

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЦЕМЕНТА И БЕТОНА МЕНЯЕТСЯ
СОГЛАСНО ОЖИДАНИЯМ ЭКСПЕРТОВ СТР. 8—9

УЧАСТНИКИ ПАНЕЛЬНОЙ ДИСКУССИИ, ОРГАНИЗОВАННОЙ
«КТО СТРОИТ», ОБСУДИЛИ ПЕРСПЕКТИВЫ КОТ СТР. 10—11

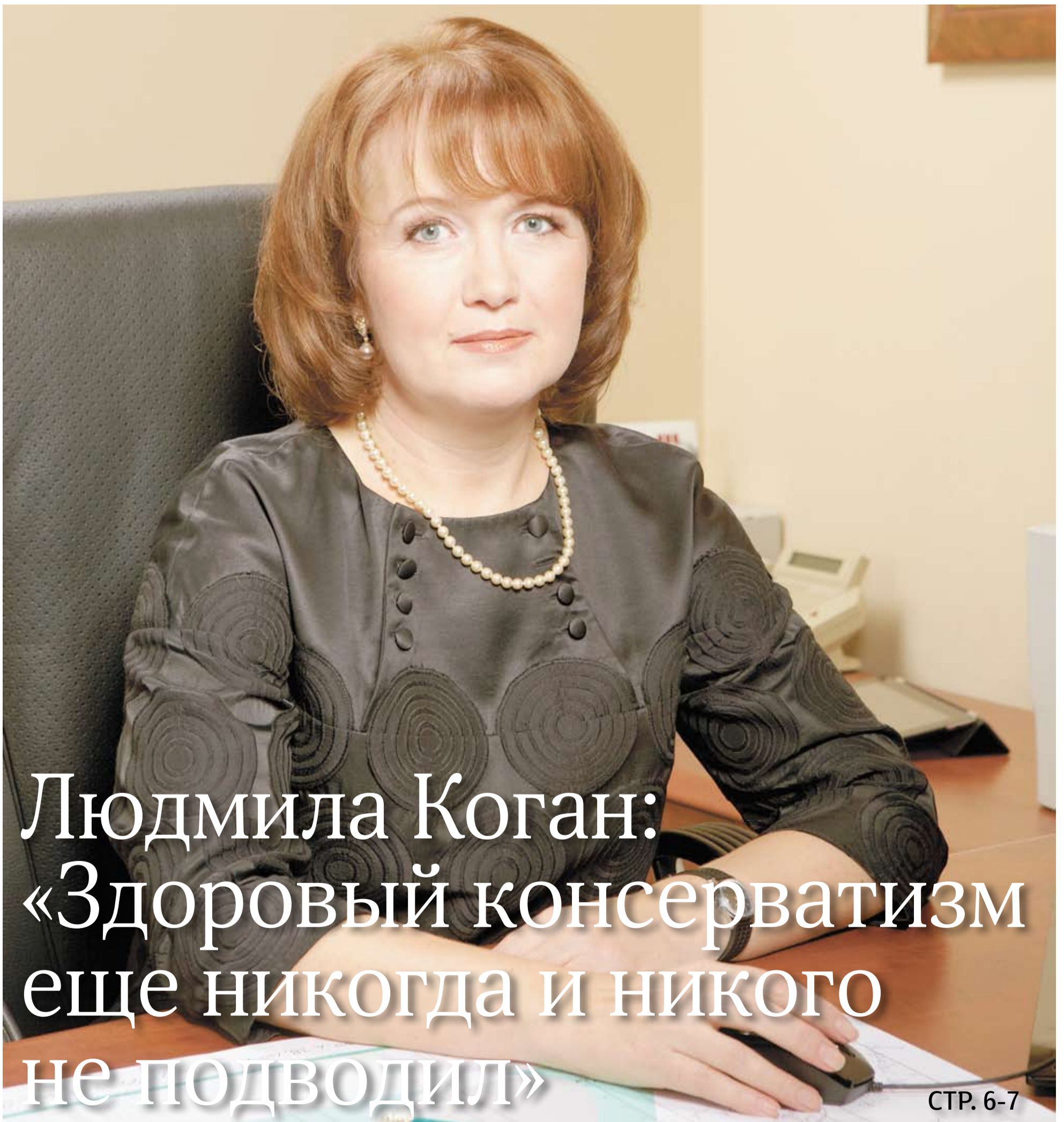
В ПЕТЕРБУРГЕ ПРОШЛО МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ СОВЕЩАНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТИЗ СТР. 16

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Людмила Коган:
«Здоровый консерватизм
еще никогда и никого
не подводил»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

23.04

Ново-Адмиралтейский мост требует изменения

Правительство Петербурга отменило проект планировки территории Ново-Адмиралтейского острова, принятый в декабре 2010 года. По словам городских чиновников, документ признан утратившим силу, после того как суд признал его незаконным. В середине 2010 года Смольный договорился с Объединенной судостроительной корпорацией (ОСК) об освобождении острова площадью 17 га от Адмиралтейских верфей. Ожидалось, что 2 га там займет мост на Васильевский остров, остальное администрация планировала продать с аукциона не менее чем за 3 млрд рублей. В июле прошлого года по иску депутата Алексея Ковалева городской суд признал проект планировки острова незаконным – расположение моста шло вразрез с генпланом, и стройка могла нарушить охранные зоны. Чиновники собираются внести поправки в генплан, изменив расположение моста согласно проекту, и перевести территорию острова из промышленной в общественно-деловую. После этого проект планировки будет принят заново, договор с ОСК остается в силе.

Орловский тоннель отменен

Смольный окончательно отказался от проекта Орловского тоннеля. Чиновники просят направить 15 млрд рублей из инвестфонда на развитие метро или транспортный обход центра. Правительство города окончательно отказывается от строительства Орловского тоннеля, а официальное заявление будет сделано в ближайшее время. В Комитете по инвестиционным стратегическим проектам сообщают, что зарезервированные на тоннель 15 млрд рублей могут пойти на проекты транспортного обхода центра или метро. «Главная задача – чтобы эти деньги не пропали», – говорят чиновники.

