

КТО СТРОИТ

в Петербурге

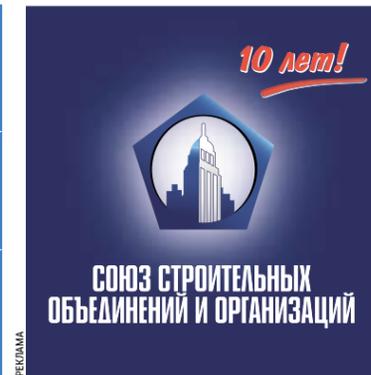


Официальный публикатор
в области проектирования, строительства,
реконструкции, капитального ремонта

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:
БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ? СТР. 3

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ В ГОРОДЕ СДАНО
ОКОЛО 200 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ СТР. 8–9

ГОД НА ИНВЕСТИЦИОННОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА
НАЧАЛСЯ ДОВОЛЬНО АКТИВНО СТР. 10



Александр Делин:
«Надо делиться
ответственностью
за проекты»

26.03

Законодатель расширяет полномочия регионов по инвестиционным кредитам

Госдума приняла в третьем чтении законопроект «О внесении изменений в статью 67 части первой и статью 288 части второй Налогового кодекса Российской Федерации». Он расширяет полномочия региональных и местных властей в сфере предоставления инвестиционных налоговых кредитов. Субъекты федерации могут формировать основания для такого кредитования, определять сроки и ставки по налогу на прибыль организаций (по налоговой ставке, установленной для зачисления этого налога в бюджеты субъектов Российской Федерации) и региональным налогам. Муниципалитетам аналогичные полномочия даны по местным налогам.

Полезные инвестиции получат налоговый кредит под 4%

Законопроект «Об инвестиционном налоговом кредите» внес в Законодательное собрание Петербурга губернатор города Георгий Полтавченко. Согласно ему, кредит затрагивает региональные налоги и региональную составляющую налога на прибыль. Чтобы получить кредит, заинтересованная организация должна реализовывать в городе в оговоренные сроки проект с вложениями в основные средства на сумму не менее 300 млн рублей. Кроме того, она не должна находиться в состоянии банкротства, у нее не должно быть задолженности по уплате налогов перед бюджетами всех уровней (включая пени и штрафы). Процентная ставка по данному кредиту устанавливается в 1/2 учетной ставки Банка России, действующей на момент подписания договора об инвестиционном налоговом кредите (на сегодня ставка ЦБ РФ – 8%, таким образом, если на момент вступления закона в силу она не изменится, то кредитование будет осуществляться под 4%). Предполагается, что новый закон вступит в силу с 1 января 2013 года, одновременно утратит силу действующий аналогичный закон Санкт-Петербурга № 316-28 от 26.06.2002.

27.03

Мойку, 26 передали без конкурса законно

Арбитражный суд Северо-Западного округа подтвердил позицию правительства Санкт-Петербурга в деле о законности целевого предоставления здания под реконструкцию и обустройство гостиницы без проведения торгов. В данном случае спор шел о здании на набережной реки Мойки, 26. Федеральная антимонопольная служба сочла, что данный порядок незаконен.

«Сегодня можно уже говорить о сложившейся судебной практике в отношении давнего спора между правительством Санкт-Петербурга и Управлением Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу. Ранее аналогичные решения в пользу властей Санкт-Петербурга были вынесены по двум другим адресам: Марсово поле, 1 (постановление правительства Санкт-Петербурга от 04.05.2010 № 532), Конюшенная площадь, 1, лит. А (постановление правительства Санкт-Петербурга от 04.05.2010 № 533)», – комментирует начальник юридического управления комитета по строительству Нино Лордкипанидзе.

Дирекцию по продажам компании «СПб Реновация» возглавила топ-менеджер из «ЛСР»

Дирекцию по продажам компании «СПб Реновация» возглавила Екатерина Немченко – до недавнего времени топ-менеджер «Группы ЛСР». В текущем году «СПб Реновация» откроет продажи жилья. Как сообщает пресс-служба компании, главная задача на сегодняшний день – разработка стратегии продвижения и продаж по портфелю проектов и отдельным проектам, обеспечение открытия продаж пилотных проектов компании летом 2012 года, формирование сбытового направления и обеспечение выполнения плана продаж в рамках заданных объемов и доходности.

28.03

Инфраструктура земельных участков получит дополнительные средства

В 2012 году комитету по строительству Ленинградской области по долгосрочной целевой программе «Социальное развитие села на 2009–2012 годы» планируется дополнительно выделить 50 млн рублей на обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков под жилищное строительство. Поправки в бюджет были внесены благодаря предложениям депутатов областного Законодательного собрания по подключению земельных участков для ИЖС к инженерным сетям. По их мнению, это сократит стоимость квадратного метра жилья. Средства планируется направить в те поселения, где проектные работы находятся в завершающей стадии и есть нуждающиеся в предоставлении земельных участков в соответствии со 105-м областным законом.

На транспортные проекты частные инвесторы выделят 850 млрд рублей

Объем необходимых частных инвестиций в транспортные проекты на период до 2020 года оценивается примерно в 850 млрд рублей. Об этом сообщил министр транспорта РФ Игорь Левитин, выступая на расширенной коллегии Министерства транспорта РФ. По словам министра, общий необходимый объем частных инвестиций в дорожные проекты на период до 2020-го оценивается на уровне 300 млрд рублей, морские порты – 350 млрд рублей, аэропортовую инфраструктуру – около 200 млрд рублей. Как отметил Игорь Левитин, потенциальный объем рынка инфраструктурных облигаций оценивается в объеме 500 млрд рублей в год. «Предстоит работа по формированию рынка инфраструктурных облигаций, в том числе за счет размещения накопительной части трудовых пенсий в облигационные займы для строительства объектов транспортной инфраструктуры. Потенциальный объем рынка инфраструктурных облигаций оценивается в объеме 500 миллиардов рублей в год», – сказал министр.

29.03

Комитет по строительству проверил 4 строительные компании

В соответствии с годовым планом проведения проверок в I квартале 2012 года Управлением контроля и надзора в области долевого строительства комитета завершены проверки четырех строительных компаний. По двум компаниям было принято решение о привлечении к административной ответственности должностных лиц по части 1 статьи 14.28 КоАП РФ. Выявленные нарушения связаны с привлечением денежных средств граждан до государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве. Общая сумма штрафа по данным компаниям составила 2 млн рублей, из которых 280 тыс. рублей уже выплачено. Еще по одной компании выявлены нарушения, связанные с несвоевременной публикацией изменений в проектной декларации. В данный момент выносится решение о привлечении к административной ответственности юридического лица.

Следует отметить, что во время проверки ЗАО «Строительный трест» нарушений не выявлено. Согласно плану проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2012 год, размещенному на сайте комитета по строительству, среди проверяемых компаний ООО «Развитие города» (начало проверки – 12 января), ЗАО «Строительный трест» (3 февраля), ЗАО «Лемминкяйнен Рус» (28 февраля) и ОАО «Строительный концерн «Инжиниринг, проектирование, строительство» (22 марта). Следующей компанией, которую проверит комитет, будет ООО «Сэтл Сити». Начало проверки – 16 апреля.

При реставрации особняка Трубецкого найден тайник с кладом

Тайник, заполненный столовым серебром, обнаружили реставраторы группы компаний «Интарсия» при вскрытии перекрытий особняка Трубецкого на улице Чайковского, 29. Среди найденных предметов – несколько уникальных сервизов русской и европейской работы, вероятно, сделанных специально под заказ для семейства Нарышкиных, поскольку практически на всех крупных предметах имеются их фамильные гербы.

30.03

Техусловия на подключение к инженерным сетям надо продлить

Премьер-министр РФ Владимир Путин заявил об увеличении срока действия технических условий подключения к инженерным сетям новых жилых объектов: «Предлагается увеличить сроки действия технических условий на подключение к инженерным сетям с двух до пяти лет, чтобы исключить необходимость возвращения к этим процедурам через три года и дать возможность людям спокойно работать в течение пяти лет». Он сказал, что нужно максимально упростить существующие процедуры на оформление земельных участков под застройку, утверждение проектов до подключения новых домов к коммунальным сетям. «В России, по данным международных организаций, необходимо пройти 53 процедуры длительностью 540 дней, для того чтобы получить соответствующее разрешение, а средний показатель для стран ОЭСР – 16 процедур и 166 дней. В итоге и сроки строительства затягиваются, что в конечном итоге ведет к повышению цены и мешает нам решать проблему обеспечения граждан России доступным жильем», – посетовал г-н Путин.

Академия строительных наук расширит ряды

Подготовлен проект постановления Правительства РФ «Об увеличении численности Российской академии архитектуры и строительных наук», сообщает пресс-служба Министерства регионального развития. По просьбе общего собрания академии (РААСН) планируется ввести в ее состав 15 действительных членов (академиков) и 30 членов-корреспондентов. В настоящее время в составе академии 60 академиков и 115 членов-корреспондентов. РААСН образована Указом президента РФ от 26 марта 1992 года № 305. За 20 лет существования расписание организации пересматривалось лишь один раз – в 1998 году были добавлены места 10 действительных членов и 15 членов-корреспондентов. Новый шаг мотивируется тем, что в стране сформировалось большое разветвленное сообщество квалифицированных ученых, мастеров архитектуры и авторитетных специалистов-практиков в области градостроительства и строительства.

в Петербурге
Кто строит

№ 12(59) 2 апреля 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова
Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

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

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-1259
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 30.03.2012 в 23.00

Негосударственная экспертиза: быть или не быть?

Любовь Андреева. Федеральная служба по аккредитации Министерства экономического развития Российской Федерации (Росаккредитация) проинформировала о необходимости направить ей до 1 апреля сведения о юридических лицах, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Это необходимо для оперативно-го внесения в государственный реестр. На сайте ведомства также написано, что, если такие сведения не будут предоставлены, Росаккредитация будет вынуждена приостановить действие свидетельства об аккредитации.

Газета «Кто строит в Петербурге» спросила у представителей негосударственных экспертиз: что они думают насчет этого документа?

Так, Диана Шарипова, начальник отдела приема и выдачи документации Управления негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Российской академии архитектуры и строительных наук, сообщила, что их организация уже предоставила сведения в Росаккредитацию. «Нам только остается непонятно, как работать экспертам, пока министерство не подтвердило нашу аккредитацию. Мы не знаем, сколько продлится проверка, и не представляем, как люди все это время будут без работы и, соответственно, без средств», – добавляет г-жа Шарипова.

В Северо-Западном центре экспертизы корреспонденту сообщили, что в Москву отправлены все

необходимые документы, а отдельные эксперты организации уже аккредитованы Минрегионом. Специалисты центра вовсе не смущает сложившаяся вокруг аттестации ситуация. «Мы будем работать, как и работали», – уверяют они.

Генеральный директор ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза» Вадим Персов в телефонной беседе с журналистом сообщил, что до сих пор не слышал о таких требованиях Росаккредитации. Он предположил, что ведомство могло бы взять все необходимые сведения в Минрегионе. Когда же мы сообщили ему, что, если не предоставить сведения, действие свидетельства об аккредитации могут приостановить, наш собеседник не на шутку удивился и сказал сакраментальное: «Будем разбираться».

Как считают эксперты рынка, данное требование станет для многих неожиданностью. Некоторые даже считают его «провокацией», но, как бы то ни было, закон необходимо исполнять.

Для тех, кто не успел ознакомиться с новыми требованиями, мы публикуем текст письма, размещенный на сайте Федеральной службы по аккредитации.

О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ

В соответствии с Федеральным законом от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 апреля 2012 г. изменяются требования, предъявляемые к юридическим лицам, аккредитованным на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Юридическое лицо может быть аккредитовано на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий при условии соответствия следующим минимально необходимым требованиям:

наличие по месту основной работы соответственно не менее пяти работников, имеющих аттестацию на право подготовки заключений экспертизы проектной документации, или не менее пяти работников, имеющих аттестацию на право подготовки заключений экспертизы результатов инженерных изысканий;

наличие у юридического лица сайта в сети «Интернет»;

наличие регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденного приказом руководителя юридического лица и размещенного на сайте такого лица в сети «Интернет».

Учитывая изложенное, информируем о необходи-

мости направления в Росаккредитацию до 1 апреля 2012 г. соответствующих сведений в целях их оперативного внесения в государственный реестр юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

В случае непредставления указанных сведений, Росаккредитация на основании подпункта «г» пункта 12 Правил аккредитации организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1070 «О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий», будет вынуждена приостановить с 1 апреля 2012 г. действие свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий до получения уведомления о наличии у аккредитованного юридического лица необходимого количества аттестованных работников по месту основной работы, сайта в сети «Интернет», а также регламента проведения негосударственной экспертизы проектной документации, утвержденного приказом руководителя юридического лица и размещенного на сайте такого юридического лица в сети «Интернет».

конфликт

Не банные дни

Мария Безух. На прошлой неделе Пушкарские бани вновь оказались в эпицентре скандала. Тревогу забили жители соседних зданий, утверждая, что действия застройщика по реконструкции объекта вызвали аварийность и в их домах.

В конфликт вмешался губернатор Георгий Полтавченко, поручив главе Службы госстройнадзора и экспертизы лично провести внеплановую проверку.

Реконструкция бань, построенных по проекту архитектора Павла Сюзора в 1877 году, началась в 2008 году. Именно тогда проект, предусматривающий строительство пятиэтажного здания высотой 21,45 м с подземной автостоянкой на 46 мест, прошел государственную экспертизу. В 2008 году старое здание почти полностью разобрали, оставив только фасадную часть; также строители выполнили работы по установке буронабивных свай, ограждающих будущий котлован для того, чтобы он не оказывал влияния на близлежащую застройку. Грянул кризис – котлован так и не вырыли. Стройку «разморозили» лишь в ноябре 2011 года, когда инвестор приступил ко второму этапу рекомендованных Службой госстройнадзора работ, призванных усилить фундаменты соседних зданий. Для этого в шпуровые дома по адресам Большой

проспект, 31 и Большая Пушкарская, 24 строители начали нагнетать цементный раствор, который закрепит грунты. Внимание общественности и губернатора Петербурга на прошлой неделе привлекли жильцы дома № 31 по Большому проспекту, которые связали появление трещин в здании с возобновлением строительных работ. Возмущенный Георгий Полтавченко приказал Службе госстройнадзора выехать на объекты с проверкой. «По поручению губернатора мы проверили дом № 31 по Большому проспекту и № 24 по Большой Пушкарской», – комментирует Александр Орт, глава Службы госстройнадзора. – Никаких нарушений в действиях строителей мы не выявили: разрешение на проведение работ было выдано нами, оно действующее, и в рамках этого документа выполняется усиление конструкций перед началом основных работ. Критических ситуаций на объектах нет. Если они возникнут, начнем серьезное разбирательство, вплоть до приостановления работ».

К аналогичным выводам пришли и в администрации Петроградского района, и в Жилищной инспекции – они параллельно провели независимые проверки. Кроме того, обследование зданий производилось еще до начала строительства, в 2006 и 2007 годах. Это было сделано по требованию инвестора для того, чтобы застраховать его риски. По словам Александра Орта, именно тогда и были зафиксированы дефекты, которые на днях были продемонстрированы общественности как вновь возникшие. В фотоотчете от апреля 2007 года фигурируют и трещины, и обвалившаяся штукатурка. По мнению главы Госстройнадзора, как и любые здания старого фонда, дома состарились естественным путем. Здания не признаны аварийными, инвестор – УК «Сенатор» – также не будет ликвидировать дефекты, поскольку это не было оговорено инвестиционными условиями и возникли они не по его вине. По мнению финансового директора УК «Сенатор» Андрея Ростовцева, резонанс вызван жильцами коммунальных



квартир искусственно. «Они пытаются использовать ситуацию, чтобы добиться признания дома аварийным и потребовать расселения на выгодных условиях», – делится соображениями Андрей Ростовцев. – Отчего-то собственники отдельных квартир не протестуют против нашего проекта. Проверок мы не боимся, документация у нас в порядке, все согласования получены, также заключен договор на мониторинг состояния соседних домов».

Работы по укреплению конструкций близлежащих зданий планируют завершить до конца 2012 года. Строительство нового здания, где разместятся БЦ «Сенатор», а также общегородская баня на 100 мест, продлится около 18 месяцев. Как рассказали нам в пресс-службе Госстройнадзора, в связи со сложившейся ситуацией мониторинг окружающей застройки будет поставлен ими на особый контроль.

Лентелефон-строй не сменил собственника

Продажа контрольного пакета акций ОАО «Лентелефонстрой» (ЛТС) действительно готовилась в течение 2011 года и должна была состояться к его концу. Однако договориться с потенциальным покупателем не удалось и переговоры с ним прекращены. Об этом сообщил 30 марта на годовом собрании акционеров ЛТС генеральный директор компании Григорий Слуцкий. «Мы остаемся независимым холдингом, занимающимся прокладкой линий связи», – подтвердил председатель совета директоров ЛТС Владимир Склярский. В середине прошлого года ряд СМИ сообщил, что крупная компания «Инфра инжиниринг», действующая в сфере телекоммуникационного строительства, готовится к сделке по поглощению ЛТС. «Потенциальные покупатели сидели у нас в офисе, изучали финансовые показатели. Шли переговоры. Подготовка сделки занимала много сил и времени. Сейчас несостоявшиеся акционеры, может быть, сделают вид, что виноград был зелен», – сказал Григорий Слуцкий. Он также спрогнозировал, что несостоявшаяся смена собственника может привести к снижению удельного веса Ростелекома в портфеле заказов. В 2011 году Ростелеком был крупнейшим заказчиком ЛТС, на его долю приходился 31% выручки. При этом вся выручка компании ЛТС за 2011 год составила 3,96 млрд рублей. «Но снижение доли Ростелекома в портфеле – лишь возможный сценарий. Все знают, какие перемены происходят в эти месяцы в стране и в отрасли. Может быть, несостоявшиеся собственники ЛТС не так уж и близки к Ростелекому», – заявил Григорий Слуцкий.

