношении коммерческих проектов. Глава комитета напомнил, что в настоящее время требования, которыми руководствуются строительные организации на территории Российской Федерации, определяет СНиП 35 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Кроме того, приняты региональные программы и нормы. Так, по заказу комитета по строительству разработаны региональные методические документы по обе-

спечению доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения объектов здравоохранения и образования, построенных в 60-80-х годах XX века. Также принято «Руководство по проектированию специальных (коррекционных) образовательных учреждений для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья». «Требования данных РМД теперь стали обязательными для исполнения всеми подрядчиками, с которыми комитет по строительству заключает государственные контракты на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт», – отмечает глава ведомства. – Также региональные методические документы будут рекомендованы для применения всем инвесторам. Кроме того, Службе государственного строительного надзора и экспертизы будет предложено при выполнении государственной экспертизы проектной документации

и осуществлении государственного строительного надзора использовать указанные РМД». Планируется, что документы смогут использовать и все профильные комитеты, которые выполняют функции государственного заказчика по объектам бюджетного строительства.

Районная ответственность

Работа по формированию безбарьерной среды ведется и на местах: в районных администрациях обсуждают и принимают меры для создания необходимой инфраструктуры для людей с ограниченными физическими возможностями. Так, в администрации Василеостровского района на минувшей неделе состоялось заседание комиссии по координации деятельности в сфере формирования доступной среды для инвалидов. Чиновники готовят подробный перечень необходимых мероприятий по обеспечению

безпрепятственного доступа в административные здания и помещения администрации района. В список также войдут установка информационных терминалов для слабовидящих людей и мобильные подъемники. Отделу благоустройства поручено подготовить предложения по оборудованию парковочных мест для инвалидов. Отделам образования и здравоохранения поручено обеспечивать доступность для детей-инвалидов при организации ремонтных работ на загородных базах отдыха.

Администрация Выборгского района обещает обеспечить необходимые условия в новых домах поселка Осиневая Роща. Недавно от одного из жителей поселка в администрацию поступил запрос о том, как обеспечить функционирование подъемника для инвалидов, установленного в его подъезде. Сотрудники отдела районного хозяйства и благоустройства встретились с руководством управляющей компании. Как пояснили в эксплуатирующей дома организации, подъемники во всех подъездах установлены, но включать их может только обученный специалист. Когда дома будут полностью заселены, эту работу будет выполнять консьерж; если такого специалиста в доме нет, инвалидам должна помогать диспетчерская служба той же управляющей организации.

«В широком смысле безбарьерная или доступная среда – это среда, которая создает наиболее легкие и безопасные условия для наибольшего числа людей», – говорит Вячеслав Семененко.

По его словам, не только инвалиды пользуются плавным спуском или съездом, правильно установленным пандусом: поручни нужны пожилым людям, детям, беременным женщинам, полным людям. «Большинство даже самых мобильных людей, особенно в непогоду или в гололед, предпочтет пользоваться лестницами, оборудованными поручнями», – рассуждает глава комитета по строительству. – Поэтому разговор о развитии доступной среды жизнедеятельности для инвалидов не сводится к какой-то отдельной категории, это разговор о нашей с вами среде обитания».

Росстрой возглавит Владимир Коган

Любовь Андреева. Премьер-министр Дмитрий Медведев назначил Владимира Когана руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой).

Росстрой был создан в 2004 году в подчинении Минрегиона. Тогда ведомству передали все полномочия и обязательства госкомитета совета министров СССР по делам строительства (Госстрой). Спустя 4 года Росстрой был упразднен. Однако в мае нынешнего года премьер Владимир Путин объявил о воссоздании ведомства. Росстрою передают функции Минрегиона по оказанию госуслуг, управлению госимуществом в сфере строительства, гра-

достроительства и ЖКХ. Агентству также вменяется координация работы Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонда РЖС) и государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ).

Кроме того, с 1 октября 2012 года Росстрой будет заниматься аттестацией или переаттестацией физлиц на право подготовки заключений экспертизы проектной

документации или экспертизы результатов инженерных изысканий. В его ведение передается ФАУ «Главгосэкспертиза», уполномоченное проводить госэкспертизу проектной документации, госэкспертизу результатов инженерных изысканий, проверять достоверность определения сметной стоимости. Сейчас ФАУ находится в ведении Минрегиона.

Владимир Коган – российский банкир, бывший совладелец «Промстройбанка», государственный деятель и близкий знакомый Владимира Путина. Г-н Коган родился в 1963 году в Ленинграде. Окончил Ленинградский политехнический и Ленинградский инженерно-строительный институты. В марте 1994 года избран замглавы

совета Промышленно-строительного банка Санкт-Петербурга. С апреля 1996 года – председатель наблюдательного совета ОАО «ПСБ». В 1998–2005 годах – президент ЗАО «Банкирский дом «Санкт-Петербург». В 2005 году – гендиректор ФКП «Северо-западная дирекция Госстроя России – Дирекция комплекса защитных сооружений города Санкт-Петербурга от наводнений».

С декабря 2005 по июль 2008 года – замглавы Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. С июля 2008 по август 2011 года – директор департамента капитальных вложений Минрегиона. Кандидат экономических наук. Награжден орденом «За заслуги перед Отечеством» IV степени.

ИНТЕРВЬЮ

Олег Романов: «В сфере организовать лицензирование

Надежда Степанова. В преддверии вступления России во Всемирную торговую организацию (ВТО) петербургские зодчие анализируют ситуацию на рынке при возможном наплыве иностранных конкурентов. Санкт-Петербургский союз архитекторов намерен участвовать в создании Архитектурной палаты, которая должна стать гарантом одинаковых условий профессиональной деятельности для отечественных и зарубежных архитекторов.

Новый президент союза Олег Романов поделился планами, порассуждал о роли градостроительного совета в архитектурной политике и поведал о своих занятиях для души.

— Олег Сергеевич, совсем недавно вас избрали президентом Санкт-Петербургского союза архитекторов. Какие задачи собираетесь решить в первую очередь?

— В союзе я восемь лет проработал в качестве вице-президента, и потому мне уже многое знакомо. Естественно, начинаю не с нуля. В основе союза — наши хорошие традиции, достижения. В целом главная задача — профессиональная защита нашего цеха. Планов у нас много. В первую очередь мы намерены заняться созданием архитектурной палаты и системы лицензирования физических лиц. Мы должны контролировать архитектурную деятельность в Петербурге, тем более сейчас, когда грядет вступление России в ВТО. Это событие чревато тем, что в Россию может хлынуть поток зодчих из Европы. Нам нужно адекватно реагировать на это и подумывать о своей судьбе.

— Чем поможет планируемая архитектурная палата?

— Этим вопросом мы и займемся в октябре, после фестиваля «Зодчество-2012», во время съезда Союза архитекторов России в Москве. Мы должны сохранить единство нашего союза. Эта вертикаль, которая сложилась со временем, очень ценна. Если бы мы были все разобщены, не было бы единой профессиональной системы. Мы сейчас боремся за то, чтобы архитектура как вид искусства была достойна уважения, а не огульной критики. Кроме этого, я стою и буду стоять на страже единства архитектурного сообщества.

— Насколько велик состав союза?

— В Санкт-Петербурге — почти 1,5 тысячи человек, а в России — 12 тысяч. Союз архитекто-

ров — это объединение творческих людей. Прием в союз происходит по определенной схеме. Во-первых, человек уже должен построить как минимум два объекта. Во-вторых, он должен подготовить творческий материал, графические, живописные работы. Союз ценен тем, что здесь происходит профессиональный квалификационный отбор.

— Подобный отбор происходит и при формировании градостроительного совета. Какую роль совет играет в архитектурной политике города?

— Слава богу, что он есть. Он состоит из профессионалов, которые не пропустят недостойные проекты зданий, нарушающих облик нашего города. Проекты тех объектов, ставшие притчей во языцех как негативные, например, «Монблан», «Охта-центр», «Регент-холл» на Владимирской площади, жилой комплекс, загоревший Смольный собор, — не проходили обсуждение градостроительного совета.

— Но ведь мнение градсовета не догма. Невзирая на его решения, инвестор все равно может действовать по своему усмотрению?

— Да, бывали случаи, когда инвестор даже менял архитектора, чтобы добиться своего. Роль совета в градостроительной политике относительна, потому что его решения носят рекомендательный характер. Это очень печально. Ведь если бы они имели обязательный характер, это была бы огромная помощь главному архитектору города. Было бы больше надежд на формирование гармоничной градостроительной политики в Петербурге.

— Как вообще себя ведет инвестор по сравнению с тем, что было в начале 2000-х годов?

— Сейчас гораздо лучше — с большим пониманием относится к контексту нашего города.

Между инвестором и архитектором всегда происходит борьба. Причина, как правило, одна: заказчику нужно выжать как можно больше квадратных метров, а архитектор хочет сохранить градостроительную гармонию. Обычно, решения остаются на совести архитекторов и инвесторов.

— Насколько распространена такая практика, когда заказчик вмешивается в проект в процессе его реализации?

— Такая практика есть. Как к сожалению, так и к счастью. Хорошо, когда инвестор, не боясь потерять деньги, идет на изменения ради гармонии с окружающим пространством. Плохо, если речь идет о дополнительных площадях и изменении проекта без ведома архитектора. Такие инциденты непозволительны.

— В Петербурге уже были скандальные случаи, когда по этой причине архитектор отказывался от проекта либо подавал в суд. Каким образом можно пресечь такую практику?

— Нужно менять законы. У нас вообще очень плохое законодательство в области авторских прав. Судя по нашим правовым нормам, с одной стороны, авторские права есть, с другой — их можно игнорировать. Нам в целом нужно серьезно поработать над

поправками в законы. Ведь неслучайно наряду с организацией архитектурной палаты Союз архитекторов постоянно направляет поправки к Градостроительному кодексу и закону об архитектурной деятельности. Все правовые вопросы должны решаться на этом уровне.

— В том числе связанные с возможным наплывом иностранных зодчих?

— Именно. Мы постараемся сделать так, чтобы иностранные архитекторы играли по нашим правилам. Ведь опас-



ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

Тепличные условия для инвестора

Мария Безух. Создание привлекательных инвестиционных условий стало для Ленинградской области своеобразным трендом. Регион уже не скрывает, что вступает в конкурентные отношения с Петербургом и планирует «перетянуть» реальный сектор на себя.

Исторически сложилось, что в Петербурге около 30% площадей отведено под предприятия сферы услуг, тогда как в Ленобласти развивалось сельское хозяйство и промышленность. Новое областное правительство нашло верный способ с пользой распорядиться огромными территориями региона.

По осени считают

Депутаты на неделю отложили свои каникулы специально для того, чтобы принять новый закон, способствующий привлечению инвесторов в регион. По инициативе губернатора Ленобласти Александра Дрозденко на внеочередном заседании ЗакСа сразу в трех чтениях рассмотрены и приняты законы,

регулирующие льготы по налогу на прибыль для инвесторов и участников консолидированной группы налогоплательщиков. «Предпринимаемые шаги означают существенно возросшую активность власти по дальнейшему развитию инвестиционной деятельности на территории области, — комментирует вице-губернатор Евгений Елин. — Задача

состоит в том, чтобы обеспечить конкурентоспособные условия для инвесторов и консолидированных групп налогоплательщиков, не уступающие тем, что созданы в Санкт-Петербурге и других регионах». Чиновники не лукавят: как сообщил нам источник в региональном правительстве, недавно Fiat-Chrysler обратил внимание на Ленинград-

скую область в качестве площадки для строительства завода по сборке своих автомобилей. Напомним, ранее концерн планировал разместить завод в Петербурге и подписание соглашения предполагалось в рамках ПМЭФ-2012 в июне, но так и не состоялось. Завод полного цикла с оборотом 120 тыс. автомобилей в год планировалось построить

Мы стараемся сделать так, чтобы иностранные архитекторы играли по нашим правилам. Ведь опасность их прихода в том, что они могут демпинговать.

Олег Романов, президент Санкт-Петербургского союза архитекторов

архитектуры мы должны физически лиц»

ность их прихода в том, что они могут демпинговать. Более того, у них, в отличие от нас, есть многолетний опыт конкурентной борьбы. Но на то и наш союз, чтобы мы своим единством действовали на общую ситуацию. Представьте себе, если бы мы попробовали пробиться на рынок, например, Германии. Перед нами бы обязательно поставили препоны.

— Хватает ли работы на рынке заказов на проектирование?

— Не очень. Наблюдается небольшое потепление после кризиса 2008 года, но, по большому счету, заказов мало. До сих пор многие фирмы, даже с известными именами, закрываются. Опять же, проблема – в законодательстве. В частности – в 94-м федеральном законе. У архитекторов из-за него столько потерь и страданий! «Благодаря» этому закону тендеры выигрывают, как правило, проектные группы строительных трестов и корпораций, которые могут себе позволить снизить цену услуги. К сожалению, часто выигрывает такой контингент, который с точки зрения качества не всегда соответствует всем необходимым требованиям.

— А саморегулируемые организации на что?

— СРО бывают разные. У нас, например, есть НП «Гильдия архитекторов и инженеров Санкт-Петербурга», в него входят все ведущие проектные мастерские, имеющие квалификационные аттестаты Союза архитекторов России. Крупные институты вроде «Ленпроекта» входят в другую СРО. Но есть и такие саморегулируемые организации, вступить в которые можно, просто заплатив за это. Чтобы искоренить подобные вещи, нужно перейти на лицензирование физических, а не юридических лиц. Ведь архитектурой занимаются люди творческие. Каждый архитектор должен проходить квалификационный отбор – и тогда качество работы будет гарантировано.

— Над какими проектами вы лично сейчас работаете?

— Осенью прошлого года мы выиграли конкурс на создание проекта Музея Мирового океана в Калининграде. Параллельно для него же готовим проект экспозиции. Вообще музейная тема у меня ведется очень активно: мы работаем над архитектурно-художественным проектом экспозиции Музея истории религии Санкт-Петербурга. Очень значимым для нас является

проект музейно-выставочного комплекса, разработанный для города Ухты. Кроме этого, по нашему проекту завершается строительство 25-этажного жилого дома на проспекте Большевикова. Один из интересных проектов – подростковый лагерь «Прометей» на Карельском перешейке. В прошлом это был лагерь для трудных подростков. Фильм «Пацаны» – про его начало. Из тех проектов, которыми я относительно доволен, могу выделить жилой дом «Иматра» на Петроградской стороне. Он вошел в десятку лучших проектов, реализованных в историческом центре. Это как раз тот удачный случай, когда совпали творческие интересы архитектора и замыслы заказчика.

— Город остро нуждается в таких удачных совпадениях. Особенно сейчас, когда начинается реализация целевой программы развития исторического центра. По всей видимости, она будет проводиться поквартально. Насколько это правильно, на ваш взгляд?