Для госнужд изымут два дома на Лиговском

Правительство Санкт-Петербурга постановило выкупить для государственных нужд земельный участок площадью 223 кв. м на Лиговском проспекте, 141, лит. Б, и земельный участок площадью 172 кв. м на Лиговском проспекте, 141, лит. И. Квартиры в домах находятся в частной собственности.

24.04

В Доме журналиста начнут противоаварийные работы

Об этом сообщил вице-губернатор Петербурга Василий Кичеджи. По его словам, в январе было подготовлено заключение о необходимости противоаварийных работ, затем начали готовить смету. «Это бюджетные деньги. Ранее, в 2011 году, было выделено около 30 миллионов рублей. 2 апреля губернатор принял решение о выделении бюджетных денег на противоаварийные работы», – пояснил вице-губернатор.

Работы будут проведены в течение трех месяцев. В мае начнется капитальный ремонт всего здания.

ЗСД вычеркнули из списка финансирования Инвестфонда РФ

Заседание Инвестиционной комиссии по проведению отбора проектов, претендующих на получение бюджетных ассигнований Инвестиционного фонда Российской Федерации, состоялось в Минрегионе России. Среди прочих пунктов повестки дня был вопрос об исключении инвестиционного проекта «Строительство в г. Санкт-Петербурге автомобильной дороги "Западный скоростной диаметр"» из перечня инвестиционных проектов, реализуемых при государственной поддержке за счет средств Инвестиционного фонда Российской Федерации. Напомним, что финансирование реализации проекта ЗСД за счет средств федерального бюджета осуществляется в виде дотаций бюджету Санкт-Петербурга на цели внесения в уставный капитал ОАО «ЗСД» и предусмотрено в полном объеме Федеральным законом от 30.11.2011 № 371-ФЗ «О федеральном бюджете на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов». Поэтому, во избежание двойного учета средств федерального бюджета, нужно исключить Западный скоростной диаметр из перечня проектов, реализуемых при поддержке Инвестиционного фонда Российской Федерации и признать утратившим силу паспорт проекта, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2006 г. № 1708-р.

25.04

Смольный выдал разрешения на строительство 7 млн кв. м жилья

Комитет по строительству совместно со Службой государственного строительного надзора и экспертизы провели ревизию действующих разрешений на строительство по объектам жилищного строительства. На сегодняшний день выданные разрешения на строительство обеспечивают строительство 7 217 870 квадратных метров жилья. В эту цифру не входят объекты, находящиеся в строительстве на земле в частной собственности, и федеральные объекты.

Единые правила для России и Беларуси

Глава Минрегиона России Виктор Басаргин встретился с министром архитектуры и строительства Республики Беларусь Анатолием Ничкасовым. Обсуждались вопросы выработки единых механизмов допуска к строительной деятельности и подтверждения квалификации специалистов; разработки межгосударственных технических нормативных правовых актов, устанавливающих требования к специалистам по видам деятельности, процедурам сертификации персонала; установления единых требований к системам подтверждения квалификации специалистов, а также создания равных условий субъектам хозяйствования двух стран для вступления и участия в работе строительных объединений, ассоциаций и союзов (СРО) и другие темы. Был рассмотрен опыт государств-партнеров в данных сферах.

Депутаты против перевода ВМА

Депутаты Законодательного собрания приняли обращение к президенту России Дмитрию Медведеву с просьбой отменить решение о переводе Военно-медицинской академии имени С. М. Кирова в район поселка Горская Курортного района. На реконструкцию ВМА было затрачено более 10 млрд рублей. Перевод ее готовится чисто в девелоперских целях. Депутаты просят отказаться от этого шага, а ВМА придать статус «Президентская академия военной и экстремальной медицины».

26.04

Комарово может стать достопримечательным

Депутаты муниципального совета поселка Комарово направили обращение губернатору Георгию Полтавченко с просьбой рассмотреть возможность предоставления поселку статуса достопримечательного места. По данным активистов, в последние годы Комарово подвергается хаотической застройке со сносом деревянных дач, в том числе и входивших в реестр охраны. Под угрозой оказалось единое культурное пространство поселка. Муниципалы уверяют, что Комарово соответствует всем критериям, содержащимся в статье 3 ФЗ № 73 «Об объектах культурного наследия». Здесь расположены два охраняемых природных объекта и ряд памятных мест, связанных в жизнь выдающихся людей своего времени. Глава КГИОП Александр Макаров поблагодарил депутатов за неравнодушное отношение к судьбе культурного наследия и сообщил, что с учетом обращения и наличия у данной местности признаков объекта культурного наследия проведение государственной историко-культурной экспертизы по указанному объекту включено в Адресную программу КГИОП на 2012 год.

Депутаты приняли законопроект о голландских аукционах

Госдума приняла в первом чтении законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"», разрешающий Фонду РЖС проводить новый вид аукционов для строительства доступного жилья экономкласса. Документ вводит новый порядок проведения аукционов по голландской схеме, направленных на снижение стоимости продажи жилых помещений экономкласса. Аукцион выигрывает тот, кто предложит максимальное снижение цены квадратного метра жилья экономкласса от цены жилья, устанавливаемой Минрегионом России. Компания-победитель будет обязана построить на приобретенном земельном участке жилье экономкласса, соответствующее требованиям Минрегиона России, и продать его по зафиксированной на аукционе цене тем категориям граждан, которые будут определены нормативными актами Правительства РФ.

27.04

15 млрд рублей направят на строительство

В России в этом году будут дополнительные доходы. Приблизительный объем нефтегазовых доходов у нас будет 88,7 млрд рублей. И примерно 47 млрд рублей – это, возможно, экономия по отдельным направлениям. «Таким образом, у нас есть возможность добавить где-то 135 млрд рублей в расходную часть», – заявил премьер-министр Владимир Путин накануне на заседании Президиума Правительства Российской Федерации.

По его словам, значительная часть этих средств пойдет на социальные нужды: жилье для ветеранов; выплаты сотрудникам силовых ведомств; расширение льготных авиаперевозок на Дальний Восток; повышение стипендий.

«Почти 15 млрд рублей будет направлено на федеральное финансирование ряда строек и капитальных объектов в разных регионах страны. Таких, например, как Большой драматический театр имени Товстонагова и Мариинский театр в Петербурге, аэропортовый комплекс «Центральный» в Саратове, мостовой переход через Обь в Новосибирске, а также реконструкция и строительство корпусов в университетах Орла, Владивостока и Санкт-Петербурга», – заявил Путин.