объект

Ориентир по «Азимуту»

Надежда Степанова. Бывшая гостиница «Советская» переходит к европейским стандартам. Компания Azimut Hotels приступила к реновации здания по немецкому проекту.

Гостиница «Азимут», расположенная на Лермонтовском проспекте, 43/1, у набережной реки Фонтанки, считается второй по величине среди всех отелей Петербурга. В нее входит около тысячи номеров. Это крупнейшая гостиница сети Azimut, включающей отели бизнес-класса в 23 городах Австрии, Германии и России с общим номерным фондом более 5500 комнат.

К началу лета инвестор – Azimut Hotels – планирует выполнить первый этап работ по реновации: обновить номерной фонд и общественные зоны в восточном крыле здания на четырех этажах общей площадью 4,4 тыс. кв. м. На это он готов потратить 150 млн рублей. Генеральным подрядчиком реновации выступила строительная компания Step.

В компании Azimut Hotels отмечают, что гостиница не будет закрываться на время реновации. Работы в отеле ведутся по блокам, без нарушения «комфорта постояльцев».

Новую гостиничную концепцию разработало немецкое бюро Bruzкус Batek, специализирующееся на создании внутреннего пространства отелей. С 2007 года компания занимается разработкой проектов для развития туристической индустрии в Европе. Большинство своих проектов архитекторы реализовали в Берлине.

Как объясняет инвестор, в немецкой концепции важна не столько сама идея, сколько средства ее воплощения. Комфорт своим постояльцам инвестор обеспечит за счет использования новых материалов и технологий.

Гостиница «Азимут» – одна из тех, что были построены в советском Ленинграде и впоследствии выкуплены сетевыми операторами. В их числе гостиницы «Москва», «Прибалтийская» и «Пулковская», концепция которых в свое время была кардинально пересмотрена.



ГОСТИНИЦА «АЗИМУТ» – ОДНА ИЗ ПОСТРОЕННЫХ В ЛЕНИНГРАДЕ И ВПОСЛЕДСТВИИ ВЫКУПЛЕННАЯ СЕТЕВЫМИ ОПЕРАТОРАМИ

Azimut Hotels приобрела гостиницу «Советская» в 2006 году. По словам генерального директора компании Ремко Герритсена, с момента постройки этот отель впервые претерпевает масштабные изменения. Полностью завершить весь проект инвестор планирует в 2013 году. Подобная реновация ожидается и все остальные объекты Azimut Hotels. Петербургский отель стал первым.

По информации директора направления гостиниц компании Step Рустама Доминова, помимо сети Azimut реновацию предусматривают также владельцы гостиниц «Октябрьская» у Московского вокзала и «Санкт-Петербург» на Пироговской набережной. Необходимость в этом вполне очевидна. По словам руководителя отеля

проектов и аналитических исследований консалтинговой компании АРИН Зоси Захаровой, конкуренция на рынке растет и спрос на «совковый» сервис падает. Из крупных гостиниц Петербурга, которые еще пребывают в советском прошлом, аналитики называют также «Выборгскую» на Торжковской улице. «Состояние этих отелей уже не соответствует их центральному месторасположению, и для привлечения сюда дополнительных посетителей, а следовательно – повышения доходности бизнеса, собственникам таких объектов необходимо как минимум качественное обновление номерного фонда», – объясняет Рустам Доминов. Предвидя новый подход гостиничных операторов к развитию бизнеса, компания Step ведет пе-

реговоры сразу с несколькими девелоперами, планирующими реновацию и строительство отелей в различных регионах России.

Аналитики отмечают, что универсального рецепта реновации для всех гостиниц нет. Многое зависит от местоположения. Шансов на выживание, как правило, больше у тех, что расположены в центральной части города. «Нельзя сказать, что гостиница "Азимут" находится в центре, поэтому в ее развитии большую роль сыграют те особенности, которые предложит оператор», – говорит советник NAI Весаг Игорь Лучков.

По данным АРИН, в Санкт-Петербурге функционирует 634 гостиницы, из них 34% относятся к классу 3 звезды, в их числе и «Азимут».

инновация

Согласованная рекуперация

Валерия Битюцкая. В жилом комплексе «Шведская корона» установят особую систему вентиляции. По словам представителей компании НСС, она не только обеспечит жителей чистым воздухом, но и снизит нагрузку на системы отопления. Правда, для того, чтобы получить соответствующую проектную документацию, потребовалось полтора года.

По двум корпусам жилого комплекса проекта «Шведская корона» было получено положительное заключение экспертизы по устройству квартирной системы рекуперации тепла в системе вентиляции многоэтажного жилого дома. Проект шведской компании НСС сейчас является единственным, официально прошедшим государственную экспертизу проектной документации, в котором разрешается использовать подобную систему.

Концерн НСС применяет подобную технологию при возведении средне- и многоэтажных жилых домов в Германии и странах Балтийского и Северного регионов. Рекуперация тепла позволяет снизить энергопотребление до 50% от су-

ществующих норм. «В реальности эта цифра может быть выше», – комментирует генеральный директор «НСС Жилищное строительство (Россия)» Юусо Хиетанен. Система будет установлена в домах третьей и четвертой очереди строительства. В первых двух очередях из-за долгого прохождения экспертизы установить рекуператоры сразу не удалось. По словам Юусо Хиетанена, процесс получения проектной документации занял полтора года.

Директор инжиниринговой компании «Ирисофт» Петр Кузнецов соглашается, что система позволяет существенно экономить на коммунальных платежах. «Девелопер получает надежное здание с более долгим сроком службы, – говорит

г-н Кузнецов. – С таким зданием меньше проблем в эксплуатации, а наличие чистого воздуха – это здоровье и комфорт». По мнению главы «Ирисофта», такие проекты не развиваются в России из-за того, что примеров удачной реализации нет. Эксперт выразил уверенность в том, что с введением системы НСС остальные представители строительного сообщества обратят внимание на эту технологию, а согласование станет проще. «Люди еще не научились рассчитывать энергию. У нас стоят счетчики на электричество и воду. А на отопление – нет. Но это не значит, что на нем нельзя экономить, – подчеркнул он. – К тому же, благодаря системе рекуперации тепла, можно

будет ввести еще ряд инженерных решений – например, отопление через пол. С существующей системой, чтобы таким образом отапливать квартиру, пол должен быть очень горячим».

По словам руководителя отдела проектирования «НСС Жилищное строительство (Россия)» Александра Бойцова, фильтры, стоящие в рекуператоре, гипоаллергенны, экологичны и просты в применении. Жильцы могут самостоятельно менять их раз в год. Учиться по инструкции не придется: в «Шведской короне» организована школа жильца, где объясняют не только как управляться с рекуператором, но и как контролировать действия управляющей компании, и даже как мак-

симально эффективно расположить мебель в квартире: например, диван не должен загораживать радиатор, чтобы не нарушать правильную работу последнего.

«За прошедшее время нам удалось добиться многого и улучшить показатели энергоэффективности проекта, – говорит Юусо Хиетанен. – Но главной победой мы считаем внедрение системы рекуперации тепла, что позволит создать в "Шведской короне" качественную и комфортную среду внутри помещений. Власти Петербурга понимают необходимость изменений в области жилищного строительства, и я надеюсь, что в скором времени "зеленые" технологии станут нормой для российского рынка».

«Напольное» прикрытие

Марина Голокова. Градостроительный совет отклонил концепцию многофункционального спортивного комплекса на Левашовском проспекте, заподозрив заказчика в «чистой липе». Петербургские архитекторы опасаются, что ООО «Метропаркинг» скрывает за футбольным полем истинное намерение построить большой гараж.

Спортивный комплекс компания «Метропаркинг» планирует построить на Левашовском проспекте, 11/7, лит. А, на месте стадиона, принадлежащего ОАО «Метрострой». Предполагается, что объект должен стать тренировочной базой для спортсменов.

Площадь застройки составляет 16 300 кв. м. Планируемая площадь здания – 28 690 кв. м. Площадь подземного пространства – 8 тыс. кв. м. Высота комплекса – 30 м. Участок застройки находится в зоне регулируемой застройки (ЗРЗ-2). Разработчик объемно-пространственных и архитектурных характеристик – ООО «Конструктив».

Авторы концепции предусмотрели футбольное поле и восьмиэтажное здание, разделенное на три зоны: фитнес-центр, спортивный клуб и гостиницу. Футбольное поле архитекторы предлагают «поднять» на уровень второго этажа. Под ним планируется создание паркинга, параметры которого заказчик пока не называет. Въезд в подземный гараж организован со стороны Левашовского проспекта. Въезд – на Барочную улицу.

С точки зрения рецензента, архитектора Сергея Шмакова, решение ООО «Конструктив» – единственно возможное, если учитывать расположение участка в зоне регулируемой застройки. Между тем его коллеги так не считают. Начав с замечания по поводу оформления представленной работы, они единодушно обрушились с критикой на архитектора ООО «Конструктив» Андрея Белинского – за неполную информативность, за отсутствие художественных идей, за стеклянные фасады и за поле на втором этаже. Последнее сильнее всего задело градостроительный совет. Ар-



СПОРТКОМПЛЕКС ОСТАВИЛИ БЕЗ ШАНСОВ НА ПОБЕДУ

хитектор Вячеслав Ухов выразил сомнение в том, что спортивный комплекс в таком виде вообще будет функционировать.

Футбольное поле совет признал «маскировкой», «чистой липой», за которой скрывается большой гараж. С точки зрения архитекторов, на поле, оторванном от земли, играть в футбол невозможно. В совете убеждены, что стадион предназначен отнюдь не для игры, а для прикрытия автостоянки.

Архитектор Феликс Буянов полагает, что подобную концепцию

ООО «Конструктив» разработало «под большим давлением заказчика, который не видит ничего, кроме площадей».

Главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрин раскрыл карты, сказав, что изначально отказал ООО «Метропаркинг» в согласовании проекта в таком виде. Однако, по словам чиновника, заказчик буквально настоял на обсуждении концепции на градостроительном совете.

Никаких доводов в пользу проекта совет не принял ни от ком-

пании «Конструктив», ни от заказчика. Ни одного положительного момента архитекторы так и не отметили. Более того, они усомнились в профессионализме специалистов ООО «Конструктив». «Архитектурно-объемное решение требует переработки, – говорит архитектор Анатолий Столярчук. – Когда важные объекты попадают в сомнительные руки, мы получаем такие результаты». Не оставив камня на камне, совет отклонил концепцию. И рекомендаций никаких не дал.

НОВОСТИ

■ **Участок на Большой Зелениной продают за 400 миллионов.** Компания «Ленстройтрест» продает земельный участок на Большой Зелениной улице, 24, лит. А за 400 млн рублей. Участок находится в собственности компании. Его площадь – 6609 кв. м. На продаваемой территории планируется строительство жилых 6–9-этажных домов бизнес-класса. По словам генерального директора ЗАО «Ленстройтрест» Александра Лелина, общая жилая площадь должна составить 15–16 тыс. кв. м. Площадь коммерческих помещений – 1805 кв. м. Предусматривается также подземный паркинг площадью около 6 тыс. кв. м, рассчитанный на 155 мест. Эскиз застройки разработан и согласован в комитете по градостроительству и архитектуре и комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

■ **«Кнауф» соберет макулатуру.** Компания «Альт Папир», входящая в группу «Кнауф СНГ» (дивизион Knauf), начала в Санкт-Петербурге реализацию проекта по сбору макулатуры у населения. Инвестиции в проект составят более 7 млн EUR. До конца года компания намерена собрать 1200 тонн макулатуры. По подсчетам «Альт Папир», это позволит сохранить 15 600 деревьев. Примерно столько деревьев в ЦПКиО им. С. М. Кирова. Компания сообщает, что четыре передвижных пункта по сбору макулатуры на базе грузовых автомобилей начали объ-

езжать город, в течение нескольких часов они будут стоять в определенных точках и собирать бумагу и картон у всех желающих. Прием ведется в двух районах города по восьми адресам. Каждый передвижной приемный пункт компании заготавливает ежедневно в среднем 1 тыс. кг макулатуры (20 тонн в месяц). Вся макулатура принимается по цене 1,5 рубля за килограмм. По информации компании, до 2015 года приемные пункты планируется установить во всех районах Петербурга: число передвижных пунктов увеличится до 70, а количество стационарных составит 25 штук.

■ **«Новую Баварию» продать не удалось.** Торги по продаже солодовни пивоваренного завода «Новая Бавария» на Петровском проспекте вновь не состоялись. Они были назначены на 28 марта, начальная цена объекта составляла 78 млн рублей. По данным ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», на участие в аукционе никто не подавал заявок. Завод является памятником архитектуры регионального значения. Город пытается его продать с середины прошлого года. В состав лота входит здание площадью 1,684 тыс. кв. м и земельный участок площадью 3,974 тыс. кв. м. Первые торги по продаже солодовни за 130 млн рублей были назначены на 8 июня 2011 года, но не состоялись, так как была подана только одна заявка. Затем завод планировалось продать в сентябре, в рамках форума PROEstate, начальная цена при этом была снижена до 99 млн

рублей. Объект был снят с торгов в связи с малым количеством заявок. Аукцион по продаже солодовни перенесли на 12 октября, но торги не состоялись из-за отсутствия заявок. Последние торги были назначены на 21 декабря, начальная цена была снижена до 78 млн рублей. Солодовня была построена в 1911–1912 годах. Автор проекта – гражданский инженер Лев Серк. Памятник пребывает в полуразрушенном состоянии. Инвестору предстоит реализовать проект, предусматривающий сохранение исторического объекта. По закону на месте солодовни вполне допустимы проекты реконструкции исторического здания и нового строительства при сохранении объемно-пространственного, архитектурного и планировочного решений существующего объекта.

■ **В этом году по специальным ценам продадут 12 квартир.** В этом году гражданам, имеющим особые заслуги в области спорта, культуры и науки, планируется продать 12 квартир. Об этом сообщила первый заместитель председателя жилищного комитета Марина Орлова на заседании постоянной комиссии по социальной политике и здравоохранению Законодательного собрания Санкт-Петербурга. Продадут жилье с коэффициентом 0,4 от рыночной оценки. В настоящее время заявления на покупку жилья по специальной цене подали 10 человек, из них девять представляют спорт, один – искусство по представлению Театра мюзикомедии.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ РАД продаст индустриальный комплекс в Москве.

21 июня Российский аукционный дом проведет торги по продаже доли Москвы в АО «Амо Plant». Продажа состоится по поручению Департамента имущества города Москвы (ДИГМ). На аукцион будет выставлено 80 360 обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Амо Plant», принадлежащих городу, что составляет 92,6% акций общества. Начальная стоимость – 781 950 000 рублей. Шаг аукциона – 39 000 000 рублей. Основная деятельность предприятия – организация сборочного производства городских автобусов и коммунальной техники. В настоящее время Амо Plant находится в завершающей стадии подготовки производства и начала регулярной деятельности. Инфраструктурный комплекс производства включает земельные участки, суммарная площадь которых составляет 14,5 га. Один из участков, площадью 31 683 кв. м, выделен под новое строительство, до настоящего времени не освоен. Общая площадь возведенных зданий составляет более 18 тыс. кв. м: основное (автобусное) производство – 10 141 кв. м, вспомогательное производство – 4403 кв. м и 3700 кв. м административных площадей. Завод располагает собственным таможенным складом и обкаточным цехом. Российско-латвийское предприятие АМО Plant основано по инициативе московских властей в 2005 году совместно с АО «Ferrus». Основным активом предприятия – автозавод Амо Plant, расположенный в Латвии.

■ Застройщиком «Балтийской жемчужины» может стать «ЮИТ Лентек».

Два крупных земельных участка общей площадью 7,8 га на территории «Балтийской жемчужины» осваивает SetlCity. Компания намерена построить около 120 тыс. кв. м жилья. ЗАО «Балтийская жемчужина» начало искать российских инвесторов для застройки района в кризис. Дело в том, что инвестдоговор, заключенный с городом на освоение этой территории, заканчивается в 2013 году. К этому сроку должен быть полностью застроен весь район. В «ЮИТ Лентек» информацию о сделке не подтвердили, но и не опровергли. «Мы рассматриваем множество вариантов. Когда сделка состоится, мы расскажем», – пояснил гендиректор компании Михаил Возиянов.

■ «Доринда Инвест» увеличит торговые площади.

В декабре 2013 года «Доринда Инвест» откроет в Мурманске крупнейший за полярным кругом торгово-развлекательный комплекс. Торговый комплекс расположится на земельном участке 2,3 га, его площадь будет 61,5 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составит 75 млн USD. Девелопер планирует оккупить проект за 7 лет. Первая очередь проекта – гипермаркет сети «О'Кей» – введен в эксплуатацию в 2008 году.

ИНТЕРВЬЮ

Александр Лелин: «Надо делиться ответственностью за проекты»

Марина Голокова. Компания «Ленстройтрест», отказываясь от массовой высотной застройки, берется за создание среднеэтажного жилья на европейский манер. В своей новой идеологии предприятие модернизирует домостроительный комбинат и меняет собственную структуру.

Генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест» Александр Лелин рассказал о новых проектах, объяснил преимущества финских архитекторов и признался в неприятии политических игр.

— Александр Николаевич, что побудило изменить подход к строительству?