— В работе над кварталами есть некоторая сложность. Хорошо, если у квартала один собственник. А если нет? У меня, например, был большой проект на 300 тысяч квадратных метров в районе Парнаса. Изначально владелец был один. Но прошло время, территория стала продаваться по кускам, и проект уже стал неактуален. В советское время в институте «Ленжилпроект» была программа квартальной реконструкции: повышали уровень инсоляции, расширяли дворы и так далее. Частично она реализована. Было бы хорошо, если бы и сейчас сохранялся подобный единый подход.

— Какие изменения, на ваш взгляд, происходят в архитектуре европейских городов?

— Города, в которых еще сохраняется историзм при современной застройке, – в основном в Италии и Франции. Есть яркий негативный пример – Лондон. Историческая часть исчезает. Недавно там построили еще один небоскреб.

— «Осколок» (автор – итальянский архитектор Ренцо Пиано. – прим. ред.).

— Да. Причем подобные здания проектируются талантливыми архитекторами. Но ведь в результате что получается? Исторического Лондона уже нет...

— Не боитесь, что «Лахта-центр» произведет эффект лондонского «Осколка»?

— Серьезное опасение было, когда собирались строить «Охта-центр». Когда-то, задолго до «эпопеи» «Охта-центра», один мой американский друг-архитектор предупредил: «Будьте внимательны! Не дай бог, если рядом с Казанским собором вырастет какой-нибудь Дрезденер-банк». Я тогда не воспринимал его слова всерьез, думал, у нас же есть КГИОП, охранные органы... А сейчас видите, что творится. Появится один небоскреб, другой, третий – и будет типовой «Даунтаун». Я отношусь к тем архитекторам, которые не приветствуют «Лахта-центр». Знаете, один дипломник Академии художеств для контраста показал, что те же объемы и площади можно сохранить на том же месте, исключая 500-метровую высоту. И у него получилось вполне удачно.

— Кстати о дипломниках. Каков уровень молодых специалистов?

— Сложно сравнивать сегодняшних выпускников с теми, кто учился прежде. Многие зависят от политической ситуации в городе, в нашей профессии и компьютерной экспансии. В целом, на мой взгляд, уровень высокий. Выпускники стали готовить проекты, более привязанные к реальности. Это раньше могли фантазировать на футурологические темы, создавать города будущего. Сегодня нужны аналитически продуманные концептуальные проекты с высоким уровнем образного решения. В частности, преподавая в СПбГАСУ (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. – прим. ред.), я стараюсь развить это направление. В следующем году предполагается выдавать задание дипломникам с требованием анализа проектируемой территории с коммерческой стороны: какие объекты на каком месте будут больше всего востребованы. Такая идея возникла не просто так. В этом году в университет приезжала группа американских студентов, которые и провели подобный анализ по одной из площадок дипломного проектирования.

— Часто ли наши выпускники уезжают работать за границу?

— Довольно часто. Некоторые уезжают туда поступать в магистратуру. Едут в Германию, Францию. Очевидно, хотят впитать в себя дополнительную информацию по профессии.

— Кто ваши любимые архитекторы, чье творение мы видим в Петербурге?

— Естественно, я в восторге от нашей классики – великие имена: Росси, Старов, Львов, – список можно продолжать долго. Мне очень нравится творчество Александра Никольского, Александра Гегелло. На Московском проспекте есть потрясающий дом, построенный по проекту Гегелло. А у Никольского люблю его авангардные вещи. Мой учитель – Лазарь Хидекель, сподвижник Казимира Малевича. В Петербурге есть несколько его выдающихся проектов. Один из них – памятник архитектуры, кинотеатр «Москва». К сожалению, он находится в полуразрушенном состоянии, без четкой программы его дальнейшего использования. Вообще я приверженец авангарда и пытаюсь развивать эти идеи на современном уровне. У нас был проект, который, к сожалению, не состоялся: технопарк на проспекте Большевикова. Увы, его не удалось реализовать по коммерческим причинам.

— Хватает ли вам времени творить для души?

— Я бы без этого не смог жить. Занимаюсь графикой. Спасибо моему другу, художнику Феликсу Волосенкову. Благодаря ему я вхожу в Санкт-Петербургскую академию современного искусства (СПАСИ). В нее входят известные художники и скульпторы нашего города. Из архитекторов я там один. Периодически участвую в выставках. Изобразительное искусство – моя отдушина.

ДОСЬЕ

Олег Романов
Родился в Ленинграде в октябре 1945 года.

Закончил школу при Мухинском училище и в 1963 году поступил на архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института (ЛИСИ).

В 1969 году успешно защитил диплом на звание «архитектор». При распределении был оставлен в ЛИСИ.

В 1986 году защитил кандидатскую диссертацию.

В 1988 году переходит на работу во вновь созданный институт ВНИИТАГ в качестве начальника проектного отдела. Ныне – генеральный директор Санкт-Петербургского института архитектуры.

Имеет множество профессиональных наград. Заслуженный архитектор РФ. С 2004 года параллельно с архитектурной практикой преподает на кафедре «Архитектурное проектирование» СПбГАСУ в должности доцента.

В 2012 году избран президентом Союза архитекторов Санкт-Петербурга.

в Пушкинском районе Петербурга. Инвестиции концерна Fiat-Chrysler в строительство завода по выпуску внедорожников Jeep могут составить 32 млрд рублей. Chrysler Group LLC, в котором Fiat S.p.A. владеет долей в 58,5%, также будет участвовать в проекте как инвестор.

Легкий и прозрачный

Конечно, механизмы регулирования льгот действуют и сейчас: только с января по май 2012 года крупными и средними организациями в основной капитал инвестировано 55,4 млрд рублей, что на 11% превышает аналогичный результат годом ранее. Но условия предоставления государственной поддержки сложные и отнимают много времени, которое для инвесторов означает деньги. По словам губернато-

ра области, принятый закон – лишь первая ласточка грядущих перемен. «Мы хотим полностью изменить инвестиционную политику, создав новые правила игры, – говорит Александр Дрозденко. – Кроме того, нас не устраивает действующий сегодня закон. Он непрозрачен и работает по запутанной и долгосрочной схеме: тот, кто заключает с областью договор, должен сначала заплатить налог в бюджет региона, а потом из него же получить обратно льготы. Мы хотим, чтобы законы и льготы были прямого действия».

Новый закон о ставке налога на прибыль для организаций-инвесторов очень простой, понятный и будет способствовать привлечению предприятий и организаций, развивающих современные высокотехнологичные

производства. Для инвесторов, вложивших в развитие бизнеса не менее 1 млрд рублей в течение 3 лет, ставка по налогу на прибыль снизится с 18% до 13,5%. Кроме того, как рассказал нам тот же источник, это лишь начало: в ближайшем будущем порог входа на территорию Ленобласти снизится и будет составлять 500-700 млн рублей, то есть станет доступным и для среднего бизнеса. По мнению Евгения Елина, новый закон инициирует строительство новых производств обрабатывающих отраслей.

Правильная ориентация

По мнению генерального директора Сясьского ЦБК Александра Утевского, Ленобласти необходима и инвестиционная карта, наглядно демонстрирующая те или

иные преимущества муниципального образования. «Нам не хватает карты размещения производительных сил, – говорит Александр Утевский. – Необходимо понимать, где и какие именно предприятия необходимо строить, какие инвестиции и куда привлекать. Если этим вопросом не управлять, мы получим однотипные предприятия, сконцентрированные в одних районах, и будем плодить банкротство, а также бесполезную конкуренцию там, где она не нужна». По словам вице-губернатора Ленобласти по экономике Дмитрия Ялова, концепция развития региона – или «дорожная карта» для инвестора – будет разработана в ближайшее время совместными усилиями власти, бизнеса и общественности. Документ начнут открыто обсуждать уже в конце июля.

Также депутатами принят закон о ставке налога на прибыль для организаций, являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков. В Ленобласти такие консолидированные группы организаций-налогоплательщиков сформировались в сфере добычи и переработки нефти и газа, производства нефтепродуктов на базе акционерных обществ «Нефтяная компания «Лукойл», «АК «Транснефть», «Газпром», «Сургутнефтегаз».

В первом полугодии 2012 года участники этих консолидированных групп перечислили в областной бюджет в 5,2 раза больше средств, чем за тот же период годом ранее. Для поддержки этих налогоплательщиков правительство региона приняло закон, который позволит понизить ставку налога на прибыль с 18% до 14%.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Группа ЛСР» вдвое увеличила площадь девелоперского проекта в Домодедове.**
 ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» («Группа ЛСР») заключило инвестиционный контракт на строительство жилого комплекса в Домодедове Московской области с ООО «Большое Домодедово» (владелец прав на земельный участок, входит в группу компаний Coalco Development). Жилой комплекс станет вторым этапом масштабного проекта массовой застройки экономкласса – «Новое Домодедово».
 Общая жилая площадь новых кварталов жилого массива «Новое Домодедово» составит более 350 тыс. кв. м, что увеличивает объем реализуемого девелоперского проекта более чем в два раза – до 685 тыс. кв. м. Объекты второго этапа проекта будут возведены на участке площадью 45 га. Общая площадь застраиваемой территории составляет около 85 га.
 Начало строительства новых кварталов жилого микрорайона «Новое Домодедово» запланировано на I квартал 2013 года, завершение реализации всего проекта – на IV квартал 2017 года. Возведение многоэтажных жилых домов нового квартала на 7 тыс. квартир будет проводиться одновременно с завершением строительства объектов первого этапа проекта, рассчитанного более чем на 6 тыс. квартир.

■ **Петербургцы прогулялись по «Триумф Парку».**
 Компания Mirland Development Corporation, возводящая жилой экокомплекс «Триумф Парк» в Московском районе Санкт-Петербурга, организовала день открытых дверей. В процессе экскурсии посетителям рассказывали об особенностях экостроительства и мерах по энергосбережению. Посетители смогли задать вопросы представителям застройщика и генподрядчика. Наравне с общими вопросами, такими как дороги, социальная инфраструктура, сроки готовности дома и уровень отделки, горожан интересовала конструкция кровли, строение и толщина наружных стен, марка производителей алюминиевого профиля и оконных блоков, толщина канализационных труб и другие.

■ **«СПб Реконструкции» продлят сроки строительства.**
 Постановлением правительства Санкт-Петербурга инвестиционной строительной корпорации «СПб Реконструкция» продлены сроки строительства объекта в Петроградском районе. Компания планирует построить жилой дом на пересечении Офицерского переулка и улицы Красного Курсанта. Сроки будут продлены до июня 2013 года со штрафами.
 Губернатор Георгий Полтавченко отметил, что объект строится с 2008 года и инвестору стоит ускорить строительные работы. Возможно, это будет последнее продление сроков.

Обзор

Управление недвижимостью: акцент на опыте

Анастасия Лепехина. Рынок управления объектами недвижимости в России только зарождается. И если в Москве собственники недвижимости проявляют все большее доверие к внешним управляющим компаниям, то в Петербурге значительную долю рынка по-прежнему составляют внутренние УК.



ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ КОМПАНИИ ПРЕДЛАГАЮТ ЗА ОТДЕЛЬНУЮ ПЛАТУ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НАПРИМЕР, КЛИНИНГ

Руководитель направления коммерческой недвижимости консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Любава Пряникова рассказывает, что все управляющие компании можно условно разделить на три типа. К первому относятся «карманные» УК, созданные при конкретном объекте. Как правило, персонал такой компании представляет собой группу инженеров, следящих за техническим состоянием здания, и парутройку человек, осуществляющих общее управление. По оценке компании, около 70% одиночных объектов управляется таким образом. Ко второй группе относятся управляющие компании, созданные крупными девелоперами, имеющими сеть коммерческих объектов (УК «Теорема», УК «Сенатор» при холдинге «Империя» и др.). Помимо управления собственными объектами, такие компании предлагают свои услуги и на внешний рынок. Третья группа – полностью независимые от девелоперских структур управляющие компании, предоставляющие широкий спектр услуг.

«На сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости единицы независимых профессиональных компаний, управляющих объектами недвижимости. О конкуренции на рынке УК пока не может быть и речи. И дело не в том, что нет компаний, которые могли бы

управлять объектами, дело в отсутствии на сегодняшний день достаточного количества современных качественных проектов, управление которыми принесило бы прибыль. Поэтому пока эффективного рынка нет», – говорит партнер LCMS Константин Костин. Сегодня в Петербурге не так много коммерческих объектов, которые можно отдать в управление. Рынок будет только тогда, когда профессиональные инвесторы будут покупать объекты, передавать их в управление, а сами при этом заниматься вопросами более высокой надстройки (например, решением финансовых задач и т. д.).

Среди ведущих игроков рынка Санкт-Петербурга эксперты выделяют «МТЛ. Управление и эксплуатация недвижимости», «БестЪ. Коммерческая недвижимость», «Ай Би Групп», Colliers International, JLL.

Жизнь без конкуренции

Профессиональное управление сегодня достаточно распространено в сфере как жилой, так и коммерческой недвижимости. В коммерческой услуги управляющих компаний наиболее востребованы в сегментах офисной и торговой недвижимости. Это связано прежде всего с желанием собственника перепоручить контроль за объектом специалистам, четко

понимающим специфику объекта и способным в краткие сроки сделать объект рентабельным, посягает генеральный директор СК «Навис» Александр Львович.

Специфика рынка управления коммерческой недвижимостью Санкт-Петербурга заключается в том, что 99% недвижимости управляется «своими» собственными компаниями, и рынок уже давно поделен между собой, считает вице-президент УК BlackStone Keeping Company Сергей Акулич. Конкуренции они не испытывают, так как не выходят на внешнее управление, а вот для федеральных или международных УК конкуренция очень высока и зайти на существующий рынок становится проблематичным. Один из способов – это зайти при смене собственника, и больше шансов, когда собственник – международная компания или инвестиционный фонд.

Тенденции сокращения доли внутренних управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости на данный момент не наблюдается, так как привлечение внешней УК характерно только для тех, кто не имеет достаточного опыта для создания своей. В остальных случаях компании предпочитают создавать собственную УК для каждого конкретного объекта, переманивая в нее опытных спе-

Мнение



Любава Пряникова, руководитель направления коммерческой недвижимости консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– Если и можно говорить о наличии конкуренции на петербургском рынке управления недвижимостью, то это, скорее, не конкуренция компаний, а конкуренция категорий. Перед девелоперами одиночных объектов стоит дилемма – управлять ли объектом самостоятельно или привлекать внешнюю компанию. Понятно, что крупные девелоперы, имеющие свои УК, вообще не имеют проблемы выбора и не способствуют развитию конкуренции. Тем не менее определенные предпосылки к развитию рынка коммерческого управления имеются. С каждым годом все больше развиваются технологии строительства, при возведении объектов используются сложные конструкции, которые не так просто поддерживать в идеальном состоянии собственными силами.