Стадион обещают сдать вовремя

Стадион на Крестовском острове посетила комиссия ФИФА. Футбольные чиновники получили от городских властей заверения, что объект будет готов к чемпионату мира 2018 года. В сентябре комиссия должна решить, соответствует ли стадион стандартам ФИФА. Петербургские строители и чиновники обещают достроить стадион к 2014 году. Представитель подрядчика сообщил, что сроки и стоимость стадиона будут названы после госэкспертизы проекта. Готовность объекта – 60 %, отдельные элементы готовы на 90 %, говорит она. Проект ожидается в конце мая, смета – в середине июня, сказал источник, знакомый с ходом строительства. Ранее губернатор Георгий Полтавченко говорил, что стадион будет сдан в конце 2013 года. Последняя стоимость проекта – 33,1 млрд руб., за пять лет она выросла на 370 %. На строительство из бюджета Петербурга было потрачено 13,9 млрд руб.

в Петербурге
Кто строит

№ 16—17(63) 30 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 Мионов, Мария Безух,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

Отдел подписки: Ирина Троицкая

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-1730
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 27.04.2012 в 23.00

Дорогу «Конкорду»!

Валерия Битюцкая. Пройдя три судебные инстанции, «Конкорд менеджмент и консалтинг» добился получения разрешения на строительство туристическо-гостиничного комплекса в Приморском районе.



ИНВЕСТОРУ ООО «КОНКОРД МЕНЕДЖМЕНТ И КОНСАЛТИНГ» ПРЕДОСТАВЛЯЮТ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 39 ТЫС. 21 КВ. М

Инвестору ООО «Конкорд менеджмент и консалтинг» предоставят земельный участок для строительства туристическо-гостиничного комплекса «Центр водного туризма». Участок, площадь которого составляет 39 тыс. 21 кв. м, расположен на Приморском проспекте, напротив будущего «Лахта-центра». Срок реализации проекта – 50 месяцев.

Площадь нового строительства составит 42410 кв. м. Перечисления в бюджет – 130 млн рублей (это рыночная стоимость объекта).

Проект постановления о строительстве выпускается в связи с решением суда, так как у Юридического комитета Смольного ранее были замечания юридического характера, однако после прохождения трех инстанций (последний, кассационный суд был в начале апреля) постановление, которое ожидалось с июля 2011 года, все-таки увидело свет. Изыскательские работы «Конкорд» проводил дважды: в 2008 и 2010 годах.

Предполагалось, что на данной территории будут развиваться три земельных участка. В августе 2011 постановлением правительства участок площадью 38, 2 тыс кв. м, расположенный напротив дома 163, лит. А, по Приморскому проспекту, должны были предоставить региональной общественной организации «Хоккейный клуб СКА Санкт-Петербург» для строительства крытого спортивного комплекса на 1000 человек и гостиницы. Однако сейчас СКА отказался от своих планов, сообщили в Комитете по строительству. Сейчас, в соответствии с ПП1813, в Комитет по строительству поступило заявление ЗАО «Общественно-деловой центр Охта» о выборе земельного участка и предварительном согласовании размещения объекта. Планируется размещение спортивных крытых комплексов без трибун для зрителей.

Еще одно пятно площадью 17,6 тыс кв. м выделено Санкт-

Петербургской общественной организации «Лига Микс-Файт чемпионы» по боям без правил М-1» для строительства крытого спортивного комплекса.

Третий участок теперь у «Конкорда». Как рассказала начальник департамента недвижимости «Конкорд менеджмент и консалтинг» Анна Прозорова, проект компании предполагает строительство гостиницы на четыреста номеров с конгресс-центрами и водно-развлекательным комплексом. Ориентирована гостиница будет на туристов, прибывающих в Санкт-Петербург водным путем. Стоимость проекта, по предварительным оценкам, составляет 120 млн долл.

По мнению Дмитрия Золина, управляющего партнера компании London Consulting & Management Company | LCMC, сейчас сроки окупаемости гостиничного бизнеса составляют более 10 лет. «В данном

случае все будет зависеть от концепции проекта, объема потраченных средств и выбранного оператора, который в перспективе будет управлять гостиницей, – говорит Дмитрий Золин. – В случае с данной локацией будущее проекта будет зависеть от общего развития территории в ближайшем окружении. Таким образом, при адекватных сроках реализации проекта «Лахта-центр», при нормальном функционировании МФК PITERLAND, а также при своевременном создании развязки КАД, что, безусловно, улучшит транспортную доступность, новый проект гостиницы будет очень привлекательным. Кроме того, несмотря на длительные сроки окупаемости строительства, гостиницы – это один из наиболее привлекательных сегментов коммерческой недвижимости, который обеспечивает инвестору понятный прогнозируемый доход при достаточно небольших рисках».

■ **Город увеличит расходы на строительство важнейших объектов.** Бюджетно-финансовый комитет Законодательного собрания накануне рекомендовал принять за основу проект закона «О внесении изменений и дополнения в Закон "О бюджете Санкт-Петербурга на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов"», внесенный губернатором.

В частности, в рамках Адресной инвестиционной программы планируется увеличить расходы по следующим важным объектам: строительство и реконструкция тепловых сетей (861 млн рублей); строительство легкоатлетического комплекса в Московском районе (436 млн рублей), строительство Парашютной улицы (399 млн рублей); строительство Витебского проспекта (352 млн рублей); проектирование и строительство в Невском районе здания Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (300 млн рублей); строительство десяти дошкольных образовательных учреждений в различных районах города (254 млн рублей).

■ **На реставрацию фасадов Литейного проспекта выделят более 66 млн рублей.** Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры объявила открытый конкурс на выполнение работ по реставрационному ремонту лицевого фасада объекта культурного наследия федерального значения «Административное здание». Реставрацию проведет со стороны Литейного проспекта по адресам: Литейный пр., 4; Шпалерная ул., 21, 23; Захарьевская ул., 2. Ремонт проводится по программе реставрации фасадов и крыш зданий исторического центра Санкт-Петербурга. Согласно материалам госзаказа, максимальная цена контракта составит 66,389 млн рублей. Работы должны быть выполнены в течение 145 дней с даты заключения договора.