— К этому сподвигнул кризис, приход новых игроков с других рынков и, по большому счету, желание выделиться из общей гряды застройщиков однотипных многоэтажек. Мы задумались полтора-два года назад и поняли, что не хотим жить по-старому. Компания, которая не меняется, будет получать тот же результат, что и всегда, а мы желаем получать больше.

— В чем суть изменений?

— Наша программа реформ опирается на два базовых направления: модернизация собственного производства и реструктуризация компании. В первую очередь мы взяли за наш домостроительный комбинат. Начали искать оборудование, на котором можем выпускать железобетон нового европейского поколения. В этом деле мы опирались прежде всего на рынок Финляндии. Во-первых, потому что финны — наши соседи: мы туда часто ездим, видим, как они строят, а они, в свою очередь, знают рынок Петербурга.

Идея новых проектов — отказаться от массовой застройки, как на юго-западе или в Северо-Приморской части города. Нам не нравится быть как все. Нам нравится то, как строят в Финляндии: мало- и среднеэтажные дома с уютными дворами.

— Кто займется архитектурой таких проектов?

— Финские архитекторы. Надо отдать им должное, они привнесли много идей в эстетику проекта и в строительные решения. Новые проекты предусматривают не просто дома, но и создание окружающей среды. Кроме того, мы привлекли европейских поставщиков оборудования и материалов. В их поисках мы объехали всю Северную Европу, ознакомились с опытом немцев, датчан, голландцев, бельгийцев, финнов, шведов. В результате остановились на компании «Элематик» из Финляндии.

— Когда начали с ними работать?

— Первый контракт на поставку оборудования подписали 15 марта. В мае-июне ожидается поставка десяти поворотных столов для производства панелей. В июле планируем начать выпуск новых изделий. Сейчас ведем проектные работы для монтажа оборудования в одном из пустующих пролетов на комбинате.

— Во сколько вам обойдется обновление производства?

— Совокупные инвестиции в закупку оборудования, а также производство строительного-монтажных, пусконаладочных и прочих работ составляют порядка 1,5–2 миллионов евро. И это только первый этап модернизации. Второй этап — более серьезный с точки зрения финансов и объемов работ. Контракт на поставку очередной части оборудования подпишем в мае. Планируем закупить линию циркулирующих паллет — автоматизированную систему выпуска железобетонных

изделий. Кроме того, будет приобретен новый автоматизированный бетоносмесительный узел. Специально для установки всего этого оборудования мы освобождаем на комбинате три пролета, которые сейчас заняты вспомогательными цехами. Это довольно дорогая часть модернизации, она будет стоить нам 5–7 миллионов евро. К третьему этапу мы должны подойти летом 2013 года. Собираемся закупить оборудование для кассетного производства. Вся программа модернизации с учетом поставки оборудования, обучения специалистов, строительного-монтажных работ внутри комбината и прочего, полагаем, будет стоить порядка 20–25 миллионов евро.

— Где будете реализовывать новые проекты?

— В трех местах: Колпине, Янине и на Ириновском проспекте. Начнем с Колпина. Там на участке площадью 31 гектар планируется строительство четырехэтажных домов с мансардами. Проект разрабатывает финский архитектор Юкка Тикканен. В целом будет построено 110 тысяч квадратных метров жилья экономкласса. В июле-августе этого года передадим проект в экспертизу. При положительном заключении начнем строительство осенью 2012 года. Срок окончания реализации проекта — конец 2015-го — начало 2016 года. Вообще Колпино — это тот проект, в который мы по максимуму пытались вложить идеологию формирования не просто квартиры, но жизненного пространства, среды обитания. Мы старались создавать дворное пространство, чтобы человек существовал и вне своей квартиры.

В проекте предусмотрены школа, детский сад, небольшой торговый комплекс, спортплощадки, рассчитанные только на данный микрорайон.

— Жилой комплекс в Янине будет чем-то принципиально отличаться от того, что задуман в Колпине?

— Конечно. Там иной подход. Если Колпино можно назвать проектом для семей, то Янино — для спортивных, активных людей и молодых семей. В формировании этого жилого комплекса мы делали акцент на инфраструктуру для спорта и отдыха. Запланировали там велосипедные дорожки, массу открытых спортивных площадок, спортивный комплекс, торговый центр и несколько паркингов. Планируемая площадь застройки — 280 тысяч «квадратов» жилья экономкласса. Площадь участка — 42 гектара. Застройка будет разноэтажная: от четырех до четырнадцати этажей. Строительство начнется в первом квартале 2013 года. Срок окончания проекта — 2018 год. Меня радует, что правительство отказалось от строительства мусороперерабатывающего завода в Янине. Этот проект нам долго портил «картинку». Еще один положительный момент — планируемое строительство линии метро до района Янино.

— Кто будет проектировать Янино?

— Архитектурная мастерская Цыцина совместно с Юккой Тикканеном.

— Проект на Ириновском проспекте будет кардинально отличаться от собратьев?

— Да. Этот проект тоже разработан в соответствии с концепцией «архитектуры жизни». Нам удалось на маленьком участке сформировать новое жизненное пространство. Комплекс будет состоять из двух отдельно стоящих зданий площадью порядка 24–25 тысяч квадратных метров. Это будет жилье повышенной комфортности. Участок на Ириновском проспекте у нас в собственности почти три года. Проект долго не могли продвинуть из-за проблем с функциональным назначением участка. В генплане он находится в зоне общественно-деловой застройки. Мы перевели его из этой зоны в жилую. Однако есть еще сложный момент. В правительстве лежат кипы неутвержденных проектов планировки и межевания территории, которые никто не рассматривает. В их числе есть и наши ППМиПТ: Колпино и Ириновский. Они лежат уже месяца три. Надеюсь, скоро это сдвинется с мертвой точки. Совсем недавно эта процедура действовала. Сейчас ничего не работает, потому что старый регламент отменили, а новых правил еще нет. Если прорвемся, начнем строительство на Ириновском проспекте в первом квартале 2013 года. Срок сдачи объектов — конец 2014 года. Сейчас находимся на этапе выбора проектировщика. Из всех претендентов на заключение договора на проектирование выигрывает опять Юкка Тикканен. Он сделал очень красивые эскизы, которые понравились всей комиссии.

— А другие архитекторы вообще представляли свои проекты?

— Конечно, мы проводили конкурс

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ГУД выберет 100 лучших торговых центров России.** Эксперты комитета по торговой недвижимости ГУД планируют оценить порядка 400 объектов торговой недвижимости в 18 крупнейших городах России. По результатам оценки всех объектов в сентябре 2012 года будет сформирован перечень 100 лучших торговых объектов крупнейших российских городов. Экспертами оцениваются только действующие качественные торговые центры площадью от 5 тыс. кв. м. Критерии оценки разработаны специалистами ГУД и насчитывают более 30 параметров, влияющих как в целом на качество самого объекта, так и на комфортность работы и пребывания в торговом центре. Итоговый перечень объектов представят на площадке VI Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate, кото-

рый состоится в Санкт-Петербурге 12–14 сентября 2012 года.

■ Долгострой на Архитектора Данини назвали.

Имя для проблемного дома по улице Архитектора Данини выбирали обманутые дольщики. Победило «Самое сердце». По словам жителей дома, сыграло свою роль то, с таким трудом достался правлению ЖСК членам кооператива этот дом. Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома на улице Архитектора Данини, корпус 1 было запланировано на 2004 год. Работы велись неспешно, а в 2008 году компания-застройщик «Р.К.Г.» была объявлена банкротом. Более 300 граждан, вложивших в строительство собственные средства в соответствии с договором о долевом участии, остались без жилья и без денег. Но-

вым инвестором коллектив ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1» выбрал компанию ООО «Строй-Ресурс». В ближайшее время подготовительные работы близки к завершению. Планируется, что к концу 2013 года дольщики жилого комплекса наконец-то получат долгожданные ключи от квартир.

■ Fiat-Chrysler планирует построить новый завод в Пушкине.

В Смольном в минувшую пятницу прошла встреча вице-губернатора Сергея Вязалова с представителями концерна Fiat-Chrysler. Руководители компании рассказали о проекте, который автопроизводитель намерен реализовать в Санкт-Петербурге. Современный завод полного цикла планируется построить в Пушкинском районе. Предполагается, что объем инвестиций может составить

32 млрд рублей. Завод сможет выпускать в год 120 тыс. автомобилей.

Однако реализация проекта по строительству завода находится под угрозой срыва. Компания планировала разместить производство на частных сельхозземлях в Пушкинском районе, принадлежащих Start Development. И договоренность об этом с Захаром Смушкиным уже была достигнута. Но для того, чтобы перевести эти земли в категорию промышленных, необходимо внести изменения в генплан. А это станет возможным не ранее 2013 года.

■ Фонд имущества зарегистрировал итоги выпуска собственных акций.

14 марта Региональное отделение Федеральной службы по финансовым рынкам России в Северо-Западном федеральном округе зарегистри-

Совещания, сроки, страхи, крики, маты — вот классическая система строительной организации. Это как раз то, от чего нужно бежать.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»

по всем проектам. Привлекали шведов, англичан, финнов. В приоритете были те, кто знаком с российскими нормами. Кроме того, проектировщик должен был представить портфолио работ с использованием сборного железобетона. На фоне портфолио, пестрящих монолитными проектами, выиграла финны, которые вообще не используют монолит — сборный железобетон, иногда облицованный кирпичом.

— В чем преимущество финского предложения?

— У них нет сложностей, которые созданы у нас. У них, например, вообще нет понятия «инсоляция». Финны об этом не думают. У нас же это есть, мы зачастую сталкиваемся с проблемами, когда следуем нормам инсоляции, зачастую внося коррективы в уже готовые проектные решения.

— Но ведь в России с этими трудностями столкнутся и финны.

— Да, вы правы. Сейчас мы с тем же Тикканеном решаем такие проблемы. Но все же у него иное видение. Наши эксперты ему подсказывают, что делать, но основные идеи — его. Если не привлекать новых людей, с другим взглядом, у нас останется старое проектирование. Между тем ведь хочется чего-то нового, особенно сейчас. То, что построено 7–8 лет назад, мне уже не нравится. Построенное сегодня, на мой взгляд, должно нравиться и через 12–15 лет и более.

— Насколько дороже вам обойдутся новые проекты?

— Думаю, процентов на десять. Мы должны вернуть их в продажной цене. По крайней мере, на это рассчитываем.

— Вы решили реорганизовать

компанию в одночасье или долго шли к такому шагу?

— Два года назад мы пришли к мысли, что существующая структура управления, включающая службы генподряда, заказчика и отдел продаж, неэффективна. В каждом из этих подразделений, как правило, теряется много денег. Самое главное для стройки — соблюдение трех параметров: сроки, качество, деньги. Зачастую генподряд отвечает за сроки, старается отвечать за качество, но не отвечает за деньги. Служба заказчика пытается отвечать за сроки, проводить экспертизу проектов, но тоже никоим образом не влияет на бюджет проекта. Исходя из этого, мы приняли решение перейти к проектной системе управления. Теперь каждый отдельный проект будут реализовывать отдельные юридические лица со своими гендиректорами, которые будут отвечать за мини-бизнес. Так мы пытаемся поделить своей ответственностью за бизнес. Когда все варяется в одном котле, ответственность размазывается и в результате никто ни за что не отвечает.

— То есть ЗАО «Ленстройтрест» образует еще три компании, если судить по количеству новых проектов?

— Да. За каждый из них будут в ответе отдельные юридические лица. Однако мы не ограничиваемся только перечисленными проектами. У каждой группы должен быть в работе будущий проект (еще на стадии выбора участка), проектируемый объект и строящийся. Так что юридические лица будут отвечать не только за Янино, Колпино и Ириновский проспект. Мы добавим к их проектам и те, которые в работе: стройки во Всеволожске, «Лахтинский разлив» (Северо-Приморская часть города. — ред.), паркинг у жилого

комплекса «Маэстро» на проспекте Просвещения.

— Какие еще службы войдут в структуру группы компаний «Ленстройтрест»?

— Как отдельные юридические лица — домостроительный комбинат, управляющая компания и генподрядная организация. Пытаемся построить такую систему, где каждое подразделение будет отвечать и за сроки, и за качество, и зарабатывать деньги — другие деньги! Планируем к ней перейти в течение полугода. Сейчас идет процедура перераспределения штата компании и подбор специалистов по этим группам.

— Насколько привлекательны для вас территории в Ленинградской области?

— Наибольший интерес представляет пригород. Если посмотреть географию, весь город по периметру окружен проектами комплексного освоения территорий. В области я пока не вижу перспективно-го развития. Мы строили в Выборге — проект оказался

экономически неудачным. Из положительных примеров — только Гатчина и Всеволожск. Другие города особо не привлекают. Тихвин, Пикалево и прочие очень далеко. Денег в этих городах нет, доходы там очень маленькие.

— Допустим, вам предложат заняться проектом развития бывшей промышленной территории в центре Петербурга. Возьметесь?

— Не исключаем такой возможности. Но, скорее всего, только в роли строителей, подрядчиков.

— Возможно ли, что вы возьмете на себя обязанности по охране памятников?

— Трудно сказать. Сейчас непонятно, что происходит с КГИОП (комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. — ред.). Непонятно, что происходит с регламентами. Всё в том же состоянии, в каком наши ППТиПМ, — лежит без рассмотрения. А ведь люди работали, документы готовили. Это же колоссальные деньги, замороженные

проекты. Считаю, труд двух-трех лет можно выкинуть в корзину. Такие вещи никого, к сожалению, не волнуют.

— Может ли бизнесмен быть удачливым политиком?

— Вряд ли. У бизнесменов и политиков мозги разные. Хотя бывают исключения. Ни чиновником, ни политиком я бы не хотел быть. Это скучно. Большая часть того, что делается там, — не от чистой души. В политике много лицемерия и фальши.

— Какими качествами должен обладать директор крупной строительной компании?

— Не хочется говорить банальные вещи. Есть примеры, когда директор строительной компании общается со своими сотрудниками матом. Совещания, сроки, страхи, крики, маты — вот классическая система строительной организации. Это как раз то, от чего нужно бежать. В подобных случаях директора все замыкают на себе, а это — малоэффективно. Надо делиться ответственностью. Есть три типа мотивации: страх, поощрение и внутренняя мотивация. Страх хватает недолго. Человек не может все время бояться. Рабский труд — самый малоэффективный. Поощрение — человек быстро привыкает к деньгам, ему все время мало. А вот внутренняя мотивация — это тот случай, когда человеку предлагают воплотить свои идеи и за это получить достойные деньги.

— Вы увлекаетесь каким-нибудь искусством?

— Нет. Я человек сугубо прагматичный.

— У вас бывает время, когда не думаете о строительстве?

— Конечно. У меня много личных интересов, и я ими не жертвую ради работы. Есть семья, дети, загородный дом. Хоккей. Сам никогда не играл. Впервые встал на коньки в 35 лет, упал пару раз и решил, что буду любить хоккей «издалека». Хоккеем увлекается мой сын, играет в СКА, и я этим буквально живу. Сам себя считаю менеджером его команды. Занимаюсь турнирами, поездками, организацией игр, бытом команды. Стараюсь создавать им условия, чтобы ребята чего-то добились в жизни и спорте.



ДОСЬЕ

Александр Лелин

Родился 2 сентября 1965 года. Окончил в 1989 году Ленинградский политехнический институт. С 1996 года начал работать в ЗАО «Ленстройкомплектация», входящем в холдинг ОАО «Производственное объединение «Ленстройматериалы», где прошел путь от руководителя группы гранитных изделий до генерального директора. С 2002 года по настоящее время работает генеральным директором ЗАО «Ленстройтрест», также входящем в холдинг ОАО «Производственное объединение «Ленстройматериалы». В 2006 году ему было присуждено почетное звание «Топ-менеджер Российской Федерации — 2006». Женат, имеет сына и двух дочерей.

рвал итоги выпуска акций ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». В выпуске с государственным регистрационным номером 1-01-03804-D-001D было 17 акций номинальной стоимостью 1,27 млн рублей каждая. Общий объем выпуска по номинальной стоимости ценных бумаг — 21,59 млн рублей. Размещение не привело к изменению структуры собственности. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» — акционерное общество со 100-процентным участием города, образовано в 2005 году на базе одноименного государственного учреждения, существовавшего с 1991 года. Ранее сообщалось, что Фонд имущества увеличил занимаемые площади в здании в переулке Гривцова. Из него выехал один из пользователей. Город внес эту недвижимость по оценочной стоимости в уставный капитал ОАО.

■ **ТД «Интерторг» инвестирует более 70 млн рублей в собственное производство в Колпине.** Торговый дом «Интерторг», развивающий продуктовые магазины «Народная семья», «Идея» и Sprag, вложит не менее 70 млн рублей в запуск собственного производства полуфабрикатов. Под эти цели инвестором арендовано 4,5 тыс. кв. м помещений в здании завода «Колпин», освободившиеся после сокращения мощностей последнего; брокером сделки выступила компания АРИН. Инвестиции в проект составят не менее 70 млн рублей. Это еще не конечная цифра, поскольку итоговой сметы нет, — делится управляющий и совладелец ООО ТД «Интерторг» Олег Рыбаков. — В эту сумму входит и приобретение оборудования, которое мы установим на новой площадке в Колпине.