У ЖИЛИЩНО-ГО КОМПЛЕКСА «ДОМ У МОРЯ» НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ СМЕНИЛОСЬ УЖЕ НЕСКОЛЬКО УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

циалистов, отмечает заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Василий Довбня.

Одним из событий на рынке управления стало заключение в апреле этого года договора компании Jones Lang LaSalle об управлении ТРЦ Galeria. Отдел по управлению коммерческой недвижимостью Jones Lang LaSalle будет работать над повышением доходности комплекса и отвечать за координацию отношений с арендаторами, повторную сдачу помещений в аренду и полное сопровождение сделок, коммерциализацию объекта, маркетинг. Пока что столь крупные контракты заключаются на рынке довольно редко, и предпочтение отдается международным компаниям, которые могут использовать в работе западный опыт.

Услуги в дополнение

Сергей Акулич рассказывает, что чаще всего востребованы консультационные услуги на этапе разработки концепции объекта и на этапе проектирования зданий. Никто лучше управляющих компаний не знает, чем «живет» здание при его повседневной эксплуатации, как чувствуют себя арендаторы, на какие изменения и как реагируют, какое значение имеет расположение и конфигурация помещений, какой товар или услуги наиболее востребованы в том или ином районе города. Технические новинки ежедневно появляются на рынке, и управляющие компании постоянно за ними следят, чтобы быть конкурентоспособными, чтобы минимизировать лишние затраты на ремонт и профилактическое обслуживание, оптимизировать потребляемые энергоресурсы. А все это лучше всего предусмотреть еще на этапе проектирования.

«Если мы говорим про эксплуатационную компанию, то кроме стандартных услуг большинство из них предлагают дополнительные услуги за отдельную плату. Среди последних наиболее популярны клининг, курьерские услуги, погрузка-разгрузка, мелкие ремонтно-хозяйственные услуги (например, замена ламп)», – поясняет пресс-секретарь Nagatino I-Land Харнахоева Галина. «Основными услугами, оказываемыми управляющими компаниями и запрашиваемыми собственниками, являются услуги, входящие в комплекс Facility Management (управление инженерно-технической эксплуатацией – ремонт, уборка, охрана и прочее) и Property Management (брокеридж, юридический и финансовый документооборот, административное управление). В Петербурге эти два понятия практически не разде-

лены. Самый популярный набор функций, предлагаемых действующими УК, – администрирование, техническое обслуживание, клининг и охрана», – говорит Любава Пряникова.

Увеличивается спрос и на технический аудит. Сейчас все больше собственников, которые продают или покупают здание, для подтверждения стоимости своего объекта стали заказывать подобную услугу. Раньше собственники не задумывались о том, что техническая оценка может либо добавить стоимости к объекту, либо, наоборот, давать повод к дисконту, добавляет исполнительный директор NAI Besar Виктор Козин.

Отдельно, по словам экспертов, также часто оказываются услуги по маркетингу объектов и управлению финансовыми потоками (Asset Management). И если в западном понимании управление объектом недвижимости подразумевает и ведение бухгалтерии, юридические услуги, то российские собственники пока предпочитают оставить это за собой.

Главное – цена

Сергей Акулич поведал, что на рынке применяются две основные схемы оплаты: фиксированное вознаграждение и процент от чистого операционного дохода. По фиксированному вознаграждению оплата производится за квадратный метр арендопригодной площади и может варьироваться в пределах 7-15 долларов. Уровень вознаграждения зависит от класса объекта – чем выше класс, тем выше вознаграждение. Но бывают и случаи, когда управляющие компании готовы максимально снизить свое вознаграждение, чтобы выйти на новый географический рынок, который считают для себя стра-

тегическим, или на новые объекты более высокого класса, которые повысят статус компании и расширят ее портфолио. Вознаграждение в виде процента от чистого операционного дохода применяется при комплексном управлении объектом. В этом случае максимально совпадают интересы собственника и УК – повышать доходы и оптимизировать расходы. Чем лучше компания работает, тем больше ее вознаграждение. Уровень вознаграждения варьируется в пределах 3–7%.

По данным Colliers International, стоимость услуг управляющих компаний, как правило, составляет 3-5% (не более 10%) от арендного дохода.

Управление жильем

Что касается рынка жилой недвижимости, то каждый застройщик, как правило, создает свою собственную управляющую компанию, которая управляет объектами. Это обусловлено тем, что собственник бизнеса рассматривает это как дополнительный источник дохода, говорит партнер LСMС Константин Костин. Директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей соглашается с коллегой, поясняя, что большинство девелоперов на данный момент предпочитают создавать собственные управляющие компании. Это отчасти связано с тем, что услуга управления жилой недвижимостью нова для петербургского рынка и многие управляющие компании не в состоянии обеспечивать высокое качество обслуживания. Так, например, у жилищного комплекса «Дом у моря» на Крестовском острове сменилось уже несколько управляющих компаний.

«На рынке жилой недвижимости Петербурга работает около

150 частных и государственных управляющих компаний. Однако по большей части крупные застройщики имеют собственную управляющую компанию. Для них это дополнительный доход и возможность «диктовать» свои правила, – рассказывает генеральный директор агентства недвижимости Home estate Елена Амирова. – После того как квартиры сданы в собственность 60 процентам дольщиков, они имеют право создать ТСЖ, которое, в свою очередь, путем голосования может переизбрать управляющую компанию».

Озеленение двора – недорого

Значительную долю рынка управления жилой недвижимостью занимает жилкомсервис. Безусловно, это профессиональная структура, но качество услуг, которые она предоставляет, не соответствует жилью классов бизнес или элита, сообщает заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», Александр Погодин. Зачастую управление объектами жилой недвижимости берут на себя непрофессиональные ТСЖ, качество работы которых будет снижаться, если примут законопроект, при котором расходы на капитальный ремонт будут ложиться на жильцов, подчеркивают эксперты ГК «Пионер».

Средняя стоимость услуг УК, которые включают работу консьержа, уборку парадной и пр., по данным Home estate, составляет около 50 рублей с квадратного метра домовладения дольщика. Какие-то дополнительные услуги, например озеленение двора, установка забора, определяются путем голосования среди жильцов. «В элитном сегменте жилой недвижимости

ключевыми услугами являются безопасность и охрана, оптимизация коммунальных платежей и сервисные услуги. Крайне востребовано комплексное обслуживание: начиная с того, как жильца или его гостя встречают при входе в дом, и заканчивая тем, насколько быстро решается его проблема, например, с косметическим ремонтом. Грамотное управление жилым объектом – это залог комфортного существования жильцов», – говорит г-жа Конвей.

Профессиональная управляющая компания – одно из весомых преимуществ строящегося объекта. Существует предубеждение, что «карманная» управляющая компания в случае конфликтной ситуации встанет на сторону девелопера. Однако при грамотном подходе специалистами управляющей компании к работе и контролю со стороны собственников жилья конфликтную ситуацию можно предупредить, подчеркивает Александр Львович.

Подводя итог по теме управления жилой и коммерческой недвижимостью, важно отметить, что значительных изменений на рынке не предвидится: значительную долю рынка будут занимать имеющиеся международные компании, акцент при оказании услуг будет делаться именно на качестве и профессионализме сотрудников.

МНЕНИЕ



Александр Погодин, заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

– Конкуренция на рынке управления есть, она нарастает, но другое дело, что конкурентная борьба пока не приняла цивилизованную форму. Собственнику сложно сделать выбор в пользу той или иной управляющей компании: ему требуется время, чтобы оценить качество работы УК. Постоянно меняющееся законодательство в сфере управления и эксплуатации также затрудняет определение профессионального уровня управляющей компании. Наиболее развито управление бизнес-центрами, так как это объекты, на которые управляющие компании изначально стремились прийти. Как правило, у объекта коммерческой недвижимости один владелец, и с ним УК проще найти общий язык, чем с множеством собственников жилого дома.



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ В компании «Усть-Луга» – новый генеральный директор.

Решением совета директоров ОАО «Компания Усть-Луга» временно исполняющей обязанности генерального директора компании назначена Светлана Макарова, ранее занимавшая должность директора по стратегии и развитию. Она пришла в ОАО «Компания Усть-Луга» одновременно с Валерием Израйлитом и сделала стремительную карьеру. В 2001-2004 годах Светлана Макарова занимала должность исполнительного директора. В 2004-2005 годах работала директором по развитию; в 2005-2007 годах являлась руководителем проекта «Морской торговый порт Усть-Луга»; в 2007-2009 годах – генеральным директором ОАО «Усть-Лужская проектно-инжиниринговая компания». С 2009 года Светлана Макарова работала директором по стратегии и развитию ОАО «Компания Усть-Луга», с 2004-го является членом совета директоров компании.

■ Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования завершило эмиссию.

В Региональном отделении Федеральной службы по финансовому рынку СЗФО подписан приказ о регистрации итогов выпуска ценных бумаг ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования».

Обыкновенные именные акции выпуска с государственным регистрационным номером 1-01-03555-D-005D в количестве 100 тыс. шт. номинальной стоимостью 1 тыс. рублей были приобретены в полном объеме, и уставный капитал агентства увеличился на 100 млн рублей.

Ранее в агентстве сообщили, что до эмиссии уставный капитал компании составлял 194 млн рублей, сейчас же он достиг 294 млн рублей. Все акции компании принадлежат областному правительству. ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования» было создано 14 июля 2005 года по распоряжению правительства Ленинградской области и имеет аккредитацию, которая дает право оформлять кредиты на жилье по единым стандартам федеральной ипотечной программы. Уже открыты представительства в 10 районных центрах Ленинградской области: Всеволожске, Волхове, Выборге, Гатчине, Кингисеппе, Киришах, Луге, Приозерске, Тихвине и Сосновом Бору.

■ Строительство новой сцены Александринского театра застраховано на полмиллиарда.

Северо-Западная дирекция ОАО СК «Альянс» заключила договор страхования строительно-монтажных работ с ОАО «Генеральная строительная корпорация» (ОАО «ГСК»), генеральным подрядчиком по реконструкции и строительству зданий Александринского театра, а также по строительству театрально-культурного комплекса новой (малой) сцены (Александринка-2). Общая страховая сумма по договору составляет почти 530 млн рублей, сообщает пресс-служба компании. Страховой защитой обеспечены работы по реконструкции одного из существующих зданий Александринского театра (корпус 1), а также по строительству новой (малой) сцены театра (корпуса 2 и 3). Территория страхования: Санкт-Петербург, улица Зодчего Росси, 2, лит. Д и К.

■ «КВС» инвестирует в коммерческую недвижимость

Компания «КВС» возведет офисно-складской комплекс площадью 15 тыс. кв. м на Мельничной, 10. Частью комплекса станет десятиэтажный бизнес-центр класса В+/В с офисными помещениями по 30-100 кв. м и возможностью объединения нескольких офисов в один блок. На первом этаже бизнес-центра разместится кафе на 300 мест и складской непромышленный корпус площадью от 5 тыс. кв. м. Предусмотрена парковка на 200 машиномест. Новый объект недвижимости построят к IV кварталу 2015 года. Инвестиции составят 750 млн рублей без стоимости участка.

тенденции

Съем на подъеме

Лилия Третьякова. Рынок аренды в Петербурге уже вплотную приблизился к докризисным показателям и осваивает новые форматы.



РЫНОК АРЕНДЫ УЖЕ ПОЧТИ ВЕРНУЛСЯ К ДОКРИЗИСНОМУ УРОВНЮ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ

Цивилизация на рынок жилой аренды идет крайне медленно – делиться с государством налогами и с агентами прибылью рантье не хотят. По оценке генерального директора Knight Frank St. Petersburg Николая Пашкова, «белый» и «черный» рынки примерно равны: официально договоры аренды составляют только чуть больше половины владельцев жилья, остальное – теневой бизнес. Причем среди легальных рантье есть те, кто занижает стоимость сдачи помещений, чтобы минимизировать налоги. По разным данным, это 5–10% арендодателей.

Всего же в Петербурге сдается в наем около 300 тыс. квартир, это примерно 15% от всего числа жилых помещений города.

Что почем

На рынке долгосрочной аренды самые востребованные, конечно, однушки и комнаты. По данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», комнаты занимают примерно 30% от всего предложения по сдаче в аренду, однокомнатные квартиры – около 40%. На долю двухух приходится около 22%, трехух – 7%. Просторное жилье в наем почти не сдается. Это и понятно: главные съемщики – это приезжие и молодые семьи. А у них нет ни достаточного дохода, ни потребностей в многокомнатном жилье, так как обычно они имеют лишь одного ребенка или вовсе бездетны.

Ценовая классификация предложения выглядит так: однокомнатные квартиры по 20-22 тыс. рублей в месяц составляют 23,5% от всех выставленных для сдачи однушек, чуть меньше – 22,3% – тех, которые можно снять за 18-20 тыс. рублей, 19,7% – за 16-18 тысяч. Двухкомнатные объекты мало отличаются по цене: примерно треть из них (28,8%) сда-

ются по 20-23 тыс. рублей, столько же – по 23-26 тысяч.

Примечательно, что спрос на самые дешевые квартиры в последнее время немного сокращается. Например, однокомнатным жильем интересуется лишь 35,3% арендаторов – то есть спрос ниже предложения. Примечательно, что всего год назад однушки были почти в полтора раза популярнее – спрос на них превышал 51%. Но чем дальше от кризиса, тем выше платежеспособность арендаторов, поясняет генеральный директор агентства недвижимости Home estate Елена Амирова. По ее словам, нанимателей стали больше интересоваться квартирами в хорошем состоянии, с мебелью, бытовой техникой, полностью пригодные для жизни.

В АН «Бекар» также отмечают, что для арендаторов теперь важен комфорт и они соглашаются платить за лишние метры и удобства. Например, за прошедшие полгода спрос на двухкомнатные квартиры по 30 тыс. рублей в месяц вырос на 15%. В этот сегмент «перетекли» те арендаторы, которые раньше претендовали на просторные однокомнатные.

В поисках доходности

За последние несколько лет арендный рынок существенно пополнился за счет квартир в новостройках. Стабилизировавшийся рост цен на первичном рынке жилой недвижимости сделал бизнес на перепродаже квартир в новостройках гораздо менее доходным, чем раньше. Поэтому часть инвесторов переключилась на арендный бизнес – многие покупают по несколько квартир специально для того, чтобы сдавать их. Об этом говорит и то, что больше всего квартир в аренду предлагается в районах – лидерах по строительству жилья: Приморском (12,3% от всего объема предложения),

Калининском (11,6%) и Выборгском (10,5%). Первые же строчки в рейтинге спроса занимают Московский и Центральный районы – 10,4% и 11,5% соответственно (данные Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости»).

Коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад» Денис Бабаков говорит, что за 2011 год квадрат на рынке строящихся квартир сегмента масс-маркет «подрос» всего на 8-10%, то есть в пределах инфляции. А в докризисные 2006-2007 годы, на которые пришелся расцвет перепродажного бизнеса, цены на «первичке» росли на 50–70% в год. Конечно, замечает Денис Бабаков, в наиболее ликвидных объектах и сегодня цена метра за период от «котлована» до момента сдачи дома растет на 20%. Но в целом для рынка это не характерно.

Правда, у Юлии Нигуль, руководителя отдела маркетинговых исследований консалтингового центра «Петербургская недвижимость», другие данные: «Доход от вложений в строящуюся недвижимость состоит из нескольких частей. Первая часть – это возможность заработать при вложении в квартиру в доме, находящемся на начальной стадии строительства. Разница в цене квадратного метра при покупке на нулевой стадии и на стадии окончания строительства в классе масс-маркет может достигать 50 процентов, однако средний показатель варьируется в пределах 25-30 процентов. Понятно, что здесь важно правильно выбрать объект инвестирования, так как если срок сдачи дома будет затягиваться, то доходность вложения может быть иной. Вторая часть – это возможность заработать на общем росте рынка. Это может быть не менее 10-15 процентов в год в зависимости от рыночной конъюнктуры».

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

Совет директоров «Группы ЛСР» избрал новый состав правления.

Совет директоров ОАО «Группа ЛСР» принял решение об изменении состава правления, сообщает пресс-служба компании. Генеральным директором – председателем правления остается Александр Вахмистров. В состав правления вошли Елена Туманова (исполнительный директор, член совета директоров), Дмитрий Кутузов (финансовый директор), Владимир Логинов (директор по правовым вопросам), Климент Фалалеев (управляющий директор), Владимир Черняев (управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Строительство – Северо-Запад»), Дмитрий Ходкевич (управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»), Василий Кострица (управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые – Северо-Запад»), Лев Винник (руководитель бизнес-единицы «ЛСР. Управление проектами»).

Setl City приступает к строительству второй очереди ЖК More.

Компания Setl City приступила к строительству и открыла продажи во второй очереди ЖК More, расположенного на территории квартала «Балтийская жемчужина». Вторая очередь комплекса предполагает общую жилую площадь более 60 тыс. кв. м и двухэтажный паркинг. Плановый срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2013 года. Эксклюзивным брокером проекта выступает «Петербургская недвижимость». Дома возводятся на участке площадью более 40 тыс. кв. м. Каждая часть комплекса включает в себя разновысокие секции (5, 6, 7, 9, 11 и 20 этажей), рассчитанные суммарно на 1518 квартир. На первых этажах жилых зданий предусмотрены коммерческие помещения под объекты торгово-сервисной инфраструктуры.

NCC начало продажу полной отделки ЖК «Эланд».

Полную отделку могут заказать все покупатели квартир только до 30 ноября 2012 года. По условиям оплаты отделки можно будет в рассрочку. Первый минимальный платеж – 20% от стоимости отделки, которая начинается от 7 тыс. рублей. Согласно 214-ФЗ платежи будут вноситься только после государственной регистрации договора. Жилой комплекс «Эланд» из девяти сборно-монолитных новостроек высотой 22-25 этажей расположится на участке площадью 6,6 га в поселке Мурино, в трех минутах ходьбы от станции метро «Девяткино». Планируемый срок сдачи первой очереди – I квартал 2014 года.

«ЛенСпецСтрой» перенесут сроки строительства.

Правительство Санкт-Петербурга внесло изменения в инвестиционные условия, установленные договором аренды земельного участка в Приморском районе. Договор заключен комитетом по управлению городским имуществом на основании постановления правительства о проведении торгов. Инвестор, ООО «ЛенСпецСтрой», планировало проектирование и строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Приморский район, Мебельная улица, участок 3 (западнее пересечения с Туристской улицей). Согласно изменениям окончание строительства объекта перенесено на октябрь 2013 года. КУГИ поручено в установленном порядке взыскать с ООО «ЛенСпецСтрой» штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором.

Юлия Нигуль считает, что бизнес на перепродаже квартир в новостройке – по-прежнему один из наиболее эффективных способов инвестирования и ему сильно уступает бизнес по сдаче жилья в аренду, который может принести лишь 8% доходности.

Однако не все участники рынка согласны с такой оценкой. Например, холдинг RBI обещает своим клиентам доходность на уровне 10–20% годовых. Новая программа, которую RBI недавно вывел на рынок совместно с компанией Astera, называется «Рантье». Инвесторам предлагают приобрести жилую или нежилую недвижимость в новостройках RBI по цене от 2 млн рублей. Управление этой недвижимостью берет на себя Astera, обязуясь обеспечить клиенту заранее оговоренный уровень доходности. Как сообщили в RBI, программа рассчитана не только на петербургских, но и на иногородних инвесторов.

Инициаторы программы рассчитывают, что уже к концу этого года до 80% всех, кто покупает инвестиционную недвижимость у входящих в RBI компаний, будут приобретать ее именно по программе «Рантье».

У ГК «Пионер», которая возводит на проспекте Просвещения апартамент-отель в составе ЖК Ye's, предложения по доходности поскромнее. Застройщик продает апартаменты физическим и юридическим лицам и предлагает две программы сотрудничества: одна предусматривает 10% годовых дохода, вторая – 12% годовых. В составе отеля запланированы: фитнес-клуб с бассейном, ресторан, магазины, химчистка и прачечная, салон красоты, сра-центр, детский сад, подземный паркинг. Жильцам обещают услуги консьержа (заказ билетов, такси и т. д.), обслуживание в номерах, уборку апартаментов, доставку продуктов питания в квартиру, бизнес-центр при апарт-отеле (распечатка, копирование документов и т. д.). Апартаменты можно приобрести по цене от 2,23 млн рублей за однокомнатную квартиру площадью от 27 квадратов.

Управлять отелем будет специально созданная компания Besar Ye's (совместная с NAI Besar).

Как и в случае с RBI и Astera, тандем «Пионер» – Besar будет заключать с собственниками помещений в комплексе договоры. Там будет прописано, какой объем ежемесячных отчислений управляющая компания должна платить собственнику.

Первый заместитель гендиректора ГК «Пионер», направления «Санкт-Петербург», Александр Погодин считает, что в Петербурге найдутся желающие платить по 25 тыс. рублей в месяц (во столько обойдется аренда самых скромных однокомнатных апартаментов) за возможность пользоваться гостиничной инфраструктурой и услугами.

Впрочем, при более подробном изучении бизнес-модели Ye's в отношении ее эффективности возникает ряд вопросов. Например, Александр Погодин уверяет, что те арендаторы жилья, которые не захотят плавать в бассейне, заказывать продукты в квартиру и т. д., будут платить только минимальную квартплату – такую же, как в обычных домах. Однако в таком случае неясно, за счет чего управляющая компания будет обеспечивать обещанную доходность. К слову, 12% – это достаточно высокий рыночный показатель. Большинство экспертов полагают, что реальный уровень доходности на рынке аренды не превышает 10%. Если же предполагается, что отельная инфраструктура в Ye's будет доступна широкому кругу клиентов, не обязательно проживающих в комплексе, то концепция апарт-отеля и вовсе разрушается.

Более понятна модель доходных домов, которая также вышла на петербургский рынок в последние несколько лет. Первый такой объект принадлежит финскому инвестиционному пенсионному фонду Icesapital Housing Fund – в конце 2009 года он открыл доходный дом «Коломяжский, 15». Для этого фонд выкупил у застройщика (компания «Строительный трест») два подъезда на 276 квартир в новостройке. Помещения сдаются в аренду на год по 22–24 тыс. рублей за однокомнатную квартиру, 31–34 тысячи за двухкомнатную и от 38 тысяч за «трешку». Цены примерно соответствуют рыночным. Спрос на этот товар хороший – свободных

квартир нет, управляющая компания ведет лист ожидания арендаторов, желающих поселиться на Коломяжском.

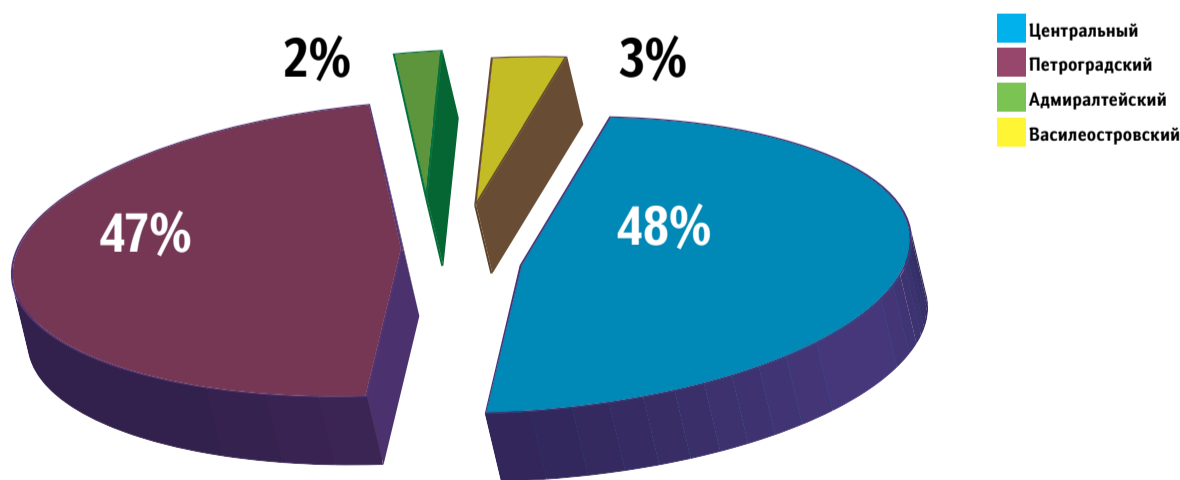
В отличие от двух предыдущих вариантов, физлицам здесь квартиры не принадлежат. Кроме того, в доходных домах можно прописаться, в отличие от апарт-отеля. Это важно для тех, кто приезжает в Петербург на заработки.

Именно на таких приезжих рассчитана сеть государственных доходных домов, которую уже второй год выстраивает Смольный. За счет бюджета город реконструирует существующие здания в разных районах, оборудуя в них квартиры, где жилплощадь сдается покомнатно, и комнаты, рассчитанные на проживание нескольких несемейных арендаторов. Сейчас действует 11 таких домов в общей сложности на 2,4 тыс. мест. К концу 2013 года сеть должна расшириться до 58 адресов. Условия бюджетные в прямом и переносном смысле: в меблированных комнатах одно- и двухъярусные кровати, общие кухни, душевые, постирочные. Ежемесячная плата – 3–6 тыс. рублей.

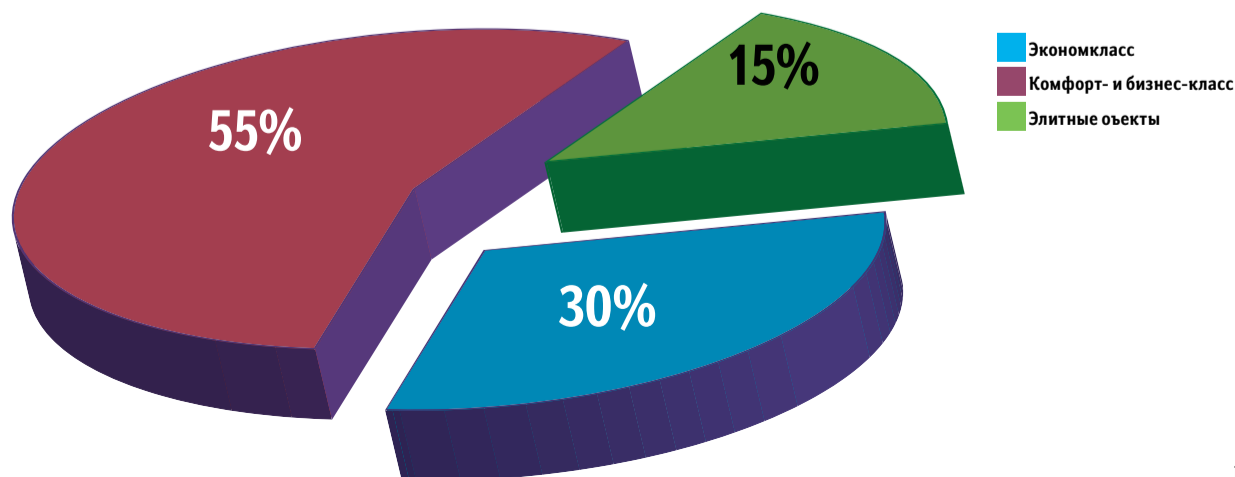
Назад в будущее

Рынок аренды уже почти вернулся к докризисному уровню, говорят эксперты. Отстает пока только элитный сегмент, но его доля в общей массе не превышает 5%. Массмаркет же продолжает расти, и к концу года ставки здесь могут подняться, по разным оценкам, на 10–15%. Ни доходные дома, ни тем более новый формат апарт-отелей или продукты от застройщиков специально для рантье не влияют на рынок существенно – это пока лишь единичные объекты. Однако само их появление свидетельствует: петербургский рынок недвижимости, привыкший за 2000-е годы к бешеной доходности, начал движение в сторону западной модели, где 10% годовых считается отличным показателем. Кроме того, жилье пока не стало настолько доступным, чтобы его приобрели в собственность все, кто нуждается в улучшении жилищных условий. А значит, у разнообразных форм арендного бизнеса хорошие перспективы.

Распределение элитных квартир по районам Санкт-Петербурга



Сегментация спроса на аренду квартир в зависимости от класса жилья



Ruric продает здание на Фонтанке

Любовь Андреева. Компания «Рюрик» (шведский инвестиционный фонд Ruric) продаст право долгосрочной аренды здания на набережной реки Фонтанки, 57 за 1,76 млрд рублей.

Кто строит в Петербурге

Покупатель лота получит за эту сумму право аренды 18,3 тыс. кв. м в историческом центре Петербурга. Российский аукционный дом уже готовит к торгам 100% юридического лица, которому принадлежат права долгосрочной аренды комплекса зданий бывшего Министерства внутренних дел Российской Империи.

Здание на набережной Фонтанки возведено в 30-х годах XIX века по проекту Карла Росси и является составной частью ансамбля площади Островского с Александринским театром, улицы Зодчего Росси и площади Ломоносова. С 1847 по 1917 год его занимало Министерство внутренних дел. С 1925 года в здании разместились типография «Лениздат».

В настоящий момент объект находится в долгосрочной аренде до 2054 года и не эксплуатируется. В здании бывшего министерства проведена подготовка под черновую отделку, а также осуществлен ремонт фасадов.

Лицевая часть здания на набережной Фонтанки включена в перечень объектов исторического и культурного наследия федерального зна-



НАИБОЛЕЕ ЦЕЛЕСООБРАЗНЫМ ЯВЛЯЕТСЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА ПОД ОФИСНУЮ ФУНКЦИЮ

чения «Министерство внутренних дел». Дворовые флигели в списках памятников не значатся.