■ **Льготники получили квартиры в Кировском районе.** При содействии Жилищного комитета в апреле семь семей, имеющих различные льготные категории (ветеран Великой Отечественной войны, ветеран боевых действий, инвалиды, многодетные и др.), проживающих в Кировском районе, получили новые квартиры.

На программу развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленобласти привлекут 1,89 трлн рублей

На заседании координационного совета рассмотрена и одобрена Программа развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области до 2020 года. Министр транспорта РФ, председатель координационного совета Игорь Левитин сообщил, что после одобрения программы развития Санкт-Петербургского транспортного узла она будет рассмотрена федералами и станет составной частью государственной программы развития транспортной системы России. Также он рассказал, что подготовка документа велась полгода, процесс был непростым, и в итоге на период до 2020 года финансирование проектов развития транспортной инфраструк-

туры Санкт-Петербурга и Ленинградской области должно составить 1,89 трлн рублей, причем 890 миллиардов будет привлечено из внебюджетных источников, а бюджетные средства составят 60%.

По словам Игоря Левитина, в 2012 году предполагается использовать 340 млрд рублей из трех источников: программ развития транспортной инфраструктуры Минтранса, Санкт-Петербурга и Ленинградской области; также планируется привлекать средства дорожных фондов. Прогнозы поступлений в эти фонды до 2020 года по Санкт-Петербургу оцениваются в 200 млрд рублей, по Ленинградской области – в 100 млрд рублей. «Учитывая планируемый рост экономики, эти суммы могут быть и больше, – объясняет Игорь Левитин. – Из федерального дорожного фонда, объемы которого за тот же период времени оцениваются в 4 триллиона рублей, мы рассчитываем также использовать определенную часть во взаимодействии с фондами города и области для реализации программы развития Санкт-Петербургского транспортного узла».

Смольный выбрал 7 кварталов для реновации исторического центра

На программу реновации центра города потребуется 400 млрд рублей. Восстановить весь исторический центр не получится из-за нехватки бюджетных средств. Пока определены несколько зон, которыми город будет заниматься вплотную.

По словам чиновников, программа будет включать в себя шесть подпрограмм, содержащих конкретный перечень необходимых мероприятий с объемом финансирования и сроками реализации: реконструкция кварталов исторического центра, благоустройство и озеленение кварталов, реконструкция мостов и набережных, реконструкция объектов инженерного обеспечения, снижение нагрузки на дороги в историческом центре, повышение туристической привлекательности. Предполагаются расселение, снос и реконструкция зданий.

Финансирование программы реновации будет осуществляться на 30% из городского бюджета, 70% будет направлено из федерального бюджета. Стоимость программы составит около 400 млрд рублей до 2018 года.

Смольный намерен объявить открытые конкурсы на составление мастер-планов реновации первых двух кварталов исторического центра. Первыми предложения будут приниматься по двум «особо важным территориям» – это квартал между Коношенной площадью и Марсовым полем и зона вокруг Новой Голландии до второй сцены Мариинского театра. Среди основных критериев отбора первых кварталов были наличие частных инвесторов и те эффекты, которые город получит от реконструкции.

Конкурс будет безденежным для властей, а главный приз для инвесторов, которые вложат в создание мастер-планов собственные средства, – возможность обогатиться пространством, окружающее проекты инвесторов. Конкурсы по первым кварталам пройдут до конца лета. После этого будут объявлены аналогичные конкурсы еще по пяти кварталам.

Город

■ **Пострадавшим от газовой аварии помогают деньгами, ремонтом и путевками.** В целях ликвидации последствий серьезной аварии на газовых сетях в городе Сестрорецке Курортного района Санкт-Петербурга газораспределительной организацией (ГРО) «ПетербургГаз» осуществляются единовременные выплаты лицам, получившим ущерб здоровью либо утратившим имущество.

Напомним, из-за аварии, произошедшей 31 января 2012 года, погибли два человека, несколько человек получили серьезные травмы, десятки квартир обгорели.

ГРО «ПетербургГаз» выплачивает при наступлении тяжкого вреда здоровью 250 тыс. рублей, средней тяжести – 200 тыс. рублей, легкого или утраты трудоспособности на срок свыше 10 дней – 150 тыс. рублей, при утрате трудоспособности на срок менее 10 дней или причинении вреда несовершеннолетнему – 75 тыс. рублей.

Пяти семьям, квартиры которых признаны непригодными для проживания, ГРО выплатила по 100 тыс. рублей на первоочередные нужды, выполняется ремонт или выплачены денежные компенсации на его проведение. На время восстановления квартир оплачивается проживание по найму жилья или размещение в санатории «Сестрорецкий курорт». В настоящее время в санатории проживает один человек, оплачено лечение на 24 дня – 96 тыс. рублей.

В 43 квартирах необходимы частичный ремонт или замена газовых плит. В настоящее время выполнен ремонт в двух квартирах, в 19 случаях выплачена денежная компенсация.

В одном из случаев по решению Комиссии по оказанию материальной помощи гражданам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, районной администрацией оказана помощь в 15 тыс. рублей, выдано два продуктовых набора.

Как сообщил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко в ответе на запрос депутата Анатолия Кривенченко, помощь, которая оказывается газораспределительной компанией в добровольном порядке, не исключает дополнительного возмещения вреда согласно закону «Об обязательном страховании...» владельца опасного объекта (№ 225-ФЗ). В данном случае возмещается по закону выплачивает страховая компания «Согаз» на основании заявления потерпевшего.

Сделка

Жилье после вагонов

Лидия Туманова. Холдинг «Эталон» завершил сделку по выкупу у ОАО «Вагонмаш» участка площадью 13 га на Московском проспекте. Там появится новый жилой квартал, инвестиции в который оцениваются в 400 млн USD.