■ **Транспортный комплекс порта Усть-Луга провел эмиссию акций.** ОАО «Транспортно-логистический комплекс» (ТЛК) разместило выпуск обыкновенных именных акций. ТЛК образовано путем выделения из ОАО «Компания Усть-Луга». Ценные бумаги размещены путем распределения акций пропорционально долям в уставном капитале ОАО «Компания Усть-Луга». ТЛК размещено 73713 акций номиналом по 500 рублей. Общий объем выпуска (по номинальной стоимости) — 36 856 500 рублей. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-05321-D. ТЛК образовано для организации работ по развитию многопрофильного перегрузочного комплекса «Юг-2» и строительства складского логистического центра на тер-

ритории морского торгового порта Усть-Луга. Решение о выделении логистического бизнеса в отдельное юридическое лицо официально было принято на общем собрании акционеров ОАО «Компания Усть-Луга» 14 октября 2011 года. За месяц до этого 16 сентября 2011 года ОАО «Компания Усть-Луга» и GulfTainer Global Logistics Limited (международный оператор транспортно-логистических терминалов) сообщили о подписании соглашения об объединении производственного и финансового потенциала компаний для дальнейшего развития объектов транспортно-логистического комплекса в морском торговом порту Усть-Луга и намерении приобрести компанией GulfTainer 25% акций + 1 акция новой компании — ТЛК.

Первый квартал дал прирост по жилью

Наталья Бурковская. Начало года на рынке недвижимости, несмотря на длительные новогодние каникулы, было необычайно активным. Об этом свидетельствует динамика продаж и постепенный, но уверенный рост цен. По предварительным подсчетам, в первом квартале в Петербурге сдано около 200 тыс. кв. м жилья.

«По итогам квартала в Петербурге будет сдано около 200 тысяч квадратных метров жилья, что в масштабах года крайне мало. Однако это типичная ситуация, потому что основные объемы сдачи жилья приходятся на последний квартал года», – рассуждает Юха Вятто, генеральный директор компании «Лемминкяйнен Рус». По данным GVA Sawyer, за 2 месяца 2012 года было введено в эксплуатацию 116 тыс. кв. м, что на 56% превышает показатели за аналогичный период прошлого года.

Активный сезон

«В первом квартале 2012 года уровень спроса резко возрос, причем если активность покупателей выросла на 25 процентов по сравнению с прошлым годом, то уровень реального спроса (продажи) поднялся на 35 процентов», – рассказывает Денис Вястрик, инвестор жилого района «Ванино».

Об этом же говорит Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость»: «Говорить о затишье в начале года не приходится. Несмотря на длительные новогодние каникулы, уже с 4 января покупатели активизировались – мы регистрировали множество звонков и визитов в офис».

И действительно, активность строительного рынка оказалась непривычно высокой для девелоперов. «Долгое время застройщики находились в кризисной динамике. В этом году мы увидели, что февраль дал прирост по отношению к январю 2012-го. Обычно февраль всегда оставался "кислым" месяцем в плане продаж и рынок оживал только весной. В этом году все сложилось иначе. Видимо, предвыборные ожидания людей способствовали проявлению активности. Но мы не думаем, что это единственная причина», – рассуждает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест», заметил, что для их компании наиболее активным с точки зрения продаж месяцем стал февраль.

Несколько осторожнее ситуацию комментирует Александр Львович, генеральный директор СК «Навис»: «С одной стороны, небывалая для первого квартала активность рынка воодушевляет и рисует огромные перспективы девелоперского бизнеса. С другой, чрезмерная активность покупателей настораживает, так как все хорошо помнят резкое падение рынка в 2008–2009 годах, после бурного роста».

По предварительным данным Юха Вятто, генерального директора «Лемминкяйнен Рус», в первом квартале текущего года его компания реализовала квартиры общей



«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ» ВВЕЛ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВТОРУЮ ОЧЕРЕДЬ ЖК «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ» – БОЛЕЕ 600 КВАРТИР ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОКОЛО 35 ТЫСЯЧ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

площадью около 3000 кв. м.

Компания «БФА-Девелопмент» продала 29,5 тыс. кв. м жилья. СК «Навис» реализовала 5750 кв. м жилья. По предварительным данным, «Унисто Петросталь» продала около 10 тыс. кв. м. Также сдан малоэтажный жилой комплекс Bagatelle общей площадью около 20 тыс. «кв.дратов».

«С начала года компания "Строительный трест" ввела в эксплуатацию вторую очередь жилого комплекса "Золотое сечение" – более 600 квартир общей площадью около 35 тысяч квадратных метров. Объем заключенных сделок с начала года составил порядка 30 тысяч квадратных метров жилья», – комментирует Беслан Берсиров.

Цена растет

Покупательская активность стимулировала постепенный рост цен на жилье. «Застройщики стали планомерно повышать цены. В среднем раз в месяц (а иногда и чаще) происходит повышение цен в пределах 0,5–1 процента. Также можно отметить, что на рынок вышел ряд объектов по цене выше средней для класса. Если судить по итоговым сделкам в классе масс-маркет, то рост цен налицо. Так, например, еще в начале декабря 2011 года можно было найти однокомнатную квартиру в городе за 2,4 миллиона, а сегодня это уже, скорее, 2,8 мил-

лиона. Тогда же средняя цена сделки составляла 75–76 тысяч рублей за квадратный метр, а в начале марта этот показатель уже превысил планку в 80 тысяч рублей», – делится наблюдениями Ольга Трошева.

Вследствие этого аналитики прогнозируют увеличение средней цены от 3 до 4 процентов, в зависимости от класса жилья.

«В данный момент наблюдается плавный рост цен, по итогам квартала квадратный метр на первичном рынке возрастет примерно на 4–5 процентов», – прогнозирует Юха Вятто.

В компании «Строительный трест» цены на отдельные типы квартир в жилом комплексе «Капитал» в Курдове за последний год выросли на 30%. «Такое повышение было вызвано существенным ростом покупательского спроса на объект, который объясняется качественным развитием инфраструктуры в данном микрорайоне – созданием благоустроенного парка, открытием магазинов, завершением строительства детского сада, пуском общественного транспорта», – поясняет Елена Амирова, генеральный ди-

ректор агентства недвижимости Home estate, считает, что цены на жилье в Петербурге в этом году растут быстро. По данным эксперта, стоимость квартир в городе выросла на 5% с начала года, а это в два раза больше прошлогоднего показателя. «Несмотря на рост цен, начало года отмечено высокой покупательской активностью на рынке – на 15–20 процентов больше, чем в 2011-м. Во многом это связано с улучшением экономического положения петербуржцев и восстановлением их покупательской способности после кризиса, при том что вложение средств в недвижимость остается самым востребованным способом инвестирования среди горожан», – добавляет г-жа Амирова.

Кристина Федоренко, эксперт Гильдии управляющих и девелоперов, эксперт-аналитик GVA Sawyer, считает, что по предварительным итогам средняя стоимость «квадрата» на первичном рынке составила 77 тыс. рублей, а на вторичном рынке – 89 тыс. рублей.

«Цена растет как ответ на активный спрос последних нескольких месяцев. Его причина имеет синергетический характер: выборы, экономическая ситуация в стране, где жилье – наиболее надежная валюта, инфляция, ожидание роста ипотечных ставок», – говорит директор по маркетингу и продажам ООО «КВС» Наталья Агрэ.

В рассрочку или оптом?

Для успешных продаж строительной компании необходимо предложить несколько вариантов оплаты. «Мы считаем, нужно хотя бы три варианта оплаты: ипотека, единовременная оплата, возможно со скидками, рассрочка (как минимум на 2 года). На каждый вид оплаты найдется свой покупатель», – уверен Юха Вятто.

«Ипотека является важным рычагом продаж, но в этом году опять банки поднимают ставки по ипотечным кредитам, что, конечно же, снизит количество желающих ею воспользоваться. Рассрочка достаточно привлекательна для покупателей, которые рассчитывают за 2–3 года полностью расплатиться за жилье, а некоторые застройщики увеличивают сроки на 5–7 лет. Оба эти механизма весьма эффективны и рассчитаны на разные сегменты покупателей», – говорит Денис Вястрик.

«В последние месяцы 2011 года произошло определенное ужесточение условий кредитования, были увеличены процентные ставки в ряде банков, аннулированы некоторые программы лояльности, и эта тенденция сохранится в 2012 году», – считает Кристина Федоренко. – По нашим оценкам, в 2012 году произойдет ужесточение условий

Классы жилья в зависимости от районов

ОБЖИТЫЕ РАЙОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА			
Класс	Средняя цена на 01.03.2012	Изменение по отношению к 01.01.2012 (дек. 11)	%
Масс-маркет	78 764	↑	3,18
Бизнес	114 142	↑	1,39
Элита	214 289	↑	1,53
АДМИНИСТРАТИВНО ПОДЧИНЕННЫЕ РАЙОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА			
Класс	Средняя цена на 01.03.2012	Изменение по отношению к 01.01.2012 (дек. 11)	%
Масс-маркет	67 906	↑	1,21
Бизнес	99 843	↑	2,29
Элита	183 136	↑	2,49
ПРИГОРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ЛЕНОБЛАСТИ			
Класс	Средняя цена на 01.03.2012	Изменение по отношению к 01.01.2012 (дек. 11)	%
Масс-маркет	59 787	↑	3,6

По данным КЦ «Петербургская недвижимость»

получения кредита и рост процентных ставок на 1,5–2 процента. Кроме того, объем спроса на ипотеку уже достиг максимально возможных объемов при условии общей нестабильной экономической ситуации в мире. Таким образом, по итогам 2012 года объем выданных ипотечных кредитов существенно не превысит показатели прошлого года, доля ипотеки в общем объеме спроса останется на уровне 20–25 процентов.

По мнению Елены Амировой, одним из наиболее эффективных способов покупки жилья является рассрочка, которая позволяет выплатить деньги не единовременно, а в течение 2–5 лет, и без начисления процента. Однако, несмотря на очевидные плюсы рассрочки, не все семьи в состоянии внести достаточно высокий первоначальный взнос (30–50%) и выплачивать также высокий ежемесячный платеж. В результате при покупке жилья чаще всего люди пользуются ипотечным кредитованием. Так, на первичном рынке около 40% сделок осуществляется при помощи ипотеки, а на вторичном эта цифра достигает 60%.

По данным ЗАО «Строительный трест», порядка 40% сделок совершается при участии ипотечных кредитных средств, а рассрочкой до окончания строительства пользуются около 25% покупателей.

Комфорт в цене

Что касается наиболее востребованного жилья, то застройщики

ожидают увеличения популярности комфорт-класса. Если в кризис многие потребители делали ставку на комфорт-класс, то сейчас они отдают предпочтение вопросам качества строительства и отделки, безопасности, планировочным решениям и прочим факторам.

Однако инвестор жилого района «Ванино» говорит, что спрос на объекты экономкласса остается на уровне 85–87%, а на объекты комфорт-класса приходится лишь 10%, остальное – бизнес и элита.

«Рынок жилья испытывает недостаток предложения во всех сегментах, за исключением элитного. Это вызывает повышение цены, вкуче с другими объективными и субъективными факторами. Наиболее динамично развивается недвижимость экономкласса за счет повышения качества жилья и КОТ, которое анонсируют застройщики. Это позволяет более комплексно и комфортно организовать среду обитания», – делится наблюдением Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu.

Светлана Денисова также уверена, что масс-маркет популярен всегда. «Однако люди соскучились по комфортному жилью с интересной современной инженерией, хорошим месторасположением. Жесткий эконом имеет применение только в ограниченное время, это как горькое лекарство кризисного рынка, да и конкуренция делает свое дело», – говорит она.

Беслан Берсиоров также скло-

нен считать, что потребительские предпочтения меняются в сторону качественного жилья. «Уменьшается число проектов элитного класса – в первую очередь из-за сокращения подходящих участков под строительство. Можно прогнозировать, что в связи с этим элитное жилье в ближайшее время ожидает некоторое подорожание», – добавляет он.

Кристина Федоренко так представляет портрет покупателя: «Массовый сегмент покупателей приобретает жилье экономкласса. Среди покупателей комфорт-класса подавляющая часть приходится на россиян, при этом большинство из них уже являются жителями Петербурга. Географические предпочтения покупателей жилья массового сегмента сильно различаются в зависимости от их семейного положения. В ближайшем будущем ситуация со спросом в элитном сегменте не изменится и останется достаточно стабильной».

Районные споры

В настоящий момент пятен под застройку в городе осталось не так уж и много, поэтому основные надежды застройщики возлагают на редевелопмент территорий и развитие пригородных зон.

«Для редевелопмента привлекательны любые зоны с удачной локацией, хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Стоит отметить, что набирает популярность среди покупателей загородное жилье с приемлемой локацией; в связи с этим может быть актуальным строительство в Пушкинском, Курортном, Красносельском районах», – рассуждает г-жа Амирова.

Ольга Трошева отмечает, что кроме традиционно лидирующих по объему предложения Приморского и Выборгского районов появились перспективы у Васильевского острова, где уже сейчас выходят в продажу новые интересные проекты. «На наш взгляд, уже в течение ближайших лет эта локация будет активно развиваться, причем как со стороны намыва, так

Средняя цена продаж



По данным GVA Sawyer

и на своей южной оконечности, где имеется ощутимый резерв земель для редевелопмента», – прогнозирует эксперт.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», также говорит об интересных проектах на периферии, в бывших промышленных зонах. «Мы думаем, что они привлекают большое внимание людей. Городу нет смысла до бесконечности расширяться, нужно использовать максимально эффективно и рачительно то, что у нас есть, необходимо работать над улучшением городских территорий и качеством городской среды. Не так давно говорилось о перспективах высвобождения земель в связи с переносом электрокоммуникаций под землю. Конечно, это произойдет не в обозримом будущем. Но земли бывших промышленных предприятий уже выходят на рынок в качестве кварталов новой жилищной застройки».

Беслан Берсиоров называет в качестве активно развивающихся районов «пограничные» территории между Петербургом и областью: Кудрово, Деявкино, Мурино, Бугры. Строя свои объекты на участках областного подчинения, застройщики могут предложить клиентам более низкую стоимость квадратного метра. При этом проекты комплексного освоения тер-

ритории часто предлагают более высокий уровень жизни, соответствующий актуальным градостроительным нормам и стандартам.

«Если брать во внимание реконструкцию на севере города, в районе Лахты, то этот район в ближайшем времени будет обладать наиболее удобным сообщением с центром и, следовательно, станет наиболее комфортным для проживания. Тем не менее опыт объекта "Славянка" ГК "Балтрос" наглядно доказывает, что при грамотном стратегическом планировании можно подводить инфраструктуру под объект. В квартале комплексной среднеэтажной застройки этой компании в Пушкинском районе построены две дороги», – говорит Евгений Богданов.

Кристина Федоренко отмечает тенденцию формирования районов-спутников – на севере (Бугры, Деявкино, Парнас), юге (Красное Село, Пушкин), на востоке (Кудрово). В каждом из них своя специфика предложения. В северных районах города (Бугры, Парнас, Парголово), а также на востоке (Колтуши, Кудрово) представлены многоэтажные дома экономкласса, средняя стоимость – 62–64 тыс. рублей за квадратный метр. На юге города представлены квартиры как экономкласса, так и комфорт-класса.

Объем вводимого жилья



опрос

«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» СПРОСИЛ У ЭКСПЕРТОВ РЫНКА, КАКОВЫ ИХ ПРОГНОЗЫ НА ВТОРОЙ КВАРТАЛ 2012 ГОДА.



Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость»:
– Второй квартал традиционно является одним из самых активных периодов для рынка недвижимости. Мы ожидаем сохранения имеющихся тенденций к росту. В классе масс-маркет темпы роста, скорее всего, останутся на том же уровне – порядка 1 процента в месяц. Ситуацию в бизнес- и премиум-классе предсказать сложнее, однако и там цены наверняка повысятся. Во втором квартале ожидается выход в продажу крупного жилого комплекса «Перспектива 360», а на рубеже второго и третьего кварталов – «Юнтолово» (оба – «Главстрой-СПб»), ценовая категория которых заявляется на уровне комфорт- и бизнес-класса. Данные проекты определенно окажут влияние на ценовую ситуацию на рынке.



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:
– Динамика первого квартала показывает, что рост цен будет более активным, несмотря на то что на рынке много объектов и большое предложение. Уровень благосостояния наших граждан растет. А значит, повышается и спрос на жилье.



Беслан Берсиоров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:
– Мы рассчитываем на сохранение стабильной ситуации в отрасли и планируем вывод на рынок новых интересных проектов.



Юха Вятто, генеральный директор компании «Лемминкяйнен Рус»:
– В данный момент для первичного рынка характерна стабильность, которая сохранится и в следующем квартале. Строительные компании продолжают активно выводить на рынок новые объекты. Сохранится положительная динамика цен, однако маловероятно, что изменение превысит 2–3 процента. Колебания спроса будут носить сезонный характер.



Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «Унисто Петросталь»:
– Мы считаем, что с точки зрения активности рынок с отметки «удовлетворительно» переходит к отметке «хорошо». В связи с этим цена квадратного метра продолжает расти темпами, заметно опережающими инфляцию. В данных условиях растет популярность всех сегментов (эконом, бизнес), разве

что элитный сегмент показывает некоторую сдержанность и консервативность в изменениях. Растущие показатели рынка стимулируют рост и количество ипотечных предложений, что, в свою очередь, оказывает положительное влияние на рынок, в связи с чем популярность применения рассрочек несколько падает, как и должно происходить на развитом рынке. Перспектив для снижения активности спроса во втором квартале не наблюдается. До летнего сезона все тенденции роста, которые рынок показал за последние 7–8 месяцев, сохранятся. Можно ожидать дальнейшего развития жилого строительства. Перспективными территориями для этого остаются, прежде всего, районы, обеспеченные транспортной доступностью (метро).



Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate:
– Я думаю, в ближайшие месяцы ситуация на рынке коренным образом меняться не будет: цены на жилье будут продолжать расти, обгоняя инфляцию; спрос на жилую недвижимость также падать не будет. Рынок жилой недви-

мости в целом активизировался и при стабильной экономической и политической ситуации в стране будет только развиваться.