Согласно данным РАДа, после реставрации и ремонта в комплексе возможно разместить бизнес-центр класса А или гостиницу 5 звезд.

«Объект расположен в действующем офисном кластере. Место и видовые характеристики позволяют реализацию офисного центра класса В/В+. Качественная офисная недвижимость в центральной части города востребована, заполняемость бизнес-центров стремится к 100 процентам», – рассуждает Любава Пряникова, руководитель направления коммерческой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость».

Площадь основного здания составляет 12 179 кв. м, а площадь двух флигелей – 5822 кв. м. Трансформаторная подстанция занимает 334 кв. м. Площадь участка – 6347 кв. м.

«На мой взгляд, наиболее целесообразным является реконструкция объекта под офисную функцию. Такое решение требует меньше инвестиций, временных затрат, чем преобразование здания под высококачественную гостиницу. К тому же, срок окупаемости офисных центров намного меньше, чем в гостиничной сфере. Кроме того, здание подходит для сдачи в аренду крупными блоками. В городе не хватает качественных офисов с площадями

от 1000 квадратных метров, при этом в центральной части города дефицит ощущается особенно остро. Арендаторами могут стать региональные представительства международных компаний, крупные организации», – поясняет г-жа Пряникова.

По словам Константина Раева, первого заместителя генерального директора ОАО «Российский аукционный дом», конструктивная особенность основного здания – свободная планировка, что позволяет безболезненно решить проблему размещения объектов высокого класса в исторических зданиях, в том числе оборудовать любые системы вентиляции и кондиционирования, информа-

МНЕНИЕ



Николай Казанский, генеральный директор Colliers International St. Petersburg:

– Запрашиваемая цена находится на верхней границе возможного ценового диапазона, но будущим собственникам может спугнуть наличие договора аренды на него. Более интересен был бы вариант перевода здания в собственность и его покупка компанией под размещение своего офиса. Затраты на реконструкцию здания могут составить не менее 700 долларов за квадратный метр. Гостиничная функция, на мой взгляд, здесь будет менее эффективна в силу внутренней конфигурации самого здания, но такой вариант также возможен.

ционные и коммуникационные системы, а также системы безопасности. «Кроме того, в одном из дворовых флигелей возможно организовать паркинг на 200 машиномест. Объект обеспечен всеми инженерными сетями с действующими договорами на подключение. Таким образом, после реставрации покупатель будет иметь возможность достаточно быстро ввести объект в эксплуатацию», – уточняет он.

Однако Алексей Филимонов, генеральный директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что, при всех плюсах, на рынке сегодня отсутствует инвестор, заинтересованный в приобретении прав на долгосрочную аренду, тем более по цене, сопоставимой с ценой собственности объекта на вторичном рынке. «Стоимость аренды здания установлена на максимально возможном уровне, поэтому мы не видим потенциальных заинтересованных и нет оснований ожидать большой интерес к лоту на торгах», – говорит эксперт.

МНЕНИЕ



Алексей Филимонов, генеральный директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Здание подходит для размещения гостиницы или многофункционального комплекса с гостиничной составляющей, но в этом случае ключевым фактором является уровень доходности, а при заявленной цене проект не будет экономически целесообразен.

Речь не идет о нехватке таких объектов, но видовые характеристики здания делают его интересным для гостиничного проекта высокого класса. Реконструкция объекта под отель потребуют инвестиций не менее 500 долларов на квадратный метр.

РЕКЛАМА

Квартиры в строящихся домах

0% РАССРОЧКА НА 3 ГОДА

ЛИДЕР ГРУПП

<p>АДМИРАЛ</p> <p>от 62 000 руб./кв. м</p> <p>М. «Ленинский пр.»</p> <p>Ленинский пр. / Брестский бул.</p> <p>ДОМ СДАН!</p>	<p>ЯКОРЬ</p> <p>от 63 000 руб./кв. м</p> <p>М. «Старая деревня»</p> <p>ул. Оптиков / ул. Туристская</p> <p>ДОМ СДАН!</p>	<p><i>Капитан Немо</i></p> <p>от 62 900 руб./кв. м</p> <p>М. «Приморская»</p> <p>Морская наб., Васильевский о-в</p> <p>Срок сдачи: 4 кв. 2014 г.</p> <p>КВАРТИРЫ ОТ 1 860 ТЫС. РУБ.</p>	<p>ЛЕСНАЯ СКАЗКА</p> <p>от 62 100 руб./кв. м</p> <p>М. «Лесная»</p> <p>ул. А. Матросова, 20</p> <p>Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p>МАРШАЛ-2</p> <p>Квартиры от 2 726 руб./кв. м</p> <p>М. «Ленинский пр.»</p> <p>Ленинский пр. / пр. М. Жукова</p> <p>ДОМ СДАН!</p>	<p>БОГАТЫРЬ</p> <p>от 58 650 руб./кв. м</p> <p>М. «Центральная»</p> <p>Богатырский пр. / П. Сабировская ул.</p> <p>Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p> <p>КВАРТИРЫ ОТ 1 929 ТЫС. РУБ.</p>	<p>НЕБО МОСКВЫ</p> <p>от 63 750 руб./кв. м</p> <p>М. «Фрунзенская»</p> <p>Смоленская ул., 18–20</p> <p>Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p>АКВАРЕЛЬ</p> <p>от 63 900 руб./кв. м</p> <p>М. «Старая деревня»</p> <p>ул. Туристская</p> <p>Срок сдачи: 1 кв. 2013</p>
---	--	---	---	---	--	---	---



336-0-336

пл. Конституции, 7 (БЦ «Лидер»), Невский пр., 90–92
www.lidgroup.ru

Балтийские проекты

Александра Таирова. Архитекторы обсудили преобразование площади Балтийского вокзала. Научно-практическая конференция «Преобразование транспортно-коммуникационных пространств городов» прошла с 1 по 7 июля в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете (СПбГАСУ).

Темой II Международной научно-практической конференции в рамках проекта «ЛабГрад» стало преобразование площади Балтийского вокзала.

Участники обсудили восстановление комплексного подхода к планированию развития транспортно-коммуникационных пространств города, обновление теоретической базы, развитие площадки для сотрудничества университетов, готовящих специалистов в области городского планирования, с проектными организациями и органами власти, участвующих в разработке и реализации планов развития городов. На примере преобразования площади Балтийского вокзала планируется подготовить практическое пособие для градпланировщика. «Транспортно-коммуникационное пространство города – это территория визуального и физического взаимодействия людей, которое является основой городской жизни: именно оно образует город», – отмечают организаторы.

«Тема транспортных узлов выбрана неслучайно, – говорит Александр Петров, проректор по учебной работе СПбГАСУ. – Это стык – стык города и железной дороги, стык города и пригородов. Такие зоны всегда ин-

тересны, несмотря на то что обладают сложной структурой. Возникают проблемы развития, которые требуют новых решений, нового понимания, новых форм взаимодействия различных структур».

Глава комитета по транспортно-транзитной политике Алексей Бакирей напомнил, что в прошлом году была определена транспортная стратегия Санкт-Петербурга до 2025 года, где в качестве основного фактора обозначен «эффективное сбалансированное планирование и развитие города».

«Предмет конференции выбран очень правильно, – отметил глава ведомства. – Привокзальная площадь, которая играет очень важную роль в территориальной организации города. Нам необходимы правильные решения для создания полноценных многофункциональных транспортных узлов. Очень важно найти тот вариант, который позволит обеспечить их сбалансированное развитие. Я думаю, что в рамках этой конференции должны появиться конкретные предложения, связанные с развитием тех или иных функций вокзала».

Форма проведения конференции была приближена к проектному процессу. В те-

чение шести дней четыре группы, к участию в которых были приглашены проектировщики и исследователи, имеющие опыт работы, и молодые специалисты выявляли проблемы городского узла, находили подходы к их решению. Завершающим этапом конференции стали презентации работ четырех мастерских и экспертное обсуждение проектов.

В первой мастерской проектирование велось с учетом того, что по Обводному каналу не будет ходить грузовой транспорт после строительства ЗСД и что портовые сооружения перебазируются из устья Невы в аванпорты на Финском заливе. Учитывались утвержденные проекты по преобразованию прилегающих территорий, а также продление Измайловского проспекта, организация сообщения с аэропортом Пулково по железной дороге. Участники второй группы предложили взять за основу концептуального проекта «Балтийский вокзал – центр роста» использование имеющегося потенциала территории для превращения района Балтийского вокзала в полноценное ядро в структуре полицентричного города с привлекательной жилой средой, удобной совре-

менной инфраструктурой, разнообразными функциями. Третья группа рассматривала территорию в двух вариантах: как транспортный узел и как пространство – и уделила особое внимание развитию общественного транспорта и строительству перехватывающих парковок. Специалисты, которые вошли в четвертую группу, предложили менять существующий рубеж между историческим центром и бывшей промышленной зоной, сохраняя существующие «качественные» места. Они предложили реорганизовать движение общественного транспорта, построить центральную точку нового пространства – «Нарвский двор» (на территории, где сейчас расположен магазин «Лента») – и включить Обводный канал в сеть рек экскурсионного Петербурга.

В результате конференции было составлено письмо в адрес губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, содержащее ключевые идеи концепции преобразования площади Балтийского вокзала, которые, по мнению экспертного совета, должны быть учтены при формировании стратегического плана развития Санкт-Петербурга и обновленного генплана.



ПРОДАЕТСЯ

торговый комплекс «**МЕБЕЛЬВУД**» с арендаторами (готовый бизнес)

Площадь: 28 800 кв. м
Стоимость: 60 000 руб./м²
Окупаемость: 8 лет

Собственник

+7 (911) 909 17 67
ssp@prior-development.ru

РЕКЛАМА

BalticBuild

16-я Международная строительная выставка

12-14 сентября

Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»

2012

**НОВЫЙ ФОРМАТ
ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ**

«Битва технологий»: соревновательные презентации в защиту продукции и технологий

Активная демонстрационная площадка: мастер-классы, показы, консультации, дискуссии

Конкурс «Инновации в строительстве»

**ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ
ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО,
ИННОВАЦИОННО!**

Организаторы: +7 812 380 6017/04 www.balticbuild.ru

Генеральный отраслевой партнер:

Генеральный медиа-партнер:

Генеральный информационный партнер:

РЕКЛАМА

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

НОВОСТИ

■ **«ВТБ 24» увеличил выдачу ипотеки в 2,2 раза.** Банк «ВТБ 24» за первое полугодие 2012 года выдал 41 тыс. ипотечных кредитов на 60 млрд рублей, что в 2,2 раза больше показателя аналогичного периода 2011 года, сообщил на пресс-конференции зампреда правления банка Анатолий Печатников.

По его словам, во втором полугодии планируется, что эта цифра возрастет до 100 млрд рублей. Доля банка на рынке ипотеки на 1 июня составляет 15,2%. Ипотечный портфель банка за первое полугодие вырос на 11,4% – до 274 млрд рублей на 1 июля (более 195 тыс. выданных кредитов). Банк планирует за 2012 год увеличить портфель до 342 млрд рублей.

■ **Прокуратура выявила в ЖКХ страны 25 тысяч нарушений.**

Прокуратура продолжает масштабные проверки законности при использовании организациями коммунального комплекса финансовых ресурсов, направляемых на модернизацию и развитие ЖКХ, сообщила пресс-служба генпрокуратуры. Прокуроры проверили более 30 тыс. организаций, выявлено около 25 тыс. нарушений, для устранения которых внесено свыше 7 тыс. представлений, направлено в суды более 4,5 тыс. заявлений. По материалам прокурорских проверок возбуждено около 650 уголовных дел по фактам хищений, злоупотребления должностными полномочиями, коммерческого подкупа и др. К различным видам ответственности привлечено более 3,5 тыс. лиц.

В частности, органы прокуратуры Санкт-Петербурга в текущем году направили в суды более 600 заявлений о признании незаконными действий обслуживающих организаций по корректировке платы за отопление в интересах граждан, которые в силу возраста и других уважительных причин не могут самостоятельно защитить свои права. Около 500 заявлений удовлетворено.

■ **Объявлен конкурс на строительство канализации в северной части Петербурга.**

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Управление заказчика» объявило конкурс на строительство общесплавной канализации для водоотведения северо-приморской части города и района Конная Лахта.

По материалам госзаказа, максимальная цена контракта составляет 4 878 264 000 рублей. Лимит финансирования на 2012 год, по условиям конкурса, составит 258 579 000 рублей, на 2013 год – 1 734 324 000 рублей, на 2014 год – 1 289 305 000 рублей, на 2015 год – 1 596 054 000 рублей.

Заявки на конкурс будут приниматься до 13 августа 2012 года. Подведение итогов состоится 24 августа 2012 года. Максимальный срок выполнения работ – 3 года и 3 месяца с момента заключения государственного контракта.

Согласно материалам, необходимость внешнего водоотведения от развиваемых территорий Приморского, Выборгского и Курортного районов возникла в связи с развитием жилых зон.

инфраструктура

Газ по адресам

Валерия Битюцкая. Городское правительство продолжит адресную программу газификации пригородов до 2015 года.

Правительство Санкт-Петербурга утвердило план мероприятий по газоснабжению объектов жилищного фонда и незастроенных земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства на 2013–2015 годы.

Речь идет о продолжении программы газификации пригородов. Первоначально предполагалось, что ее финансирование будет осуществляться за счет бюджета, но с 2004 года город реализует ее совместно с ОАО «Газпром». Общая сумма инвестиций в эту программу составила 17,5 млрд рублей, из них 51% – это средства городского бюджета и 49% – вложения ОАО «Газпром». За эти годы в Выборгском, Колпинском, Красносельском, Курортном, Петродворцовом, Приморском и Пушкинском районах построено 1,5 тыс. км газопроводов, полностью газифицированы 38 поселков, газ получили 19,3 тыс. жилых домов. В домах ветеранов Великой Отечественной войны и других льготных категорий граждан бесплатно установлено газовое оборудование. 97 угольных и мазутных котельных переведены на природный газ. По словам представителя комитета по энергетике и инженерному обеспечению, данные мероприятия значительно улучшили экологическую обстановку в пригородах.

Действие адресной программы по газификации пригородов в этом году заканчивается: она была рассчитана на 2009–2012 годы. Однако в связи с поздним получением положительного заключения государственной экспертизы завершить в 2012 году строительство некото-



НЕОБХОДИМО ГАЗИФИЦИРОВАТЬ ЕЩЕ 532 ЖИЛЫХ ДОМА И 596 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

рых объектов не представляется возможным. «Кроме того, в последние годы в пригородах ведется активное жилищное строительство, появляются новые улицы, кварталы, – говорит исполняющий обязанности председателя комитета по энергетике и инженерному обеспечению Павел Дьяков. – От администраций районов Санкт-Петербурга уже поступили предложения о необходимости газификации еще 532 жилых домов и 596 земельных участков. Поэтому принято решение продолжить работы по газификации пригородов».