Холдинг «Эталон», подконтрольный семье своего основателя Вячеслава Заренкова, завершил сделку по покупке участка площадью 13 га на Московском проспекте, 115, у предприятия «Вагонмаш». Подготовка к покупке этого актива велась несколько лет. Для рынка сделку впервые анонсировали в апреле 2011 года, перед выходом «Эталона» на IPO. Но на момент размещения бумаг «Эталона» на Лондонской бирже сделка закрыта не была. «Ее завершили в декабре 2011 года. Мы купили участок "Вагонмаша" на специально созданную дочернюю проектную структуру – ООО ЖК "Московский". В настоящее время разрабатываем проект планировки территории. Строительство планируем начать в 2014 году, после переезда "Вагонмаша" на другую площадку, на Чугунной улице. Переезжать завод будет сам, по графику», – сообщили в пресс-службе «Эталона». «С вероятностью 99 процентов сама сделка проходила не в чисто денежном выражении. Расчет, скорее всего, производился долей площадей, поскольку большинство сделок, которые проводились застройщиками по таким крупным и дорогим участкам, включали в себя расчет в "натуральной" форме. Рыночную стоимость участка я бы оценил в 120–170 миллионов долларов», – говорит генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

На пороге банкротства

Сейчас «Вагонмаш» арендует у «Эталона» промышленные корпуса на Московском проспекте. Там производят вагоны для метрополитена и трамвая. Дела у завода идут плохо. В начале апреля выяснилось, что на счету «Вагонмаша» всего 59 тыс. рублей. Судебные приставы арестовали 10 недостроенных вагонов и сушильную камеру завода за долги трем кредиторам – 30 млн рублей. Совокупный долг предприятия составляет 3,6 млрд рублей. Крупнейший кредитор – Северо-Западный Сбербанк (ему завод должен 1,4 млрд рублей). Кстати, у банка в залоге находится земельный участок на Чугунной улице, куда собирается переезжать «Вагонмаш». По словам директора завода Андрея Кабанова, предприятие ведет с кредитором работу по реструктуризации долга. «Если все-таки ЗАО "Вагонмаш" будет признано банкротом, его кредиторы теоретически



СЕЙЧАС «ВАГОНМАШ» АРЕНДУЕТ У «ЭТАЛОНА» ПРОМЫШЛЕННЫЕ КОРПУСА НА МОСКОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ

получат возможность возвращения имущества в конкурсную массу. С таким требованием может выступить конкурсный управляющий. Но все зависит от того, на каких условиях была совершена сделка. Если все по закону – этого не произойдет», – говорит юрист корпоративной и арбитражной практики юридической компании «Качкин и партнеры» Александра Улезко.

Что нам стоит...

Пока судьба бывшего участка на Московском проспекте развивается по сценарию нового собственника. «Эталон» намерен построить там 200 тыс. кв. м недвижимости (в основном жилье), вложив в проект около 400 млн USD. Как сообщил источник, знакомый с проектом, на участке расположены три исторических здания: корпус заводоуправления, кузовной и вагоносорочный цеха. «Их по требованию КГИОП нужно сохранить и вписать в новую застройку», – сообщил источник. «На участке целесообразно строительство жилья класса бизнес или комфорт. Стоимость квадратного метра в этом сегменте – от 95 тысяч рублей», – говорит руководитель отдела элитной жилой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Анна Брун. По словам управляю-

щего партнера LCMC Дмитрия Золкина, участок расположен удачно – район перспективный, неподалеку метро. «При грамотной реализации и продуманной концепции новый проект будет успешен», – уверен он. «В ближайшее время конкуренция среди застройщиков жилья в этом районе возрастет. Рядом планируется крупный проект на месте завода "Петмол", жилой комплекс в начале Московского собирается строить "Юит". Кроме того, "Силовые машины" намеревались начать redevelopment старых цехов завода "Электросила", – говорит генеральный директор компании «Новый Петербург» Андрей Вересов. А, по оценкам экспертов АРИН, в ближайшее время (7–10 лет) в окрестностях Московского проспекта будет построено почти 1 млн кв. м недвижимости.

Перспективы бизнес-класса

В целом по городу, по данным Astera, объем рынка жилья бизнес-класса составляет около 250 тыс. кв. м (10% от общего объема возводимого жилья). «Если в конце 2010 года цены на такое жилье составляли от 120 до 200 тысяч рублей за квадратный метр, то к концу 2011 года верхний порог цены вырос до 280 тысяч рублей, а нижний

снизился до 90 тысяч, что было связано с запуском новых проектов, сроки реализации которых приходятся на отдаленную перспективу – 2013 год», – говорит Анна Брун. По словам генерального директора агентства недвижимости Home estate Елены Амировой, спрос на сегмент высокий. «К моменту завершения строительства дома все квартиры в нем обычно выкуплены, а лучшие квартиры раскупают уже в начале продаж. Сегмент перспективен, так как петербуржцы "отходят" от последствий кризиса и все больший процент населения способен купить жилье такого класса», – говорит она.

Из значимых новых объектов бизнес-класса в Московском районе эксперты отмечают ЖК «Космос» застройщика Setl City, ЖК «Триумф Парк» компании Mirland Development Corporation, ЖК «Доминанта» стройкорпорации «Элис». «Рынок чутко реагирует на потребность потенциального покупателя в домах такого уровня. Перспектива развития сегмента выглядит обнадеживающе. Поэтому наша компания также работает над проектами в данном направлении. В ближайшие годы планируем начать их реализацию», – заключил генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко.

Новости компаний

■ **«ПетербургГаз» упростил схему подключения.** ГРО «ПетербургГаз» упростила схему подключения частных жилых домов к централизованному газоснабжению. По статистике, 60% обращений на газификацию ИЖС приходится на посреднические, платные структуры. Благодаря новой программе упрощенного получения технических условий на подключение, все необходимые документы теперь можно будет подать прямо на сайте компании. Собственнику потребуются представить только электронные копии свидетельств о государственной регистрации и ситуационный план дома или участка, а в случае строительства – разрешение на работы от муницип-

ального образования. Также обязательным условием является наличие газопровода в границах земельного участка. Воспользоваться новой услугой смогут около 20 тыс. частных домовладений, находящихся в границах Санкт-Петербурга и ближайших пригородов. Если дом или участок отвечают необходимым требованиям и попадают в адресную программу газификации Санкт-Петербурга, срок рассмотрения документов составит до 14 дней; в других случаях он может быть увеличен до 30 рабочих дней. Подготовка и выдача технических условий бесплатны, однако если запрашиваемый объем газа превышает 8 куб. м в час, то в соответствии с распоряжением Комитета по тари-

фам Санкт-Петербурга плата взимается согласно действующему тарифу.