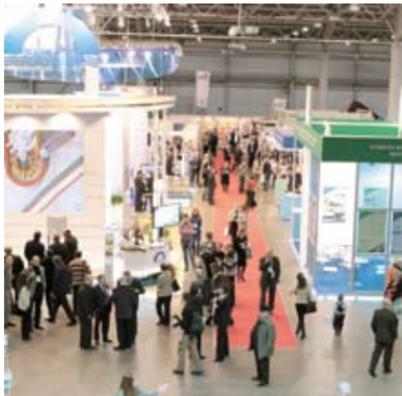
Александр Львович, генеральный директор СК «Навис»:
– Пока что мы видим устойчивый спрос в сегменте экономкласса. В апреле ничего не изменится. К концу мая ожидаем сезонное снижение покупательской активности, но для значительного изменения в продажах сейчас нет никаких предпосылок.



Денис Вястрик, инвестор жилого района «Ванино»:
– На рынке недвижимости квартал начался достаточно активно, уровень продаж весьма высок. Уровень спроса провоцирует рост цен, что уже ощущается, прогнозируемый рост цен на 2012 год сохранится на уровне инфляции – 15 процентов годовых.

форум

Экологи в большом городе



В Ленэкспо прошел международный форум «Экология большого города 2012», организованный ЗАО «Экспо-Форум». Форум-2012 включил в себя выставочное пространство, тематически разделенное на пять блоков, деловую программу, состоящую более чем из 20 мероприятий, презентационно-деловую зону и четыре выездные экскурсии на природоохранные объекты.

В форуме приняли участие правительственные делегации более чем из 20 регионов РФ, а также из Австрии, Германии, Греции, Италии, Литвы, Польши, Финляндии, Франции, Чехии, Швеции, Японии и других стран. Общая площадь форума составила более 5000 кв. м.

Выставка «Экология большого города» представила оборудование и услуги более чем 160 компаний, среди которых – генеральный деловой партнер выставки ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «Пиларн», Ingenieurbüro Norbert Derenda, NTM, ассоциация «Чистый город», Ассоциация экологического партнерства при Торгово-промышленной палате Санкт-Петербурга, «Безопасные технологии», ГУП «Завод МПБО-2», ГУП «Минерал», Российская академия наук, министерство экологии Нижегородской области, «Скания Русь», ФГУП «Уралгеологоразведка», Чешский Водный альянс и многие другие.

Отдельным сектором выставки «Экология большого города» стала презентационно-деловая зона, где компании демонстрировали свои последние разработки.

Состоялось более 20 мероприятий деловой программы, среди которых конференции, семинары, круглые столы для специалистов отрасли и многое другое. Например, конференция «Актуальные вопросы охраны окружающей среды в городах России». Об экологической политике Санкт-Петербурга рассказал председатель комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга, заслуженный эколог России Дмитрий Голубев. Он отметил, что стратегической целью экологической политики является обеспечение благоприятного состояния окружающей среды. «Для оценки состояния окружающей среды в городе созданы специальные системы мониторинга, соответствующие государственным стандартам», – добавил он. Опытным решением экологических проблем в Москве поделился Сергей Мельников – он отметил, что все российские города испытывают одни и те же экологические трудности, но каждый город справляется с ними по-своему. Другим важным событием выставки стал семинар, на котором обсудили инновационные технологии очистки воды и водных объектов. Своим опытом в этой области поделились гости из Чехии в лице генерального директора компании Czech Trade Никла Ивана, Ассоциация компаний промышленных и экологических инноваций из города Нижневартовска, а также представители ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

перспективы

Иностранные инвесторы смотрят в сторону Петербурга

Анастасия Лепехина. Год на инвестиционном рынке Петербурга начался довольно активно, и брокеры надеются, что покупка «Галереи» – это лишь первый шаг к будущему петербургских инвестиций. Эксперты прогнозируют рост интереса к торговой и складской недвижимости.



ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ
И ДЕВЕЛОПЕРОВ
ПОДПИСАЛА
ДОГОВОР
О СОТРУД-
НИЧЕСТВЕ
С КОНСУЛЬСТВОМ
КОРОЛЕВСТВА
НИДЕРЛАНДОВ

Руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин рассказывает, что, несмотря на опасения и скепсис многих международных инвесторов по отношению к российским проектам и активам в области недвижимости, покупка «Галереи» показала, что инвестиционно привлекательный объект может быть продан крупной зарубежной компании за высокую цену.

По мнению участников международного форума MIPIM, зарубежные компании начинают более внимательно рассматривать российский рынок недвижимости. «В Петербурге разработаны все основные правила и приняты необходимые законы в области градостроительства, что способствует развитию бизнеса и создает законодательную основу для прихода инвестиций в город», – подчеркнул генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР» Александр Вахмистров.

Что возьмет?

По мнению руководителя филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрея Розова, инвесторы проявляют наибольший интерес к офисам и ретейлу. До 2011 года объектом особого внимания была офисная недвижимость, но в прошлом году значительно вырос интерес к торговому сегменту. Так, в прошлом году по России инвестиции в офисный и торговый сегменты составили примерно по 40% в каждый. «В Санкт-Петербурге, в зависимости от методики подсчета, инвестиции в торговую недвижимость составили 80–90 процентов от общего объема сделок с недвижимостью», – сообщает эксперт.

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков добавляет, что по-прежнему ажиотажным спросом пользуются земельные участки от 5 тыс. кв. м. Также инвесторам интересны объекты действующе-

го арендного бизнеса (офисные, торговые, складские объекты), которые имеют высокую степень заполняемости арендаторами и приносят постоянный стабильный доход.

На практике получается, что интерес инвесторов есть, но подобрать недвижимость довольно непросто. Обусловлено это некоторым дисбалансом в ожиданиях продавца и покупателя. Так, директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец рассказывает, что потенциальные инвесторы при оценке офисных зданий практически не могут предложить собственнику адекватную стоимость проекта, которая компенсировала бы его затраты и давала хотя бы минимальную прибыль. Это, в частности, обусловлено объемом затрат на строительство бизнес-центров и тем, что ставки еще не достигли докризисного уровня. Что касается торговых центров, здесь ставки уже к концу 2010 года повысились, к тому же, намечился дефицит торговых помещений.

Страшно, но хочется

Среди рисков, которые больше всего пугают иностранных инвесторов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов отмечает нестабильность законодательства (сложно прогнозировать уровень затрат на его соблюдение), подверженность проекта политическим рискам (например, смена губернатора), прозрачность статуса объекта (не должно быть «темных» пятен с рисками, которые сложно оценить), bankability проекта (готовность банков финансировать сделку).

Но если есть качественный проект с соответствующим местоположением, то продать его западному фонду не составит большого труда. Проблема в том, что такой объект нужно готовить начиная с первых штрихов на бумаге, так как он должен быть концепту-

альным и «белым», говорит Екатерина Марковец. Исходя из своего опыта работы с инвесторами, Андрей Бойков соглашается, что проект нужно тщательно упаковать: создать грамотный бизнес-план, просчитать доходность, сделать маркетинговый анализ; если говорить о девелоперском проекте, то здесь целесообразно привлечь архитектора, который нарисует конечный проект, и согласовать его с администрацией города.

Мне вон тот и упакуйте

Если сделка оформляется как продажа юридического лица, то предпочтительно, если объект продается с «хорошим» долгом (длинные и дешевые деньги), таким образом, одновременно инвестор должен будет заплатить меньшую сумму. За последний год предпочтения практически не изменились. Однако если раньше инвесторы рассматривали только готовые объекты, то в последнее время они начали интересоваться и девелоперскими проектами, делиться своими наблюдениями Андрей Розов.

«Иностранные инвесторы более требовательно подходят к прозрачности проекта и его юридической истории. Они ожидают от застройщика понятного и знакомого комплекта документов, которые позволяют сделать экономический анализ и понять целесообразность участия в проекте», – рассказывает Дмитрий Некрестьянов. Помимо общих требований по проверке юридического титула на недвижимость и права на объект инвестиций обращают особое внимание на финансовые гарантии, которые могут быть представлены продавцом проекта, а также на отсутствие корпоративных рисков оспаривания сделки. Помимо этого, с учетом крупного размера иностранных инвесторов для них особое значение приобретает проверка сделки на соответствие антимонопольному законодательству.

Куда идти с производством

Анна Кашкина. Развитие промышленных площадок в городе происходит неравномерно. А для появления новых производств в регионе требуется единая политика взаимодействия бизнеса и власти, которая даст толчок к мощному развитию Петербурга и Ленинградской области.

По словам участников круглого стола «Производственные площадки Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Трудности выбора. Пути решения», с 2004 года доля производств выросла с 19 до 24%. Это подтверждает разговоры о том, что производства нужно постепенно выводить из города. Как это сделать – пока сказать не может никто из инвесторов.

Дружба с резидентами

Директор Управления инвестиций в недвижимость ЗАО «ВТБ Капитал управление активами» Владимир Вишневецкий на примере реализации индустриального парка «Марьино» рассказал о том, с какими проблемными точками столкнулась компания при взаимодействии с резидентами. Первые проблемы появляются уже на стадии привлечения резидентов: некоторые компании считают, что предоставляемый список услуг в некоторой части избыточной. «Так, например, средние предприятия отмечают, что не нуждаются в централизованном охранном обеспечении всей территории. Им проще поставить огромный забор, а что за ним будет происходить – совершенно неважно», – поясняет эксперт. Отказаться резиденты могут уже при проживании. Также к проблемам взаимодействия эксперт относит и потенциальное взаимное негативное влияние производств (шумы, излучение, вибрация). Здесь важно понимать, что преимущественным правом всегда обладают первые привлеченные резиденты.

Владимир Вишневецкий поведал о том, что ввод в эксплуатацию первой очереди «Марьино» состоится в июне этого года. Компания планирует полностью завершить работы над инженерной инфраструктурой, проездами и коммуникациями.

Мнение консультантов

Генеральный директор Peterland Юрий Зарецкий поделился статистикой, которую собирает компания о развитии производ-



ПРОМЗОНА «ПУШКИНСКАЯ», ГДЕ РАЗМЕЩЕНЫ ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, АКТИВНО РАЗВИВАЕТСЯ

ственных площадок. Так, по их данным, во втором полугодии 2011 года больше всего предложений на рынке было в сегменте небольших участков, до 2 га. Для производственных комплексов также предлагались площадки от 2 до 5 га. «На данный момент в Петербурге имеется 29 промышленных зон под развитие и 30 по редевелопмент», – подчеркнул Юрий Зарецкий.

Заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Евгения Васильева рассказала, что наибольшим спросом пользуются участки площадью от 1 до 4 га, где можно построить от 5 до 15 кв. м производственных площадей. «При вы-

боре индустриальных площадок компании в первую очередь обращают внимание на местоположение, ясные сроки, инженерные мощности, транспортную инфраструктуру и репутацию девелопера», – пояснила Евгения Васильева.

Стратегией успеха индустриального парка со стороны девелопера, по мнению г-жи Васильевой, является обеспечение качественной инфраструктуры, приемлемой цены для конечных пользователей и привлечение якорных резидентов. Важна здесь и государственная поддержка: ясная политика по развитию промышленности и выводу предприятий из центра, политика привлечения прогрессивных производств.

Город не дремлет

Заместитель директора Государственного агентства по привлечению инвестиций Юлия Киркина рассказала о том, какими проектами сейчас занимается ГАПИ, а также о том, как город планирует сделать промышленные зоны привлекательными для инвесторов. Так, активно развивается промзона «Пушкинская», где размещены фармацевтические предприятия. «Мы выборочно занимаемся инженерной подготовкой участков, поскольку понимаем, что не все инвесторы способны сделать это самостоятельно», – отметила эксперт.

С проблемами развития индустриальных парков знакомы уже и представители бизнеса. Так, директор по развитию объектов недвижимо-

сти ЗАО «ЮИТ Лентек» Максим Соболев, поведав о том, чем же привлекательнее для компании размещение в индустриальном парке, а не самостоятельное развитие территорий, подытожил, что рынок только формируется и говорить о перспективах индустриальных парков в Ленобласти очень сложно.

«Для того чтобы индустриальные парки в регионе действительно начали развиваться, важна в первую очередь поддержка правительства. Поскольку пока все льготы инвесторам будут оставаться лишь на словах или касаться только крупных компаний, говорить об эффективности привлечения промышленных инвестиций сложно», – согласился руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

По словам Максима Соболева, при выборе производственной площадки у компании есть несколько вариантов. Первый – аренда складов для сборочных производств. Второй – аренда или покупка существующего объекта с последующей реконструкцией. Третий, самый долгий и дорогостоящий, – покупка участка и самостоятельная застройка. И четвертый, по мнению эксперта наиболее оптимальный, – размещение в индустриальном парке. Преимущество индустриального парка в том, что есть возможность для организации любого производства без проблем с электроснабжением, теплоснабжением и т.д.

Интересными данными поделился с участниками руководитель департамента профессиональных услуг Bright Rich Виктор Заглумин. «Западные компании больше всего путаются, когда встречаются с непрозрачностью нашего рынка. На самом деле клиент хочет видеть детальную информацию о проекте, понимать смысл всех процедур, с которыми ему придется столкнуться и которых нет в Европе. Важно также, чтобы с клиентом говорил человек, владеющий английским и способный хорошо организовать встречу», – подытожил спикер.

УВАЖАЕМЫЕ ПЕТЕРБУРГСКИЕ СТРОИТЕЛИ!

В начале апреля стартовал ежегодный весенний месячник по благоустройству, озеленению и уборке Санкт-Петербурга! Работа всех хозяйственных служб будет направлена на уборку и благоустройство дворов и улиц нашего прекрасного города. Строителям принадлежит главенствующая роль в создании облика Петербурга, именно поэтому мы не должны оставаться в стороне. На мой взгляд, состояние строительной площадки показывает профессионализм компании и ее ответственный подход к организации работ.

Обращаю внимание руководителей строительных организаций на необходимость привести в порядок строительные площадки, обновить и отремонтировать ограждения, установить информационные щиты с полными данными об объекте, организовать места для мойки строительного транспорта.

Ваше участие в благоустройстве Санкт-Петербурга важно для компании, горожан и города в целом!

В.В. Семененко, председатель Комитета по строительству



ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ
XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:
«СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ
«Города России: развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Техническое регулирование и стандартизация в строительной отрасли – факторы модернизации отрасли в современных экономических условиях»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Управление строительными проектами – инструмент повышения конкурентоспособности и обеспечения инноваций в условиях вступления России в ВТО»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Транспортное строительство – стратегическое направление развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Малозатная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселенках»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий»

18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО

Для участия требуется предварительная регистрация

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Координатор: ЦДКС
Тел./факс: (812) 635-70-15/16
E-mail: info@cdkscenter.ru

Организатор: primexpo
7 (812) 380-60-14, 380-60-00
build@primexpo.ru

в рамках:



Подробно о мероприятиях на сайте:
www.interstroyexpo.com

Облик новостроек

Валерия Битюцкая. Необычные архитектурные решения – признак домов элитного и комфорт-класса. Массовая застройка города обходится типовыми проектами. Однако, учитывая растущий объем предложения в этом сегменте, застройщику придется думать о дополнительных «фишках». В том числе – об архитектурном облике зданий.

По мнению вице-президента Союза архитекторов Санкт-Петербурга Святослава Гайковича, проекты массовой застройки требуют особого подхода. Над ними должны работать «по-настоящему талантливые» архитекторы. «Так как в этом сегменте главным фактором является цена, то в ее рамках необходимо создавать что-то более интересное для покупателя, а не просто ставить "дома-коробки", удовлетворяя спрос», – поясняет он. Архитекторам есть что предложить застройщику, работающему на крупных объектах и проектах комплексного освоения. Скупиться в этом вопросе не стоит, считает г-н Гайкович: работа хорошего архитектора стоит хороших вложений. «Проектные работы над дешевым жильем должны стоить дороже, чем элитка», – уверен он.

«Многие представители архитектурного сообщества уходят из центра и начинают работать в регионах», – говорит глава Архитектурной мастерской Мамошина Михаил Мамошин. – Мне кажется, что сейчас самое время привлечь архитекторов для воплощения новых решений».

Количество и качество

А вот Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус», уверена: рынок еще недостаточно насыщен для того, чтобы предлагать людям архитектурные изыски. На первом месте все еще количественный спрос, а не качественный. «У нас на человека приходится 23–24 квадратных метра. Этого недостаточно. Поэтому массовая застройка ориентирована на экономкласс, где главным фактором является цена», – говорит г-жа Семенова-Тян-Шанская. «А если покупатель ориентируется



АРХИТЕКТОРЫ ГОТОВЫ ИСКАТЬ РЕШЕНИЯ ДЛЯ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

не на цену, то это уже не эконом», – поддерживает коллегу генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев.

Однако, в силу того что объем предложения растет, застройщикам приходится предлагать покупателям еще что-то кроме выгодной цены. Так, по словам директора по маркетингу «Ленстройтреста» Анжелики Альшаевой, компания воплощает в своем проекте в Янине концепцию «архитектуры жизни»: уделяет особое внимание строительству и оформле-

нию спортивных площадок, парковой и прогулочной зон, отслеживает, какие магазины будут в квартале. «По-другому потребителя не удержать. У него достаточно большой выбор», – говорит г-жа Альшаева. Правда, сосредоточен он в основном за КАД. Таким образом, перед покупателем стоит вопрос, что предпочесть – близость к метро и центру либо комфортные условия в пригороде. И пригород на предложение не скупится. Самыми востребованными, по мнению экспер-

тов, в ближайшие 3–4 года будут Девяткино и Кудрово, где уже сформирована транспортная и социальная инфраструктура. Но конкуренция продолжает нарастать.