В план включено проектирование и строительство новых газопроводов в семи вышеперечисленных районах города, а также строительство подводных газопроводов до стен жилых домов в нескольких поселках, которые были газифицированы ранее. Согласно принятому плану, к концу 2015 года общая протяженность построенных в пригородах газопроводов увеличится до 1,9 тыс. км, газ будет подведен к 22 тысячам домов. «В объем работ за счет средств бюджета входит установка газовой плиты, котла, прибора

учета газа, система газоотводов и дымоходов, – пояснил Павел Дьяков. – Система внутреннего теплоснабжения, трубопроводы и радиаторы отопления строятся за счет средств собственника». Объем финансирования программы из городского бюджета составит 1,36 млрд рублей. Основной объем средств – 687 млн рублей – будет израсходован в 2013 году. В дальнейшем, согласно принятой программе, затраты бюджета будут снижаться. Также бюджетное финансирование будет уменьшено при привлечении средств инвесторов. План будет включен в новую адресную программу Санкт-Петербурга.

Обсуждался и вопрос о ликвидации угольных и мазутных котельных, в особенности на объектах Минобороны. «Объекты Минобороны – это отдельный вопрос, который постепенно решается, – ответил Павел Дьяков. – Пока объекты не переданы нам: это довольно сложный процесс».

Кроме того, чиновники обсудили возможность синхронизации программы с мероприятиями профильных комитетов. Так, кладка газовых сетей зачастую проводится по дорогам, которые еще не паспортизированы. А комитет по благоустройству не может выставить требования по глубине заложения газопроводов, и в ряде случаев это приводит к перекладке сетей, когда дорогу переводят в твердое покрытие. Комитет по энергетике и инженерному обеспечению предложение о взаимодействии программ поддержал.

прецедент

Дому Рогова отказали дважды

Марина Голокова. Смольный отказал в охранном статусе дому Рогова, расположенному на пересечении Щербакова переулка и Загородного проспекта. Объект, за чью сохранность несколько лет боролись градозащитники, теперь оказался под угрозой сноса. Инвестор планирует построить на его месте офисный центр.

История, связанная с предполагаемым сносом дома Рогова (Щербаков переулок, 17/3, лит. А), длится уже более десяти лет. Здание, построенное в стиле классицизма в начале XIX века, числится в списке выявленных объектов культурного наследия.

Необходимость определения статуса объекта возникла, когда его собственник – ООО «Престиж» – задумал построить офисный центр. Проект изначально подразумевал демонтаж исторического здания. В 2004–2005 годах уже были снесены лицевой корпус и дворовые флигели.

Позже были проведены две историко-культурные экспертизы, по результатам которых вышло, что здание имеет историческую и архитектурную ценность и может быть внесено в реестр объектов культурного наследия. Однако соответствующее распоряже-

ние комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры не вышло.

В ноябре 2009 года Совет по сохранению культурного наследия на основании технических экспертиз рекомендовал КГИОП не включать дом Рогова в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, но при этом включить в градостроительный план земельного участка условия восстановления здания в соответствии с требованиями режима регулируемой застройки-1 (ЗРЗ-1), в которой находится здание.

В феврале 2010 года вышло распоряжение КГИОП об исключении здания из списка охраняемых объектов, которое впоследствии утратило свою силу. В противовес комитету Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) обратилось

в прокуратуру и в судебном порядке остояло охранный статус дома Рогова.

Как отмечает КГИОП, в своем решении от 07.06.2010 Куйбышевский районный суд Санкт-Петербурга обязал комитет повторно рассмотреть вопрос о включении или об отказе во включении выявленного объекта культурного наследия «Дом Рогова» в Единый государственный реестр объектов культурного наследия.

В сентябре 2010 года во исполнение судебного решения и на основании задания комитета ООО «АРС» выполнило очередную историко-культурную экспертизу. «Эксперт, проводивший историко-культурную экспертизу, сделал выводы о необходимости включения дома Рогова в реестр объектов культурного наследия в связи с отсутствием (или невозможностью сохранения в силу объективных причин) под-

линных, физически существующих исторических элементов и частей здания, являющихся основанием для включения дома Рогова в список памятников архитектуры Санкт-Петербурга», – сообщает КГИОП.

На основании выводов Акта государственной историко-культурной экспертизы было принято распоряжение КГИОП от 21.06.2012 № 10-104.

В комитете отмечают, что отказ во включении дома Рогова в реестр объектов культурного наследия «не подразумевает признания невозможности его самовольного сноса». Охрана здания теперь будет проводиться по режиму ЗРЗ-1, согласно которому «снос исторических зданий, строений, сооружений допустим только в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки».

Кто оплатит дороги?

Мария Безух. Губернатор Ленинградской области принялся за региональные автодороги, разрушенные грузовым транспортом. Но, поскольку бюджетом такой ремонт не предусмотрен, перед правительством стоит практически дилемма: разрешить социальную проблему, не ущемив интересы инвесторов.

На прошлой неделе для обсуждения вопроса разбитых дорог в доме областного правительства встретились чиновники, отвечающие за состояние дорожного фонда, и инвесторы крупных строительных проектов Ленобласти.

Количество реализуемых в Ленинградской области масштабных федеральных инвестиционных проектов, выполняемых частными инвесторами, за последние несколько лет значительно возросло. Наиболее значимые из них – строительство морского портового комплекса Усть-Луга, создание замещающих мощностей Ленинградской атомной станции – ЛАЭС-2, организация скоростного движения пассажирских поездов на участках Москва – Санкт-Петербург и Санкт-Петербург – Хельсинки, реконструкция железнодорожной линии Мга – Гатчина – Веймарн – Усть-Луга, строительство второй очереди Балтийской трубопроводной системы (БТС-2). Но из-за интенсивного движения строительного и грузового автотранспорта к стройкам разрушается и дорожный фонд.

По словам Александра Дрозденко, сегодня повреждено около 344 км автодорог, а на их ремонт требуется 2,522 млрд рублей. При этом по большей части подъездные дороги пересекаются с местными межмуниципальными, которые должны использоваться для социальных нужд жителями Ленобласти. «Плохое состояние автодорог входит в первую пятерку проблем, волнующих жителей Ленинградской области», – говорит губернатор региона Александр Дрозденко. – Несмотря на увеличение бюджетного финансирования, ситуация к лучшему не меняется. В 2012 году на эти цели выделено 8 миллиардов рублей. Расходы на ремонт разрушенных транспортных дорог составят более 2 миллиардов – покрывать их из бюджета региона не только невозможно, но и несправедливо. С одной стороны, мы строим объекты и предприятия, привлекаем инвестиции, а с другой – дороги превращаются в непроезжие. Более того, постоянно поступают обращения



БОЛЕЕ 340 КИЛОМЕТРОВ ОБЛАСТНЫХ ДОРОГ РАЗБИТО ГРУЗОВЫМ СПЕЦТРАНСПОРТОМ

и письма, в которых жители жалуются на то, что из-за разбитых дорог прекращается автобусное сообщение, не проехать скорой помощи, школьным автобусам».

Александр Дрозденко предложил предпринимателям – пользователям автомобильных дорог достигать договоренностей и компенсировать ремонт автодорог, разрушенных подвозом нерудных материалов. Кроме того, по мнению главы региона, заказчики крупных объектов строительства на территории Ленинградской области и генеральные подрядчики должны участвовать в содержании участков автомобильных дорог, а по окончании строительства финансировать проведение ремонта на них. В качестве единственного позитивного примера подобного сотрудничества Алек-

сандр Дрозденко привел соглашение о восстановлении участков автомобильных дорог, использовавшихся при строительстве газопровода проекта «Северный поток», между администрацией Ленинградской области и ОАО «Газпром». По мнению чиновников, такие соглашения необходимо заключить и с другими компаниями – заказчиками крупных инвестиционных проектов. В частности, с компаниями, работающими в Кингисеппском и Выборгском районах, где состояние автодорог наиболее плачевное. По подсчетам аналитического отдела комитета экономического развития и инвестиционной деятельности, по вине тяжеловесной техники, осуществляющей подвоз стройматериалов к порту Усть-Луга, в Кингисеппском районе разруше-

но более 190 км дорог. Претензии в этой сфере к ОАО «Усть-Луга» сейчас эквивалентны 1,72 млрд рублей, с чем в корне не согласны представители компании. «Мы разделяем озабоченность состоянием дорог на подъезде к порту, но не в таком объеме», – комментирует в.р.и.о. генерального директора ОАО «Усть-Луга» Светлана Максимова. – Да, инертные материалы перевозили на спецтехнике с увеличенной нагрузкой на ось, но в узком пределе и недалеко от порта, никто никогда не возил грузы из Петербурга! Кроме того, напомню, в 2002 году мы подписали с Ленинградской областью и Министерством транспорта соглашение о государственно-частном партнерстве, в котором говорится, что именно Ленобласть организует и реконструирует

автомобильные подходы к порту. Наши инвесторы и так обременены, и мы не договаривались, что они будут строить и дороги». По словам г-жи Максимовой, инвесторы не возражают против платы за превышение нагрузки, но к финансированию ремонта и эксплуатации не готовы, потому что не готовы платить за весь пул пользователей дорог. А заместитель генерального директора ОАО «Транспортный логистический комплекс» Александр Головинин говорит, что из-за плачевного состояния подъездных дорог несет потери и порт Усть-Луга, в частности, страдает автомобильный сегмент. «В прошлом году мы перевалили 134 тысячи автомобилей, в этом году бюджетом предусмотрено 183 тысячи новых машин, но выполнение плана будет зависеть от контрактов», – говорит Александр Головинин. – К нам едут практически все крупные производители и терминалом довольны, но дороги их не устраивают. Недавно «Ягуар Лендривер» отложил подписание контракта, в переговорах нам сказали следующее: все условия устраивают, отремонтируют дороги – и мы к вам придем». Александр Дрозденко выслушал всех оппонентов, но остался непреклонным. По его словам, все поврежденные участки будут отремонтированы в любом случае. Однако он пообещал, что если инвесторы останутся к заявленным проблемам безучастны, муниципальные автодороги для них попросту закроют.

Для анализа ситуации и выработки конкретных мер по восстановлению дорог на совещании принято решение о создании совместной рабочей группы с участием представителей областной администрации и специалистов компаний-инвесторов. Также Александр Дрозденко поручил доработать проект областного закона о порядке лицензирования и сбора средств за большегрузные автотранспортные средства. А для Выборгского и Кингисеппского районов из бюджета выкроют необходимую сумму для восстановления дорог, находящихся в аварийном состоянии.

проект

Южная новь

Александра Таирова. К 2025 году на юге Петербурга планируют построить новый квартал. Площадь будущего жилья составит около 1,5 млн кв. м.

Управляющая компания «Сателлит-Девелопмент» к 2025 году планирует построить новый жилой район «Ново-Сергиево» в Красносельском районе. Участок расположен между кольцевой автодорогой и Петергофским шоссе в поселке Стрельна, его площадь – 380 га. Строительство первой из четырех очередей планируют начать в 2014 году. На данный момент в «Сателлит-Девелопменте» общий объем вложений оценивается в 2-2,5 млрд USD. Однако в компании говорят, что сумма мо-

жет быть и больше, потому что проект долгосрочный. «О соотношении заемных средств и средств инвестора говорить пока рано», – отмечают в «Сателлит-Девелопменте».

Одним из основных преимуществ «Ново-Сергиево» считают транспортную доступность нового района: 2 км от КАД, чуть больше 20 км до Пулковки и столько же до центра. В компании не опасаются конкурентов, таких как «Балтийская жемчужина», которая также возводится в Красносельском районе. «У нас очень удобный

участок. Кроме того, мы обсуждали различные концепции, чтобы создать уникальный для города проект», – говорит совладелец УК «Сателлит Девелопмент» Владимир Скигин. В компании также не отрицают, что часть участков может быть продана другим девелоперам.

«Проект вполне может быть удачным», – считает генеральный директор ЗАО «Русская сказка» Александр Лешин. – Однако ответить однозначно, кому из участников рынка будет интересно принять в нем участие, сложно. Это индивидуальное решение каждой компании». Г-н Лешин полагает, что для девелоперов будет привлекательна территория. «На близлежащих территориях уже решены многие вопросы по инженерному обеспечению, есть крупный центральный коллектор, отсутствие которого 7 лет назад было проблемой», – говорит эксперт.

В целом проект предполагает возведение порядка 1,5 млн кв. м жилья. Дома в новом квартале будут различной высоты – от пяти до

двенадцати этажей, преобладать будет малоэтажная застройка.

Среди рисков участники рынка отмечают инженерную подготовку участка и строительство подъездных дорог. «Я считаю, что определенная степень востребованности будет обеспечена в том случае, если компания возьмет на себя подготовку инженерной и дорожной инфраструктуры», – говорит заместитель генерального директора «Паритет-Групп» Михаил Шахов. – Еще один риск связан с реализацией проекта. Из-за больших объемов строящегося жилья инвесторы будут вынуждены конкурировать между собой в одной локации, придумывая различные маркетинговые ходы».

По словам представителей компании, покупателям предложат квартиры разного класса. Кроме того, на территории будут расположены социальные объекты и объекты инфраструктуры, парковочные площадки.

Руководители госэкспертиз о ситуации внутри сообщества и едином стандарте

На втором заседании Коллегии государственных экспертиз, прошедшем в Петербурге 6 июля, анонсирован Единый стандарт экспертизы. Специалисты обсудили первые шаги по разработке стандарта, в частности, единую форму заключений и единую систему идентификации дел. Другой актуальной темой обсуждения стали планы развития Коллегии государственных экспертиз — объединения, альтернативного Национальному объединению организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС). Выход госэкспертиз из НОЭКС, начавшийся в мае 2012 года, подчеркнул необходимость реформ в сфере экспертизы в строительном комплексе. Объединенная редакция «Кто строит» совместно с Delovoe.TV попросили руководителей госэкспертиз рассказать о причинах выхода из состава НОЭКС, задачах Коллегии государственных экспертиз и перспективах введения единого стандарта.



Станислав Логунов, директор Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы»:

— До 1 июня интересы экспертного сообщества представляла единственная организация — Национальное объединение экспертиз в строительстве. Но лоббирование с ее стороны только интересов негосударственных учреждений, а также отсутствие реальных результатов (ни одно законодательное предложение НОЭКС не было принято) послужили поводом для выхода госучреждений из состава НОЭКС и организации собственного объединения — Коллегии государственных экспертиз. Коллегия выступает с предложением упростить процедуру для заказчиков — строительных компаний. На сегодняшний момент крупным застройщикам, работающим в нескольких регионах, каждый раз приходится готовить документы с учетом особенностей разных учреждений государственной экспертизы. Это неудобно. Мы предлагаем объединиться и разработать единый стандарт, уни-

фицировать требования к подаче и комплектности документации. Решили начать с малого — договориться об одном учетном номере. Это первый шаг. Сделав его, мы пойдем дальше.