■ **Ипотека на проект Mirland Development Corporation.** ЗАО «Райффайзенбанк» и компания Mirland Development Corporation подписали партнерское соглашение о сотрудничестве в сегменте ипотечного кредитования первичного рынка жилой недвижимости.

В рамках разработанной «Райффайзенбанком» программы выдаются кредиты физическим лицам, приобретающим квартиры в жилом экомплексе «Триумф Парк». После оформления собственности заемщика на квартиру минимальная процентная ставка по кредиту в рублях снижается до 12,50%, в долларах – до 9% годовых.

Жилой экомплекс «Триумф Парк» строится в Московском районе Санкт-Петербурга на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе. Проектом предусмотрено создание свыше 1 млн кв. м площадей, которые вмещают 9000 квартир, две школы, четыре детских сада, спортивные и игровые площадки, площади общественного назначения. Общий объем инвестиций в проект оценивается в более чем 1 млрд USD. Плановый срок завершения строительства первой очереди – II квартал 2013 года. Реализация квартир в комплексе ведется в строгом соответствии с законом 214-ФЗ, заключаются договоры долевого участия.

«Петрович» построит завод

Лидия Туманова. Торговый дом строительных товаров «Петрович» намерен построить в Петербурге собственный завод по производству сухих строительных смесей. Инвестиции в проект составят 5 млн EUR.

Эксперты утверждают, что этот сегмент стройматериалов меньше других пострадал в кризис и сейчас развивается в темпе 10–15% в год.

Строить и продавать

О планах компании построить собственный завод по выпуску сухих строительных смесей рассказал исполнительный директор СТД «Петрович» Виктор Адамов. По его словам, сейчас идет поиск земельного участка под проект. «Ищем пятно площадью 1,5–2 гектара. Там разместим производство мощностью 20 тысяч тонн в месяц, что более чем в два раза превышает объемы нашего нынешнего производства, расположенного на арендованной площадке в 1,5 гектара в промзоне "Ржевка", – говорит он. «Петрович» инвестирует в проект 5 млн EUR (3 млн EUR – в покупку земли и развитие инфраструктуры и еще 2 млн EUR – в оборудование). Окупить вложения компания планирует за 5 лет.

«Мы будем производить простые строительные смеси под маркой "Петролит". Это недорогая продукция – стоит порядка 3 тысяч рублей за тонну. Наша доля в этом сегменте – 30–40 процентов. Но в целом по рынку сухих строительных смесей региона доля меньше – около 10 процентов. Рынок достаточно раздробленный: Knauf специализируется на производстве гипсовых смесей (флагманский бренд "Ротбанд"), "Ветонит" – на полимерных шпатлевках, а местные производители, "Плитонит" и "Крепс", – на цементных смесях», – рассказывает Виктор Адамов.

Бодрый рынок

По продажам сухих строительных смесей СТД «Петрович» занимает на петербургском рынке лидирующие позиции. «Мы продаем порядка 30 процентов этой товарной категории. Так что у нас хорошие возможности для строительства вертикально интегрированной схемы производства и продаж», – уверен Виктор Адамов. «Строительство нового завода целесообразно для компании. По такому пути – от торговли чужим товаром к собственному производству – прошли многие. В этом случае компания перестает зависеть от поставщиков, имеет возможность оперативнее реагировать на запросы клиентов и может влиять на ситуацию в сегменте», – говорит ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов.

Другие производители говорят, что время для расширения производства выбрано удачное. «Спрос на сухие строительные смеси растет на 10–15 процентов в год. Мы в прошлом году не смогли обеспечить продукцией всех желающих. В этом году пришлось запустить вторую линию по фасовке, удвоив производство – до 10 тысяч тонн в месяц», – сообще-

ла начальник отдела продаж компании «Ремикс» Лариса Окунева. «Потребление сухих строительных смесей не падало даже в кризис. Этот сегмент "вытянул" все производство. Но наращивать мощности на Северо-Западе пока не будем. Мы довольны результатами – у нас в регионе около 20 процентов», – добавляет директор по связям с общественностью «Кнауф СНГ» Леонид Лось. Не намерен увеличивать присутствие в регионе и другой лидер – компания «Крепс», которая также контролирует около 20% рынка. Коммерческий директор компании Леонид Мармур сообщил, что рынок региона, по его наблюдениям, за прошлый год вырос на 16%. «Но мы сосредоточены на развитии бизнеса в Уральском регионе, с прицелом на освоение Сибири. Там спрос выше», – говорит он.

Большой передел

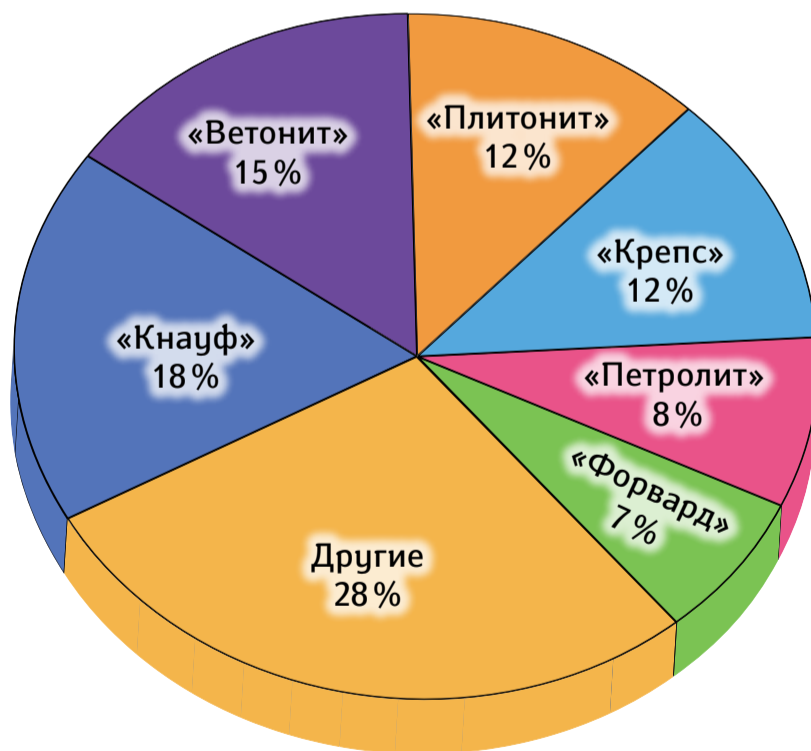
Сухие строительные смеси в России производит более 200 предприятий. Объем рынка, по словам председателя Союза производителей сухих смесей Евгения Беляева, составляет 6 млн тонн в год (на долю Северо-Запада приходится 10% рынка). «По прогнозу, рост объемов производства по стране в 2012 году составит 10–12%. Но, скорее всего, он будет больше, поскольку строительный бизнес –

основной потребитель смесей – активно возвращает утраченные в кризис позиции», – говорит он.