Решения для новостроек

«Начинать нужно не с деталей, а с философии застройки больших территорий», – говорит Михаил Мамошин. По его мнению, следует мыслить не в формате микрорайона, а в формате двора – воплощать идею «соседства» и социальной ответственности. А двор должен быть закрытым. Во внешний облик здания также можно вносить изменения, не требующие больших затрат. Такие как, например, цветное решение фасада.

По словам Анжелики Альшаевой, на больших объектах траты на такие архитектурные плюсы минимальны: в Янине это обошлось бы в 300 рублей на квадратный метр.

Генеральный директор финского бюро Rumpo Евгений Богданов полагает, что достаточно начать с простых вещей: озеленения с использованием недорогих местных материалов (не обязательно с применением сложного ландшафтного дизайна), внешней эстетики, качества.

Однако ряд конструктивных решений зачастую сталкивается с правилами землепользования и застройки, которые усложняют, например, вертикальное озеленение (по правилам, на втором уровне допускает не более 15% всего озеленения).

Но сейчас, считают эксперты, очень удобный момент, чтобы изменить взгляд на архитектуру новостроек. По прогнозам специалистов, скоро она и сопутствующие предложения будут играть важную роль в проектах любого сегмента.

ТЕХНОЛОГИИ

Стикереры «штурмуют» центр

Илья Дмитриев. В Петербурге начался эксперимент по использованию антивандалных средств, защищающих фасады и стены зданий. Наибольшим спросом у поставщиков пользуются специальные лаки, которые препятствуют проникновению клея и краски вглубь обработанной поверхности.

МНЕНИЕ



Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:

– При реставрации зданий, представляющих историческую и культурную ценность, можно использовать лишь ограниченный ассортимент средств защиты, с учетом материала стен и иных особенностей объекта. Часто при выполнении реставрационных работ инструкции требуют, чтобы они выполнялись под надзором реставратора-технолога. Многие типы защиты фасадов требуют постоянного внимания к себе, в связи с чем работа по защите предполагает регулярность обновления покрытия. При этом количество исторических домов в городе столь велико, что на защиту всех фасадов потребуется слишком много сил, средств и времени. Скорее требуется проведение работ по определению наиболее вандалоопасных мест и объектов и целенаправленная работа, включающая как защиту, так и выявление и поимку вандалов.

МНЕНИЕ



Екатерина Башкирова, генеральный директор ООО «НеваАкваСтоп»:

– Для подбора оптимального решения по устройству антивандалной защиты необходимо учитывать виды и свойства обрабатываемых поверхностей, условия выполнения работ, условия эксплуатации объекта. Очень важно, чтобы обработанная поверхность прослужила не год и не два, а у вандалов пропал интерес к граффити в непопулярных местах. Плюс к этому, штрафы за обклейку зданий объявлений должны возрасти в разы.

Для защиты стен, фасадов используются инновационные разработки отечественных и зарубежных специалистов. Например, российские ученые разработали антивандалное покрытие на основе силиконов «Силокор «Антиграффити С». «Этот материал образует на поверхности гидрофобное и олеофобное бесцветное покрытие, препятствующее проникновению клеевых смесей внутрь покрытия», – рассказывает генеральный директор ООО «НеваАкваСтоп» Екатерина Башкирова. Он позволяет предотвращать сцепление листовок рекламы, объявлений, стикеров, рисунков граффити с обработанной поверхностью. Впоследствии все эти несанкционированные «художества» легко удалить.

Материал можно наносить на различные поверхности: бетон, металл, кирпич, керамогранит, мрамор, гранит, штукатурку и краску.

Специалисты компании ООО «Судсан Норд-Вест» предлагают использовать для защиты кирпичных зданий в условиях питерского кли-

мата гидрофобизаторы или «дышащий» фасад. Применение гидрофобизаторов позволяет внутренней поверхности кирпича «дышать», хотя снаружи он не пропускает ни воздух, ни влагу.

Как отмечают поставщики антивандалных смесей, к их материалам проявляют повышенный интерес эксплуатирующие и коммерческие организации, на которые возложено содержание фасадов общественных и производственных зданий, опор мостов, фонарных столбов, рекламных щитов и кабин лифтов. По данным «НеваАкваСтоп», в среднем стоимость антивандалной обработки квадратного метра поверхности составляет, в зависимости от ее вида, 74–95 рублей. Дышащий фасад обойдется потребителям от 300 рублей за «квадрат».

Применение таких средств уже оправдало себя экономически, несмотря на то что материал появился в северной столице недавно. Так, штрафы за разрисовывание стен или оклеивание фасадов зданий в десятки раз превышают за-

траты на нанесение антивандалного покрытия.

Эксперты уже подвели первые итоги использования антивандалных покрытий и считают, что отрицательного воздействия на фасады специальные лаки не оказывают. Новинкой заинтересовались реставраторы, которые все чаще используют антивандалные лаки и краски для защиты фасадов в историческом центре города.

Конечно, в Петербурге с помощью специальных лаков – гидрофобизаторных и армированных – в первую очередь защищают особо ценные здания. Это памятники культурного наследия, значимые исторические объекты и достопримечательности города. Что касается торговых и бизнес-центров, то здесь собственники сами решают, нужно им защищать объекты или нет. В том случае, если офисный центр расположен в ранее не предназначенном под офисы здании, его, как правило, обрабатывают антивандалными средствами или защищают специальными решетками.

Мастер – золотые руки



Илья Дмитриев. В профессиональном лицее Метростроя прошел 5-й юбилейный конкурс «Лучший штукатур – 2012».

Соревнования были организованы при поддержке Петербургского строительного центра, городских властей, профсоюза строителей России, профессиональных и общественных объединений.

В конкурсе приняли участие около двух десятков профессиональных рабочих и тех, кто еще только осваивает эту специальность. Соревнования проходили в двух номинациях: «Лучший штукатур» среди профессионалов и «Лучший учащийся по специальности штукатур» среди учеников лицеев и колледжей северной столицы.

Мероприятие традиционно направлено на содействие повышению квалификации и конкурентоспособности штукатуров на рынке труда, привлечение внимания работодателей к необходимости обеспечения возможностей для повышения качества труда и квалификации работников, создание условий для профессионального обучения молодежи рабочим профессиям, формирование позитивного общественного мнения в отношении рабочих профессий.

Конкурс по профессии штукатур предусматривал наличие у конкурсантов необходимых теоретических знаний, профессиональных навыков, применяемых на практике, соблюдение требований техники безопасности.

Перед началом конкурса жюри провело жеребьевку, где было определено, кто из участников будет соревноваться в теоретической части, а кто в практической.

Программа конкурса состояла из трех частей – теоретической, практической и заключительной. В первой части состязаний конкурсанты были проэкзаменованы на предмет знаний состава штукатурных смесей, правил их разведения. Они продемонстрировали свои знания оборудования, охраны труда и правил укладки штукатурки на кирпичную поверхность.

В практической части конкурсанты продемонстрировали все это на деле. В специально оборудованном помещении юные дарования и профессионалы за два часа должны были качественно оштукатурить кирпичные блоки. Жюри оценивало не столько скорость, сколько профессионализм участников.

По мнению представителей оргкомитета, внимание, проявленное учащимися к конкурсу профессиональных штукатуров, было неподдельным, да и интерес самих строителей оказался весьма велик – в актовом зале лицея яблоку было негде упасть. И участники конкурса не разочаровали: они продемонстрировали подлинное профессиональное мастерство и хорошие теоретические знания.

Специалисты уверены, что архитектура зданий, возводимых в Петербурге, с каждым годом становится все более оригинальной и технически сложной. Современные объекты, по мнению экспертов, можно смело назвать произведениями строительного искусства. Здания по своему назначению, содержанию и архитектуре стали более интересными, но их строительство и содержание требует квалифицированных рабочих кадров, которых, к сожалению, в городе становится все меньше. Этот конкурс как раз

победители

Номинация

«Лучший штукатур»

I место – Припоров Алексей Сергеевич, штукатур IV разряда, РЭУ – филиал ОАО «Метрострой»

II место – Бобров Валентин Валентинович, штукатур V разряда, филиал «СУ № 313» ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России»

III место – Ровишина Ольга Викторовна, штукатур (независимый участник)

Номинация «Лучший учащийся по специальности штукатур»

I место – Михайлов Владимир Борисович, студент II курса СПб ГБОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства»

II место – Коновалов Владислав Евгеньевич, учащийся II курса ГБОУ НПО «Профессиональный лицей Метростроя Санкт-Петербурга»

III место – Иванов Алексей Иванович, студент II курса СПб ГБОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства»

мнение



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

– Главной задачей конкурса должно стать его включение в крупнейшее соревнование по Петербургу – конкурс «Строитель года». Сейчас наша организация с учетом этого конкурса приступила к реализации таких серьезных национальных проектов, как «Строймастер», который второй год проходит на общероссийском уровне. Поэтому нам есть к чему стремиться: ведь лауреаты конкурса «Штукатур-2012» будут участвовать в общенациональном конкурсе и, надеюсь, займут призовые места.

мнение



Георгий Пара, председатель Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ:

– Профессия штукатур – одна из основных в строительной отрасли. Прошедший смотр мастерства можно назвать одним из важнейших событий этого года, поскольку именно специалисты этого профиля и создают подлинное лицо города.

и направлен на поднятие престижа профессии штукатур. Он уже в пятый раз доказал, что в северной столице есть специалисты высокого класса, которые делают свое дело красиво, качественно и быстро.

Победителей наградили почетными знаками и грамотами в торжественной обстановке в Княжеской гостинице Дворца Труда, а компаниям, которые поддержали конкурс, вручили призы в виде золотых мастерков.



FIABCI

12-16 мая 2012 года

Коринтия Невский Палас

www.fiabci63.com

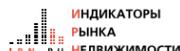
63 Всемирный конгресс по недвижимости FIABCI

Церемония награждения победителей и призеров всемирного конкурса девелоперских проектов PRIX d'Excellence

15 мая 2012 года САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

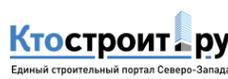
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



ИНТАРСИЯ группа компаний



ПАРТНЕРЫ КОНГРЕССА:



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Самый крупный среди новых.** Сеть офисов по продаже недвижимости «Новый Петербург» открывает самый крупный офис недвижимости на севере города в самом востребованном у покупателей на первичном рынке Приморском районе. Площадь офиса составит 270 кв. м. Объем инвестиций в открытие, обучение сотрудников составил около 0,5 млн USD. Самый крупный из офисов недвижимости компании расположился в 5 минутах пешком от станции метро «Старая Деревня», в здании бизнес-центра «Антарес» на улице Савушкина, 83.

В 2011 году ГК «СУ-155» построила и ввела в эксплуатацию в общей сложности девять детсадов, три школы и два физкультурно-оздоровительных комплекса по всей России.

■ **В SetlCity открывают отделение банка.** С мая 2012 года в офисе компании SetlCity (входит в Setl Group) по адресу Московский проспект, 212, лит. А начинает работать отделение банка «Санкт-Петербург». Новое отделение открывается для удобства клиентов, которые смогут, не покидая офиса застройщика, воспользоваться аккредитивной формой расчетов по договорам долевого участия. Аккредитивная форма расчетов применяется в SetlCity сравнительно недавно. В рамках данной формы расчетов клиент открывает в банке «Санкт-Петербург» аккредитив на сумму первоначального взноса при покупке квартиры. Аккредитив – это своего рода поручение клиента банку совершить платеж в пользу строительной компании, после того как она выполнит свои обязательства по регистрации договора долевого участия. Расчеты производятся по безотзывному покрытому аккредитиву – это означает, что клиент вносит средства в размере первоначального взноса по договору долевого участия в день открытия аккредитива и не может отозвать их в течение срока действия аккредитива (90 дней). Исключением в данном случае является расторжение договора долевого участия, когда клиент может досрочно забрать средства с аккредитива с письменного согласия строительной компании.

■ **НДВ продаст квартиры СУ-155.** Компания «НДВ СПб» подписала договор с СУ-155 на реализацию жилой недвижимости в микрорайоне «Каменка». Соглашение предполагает, что продавать квартиры будет только «НДВ СПб» и застройщик. Введенные в продажу квартиры расположены в трехсекционном 19-этажном жилом доме в Приморском районе, в границах улиц Глухарской, Парашютной и проспекта Королева. Проектом предусмотрены квартиры оптимальных площадей: однокомнатные квартиры имеют площадь 39,3–41,8 кв. м, двухкомнатные – 53,7–63,5 кв. м; трехкомнатные – 75,5–88,3 кв. м.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Мегапроектам не хватает идей и инфраструктуры

Алексей Миронов. Грандиозным девелоперским проектам Петербурга все чаще приходится мириться с отставанием в строительстве метро, социальной инфраструктуры и дорожной сети. Если властям это удастся исправить, то город станет развиваться гораздо быстрее.

Об этом говорилось на встрече в рамках проекта «Будущий Петербург». Заседание круглого стола 27 марта было посвящено стратегии развития северных районов. Впрочем, ряд замечаний подойдет к любой зоне города. Чтобы идеи не пропали, а стали основой для диалога с властью, участники мероприятия решили послать обращение. Архитекторы, руководители строительных и девелоперских компаний, осуществляющие многомиллиардные инвестиции, надеются, что совместное письмо не потеряется в коридорах власти.

Капитализация города – дело тонкое

Примеры создания автомобильных и фармацевтических кластеров показывают, что инвесторы способны проявлять не только инициативу, но и солидарность.

На каждом отдельном проекте, будь то даже комплексное освоение сотен гектаров, минигород не создать. Да и не нужно это делать.

Управляющий директор банка «ВТБ», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов Александр Ольховский сказал: «За целостность и синхронность работ в таких проектах должен отвечать один человек. Комитет по градостроительству и архитектуре – это рабочий орган, а ответственность должен нести губернатор. Причина многих проблем в несистемности».

Исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» Александр Бобков предположил, почему люди в самой большой стране мира намыивают территории, как в крошечном Сингапуре: «У нас это способ обойти правовые проблемы».

Директор инженеринговой компании «Конфидент» Петр Кузнецов сказал: «Если город занят продажей участков, то он заинтересован продать их подороже. Город – как корпорация, он стоит денег. Это называется капитализация города, и только единицы мегаполисов могут похвастать, что администрация управляет ей. До этого нам еще долго идти. Чтобы районы развивались, я бы принял прозрачные законы о том, что и где можно строить. Второе – транспортная инфраструктура. Третье – инженерная инфраструктура. Вот когда эти три составляющие есть, жизнь будет идти нормально».

Девелоперы высказали идею, что генплан для мегаполиса не так уж и важен, гораздо правильнее было бы оперировать меньшими территориальными единицами. В свое время Ленинград и область развивали по единому генплану и строители справлялись с его выполнением, хотя и не всегда без накладок. Сегодня, при несопоставимо больших технических возможностях, тема генплана про-



ПРИМОРСКИЙ РАЙОН НЕДАВНО РАССМАТРИВАЛСЯ КАК СПАЛЬНЫЙ, ТЕПЕРЬ В НЕМ ВОЗНИКАЕТ «СИТИ»

буксовывает. Возможно, потому, что компьютеры и средства связи не могут заменить отсутствие идей. Еще один пример бессистемности – Приморский район: недавно он рассматривался как спальный, теперь в нем возникает «сити».

Архитектор Данияр Юсупов посетовал, что градостроительный совет Санкт-Петербурга обсуждает проекты отдельных зданий в центре города, тогда как огромные районы в это время застраиваются без всякого обсуждения. «Это не архитектура, обсуждать там нечего – подобный снобизм дорого будет стоить и за него долго придется расплачиваться», – уверен он.

«Купчино» в Юнтолове

«Транспорт и инженерия – вот что сегодня главное. На севере намечается второе Купчино», – заявила директор дирекции девелопмента ООО «Главстрой-СПб» Анастасия Козлова. Это и есть плоды несистемного подхода.

В эпоху плановой экономики советские архитекторы построили огромный район Купчино, а потом оказалось, что людям в него не въехать и из него не уехать. Сегодня, во времена рыночной экономики, Приморский район становится жертвой транспортного кризиса.

Там необходима станция метро, ведь только в Юнтолове будут жить 80 тыс. человек.

Спикеры вспомнили и микрорайон «Юбилейный квартал», который хоть и вдвое меньше, но требует

решения транспортного вопроса. Известная истина – транспортная инфраструктура должна быть опережающей и подход к ней должен быть комплексным.

Пока же приходится уповать на стратегию малых дел и на объединение. Например, президент холдинга GC Development Group Мусса Экзиков рассказал, как его компания обустроила проход от торгового центра «Гранд Каньон» до станции метро.

Александр Бобков уже долгое время пытается организовать съезд с ЗСД в районе будущего общественно-делового центра, так, чтоб было удобно всем.

«Дорожная ситуация в Приморском районе крайне тяжелая, поэтому нам интересен водный транспорт, чтобы люди с Васильевского острова и Охты на речных трамваях могли к нам приезжать и проводить здесь целый день. Мы уже общались с комитетом по транспорту, но нам объяснили, что пока в бюджет дополнительная станция не заложена. Компании, которые занимаются речным транспортом, дотируются городом, но нам пока не предлагали поучаствовать в строительстве остановки», – сказал генеральный директор управляющей компании «Питерлэнд» Виталий Кожин.