Валерий Леонов, руководитель государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»:

— За безопасность в строительстве в любом случае отвечает государство. Это принципиальная позиция нашей организации. Безопасность в строительстве должна рассматриваться строго. Наступило время негосударственных экспертиз. Но переход к конкурентному рынку должен происходить поэтапно, планомерно. Важно предупредить появление недобросовестных структур, деятельность которых может повлечь за собой чрезвычайные ситуации, связанные с обрушением сооружений и человеческими жертвами. В том, что мы сейчас должны оказывать услугу в едином стандарте, сомнений нет. Но тут опять же есть вопросы, связанные с удаленностью регионов, с

внедрением системы электронного документооборота — над этим нужно хорошо подумать. Но я уверен, что идея эта будет реализована.



Владимир Татаринов, директор государственного автономного учреждения Краснодарского края «Краснодаркрайгосэкспертиза»:

— На уровне Федерации основные документы, регламентирующие организацию и проведение экспертизы проектной документации, не были детально проработаны, и их принятие было скоропалительным. Сегодня вопросы, возникающие при прохождении государственной и негосударственной экспертизы, не имеют полных формулировок. Возникают противоречия в деятельности экспертных организаций. Задачей коллегии является объединение усилий государственных экспертиз для выработки единых положений в законодательстве, в правилах аттестации, в едином подходе к проведению экспертизы, в обучении, во взаимодействии с проектными организациями, с негосударственными экспертизами и с Минрегионом и Госстроем.



Валерий Суханов, начальник государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в строительстве Республики Саха (Якутия)»:

— Численный состав представителей государственных экспертиз в совете национального объединения экспертиз на треть меньше, чем негосударственной экспертизы. Такая простая арифметика привела к тому, что в совете этого объединения ущемляются интересы представителей государственной экспертизы. Между тем государственные экспертизы имеют очень богатый опыт. Подавляющее число экспертов, аттестованных на сегодняшний момент на право проведения экспертизы на территории РФ, работают именно в государственных учреждениях. Вызывает удивление нежелание НОЭКС прислушиваться к мнению наиболее квалифицированных представителей отрасли. Думаю, что стандарт проведения экспертизы в Российской Федерации должен быть единым. Благодаря такому подходу легче работать, легче взаимодействовать и легче давать оценку.



Магомед Магомедов, директор государственного автономного учреждения Республики Дагестан «Государственная экспертиза проектов»:

— Мне нравятся последние тенденции в сообществе государственных экспертиз — коллегиальное обсуждение наболее важных вопросов. Раньше мы не знали, как работают московская, петербургская или якутская экспертизы. Теперь мы регулярно встречаемся, обмениваемся опытом, совместно ищем пути решения. Сегодня уже есть положительные результаты наших заседаний. Например, договорились о введении единой нумерации дел. Мы хотим, чтобы регистрационные номера были едины. Таким образом, если надзорная служба будет проверять регистрационный номер, она только по номеру дела сможет определить результат экспертизы, положительный он или отрицательный (например, единица — положительный, двойка — отрицательный).

Полные версии блиц-интервью с руководителями государственных экспертиз о выходе из НОЭКС, о задачах коллегии и едином стандарте экспертизы вы можете посмотреть на портале «www.ktoostroitu.ru» в разделе «Видеоматериалы».

тяжба

Аграрный университет просят потесниться

Михаил Алексеев. Город рассчитывает преодолеть сопротивление аграрного вуза и изъять у него земли под строительство дороги.

Об этом сообщил вице-губернатор Игорь Метельский в ответе за запрос депутата Законодательного собрания Алексея Ковалева.

Вуз делиться не хочет

На сегодняшний день комитет по развитию транспортной инфраструктуры готовит пакет документов в СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» для внесения изменений в генплан в части расположения продолжения Витебского проспекта.

В границы строительства объекта попадает часть земельного участка 21 в городе Пушкине. Надел площадью 1 280 600 кв. м находится в собственности Российской Федерации и передан на праве постоянного (бессрочного) пользования федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего

профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет» (СПбГАУ).

С 2008 года комитет по благоустройству и дорожному хозяйству, а затем комитет по развитию транспортной инфраструктуры неоднократно обращались в СПбГАУ по вопросу о разделе земельного участка. Из-за отказов вуза разделить участок так и не смогли.

5 июня 2012 года в комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга состоялось совещание с участием представителей комитета по управлению городским имуществом, комитета по развитию транспортной инфраструктуры, комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга, СПбГАУ.

Было принято решение о необходимости проведения работы по уточнению границ земельного участка. После выполнения землеустроительных работ в отношении этого участка, включая государственный кадастровый учет изменения его характеристик, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Петербурге, осуществляющее контроль за распоряжением земельных участков в федеральной собственности, рассмотрит вопрос о разделе земельного участка и формировании наделов, необходимых для продолжения Витебского проспекта, сообщил чиновник.

Компенсации не будет

Источник, знакомый с ситуацией изнутри, выдвинул несколько другую версию событий. По его данным, СПбГАУ в принципе не

возражал против изъятия земли. Решающее слово остается за территориальным органом Росимущества, который выполняет функцию хозяина, университет — лишь пользователь. На совещаниях федеральные чиновники говорят, что права на землю передать можно, но не безвозмездно. В качестве компенсации просят другой участок. Однако в Росимуществе эту информацию проверить не удалось.

Что же касается надела 21, который необходим Санкт-Петербургу, то для выращивания многолетних трав в научных целях он фактически уже потерян. По нему проложены инженерные сети, он частично использован для строительства первой очереди продолжения Витебского проспекта, а сейчас там идут работы по возведению автомобильного виадука над железнодорожными путями. По этому участку пройдет и

Страхование защитит сделки

Алексей Миронов. Государство никак не может принять закон о риэлторской деятельности. В результате бюджет недополучает доходы, а клиенты рискуют остаться без сбережений и жилья.

Эту проблему обсудили на очередной встрече в рамках проекта «Медиа-среда».

Президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский поведал, что даже в условиях правового вакуума агентства недвижимости остаются необходимым элементом сделки. Большинство из них обладают опытом, дорожат репутацией, имеют в штате квалифицированных риэлторов и юристов. Самые ответственные из них могут, хотя и не обязаны, входить в профессиональные ассоциации и сертифицировать свой персонал.

«Пытаясь сэкономить на услугах официального посредника 50 тысяч рублей и покупая при этом квартиру за 5 миллионов, граждане теряют все», – пояснил президент палаты. Но даже то, что 5-7% сделок приостанавливается при государственной регистрации (где-то справки не хватает, а где-то состав преступления выявляется), не останавливает покупателей.

Участники круглого стола пояснили, что если легальные агенты (организации или частные предприниматели) берут в качестве комиссионных от 4 до 15% от цены объекта, то «черные маклеры» готовы работать и за 2%. Усложняет ситуацию то, что легальные риэлторы могут работать «налево».

Президент-элект Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Юрий Загоровский рассказал о том, как его организация борется за повышение уровня обслуживания. В частности, действует комиссия, сформированная сообществом, которая рассматривает жалобы клиентов.

Но все это в глазах населения совсем не гарантии. Потому что грамотно составленный договор может



либо вовсе избавить риэлтора от претензий, либо ограничить их суммой комиссионных, которая ничтожна относительно цены жилья.

Что же касается качества, то агент из компании, работающий «налево», не теряет квалификацию по окончании официального рабочего дня. Зато сотрудник солидного агентства может не заметить обмана. Поэтому люди ищут своего маклера, рискуя и ориентируясь на рекомендации знакомых, а не на формальный статус и красивые сертификаты в рамках на стенах.

Страховые щиты

Президент Союза страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада Евгений Дубенский, напротив, считает, что уровень услуг риэлторов вырос ненамного: расчеты только наличными и через ячейки, непрозрачность рынка...

Страховщик называет среди наиболее эффективных способов защиты интересов граждан страхование «титула», или права собственности

на объект недвижимости. Этот вид страхования развивался до последнего финансового кризиса, но затем исчез и не восстановился, в отличие от ипотеки.

Начальник отдела развития агентских и прямых продаж Санкт-Петербургского филиала страховой компании «Мастер-Гарант» Максим Максимов тоже выступил за продвижение «титульного» страхования. В различных компаниях оно стоит от 0,5% суммы сделки. Впрочем, эта сумма – скорее рекламный ход. Страховать титул на год нет никакого смысла. Это заведомо впустую выброшенные деньги, потому что срок исковой давности – три года, соответственно, это и есть минимальный период, на который имеет смысл оформлять полис. Максим Максимов напомнил, что срок давности начинается исчисляться с момента, когда пострадавшее лицо узнало о нарушении своих прав, и рекомендовал 10-летний срок полиса, а это уже около 3%.

ГРАЖДАНЕ ПЫТАЮТСЯ СЭКОНОМИТЬ НА УСЛУГАХ ОФИЦИАЛЬНОГО ПОСРЕДНИКА

За эти деньги службы безопасности страховых компаний проверяют сделку и успокаивают клиентов.

Государства почти не видно

Руководитель центра аналитических исследований Zem.ru Дмитрий Ларионов вообще не понимает, какая ответственность у риэлтора. «Его же нет в сделке! А раз нет ответственности, то и страховать нечего», – говорит он.

По мнению аналитика, пока ситуацию не прописали в законе – «мы имеем дело с суррогатом». И СРО в данной сфере, в силу добровольности, ничего не исправят.

Вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Сергей Сосновский согласен, что добровольное начало – это недостаток для риэлторских СРО.

Закон о риэлторах необходим, речь об этом идет с конца 90-х. Проект вносился в Думу еще до кризиса 1998 года, но пока до него «руки не доходят».

МНЕНИЕ



Анатолий Кузнецов, первый заместитель директора САО «Гефест» в Санкт-Петербурге:

– Да, действительно, при сделках с недвижимостью будущий владелец может использовать титульное страхование. Это особенно актуально на рынке вторичной недвижимости, так как зачастую у квартир бывает очень плохая история. В случае если от бывшего владельца недвижимости поступают какие-либо претензии, страховщик принимает на себя все расходы, связанные с ведением дела, а в случае аннуляции сделки судом возмещает стоимость утраченного жилья. Также сейчас практически все банки, которые выдают ипотеку, в том числе и на новостройки, требуют страховать «титул». С развитием ипотеки этот вид страхования будет очень востребованным.

Хотя, например, в США никто не совершает сделку без страхования титула. Но, кстати, в Америке риэлторы и не играют в частных детективов. Это просто не нужно: там есть надежные базы по собственности на объекты. А в Германии государство отвечает за все сделки, которые регистрирует. И это – лучшая защита.

Можно только предположить, что у нас, во-первых, нет порядка, чтоб гарантировать чистоту операций, а во-вторых, есть риск вызвать политическое недовольство. Ведь гарантия-то не бесплатна.

платная скоростная автодорога Москва – Санкт-Петербург, причем это потребует перекладки магистральных газовых, нефтепродуктовых и электрических сетей. Еще часть этого участка захвачена под расширение Пушкинского городского кладбища. Все это производится без документов и разрешений.

«Прежний губернатор давала указание: стройте, а там разберемся! Плоды такой политики мы разгребаем до сих пор», – сказал наш собеседник. Кстати, на момент начала проектирования продолжения проспекта КУГИ по договору выполнял функции Росимущества по Петербургу.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов обратил внимание, что речь идет не об изъятии земли как о юридическом механизме, а о передаче ее из одного вида государственной собственности в другую, поэтому компенсации быть не может.

Обмен по соглашению

«Вопрос только в том, как будет оформлен сам процесс. Вероятно, будет заключено соглашение между Санкт-Петербургом и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом о передаче

соответствующего участка в собственность города для прокладки шоссе. Это довольно длительный процесс (как правило, не менее года), и при желании университет сможет затягивать сроки, например, игнорируя обращения или не передавая нужную документацию», – прокомментировал ситуацию Дмитрий Некрестьянов.

Старший юрист практики по земельному праву, недвижимости и строительству «Пепеляев Групп» Юрий Халимовский согласен с коллегой: «Хотя ни гражданское (статьи 279–283 ГК РФ), ни земельное (статьи 49, 55, 63 ЗК РФ) законодательство не содержит прямого запрета на изъятие федеральных земель для государственных или муниципальных нужд, системное толкование этих норм подводит к мысли, что нижестоящие публичные образования (субъекты Российской Федерации, муниципальные образования) не вправе в установленном порядке, в том числе принудительно через суд, изымать для своих нужд земельные участки, находящиеся в федеральной собственности».

Этот вывод подтвержден и Президиумом ВАС РФ (постановление от 01.12.2011 по делу № А76-2990/2010): «Изъятие земельного участка, находящегося в федеральной собственности, используемого для общественно значимых нужд, другим публичным

собственником повлекло бы прекращение его использования для соответствующих публичных нужд, что невозможно осуществить в порядке, урегулированном гражданским законодательством. Указанные отношения имеют не гражданско-правовой, а публично-правовой характер. В связи с этим порядок изъятия земельных участков у Российской Федерации для нужд муниципальных образований гражданским законодательством не предусмотрен». (Юрист считает, что так как Санкт-Петербург не только субъект федерации, но и регион, где муниципальная власть ограничена, то и для изъятия в городскую собственность это ограничение в силе.)

Отсюда следует, что в рассматриваемой ситуации может быть не изъятие федеральной земли, а соглашение между Росимуществом, представляющим Федерацию, и городским правительством о добровольной передаче участка в собственность Петербурга – путем обмена или на иных условиях.

«Что касается университета, надо понимать, что отдельно к его праву пользования рассмотренный порядок изъятия (то есть как бы без изъятия из федеральной собственности) также не применяется. При этом право постоянного пользования уни-

верситета сохранится даже при передаче участка городу на основании соглашения. Для прекращения права постоянного пользования университет должен от него отказаться (статья 45 ЗК РФ) – и может на этом что-то для себя выторговать, если, конечно, руководство университета не будет подавлено в дисциплинарном порядке», – предположил Юрий Халимовский.

Если город предоставит Федерации что-либо взамен, например иной участок, этот надел не достанется автоматически Аграрному университету, поскольку город не является субъектом, который вправе наделять федеральное учреждение имуществом. Соответствующее имущество будет федеральной собственностью, и распоряжаться им будет Росимущество, обращает внимание эксперт.

Напомним, что для строительства первой очереди продления Витебского проспекта в 2010 году были осуществлены действия по изъятию для государственных нужд Санкт-Петербурга двух других земельных участков площадью 260 тыс. и 17,5 тыс. кв. м.