По данным компании «Решение», основные игроки нашего региона – Knauf, Saint-Gobain Weber (марка «Ветонит»), MC-Bauchemie, «Крепс», «Петрович», «Форвард». «Все компании, кроме Saint-Gobain Weber, имеют производство в нашем регионе. Доля ввозимой продукции – около 15 процентов», – утверждает гендиректор компании «Решение» Александр Батушанский.

Динамика цен на сухие смеси, по словам руководителя департамента технического консультирования группы «НЭО Центр» Елены Самсоновой, практически не меняется в течение последнего года: средняя цена на плиточный клей – 212 рублей за мешок, на цементную штукатурку – 188 рублей, на гипсовую штукатурку – 294 рубля за мешок. «Не ожидается появление новых производителей. Рынок разделен между основными игроками, хорошо отлажен. Конкурировать с нынешними лидерами новичкам будет трудно», – полагает г-жа Самсонова. А вот уход слабых игроков, не выдержавших конкуренции, вполне возможен. Но имена «кандидатов на вылет» эксперты пока не называют.

Доли основных игроков в СЗФО



Данные «НЭО Центр» за 2010 г.

■ «Платинум» готов на одну треть. В жилом комплексе «Платинум» на Свердловской набережной завершены общестроительные работы в четырех секциях из двенадцати. Там завершается монтаж внутренних инженерных систем, начаты работы по наружному остеклению и устройству вентилируемых фасадов. В июне будет осуществлен монтаж лифтов.

В восьми секциях закончены фундаменты, цокольные этажи, а на четырех секциях стены возведены уже до третьего, фактически типового этажа. Строительство идет с плановым опережением графика.

По словам руководителя проекта Дмитрия Южика, НОМОС-банк в полном объеме

предоставляет проектное финансирование. Напомним, что всего под ЖК «Платинум» зарезервировано 3 млрд рублей. По расчетам застройщика, «Платинум» будет завершен и введен в эксплуатацию не позднее III квартала 2013 года. К весне 2013-го комплекс планируется подключить к городским сетям.

■ Ленэнерго закрыло книгу заявок на приобретение облигаций. ОАО «Ленэнерго» закрыло книгу приема заявок на приобретение облигаций серии 04 объемом 3 млрд рублей. По облигациям было подано 45 заявок инвесторов со ставкой купона в диапазоне от 8,5 до 9,2% годовых. Общий объем спроса в ходе маркетинга со-

ставил 15,3 млрд рублей. По итогам маркетинга процентная ставка купона облигаций серии 04 определена в размере 8,5% годовых.

С учетом рыночной ситуации, цены размещения, ставки купона по облигациям и сформировавшегося спроса ОАО «Ленэнерго» приняло решение об акцепте 21 заявки инвесторов. Расчеты по сделке при размещении облигаций пройдут на ФБ ММВБ 24 апреля 2012 года. «Достигнут хороший уровень ставки. Работа над организацией и размещением данного выпуска проводилась в тесном взаимодействии с ОАО "Холдинг МРСК", – комментирует заместитель генерального директора по экономике и фи-

■ **Ветеранов и Героев освободят от земельного налога.** Законопроект, увеличивающий льготы по налогу на землю, разработан в Совете Федерации и внесен в Госдуму. Член комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Евгений Самойлов пояснил, что проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 391, 395 главы 31 «Земельный налог» части второй Налогового кодекса РФ» изменит порядок льготного налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков. Предлагается увеличить льготу для Героев Советского Союза и Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы, инвалидов I группы, ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, ветеранов и инвалидов боевых действий.

«В настоящее время ветеранам, Героям, инвалидам приходится платить земельный налог», – сказал сенатор. «Мы предлагаем установить предельный размер не облагаемого налогом земельного участка. Для Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы он составляет менее 0,2 га, для остальных категорий налогоплательщиков – менее 0,1 га», – пояснил Евгений Самойлов.

В действующем Налоговом кодексе предусмотрен ряд льгот, в том числе и для перечисленных категорий граждан. Налогооблагаемая база для них уменьшается на 10 тысяч рублей. Если участок оценивается, например, в 100 тыс. руб., то обычный гражданин платит налог со всей суммы, а для ветерана он рассчитывается, как будто участок стоит 90 тыс. руб. Однако в свете переоценки земли существующая льгота может стать чисто символической. Так что законодательная инициатива весьма кстати.

■ **Предельным отклонениям положат предел.** Депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга приняли в первом чтении законопроект, предлагающий внести изменение в Градостроительный кодекс РФ, согласно которому не допускается выдача разрешений на отклонение от предельных параметров в части увеличения предельного количества этажей или предельной высоты зданий и сооружений. Другая возможность выжать максимум из земельного участка – увеличение максимального процента застройки – ограничивается. Разрешения на нее могут выдаваться в пределах 10% от значения соответствующих предельных параметров.

«Возможность неограниченного превышения предельных параметров в исключительном порядке превращает эти параметры в фикцию», – отмечалось в ходе обсуждения проекта. Вспомнили случаи, когда разрешение санкционировало превышение в несколько раз. «Строительные компании говорят, что не могут остаться в утвержденных пределах, но разве может существовать участок, где технически допустимо строительство большого здания и нельзя воздвигнуть меньше?» – спросил с трибуны сам себя автор проекта Борис Вишневецкий.

Ранее проект был одобрен на заседании профильной комиссии ЗакСа. Если он будет принят на городском уровне, то отправится в Государственную Думу.