Плохая инфраструктура – одна из важнейших проблем развития не только для жилья, предприятий и офисов, но и организаций сферы развлечений и торговли. Из-за пробок люди не доезжают до Парка 300-летия. Эту проблему нужно решать и для будущих строек, таких как Дворец боевых искусств

(проект продвигают спортсмен Федор Емельяненко и президент лиги М-1 Вадим Финкельштейн).

Работающие в районе компании говорят, что, когда рассчитывали планы, ориентировались совсем на другой срок строительства ЗСД. Съезд в существующем проекте не слишком удобен для машин, идущих к той же Лахте. Одного виадука, который есть сейчас, будет не хватать – на нем уже пробки. Надо продумать путь, чтобы возвращаться с ЗСД через железную дорогу можно было свободно.

Александр Бобков пояснил, что будущие 7 тыс. сотрудников «Лахта-центра» будут рассредоточены, строительства жилья для них не предполагается. Это еще один фактор предотвращения пробок. К тому же движение на работу в Лахту пойдет навстречу основным транспортным потокам, которые направлены по утрам со спальных окраин вглубь мегаполиса, а вечером наоборот.

«Мы понимаем, метро будет нескоро, но мы хотим, чтобы в районе появилась хорошая станция железной дороги или легкорельсового трамвая или что-то подобное. Главное, чтоб РЖД перестало рассматривать это направление как чисто дачное. Надо включиться в существующую сеть, чтоб получилось наземное метро. Транспорт – не наша епархия, но мы ведем диалог с городскими властями, потому что хорошо организованный общественный транспорт лучше, чем частный», – сказал исполнительный директор ОДЦ «Охта».

При поддержке:



ufi Approved Event

**X МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА ПО ТЕПЛОЭНЕРГЕТИКЕ**

КОТЛЫ И ГОРЕЛКИ
BOILERS AND BURNERS

4-6 июня
Санкт-Петербург **2012**

Международный конгресс
**«Энергосбережение и энергоэффективность –
динамика развития»**

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

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

Деловые партнеры:

Генеральный информационный партнер: **СОК**

Стратегический информационный партнер: **КОТЕЛНЫЕ**

Спонсор Площадки инноваций: **Завод САН-РС**

III Региональный Форум поставщиков атомной отрасли

АТОМЕКС
Северо-Запад

Выставка Конференция Технический тур на Ленинградскую АЭС

17-19 апреля, 2012 г. • ВК «Ленэкспо», г. Санкт-Петербург




Основная площадка для коммуникаций между заказчиками и поставщиками в Северо-Западном регионе

Основные темы Форума:

- Система закупок в атомной отрасли
- Сооружение АЭС
- Обеспечение поставок оборудованию для объектов атомной энергетики
- Атомное и энергетическое машиностроение

В Форуме примут участие руководители Госкорпорации «Росатом» и основных организаций заказчиков: ОАО «Концерн Росэнергоатом», ОАО «Атомэнергомаш», ЗАО «Атомстройэкспорт», ОАО «СПБАЭП», ОАО «Атомэнергопроект» (Москва), ОАО «НИАЭП», топливной компании Росатома «ТВЭЛ».

РОСАТОМ www.atomeks.ru **АТОМЭКСПО**

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

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

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

Генеральный спонсор: **НОНКА**

Официальный спонсор: **ПЕТРОТРЕСТ**

Генеральный информационный партнер: **КтоСтройт**

Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

Генеральный радиопартнер: **102.4 BUSINESS FM**

Официальный Интернет-канал: **Delovoe.TV**

Титульный партнер: **БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный Интернет-партнер: **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Официальный Интернет-партнер: **@СН**

WEB-партнер: **DENERO**

PITER.TV

ЕГН

Информационные партнеры:




www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо



Генеральный спонсор: **IBC** МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Информационные партнеры: **КтоСтройт**, **КтоСтройт.ru**, **АВЕРСИЯ**, **САН-РС**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**, **102.4 BUSINESS FM**, **DELIVERTV**, **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**, **@СН**, **DENERO**, **PITER.TV**, **БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**, **ЕГН**

Организаторы: **grimesco**, **ИТ**, **САН-РС**, +7 812 350 631-4/04

При содействии: **СОК**, **КОТЕЛНЫЕ**, **Завод САН-РС**

практикум

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы.

При рассмотрении и согласовании сметной документации СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» исключает из Акта обследования сохранения, пересадки зеленых насаждений и расчета размера их восстановительной стоимости набивные покрытия. Прошу вас разъяснить, по какой причине уменьшается сумма Акта обследования зеленых насаждений, составленного Управлением садово-паркового хозяйства комитета по благоустройству Санкт-Петербурга на основании постановления правительства Санкт-Петербурга от 04.10.2004 № 1641 «О размере и порядке оплаты средств, составляющих восстановительную стоимость зеленых насаждений в Санкт-Петербурге и других объектов благоустройства, находящихся на территории парков, садов, скверов, бульваров, детских и спортивных площадок в Санкт-Петербурге» (приложение 4) и Закона Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге», принятым Законодательным собранием 23.06.2010.

В соответствии со статьей 1 Закона Санкт-Петербурга «Об охране зеленых насаждений», принятым Законодательным собранием Санкт-Петербурга 23 июня 2010 года (в редакции изменений от 06.12.2011), восстановительная стоимость зеленых насаждений (далее также – восстановительная стоимость) – неналоговый платеж, определяющий стоимость зеленых насаждений, которая устанавливается для исчисления их ценности при пересадке, повреждении и уничтожении.

В той же статье 1 введено понятие зеленых насаждений – это совокупность древесных, кустарниковых, травянистых растений и цветников на определенной территории.

При разборке набивных щебеночных дорожек, площадок, асфальтовых покрытий в локальных сметах можно учитывать возврат строительных материалов по цене материалов, непригодных для дальнейшего использования либо приведенных в состояние, пригодное для дальнейшего использования.

При разборке плиточных мощений и поребриков также возможно учитывать возврат материалов либо, в соответствии с проектом, использовать для повторного применения.

Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы spbexp.ru в разделе «Обратная связь» или по e-mail: info@gne.gov.spb.ru.

закон

Гаражная арифметика

Алексей Миронов. КУГИ разработал проект изменения в городской закон о гаражах. Все компенсации будут платить из городской казны. Документ в новой редакции призван снизить социальную напряженность в обществе.

В закон Санкт-Петербурга от 21.10.2011 № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга» планируется внести изменения, предусматривающие выплаты за счет средств бюджета компенсации гражданам при сносе гаражей не позднее 3 лет до даты вступления в силу закона. При этом прорабатывается вопрос о возможности выплаты компенсации за счет средств бюджета Санкт-Петербурга вне зависимости от того, за счет каких средств (бюджетных или средств инвестора) реализуются проекты по строительству.

Председатель комитета по управлению городским имуществом Дмитрий Куракин отмечает: «Позиция исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по расторжению договоров аренды земельных участков, предоставляемых для размещения гаражей, и освобождению земельных участков юридически обоснована и подтверждена судебной практикой. Однако мы считаем, что проблема сноса гаражей и выплата компенсаций за них не столько гражданско-правовая, сколько социальная, и поэтому вносимые нами изменения в действующее законодательство, как нам кажется, позволят снизить социальную напряженность при решении имущественно-правовых вопросов с владельцами гаражей».

Калькулятор для слома

В настоящее время издано распоряжение комитета по управлению городским имуществом, определяющее методику расчетов компенсации за снесенные гаражи. Размер компенсации будет рассчитываться по формуле, в которой учтены разные факторы, например степень износа, тип и расположение гаража, и в среднем составит сумму от 17 тыс. до 70 тыс. рублей. Для удобства расчетов на сайте комитета по управлению городским имуществом в настоящее время создается дополнительный сервис «Электронный калькулятор», который в режиме реального времени позволит определить примерный размер компенсации за снесенный гараж, сообщила пресс-служба КУГИ города.

Итак, первая составляющая оценки гаража – тип постройки. Базовое значение стоимости гаража: металлического – 46 тыс. рублей, железобетонного – 63 тысячи, кирпичного – 67 тысяч.

Вторая составляющая – место на стоянке. При расположении бокса в середине при однорядном исполнении применяется коэффициент 1. Для металлических гаражей он постоянный и не зависит от ряда и места в ряду. Для кирпичных и железобетонных коэффициент меняется. Отдельно стоящий гараж: кирпичный – 1,164, железобетонный – 1,143. Крайний гараж при однорядном исполнении – соответственно 1,075 и 1,063. Крайний гараж при двухрядном исполнении – 1,030 и 1,032. Средний гараж при двухрядном исполнении – 0,955 и 0,968.



КОМПЕНСАЦИЯ ВЛАДЕЛЬЦАМ ГАРАЖЕЙ ИЗ БЮДЖЕТА ПЕТЕРБУРГА ПОДЛЕЖИТ ЕЖЕГОДНОЙ ИНДЕКСАЦИИ

Третья – степень износа. В случае если технический паспорт отсутствует или отсутствуют данные об уровне физического износа, значение коэффициента физического износа определяется по формуле, где X – срок эксплуатации гаража (лет). Срок эксплуатации гаража определяется как разность между годом, на который производится расчет компенсации, и годом ввода гаража в эксплуатацию. Для железобетонных и кирпичных гаражей при сроке эксплуатации до 20 лет – $1 - (0,0109 \cdot X + 0,022)$, при сроке эксплуатации более 20 лет – $1 - (0,006 \cdot X + 0,134)$. Для металлических гаражей по формуле: при сроке эксплуатации до 20 лет – $1 - (0,024 \cdot X + 0,096)$, при сроке эксплуатации более 20 лет – $1 - (0,012 \cdot X + 0,348)$.

Компенсация, предоставляемая гражданам – владельцам гаражей из бюджета Санкт-Петербурга, подлежит ежегодной индексации с учетом индекса роста потребительских цен, определяемого комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли и применяемого при формировании бюджета Санкт-Петербурга на соответствующий финансовый год.

Компенсация, предоставляемая гражданам – владельцам гаражей из бюджета Санкт-Петербурга, подлежит ежегодной индексации с учетом индекса роста потребительских цен, определяемого комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли и применяемого при формировании бюджета Санкт-Петербурга на соответствующий финансовый год.

Это путь к диалогу

Председатель Совета регионального отделения Всероссийского общества автомобилистов Санкт-Петербурга и Ленобласти Валерий Солдунов и председатель профильной комиссии по транспортному комплексу Законодательного со-

брания Алексей Палин оценили идею КУГИ единодушно: «Это важный шаг к диалогу».

Плата за уничтожаемые гаражи увеличивается в полтора-два раза. «Теперь она будет по крайней мере сопоставима с коммерческой ценой места в паркинге, которая уже далеко за 300 тысяч рублей, даже ближе к 400 тысячам. Надо четко понимать, кто будет платить компенсацию в этом случае. Я думаю, что город. Потому что инвестор может сказать: условия продажи земли были оговорены и вводить дополнительное обременение нельзя», – полагает Валерий Солдунов.

По его мнению, деньги в принципе не путь решения парковочной проблемы. Ведь в пачку денег нельзя поставить машину. Получат семьи компенсацию побольше, а машину все равно поставят во двор. Выход же – в передаче объединениям владельцев гаражей земли для строительства многоуровневых паркингов. Сейчас пока в городе есть

два примера, где такой подход реализуется, – оба во Фрунзенском районе.

Депутат Палин отмечает, что корень проблемы в том, что не решен земельный вопрос. Именно это обстоятельство – прекращение договора аренды – открывает путь к ликвидации стоянок. Он напомнил, что в Законодательное собрание внесено уже два законопроекта о бесплатной приватизации земли под гаражными стоянками владельцами боксов, один подготовлен депутатом Алексеем Ковалевым, другой муниципальным советом города Петергофа. Но они пока даже еще на первое чтение не вышли.

«К каждой стоянке надо подходить аккуратно. Постоянное и неизбежное повышение платы за землю волнует часть автомобилистов. И деньги на места в новых паркингах, даже по себестоимости в 200–250 тысяч рублей и с увеличенной компенсацией, есть не у всех», – предупредил депутат.

КСТАТИ

В Смольный поступил коллективный запрос депутатов относительно гаражей на Богатырском проспекте, юго-восточнее пересечения с Яхтенной улицей. Вице-губернатор Игорь Метельский ответил парламентариям, что пользование участком владельцами гаражных строений законодательству не соответствует. Действие постановления правительства № 732 о мерах по обеспечению и защите прав владельцев гаражей на собственников боксов в ПО-6 «Океан» не распространяется. Обременения в виде обеспечения их интересов, например в выплате компенсаций, договором с инвестором не предусмотрена. Выселение с земельного участка происходит по вступившему в силу решению арбитражного суда. Договор аренды земельного участка площадью 51,2 тыс. кв. м между КУГИ и Приморской организацией Всероссийского общества автомобилистов был расторгнут в январе 2007 года. КУГИ 25.06.2010 был заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях с ЗАО «Старт Приморский». Инвестор планировал строительство гипермаркета, молодежного досугового центра и многоэтажного гаража. По ПЗЗ территория относится к зоне ТД1-2-2 – общественно-деловой подзоне периферийных и пригородных районов, что соответствует данным целям.

Строительное качество ждет перелома

Марья Гржибовска. Рабочая группа по контролю качества строительства при Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО обсудила наиболее острые вопросы. Увы, статистика неутешительна: до сих пор примерно в трети проектов допускаются нарушения. Но выход все же есть – надежды Службы госстройнадзора связаны с 2012 годом, который обещает стать переломным.

Несмотря на то что контролирующие органы и СРО предпринимают все необходимые меры по контролю качества строительства, отступления от действующих норм все равно есть. По словам главы Службы госстройнадзора Александра Орта, в 2011 году было наложено 530 штрафов только за нарушения, связанные со строительными работами. Оставляет желать лучшего и качество проектной документации, предъявляемой в Службу. В прошлом году из 900 проектов только 300 получили положительное заключение экспертизы: «Самые частые нарушения строительных организаций – это отступления от пожарных, экологических и санитарных требований», – рассказывает глава Госстройнадзора Александр Орт. – Это три основных позиции, по которым часто допускают вольности, как в процессе производства работ, так и в самих проектах при подаче на экспертизу». Не учтенные на этапе проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации нормы бьют и по карману застройщика. По словам начальника службы управления качеством и строительного контроля ЗАО «Строительный трест» Виктора Шинкевича, в дальнейшем устранять эти ошибки приходится за свой счет. «Проектировщики не учитывают технологию строительства, стоимость работ, не отслеживают поведение объектов в период эксплуатации, – недоумевает Виктор Шинкевич. – Причина, на мой взгляд, довольно проста – некомпетентность. Порой удивление вызывает незнание некоторыми «специалистами» нормативной проектной документации: например, они не знают, каким СНиП регламентируется кирпичная кладка. Думаю, в наших силах отследить организации, которые занимаются псевдоподготовкой, и лишить их полномочий».



Решение проблемы нарушений при выполнении строительными работами пока остается частной инициативой девелопера. Для того чтобы отслеживать качество строительства на всех этапах, компаниям приходится разрабатывать собственные правила и требования. «Как генподрядчик и заказчик мы не ограничиваемся только инженерно-строительным контролем, – делится опытом Виктор Шинкевич. – Мы ввели линейный контроль – приведу пример акта приемки монолитных работ: конструкцию армирует бригада, работу принимает прораб, мастер, и только после этого на объект вызывается представитель строительного контроля генподрядчика. Он тщательно проверяет ее и выдает разрешение. Если в дальнейшем вы-

ясняется, что работа у бригады принята с нарушениями, провинившегося увольняем».

Отчасти проблему поможет разрешить технологическая документация, предоставляемая подрядными организациями, в которой должны быть четко прописаны последовательность и срок выполнения работ, а также требования к продукции поставщиков. Если сырье плохое, получить на выходе хороший продукт невозможно – на сегодняшний день технического регламента о безопасности строительных материалов нет. Проверка качества строительных материалов также остается на совести застройщика – сознательные идут на расходы, создавая дополнительные структуры внутри компании, которые занимаются исследовательскими работами.

Например, в компании «ЮИТ Санкт-Петербург», выбирая поставщика, руководствуются принципом «исключить дешевое». Кроме того, служба безопасности компании проверяет потенциального партнера по всем направлениям, собирая сведения и отзывы о нем. Алексей Бриус, представитель компании, уверен, что к контролю качества необходим комплексный подход и одну из важных ролей отводят человеческому фактору. «Чтобы минимизировать риски, мы выстроили оргструктуру компании, – рассказывает Алексей Бриус, начальник инспекции технического надзора ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». – В каждом подразделении разработаны положения, на основе которых созданы должностные инструкции для сотрудников, обязательное исполнение которых прописано в трудовом контракте. Не реже чем раз в 5 лет мы отправляем сотрудников на повышение квалификации в ведущие учебные заведения города. На базе классификатора нами разработана специальная программа, анализирующая ошибки, она же формирует и процент премирования сотрудников. Сотрудники строительных площадок каждые полгода получают премии по результатам, а если уровень качества не ниже 92 процентов, она начисляется ежемесячно».

По мнению главы Госстройнадзора, существующие проблемы связаны с тем, что СРО еще не полностью вступили в свои права. Показательным станет 2012 год, когда все строительные сообщества, обсудив острые вопросы, выработают единый алгоритм действий – который и станет обязательным для исполнения. А обсудят их уже в апреле на следующем заседании рабочей группы в рамках международного строительного форума «Интерстройэкспо».

законотворчество

820-7 продолжают изменять

Евгений Иванов. Правительство Петербурга продолжает собирать мнения и замечания к Закону о зонах охраны. На прошлой неделе своими соображениями поделились представители ГУД и КГИОП.