Первый этап строительства продолжения Витебского проспекта (от развязки КАД до Петербургского шоссе) был завершен в октябре 2011 года, его реализация обошлась в 2,6 млрд рублей.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

День строителя – 2012: программа праздничных мероприятий



Определена программа мероприятий всероссийского профессионального праздника «День строителя» в Санкт-Петербурге. Она включает ряд событий с конца июля до середины августа.

Большой теннис на Губернаторских кортах. Чередой мероприятий, посвященных главному празднику строительной отрасли, откроют традиционные соревнования по большому теннису на Кубок Союза строительных объединений

и организаций. Турнир пройдет 21 июля на Губернаторских кортах, начало соревнований в 10 часов. В программе – любительские одиночные турниры среди мужчин и среди женщин, а также соревнования в парном разряде. На 14 часов запланирована церемония награждения победителей теннисного турнира.

Союз строительных объединений и организаций приглашает поболеть за участников соревнований, в числе которых – депу-

Строители Петербурга и организатор праздничного концерта – Союз строительных объединений и организаций – приглашают в Ледовый дворец заслуженных строителей Российской Федерации. Получить бесплатные билеты можно по адресу: набережная реки Мойки, 76, каб. 514, телефон (812) 312-64-72.

тат Государственной Думы России, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному округу Сергей Петров и чемпион прошлого года – генеральный директор компании «ЮРИнвест» Иван Нидзиев.

Футбол: Сборная строителей – «Зенит». Центральным событием спортивной программы станет праздник на стадионе «Коломяги» 2 августа.

Сначала будет дан старт легкоатлетической эстафете, а после этого состоится самое ожидаемое событие праздника – футбольный матч. Сборной строителей будет противостоять команда абсолютных чемпионов IX сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие» –

Заявки на участие в праздничном концерте аккумулируются в дирекции Союза строительных объединений и организаций. Подробная информация по телефонам: (812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72, +7-912-895-67-07.

ЗАО «Газпром – газораспределение», усиленная игроками «Зенита-99». Состоятся два тайма по 35 минут, в перерыве – соревнования по перетягиванию каната. Вход на спортивный праздник свободный.

Торжественная церемония награждения. 6 августа пройдет одно из самых значимых и важных мероприятий программы Дня строителя – награждение лучших представителей строительной отрасли государственными и ведомственными знаками отличия.

Награды строителям в знак признания их заслуг в развитии строительного комплекса, а значит, повышении качества жизни жителей Санкт-Петербурга, вручат представители органов власти северной столицы и профильных общественных организаций.

Церемония награждения лучших строителей традиционно вызывает большой интерес средств массовой информации и в этом году, безусловно, не останется без внимания петербургских телеканалов, журналов и газет.

хаила Боярского, Василия Герелло, группы «Любэ».

В день праздничного концерта Ледовый дворец станет площадкой для представления строительного комплекса Санкт-Петербурга. На входе гостей будет встречать баннер с логотипами компаний и организаций – партнеров праздничного концерта. Среди партнеров праздника «День строителя» такие компании, Ситуационный центр «Специальный ресурс», ООО «Лемминкяйнен строй», НПО «Космос», ОАО «Метрострой», ОАО «Группа ЛСР», НП «Строительный ресурс», ЗАО «СМУ № 13 Метрострой», холдинг «МегаМейд», ООО «Интарсия», НПП «СоюзПетростройПроект», ЗАО «Тоннельный отряд – 3», НП «Стандарт-Проект», НП «Стандарт-Изыскания», ООО «Мост-Сервис», ФГУП ГУССТ при Спецстрое России, ООО «Кварс», ООО «Промис», СРО НП «Строители Петербурга», ЗАО «СМУ – 303», ОАО «ЛЕННИИ-ПРОЕКТ», ЗАО «Мегалит», ЗАО «ТЭСМА», ЗАО «Пилон», ООО «Доринда Инвест», ООО «УИМП – ИНВЕСТ», ГУП «Ленгипроинжпроект».

В холле Союз строительных объединений и организаций планирует установить около 20 мониторов, где будут транслироваться ролики представителей строительного комплекса города. Холл будут украшать воздушные шары с логотипами партнеров праздника.

Все вопросы, касающиеся размещения баннеров партнеров праздника в Ледовом дворце, размещения промо-продукции, можно задать по телефонам: (812) 571-31-12, +7-921-895-67-07.

Для крупнейших инвесторов Союз предусмотрел возможность размещения баннеров в зале Ледового дворца – под ложами и над четвертым сектором зала. Листовки, буклеты, сувениры партнеров праздника будут распространяться в фирменных пакетах, которые гости получают на входе в Ледовый дворец. Организаторы праздника напоминают, что все промо-материалы должны быть доставлены в дирек-

2012
День строителя
Всероссийский профессиональный праздник

10 лет!

Правительство Санкт-Петербурга
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

IX СПАРТАКИАДА СТРОИТЕЛЕЙ «ЗА ТРУД И ДОЛГОЛЕТИЕ»

21 июля. 10.00. Большой теннис. Кубок Союза строительных объединений и организаций (Губернаторские корты)

2 августа 18.00. Спортивный праздник (Стадион «Коломяги»)

В программе праздника:
Смешанная эстафета. Вручение призов победителям легкоатлетических соревнований
Футбольный матч. Сборная строителей – команда ЗАО «Газпром-газораспределение. «Зенит»- 99»
Перетягивание каната
Церемония закрытия IX сезона спартакиады. Вручение наград чемпионам.

Дополнительная информация:
ssoo@stroysoyuz.ru тел. 570-30-63

ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЛСР Группа ЗАО УНР-47

ЛЕНСТРОЙТРЕСТ ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ Региональное объединение

СМУ-303 группа компаний ЗАО «МЕТРОБЕТОН» ЛСР ЦЕМЕНТ КОИТ ДОМ

РЕКЛАМА



Молебен ко Дню строителя. 9 августа состоится торжественный молебен в храме Первоверховного апостола Петра – в Храме строителей. Этот храм возведен на пожертвования компаний и организаций строительного комплекса нашего города. Он является не просто «цеховым» храмом – это духовный центр всего Невского района Санкт-Петербурга. В торжественном молебне примут участие прихожане храма, представители органов власти, строители.

Концерт в Ледовом: звезды – строителям. Главным событием Дня строителя – 2012 станет праздничный концерт в Ледовом дворце. Строительное сообщество аккумулирует свои усилия в подготовке к этому мероприятию, оказывая инвестиционную поддержку концерту.

9 августа на сцене Ледового дворца выступят известные артисты российской эстрады. В предварительной программе, которая еще будет корректироваться, предполагаются выступления Пелагеи, Татьяны Булановой, групп «Блестящие», «Дискомафия», «Марсель», Ми-

цию ССОО не позднее 31 июля.

В холле Ледового дворца будут широко представлены профильные средства массовой информации – партнеры праздника «День строителя – 2012». В этом году ход подготовки и проведение главного строительного праздника будут освещать более 20 изданий Петербурга и России.

При участии генерального информационного партнера – газеты «Кто строит в Петербурге» – и генерального интернет-партнера – портала

Подробная программа праздничных мероприятий, посвященных всероссийскому профессиональному празднику «День строителя», опубликована на сайте www.stroysoyuz.ru.

«Кто строит.ру» – будет организована прямая интернет-трансляция праздничного концерта на сайт Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru и на портал http://ktostruit.ru. Трансляция концерта будет осуществляться на мониторы, установленные в фойе Ледового дворца. Концерт в записи будет опубликован на сайте Союза.

Руководить нацобъединениями СРО можно более двух сроков подряд

Евгений Иванов. На прошлой неделе Госдума РФ приняла в третьем чтении закон, дающий возможность президентам национальных объединений в области строительства занимать свою должность несколько сроков подряд.



ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ ИЗБИРАЛСЯ СРОКОМ НА ДВА ГОДА

Соответствующие изменения будут внесены в статью 55.21 Градостроительного кодекса (ГК) РФ.

Согласно Градостроительному кодексу РФ созданы национальные объединения саморегулируемых организаций (СРО), основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, подготовку проектной документации, а также осуществляющих строительство. При этом может быть создано только одно национальное объединение СРО соответствующего вида. До сегодняшнего дня президент национального объединения избирался сроком на два года, и в кодексе была закреплена норма о том, что одно и то же лицо не может занимать должность президента национального объединения два срока подряд. Теперь законодворцы предлагают исключить это ограничение.

Депутаты Госдумы рассудили, что президент обязан представлять объединение в органах госу-

дарственной власти и местного самоуправления, некоммерческих организациях, международных организациях. Он вносит от имени объединения предложения по совершенствованию государственной политики и нормативной правовой базы в сфере градостроительного и архитектурно-строительного проектирования. Следовательно, частая смена руководства нацобъединений не сможет обеспечить стабильность в развитии саморегулирования в строительной отрасли.

В пояснительной записке сказано: «Изменения, предлагаемые законопроектом, направлены на устранение ситуаций, при которой президенты национальных объединений избираются без права переизбрания, что не позволяет объединениям эффективно осуществлять возложенные на них законодательством функции ввиду кадровых и организационных изменений».

комментарии



Роман Крумер, директор СРО НП «Инженерные системы – проект», генеральный директор ООО «ПетроТеплоПрибор»:

– Принятие закона, позволяющего руководителям национальных объединений в строительстве переизбираться на второй срок, – с моей точки зрения, явление положительное. Первоначально регламент для председателей нацобъединений был установлен сроком на два года, затем увеличен до пяти лет. И это неслучайно. Строительство – сложный механизм, и, чтобы он правильно работал, необходимо разбираться во всех тонкостях. На это нужно время, и, конечно, два года для этого недостаточно. За пять лет уже можно не только вникнуть в суть основных вопросов, но и наладить необходимые контакты. Не нужно забывать, что через национальные объединения, через их аппарат в целом и через председателей в частности, строительное сообщество ведет диалог с государственными и международными структурами. Поэтому переизбрание на второй срок дает возможность развития наработанных контактов, продолжения начатых проектов, что, безусловно, играет для отрасли положительную роль. Выборы председателей национальных объединений в

строительной отрасли осуществляются самым демократическим образом – путем тайного голосования. И теперь, после принятия закона, при достойной работе объединения, заслуживающей доверия членов СРО председатель сможет продолжить руководство нацобъединением еще на пять лет.



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

– Вопрос о необходимости продления полномочий президентов национальных объединений СРО обсуждался уже не раз. Так, необходимость изменения норм Градостроительного кодекса с целью создания возможности переизбрания президента Национального объединения СРО строителей на второй и более срок поддержали участники V Съезда строительных СРО. Одобрение депутатами Госдумы РФ проекта федерального закона № 88596-6 «О внесении изменений в статью 55.21 Градостроительного кодекса Российской Федерации» позволит улучшить деятельность национальных объединений и продолжить работу, направленную на реализацию уже намеченных проектов по дальнейшему совершенствованию системы саморегулирования в строительной отрасли. Принятие поправок, регламентирующих продление полномочий президентов,

обеспечит более эффективное выполнение ими своих функций и даст возможность президентам нацобъединений более уверенно отстаивать интересы строительного, проектного или изыскательского сообщества, в том числе в органах законодательной и исполнительной власти.



Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Данный законопроект действительно нужен системе саморегулирования, так как частая смена руководства вносит дезорганизацию в ее работу. За два года сложно наладить эффективную работу аппарата национального объединения, сформировать результативно работающий коллегиальный орган – совет объединения, то есть создать систему, которая позволит выполнить задачи, поставленные федеральным законодателем перед национальным объединением, в том числе в части технического регулирования, актуализации стандартов для саморегулируемых организаций. Достигнуть всего, ради чего создавались национальные объединения. На мой взгляд, норма, снимающая ограничение количества сроков на посту президента, чрезвычайно выгодна профессиональному строительному сообществу.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 693 от 03.07.2012

О размещении культурно-развлекательного комплекса по адресу: Петроградский район, Южная дорога, участок 8 (западнее дома № 12, лит. А, по Южной дороге) в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Приморский парк Победы»

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.06.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, дня строительства и реконструкции» и в связи с обращением закрытого акционерного общества «Тритон» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести работы по размещению культурно-развлекательного комплекса на земельном участке площадью 8102 кв. м, кадастровый номер 78:7:3215Б:11, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Петроградский район, Южная дорога, участок 8 (западнее дома № 12, лит. А, по Южной дороге)

(далее – объект), в установленном порядке в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Приморский парк Победы» (далее – Приморский парк Победы) без изменения предметов охраны.

2. Установить Инвестору инвестиционные условия на срок размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Приморского парка Победы без изменения предметов охраны в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

3. Комитету по управлению городским имуществом:

3.1. В установленном порядке расторгнуть имеющийся договор аренды.

3.2. В месячный срок после реализации пункта 3.1 постановления заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Приморского парка Победы (далее – Договор) в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

3.3. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков размещения объекта в рамках приспособления для современного

использования Приморского парка Победы, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

3.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 03.07.2012 № 693

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при размещении культурно-развлекательного комплекса по адресу: Петроградский район, Южная дорога, участок 8 (западнее дома № 12, лит. А по Южной дороге) в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Приморский парк Победы»

1. Перечисление закрытым акционерным обществом «Тритон» в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на срок размещения в сумме, составля-

ющей 65 000 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при размещении культурно-развлекательного комплекса на земельном участке площадью 8102 кв. м, кадастровый номер 78:7:3215Б:11, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Петроградский район, Южная дорога, участок 8 (западнее дома № 12, лит. А по Южной дороге) (далее – объект), в установленном порядке в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Приморский парк Победы» (далее – Приморский парк Победы) без изменения предметов охраны.

2. Осуществление размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Приморского парка Победы без изменения предметов охраны в следующие сроки:

- начало размещения объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
- окончание размещения объекта – в течение 23 месяцев со дня вступления постановления в силу.



2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Праздничный концерт

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
www.newarena.spb.ru
Пр. Питеряток, 1, ст.м. "Троцкое Болельщиков"



Генеральный информационный партнер



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

Генеральный интернет-партнер
Кто строит .ru
Единый строительный портал Северо-Запада

Генеральные партнеры:



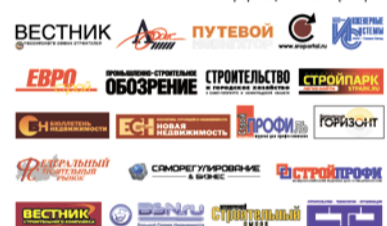
Официальный информационный партнер



Официальный интернет-партнер



Информационные партнеры:



Дополнительная информация:

www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru (812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
Союз строительных объединений и организаций

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

- ✓ Единый реестр строительных организаций Северо-Запада
- ✓ Эксклюзивные новости строительства
- ✓ Судебные решения

www.ktostro.it.ru



Все о строительстве
из первых рук