Так, комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) подготовил предложения о внесении изменений в закон № 820-7 для предварительного рассмотрения в комиссиях Законодательного собрания. Изменения связаны с требованиями Прокуратуры Санкт-Петербурга, предъявленными в январе 2012 года.

Комитет сформулировал понятие «локальные изменения» и разработал порядок составления заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

«Поскольку требование прокурора не содержит указания на возможность установления иных случаев разборки аварийных объектов, следовательно, и возможность редакции данных пунктов закона не предусмотрена», – сообщает КГИОП.

КГИОП выступает против сноса исторических зданий как устоя-

вшегося явления. В исключительных случаях разборка аварийных зданий, угрожающих жизни людей, возможна при условии выработки четких критериев и порядка принятия данного решения.

Гильдия управляющих и девелоперов подготовила свои замечания к проекту изменений в закон № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"». Комментарии профессионального сообщества в форме открытого письма направлены в правительство Санкт-Петербурга.

Игорь Метельский пригласил профессиональное сообщество принять участие в обсуждении проекта

изменений и высказать свое мнение относительно планируемых корректировок, и девелоперское сообщество откликнулось на призыв администрации.

Эксперты поддержали часть предложенных поправок. В частности, введение историко-градостроительной экспертизы с регламентацией ее работы и состава. По мнению экспертов ГУД, это позволит создать в Петербурге экспертный орган для комплексного отслеживания вопросов историко-градостроительного развития в центральных районах города. Положительное влияние, считают участники обсуждения, окажет введение пунктов, регулирующих установку причальных сооружений и мансардного строительства, локальные изменения фасада.

Вместе с тем эксперты ГУД отметили целый ряд пунктов, которые должны быть доработаны. Одним из главных недостатков проекта

изменений в Закон о зонах охраны девелоперы назвали отсутствие переходного периода при предусмотренной документом корректировке режимов охраны. Вызвало вопросы предлагаемое администрацией города изменение понятия исторического здания с включением пригородных районов в иную категорию, а также абсолютная абстрактность указанных годов создания объекта, с которыми связывается его статус.

Предложение о переходе к критерию «износ 70%» при решении вопроса о демонтаже, по мнению девелоперов, сохраняет субъективность оценки, а введение историко-градостроительной экспертизы, не предусмотренной федеральным законодательством, при отсутствии регламента работы и понимания ее состава и полномочий представляется неполным.

Эксперты также отметили неточность формулировок о пределах воссоздания исторических зда-

ний, демонтаж которых признан допустимым. Требуют доработки введенные понятия «исторический облик исторического здания», «историческая система озеленения и благоустройства». Неточности в определении указанных и многих других понятий, используемых в законе, могут трактоваться как потенциально коррупционные нормы. Кроме того, по мнению ГУД, необходимо внести уточнения в части регулирования «локальных изменений фасадов». Проблема в правовом регулировании может грозить неурегулированный вопрос о возможности сноса неисторических зданий в пределах зон охраны ОЗ и ЗРЗ.

В разработке предложений приняли участие такие компании, работающие на петербургском рынке, как «ЮИТ СПб», DLA Piper, «БТК Девелопмент», Parking-Set, «Конфидент», «Качкин и партнеры», НСС, «Архитектурная мастерская Цыцина» и другие.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Президиум ССОО: три важнейших события строительной отрасли

29 марта состоялось очередное заседание президиума Союза строительных объединений и организаций. Заседание прошло под председательством президента Союза Романа Филимонова.

Общее собрание – съезд строителей: регистрация до 17 апреля

Основными вопросами повестки стала подготовка к важнейшим для строительной отрасли событиям. Одним из таких событий станет общее собрание членов Союза – съезд строителей. Мероприятие пройдет 20 апреля в 7-м павильоне ВК «Ленэкспо». К участию в нем приглашены представители органов законодательной и исполнительной власти городского и российского уровня, в том числе Министерства регионального развития РФ, руководители строительных общественных организаций и других ведомств, определяющих функционирование и развитие отрасли.

Открыта предварительная регистрация участников общего собрания – съезда строителей. О своем участии в работе съезда строителей уже заявили руководители строительных компаний, профильных союзов и ассоциаций, саморегулируемых организаций строителей, проектировщиков, изыскателей, а также представители банковского сектора, страховых компаний, научных учрежде-

ний и вузов, ведущих подготовку кадров для строительного комплекса.

Профессиональное сообщество продемонстрировало высокий интерес к организации общего собрания – съезда строителей. В числе инвесторов мероприятия такие компании, как СРО НП «Строители Петербурга», Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «ДОРМОСТ», холдинг «Адамант», Институт современного строительства, ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», СРО НП «Строительный ресурс», группа компаний «ГРАНД» и другие участники строительного рынка.

Мероприятие пройдет при поддержке ведущих отраслевых СМИ. Генеральный ин-

Заявки на участие в работе общего собрания членов Союза – съезда строителей принимаются в дирекции ССОО по факсу (812) 570-30-63 или на электронный адрес ssoo@stroysoyuz.ru. Открыта предварительная регистрация на сайте www.stroysoyuz.ru. Заявки принимаются до 17 апреля.



формационный спонсор – газета «Кто строит в Петербурге», генеральный интернет-партнер – портал «КтоСтроит.ру».

IX Съезд РСС и Общественный совет

Важной темой в повестке президиума также стало проведение 19 апреля в Москве IX Съезда строителей Российского Союза строителей. Северо-Западное представительство Союза строителей, работающее под руководством вице-президента РСС, исполнительного директора ССОО Олега Бритова, формирует делегацию для участия в работе съезда. Заявки на включение в состав делегации можно направлять по факсу (812) 570-30-63 или по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru.

В числе центральных вопросов работы IX Съезда РСС – выборы президента и совета ОМОР «Российский Союз строителей», а также формирование и утверждение состава ревизионной комиссии.

Также на заседании президиума Союза шла речь о проведении очередного заседания Общественного совета по координации деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга.

Заседание назначено на 13 апреля. Оно нач-

Для участия в общем собрании – съезде строителей сформированы инвестиционные пакеты. Ознакомиться с их содержанием можно на сайте Союза. Дополнительная информация по телефонам: (812) 571-31-12, 336-45-54.

нет работу в 11 часов в Большом аукционном зале Фонда имущества (переулок Гривцова, 5). Тематами для обсуждения на общественном совете станут в том числе итоги деятельности совета, актуальные аналитические данные о состоянии системы саморегулирования в регионе, отчет управления мониторинга о работе с СРО. Также на заседании планируется скоординировать планы работы совета, управления мониторинга и координационных советов.

В рамках подготовки к заседанию совета планируется издание специального выпуска газеты «ВсеСОЮЗные вести», посвященного вопросам развития системы саморегулирования. Дирекция ССОО приглашает саморегулируемые организации принять участие в его формировании и выступить на страницах газеты с публикациями по актуальным проблемам системы саморегулирования и деятельности СРО.

Спартакиада строителей: стрельба, теннис, хоккей и футбол



Продолжается IX сезон Спартакиады строителей «За труд и долголетие», организуемый Союзом строительных объединений и организаций.

В спортивном комплексе «Динамо» пройдут соревнования по пулевой стрельбе – их проведение запланировано на 14 апреля. Городской шахматный клуб примет участников шахматного турнира 28 апреля. Соревнования по русскому бильярду пройдут в бильярдном клубе «Барс» 1 мая.

В плане Спартакиады – два ярких спортивных события, ожидаемых строительным сообществом с особым интересом и нетерпением. Во Дворце спорта «Юбилейный» состоится товарищеский матч по хоккею с шайбой между сборной командой Ленинградской области и хоккейным клубом «Возрождение». Встреча состоится 5 мая. На 6 июня назначено проведение футбольного матча между командами ФК «Сварог» (ЗАО «СМУ-303») – вице-чемпионом Санкт-Петербурга 2010 года – и ФК «Коломяги» (ЗАО «УНР-47») – трехкратным чемпионом Санкт-Петербурга, высшая лига. Матч состоится на малой арене стадиона «Петровский». Встречу будет предварять одно из самых азартных и веселых соревнований Спартакиады – перетягивание каната.

Спартакиада строителей «За труд и долголетие» пользуется заслуженной популярностью у профессионального сообщества Санкт-Петербурга. Среди постоянных участников соревнований команды компаний ОАО «Группа ЛСР», ОАО «Метрострой», ОАО «Газпром», НП «Региональное объединение», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «УНР-47», ЗАО «ЮИТ Лентек», ЗАО «СМУ-303», ЗАО «ПО Возрождение», ЗАО «ЮрИнвест», ЗАО «Мостоотряд-19» и многие другие. В числе участников Спартакиады – представители органов власти Санкт-Петербурга и России, так, в соревнованиях регулярно принимает участие Сергей Петров, депутат Государственной Думы России, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу.

Союз строительных объединений и организаций приглашает строительное сообщество присоединиться к числу участников Спартакиады «За труд и долголетие». Участвуйте и побеждайте!

КОНТАКТНЫЙ ЦЕНТР СТРОИТЕЛЕЙ

Контактный центр строителей – современная высокотехнологичная информационная площадка, в марте созданная Союзом строительных объединений и организаций при участии Российского Союза строителей, – начал успешно функционировать. В центре прошли первые мероприятия: семинар из цикла «СРОчные консультации», организуемый Союзом, и обучающий семинар, проведенный членом ССОО – Ассоциацией предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «ДОРМОСТ».

В рамках семинара «СРОчные консультации», в котором приняли участие представители городских саморегулируемых организаций, традиционно рассматривались самые острые вопросы деятельности СРО. Одной из главных тем стал закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте». С докладом на эту тему выступил председатель Координационного совета по страхованию в строительстве Общественного совета по координации деятельности СРО при правительстве Санкт-Петербурга Анатолий Кузнецов. Также вниманию участников семинара были предложены выступления по аттестации инженерно-технического персонала организаций – членов СРО и другим актуальным проблемам.

В рамках семинара «Международные типовые контракты ФИДИК и их применение в инвестиционно-строительном

комплексе России», организованного ассоциацией «ДОРМОСТ» при поддержке Британского консультационного строительного центра, обсуждались разработка и использование контрактов ФИДИК и рассматривались успешные примеры их применения.

В мае в контактном центре запланировано проведение круглого стола, где будут обсуждаться проекты федерального закона «О федеральной контрактной системе». Предварительное рассмотрение законопроектов, инициированное Северо-Западным представительством Российского союза строителей, уже ведется на сайте Союза строительных объединений и организаций, где опубликованы тексты проектов этого нормативного акта. Резолюция майского заседания в Центре строителей, отражающая консолидированную точку зрения петербургского профессионального сообщества, будет передана в Федеральную антимонопольную службу, Министерство

Контактный центр строителей располагается по адресу: Лермонтовский проспект, 13. Дополнительная информация по телефонам: (812) 571-31-12, +7 (921) 895-67-07 и +7 (911) 166-84-49.

экономического развития России, в Министерство регионального развития, в Российский Союз строителей, представлено депутатскому корпусу разных уровней.

На базе Контактного центра строителей запланировано проведение и других важных для строительного сообщества мероприятий с участием президента Союза строительных объединений и организаций Романа Филимонова, почетного президента Союза Александра Вахмирова, членов президиума ССОО, руководителей РСС. Итоги этой работы будут положены в основу работы структур, координирующих деятельность строительного сообщества.

Контактный центр строителей открыт для всех членов Союза строительных объединений и организаций и Российского Союза строителей. Он имеет современное техническое оснащение для проведения отраслевых конференций, презентаций, брифингов, семинаров и иных встреч строительного сообщества.

Центр оснащен самыми передовыми технологиями: системами цифровой видеоконференцсвязи, радиомикрофонами, плазменными панелями, видео- и аудиооборудованием, компьютерным оснащением, доступом в Интернет. Внедрена система трансляции событий в режиме реального времени, практически аналогичная телевизионной, на интернет-сайтах Союза. ССОО имеет широкое представительство в сети – трансляция будет осуществляться по адресам: www.stroysoyuz.ru, <http://sovetsro.ru>, www.spbsro.ru, www.stroitel.spb.ru, www.fos.spb.ru.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 184 от 28.02.2012

О проведении торгов по продаже земельного участка для строительства финансово-кредитного объекта по адресу: Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 80 (юго-восточнее дома № 73, лит. А по шоссе Революции)

В соответствии со статьями 30 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги по продаже земельного участка, кадастровый номер 78:11:6119Б:19, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 80 (юго-восточнее дома № 73, лит. А, по шоссе Революции) (далее – земельный участок), для строительства финансово-кредитного объекта (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Установить ограничение прав на земельный участок, указанное в пункте 2 приложения к настоящему постановлению, подлежащее государственной регистрации в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Определить, что:

3.1. Форма проведения торгов – аукцион.

3.2. Начальная цена земельного участка составляет 6 000 тыс. руб.

3.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

3.4. Размер задатка составляет 1 200 тыс. руб.

3.5. Шаг аукциона составляет 300 тыс. руб.

4. Установить, что:

4.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

4.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

4.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов (далее – Инвестор) в размере трех процентов от совокупности денежных средств, взимаемых Санкт-Петербургом за предоставление объектов недвижимости и стоимости иного имущества, подлежащего передаче в собственность Санкт-Петербурга, учтенной при определении начальной цены торгов.

5. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

5.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

5.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор купли-продажи земельного участка для стро-

ительства объекта в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре:

6.2.1. Обязанность Инвестора до передачи земельного участка оплатить в полном объеме стоимость земельного участка, определенную по результатам торгов.

6.2.2. Обязанность Инвестора в 20-дневный срок после заключения Договора выплатить обществу с ограниченной ответственностью «АРТ-СТРОЙ», осуществившему в установленном порядке подготовку документации, необходимой для проведения торгов, вознаграждение в сумме, составляющей 10 процентов от суммы, вырученной от предоставления объекта.

6.2.3. Необходимость государственной регистрации ограничений прав на земельный участок в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Предоставить Инвестору в собственность земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

8. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2008 № 1369 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства административного здания по адресу: Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 80 (юго-восточнее дома № 73, лит. А, по шоссе Революции)».

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

10. 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 28.02.2012 № 184

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ при строительстве финансово-кредитного объекта по адресу: Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 80 (юго-восточнее дома № 73, лит. А, по шоссе Революции)

1. Стоимость земельного участка, кадастровый номер 78:11:6119Б:19, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 80 (юго-восточнее дома № 73, лит. А, по шоссе Революции), определяется по результатам торгов по продаже земельного участка (далее – торги).

2. Осуществление строительства финансово-кредитного объекта по адресу: Красногвардейский район, шоссе Революции, участок 80 (юго-восточнее дома № 73, лит. А, по шоссе Революции) (далее – объект) в следующие сроки:

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

окончание строительства объекта – в течение 29 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

20 апреля
2012 года
10.00
ВК «Ленэкспо»,
павильон № 7, зал 7.1.

10 лет!

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Заявки на участие направлять по факсу
(812) 570-30-63

Предварительная регистрация на сайте:
www.stroysoyuz.ru

При поддержке:

При поддержке СМИ:

Сформированы инвестиционные пакеты.
Дополнительная информация по телефонам:
(812) 571-31-12, 336-45-54, 312-64-72

РЕКЛАМА

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

19 апреля

17⁰⁰ – 21⁰⁰

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Как улучшить жилищные условия
- Что будет с ценами на недвижимость
- Как правильно выбрать ипотечную программу
- Как оценить загородную недвижимость при покупке или продаже

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

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

РЕКЛАМА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИЯ
2013

EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
ЦЕНТР



НОВАЯ ПЛОЩАДКА

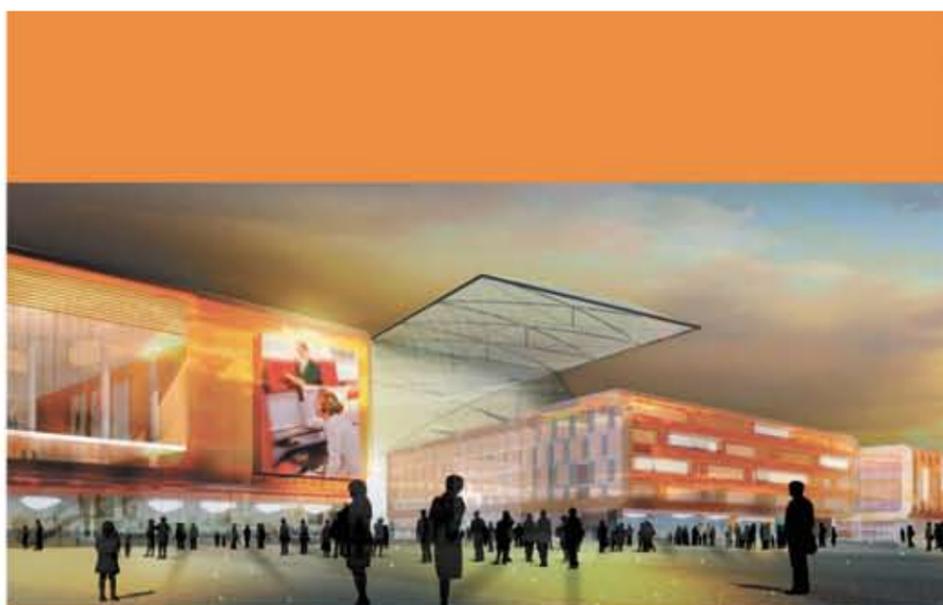
ЭкспоФорум – это новый международный конгрессно-выставочный центр, который откроется в Санкт-Петербурге в 2013 году и станет современной площадкой для проведения деловых и культурно-развлекательных мероприятий: выставок, конгрессов, форумов, концертов, спортивных соревнований и т.п.

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

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

ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

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



Ключевые параметры проекта

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



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



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