нансам ОАО «Ленэнерго» Виктор Пунов. – Результат размещения облигаций ОАО «Ленэнерго» послужит хорошим ориентиром для выхода других распределительных сетей компаний, входящих в группу «Холдинг МРСК», на рынок публичных заимствований».

Напомним, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ зарегистрировала выпуск облигаций ОАО «Ленэнерго» серии 04 29 марта 2012 года. Срок обращения облигаций – 5 лет, выпуск состоит из 3 млн бумаг номиналом 1 тыс. рублей каждая. Цена размещения облигаций – 1 тыс. рублей, его организаторы – ЗАО ИК «Тройка Диалог» и ЗАО «ВТБ Капитал».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Людмила Коган: «Здоровый консерватизм еще никогда и никого не подводил»

Любовь Андреева. Группа компаний «БФА-Девелопмент» в прошлом году заявила о своих амбициозных планах в области жилищного строительства. Генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент» Людмила Коган рассказала о том, как продвигаются продажи в жилом комплексе «Академ-Парк», а также о предпочтениях покупателей жилья.

— На недавней выставке «Интерстройэкспо» было много споров о судьбе отрасли. Чиновники и бизнесмены разошлись во мнениях, сможет ли стройкомплекс сдать 2,8 миллиона «квадратов» или объемы ввода упадут ниже прошлогодних. Вы, руководствуясь своим опытом, как прогнозируете развитие событий?

— Мне кажется, для строителей не может быть самоцелью сдать определенное количество квадратных метров. Это, скорее, желание чиновников отчитаться за свою работу, так сказать, привезти из прошлого, когда цифры ставились во главу угла и нужно было любыми возможными способами выполнять и перевыполнять план. Сегодня бездумно наращивать объемы строительства никто не станет.

— Объемы ввода никогда не зависели от качества жилья. Научил ли кризис покупателей быть щепетильными и требовательными? Что для покупателя является определяющим при выборе жилья?

— Для покупателей в разных классах действуют разные системы приоритетов. Если при покупке квартиры в экономклассе определяющим фактором является цена, то для покупателей жилья более высокой категории на первый план выходят такие существенные и значимые вещи, как месторасположение и уровень комфорта. Безусловно, для каждого покупателя вне зависимости от классности недвижимости важна надежность застройщика.

Итоги кризиса оказались положительными для отрасли в целом. Рост

конкуренции и отсутствие дефицита предложения позволили покупателям быть более разборчивыми, что заставило застройщиков обратить внимание на качество продукта. Сегодня даже самое скромное новое жилье выглядит достойно. Специалисты, которые давно работают на рынке, помнят, в каком виде сдавались дома, например, в 90-е годы. Очевидно, что отрасль не стояла на месте, профессиональное строительное сообщество сделало большой путь.

— Чем сегодня занимается «БФА-Девелопмент»? Какие проекты в приоритете?

— В настоящее время интересы группы компаний «БФА-Девелопмент» сосредоточены на жилищном строительстве. В частности, ведется подготовка проектов комплексного освоения кварталов 29 и 29 А в Красносельском районе, Октябрьской набережной, 54. Собираемся завершить проект элитного дома на Пионерской улице. Много времени потребовалось для правовой очистки этого объекта. Несмотря на то что деньги после городских торгов были заплачены вовремя, строительство откладывалось по объективным причинам. Сегодня все правовые вопросы решены.

Подрядные компании из группы «БФА-Девелопмент» успешно работают над реализацией городских объектов, например, активное сотрудничество ведется по реконструкции и строительству здания Академии танца под руководством Бориса Эйфмана, также работаем над получением подрядов в регионах страны и в Санкт-Петербурге.

— В чем особенности ваших жилых проектов и конкретно «Академ-Парка»?

— Мы работаем в масс-маркете, в секторе массового спроса. Первым объектом в области жилищного строительства стал ЖК «Токио», в котором компания «БФА-Девелопмент» выступила инвестором, а застройщиком стал SetCity. Жилой комплекс расположен в Приморском районе, одном из самых динамично развивающихся в городе. Благодаря большому количеству опций объект практически соответствует комфорт-классу — квартиры с улучшенной полной отделкой: металлопластиковые окна, обогрев с терморегуляторами, металлические входные двери, современные лифты со спуском в паркинг, механическая система очистки холодной воды, противопожарные системы, цифровая телефония, высокоскоростной Интернет, спутниковое и кабельное телевидение. Сегодня «Токио» введен в эксплуатацию и идет передача квартир дольщикам.

ЖК «Академ-Парк» — наш второй объект на рынке жилищного строительства и тоже пилотный, так как в данном случае строительство ведется силами компаний, входящих в группу «БФА-Девелопмент». По району в классе масс-маркет проектов такого уровня очень мало, а непосредственно примыкающих к парку попросту нет. Жилой комплекс «Академ-Парк» полностью соответствует требованиям, которые предъявляются к жилью комфорт-класса. Это кирпично-монолитные дома с индивидуальной квартирографией, планировочные решения продуманы до мелочей: кухни — более 10 метров, высота потолков —

от 2,76. Здесь есть квартиры разного метража: от небольших студий до просторных четырехкомнатных. В крупногабаритных квартирах предусмотрено два санузла, большие окна, а также место для консьержа, бесшумные лифты, охраняемый паркинг и комплексное благоустройство.

— Какие параметры жилья привлекают ваших покупателей?

— Клиентов привлекает прежде всего комфортное жилье с интересной современной инженерией, хорошим месторасположением. Люди хотят видеть просторную кухню, современные оконные конструкции, качественную отделку лестнично-лифтовых холлов, вместительный паркинг с достаточным количеством мест, чтобы дворовая территория не была заставлена машинами. Это здоровый консерватизм, который еще никогда и никого не подводил.

Поскольку мы собираемся в максимально короткие сроки реализовать вторую и третью очереди «Академ-Парка», то людям не придется десятилетиями жить на стройке. Это тоже немаловажный момент, который привлекает потенциальных покупателей.

Что касается метражей, то здесь нельзя говорить об однозначном доминировании квартир небольших площадей. По нашим наблюдениям, рынок совершенно не сосредоточен на малагабаритном жилье. Так, в ЖК «Академ-Парк» в первую очередь были распроданы четырехкомнатные квартиры, в настоящее время в продаже осталось всего две, и это за год до передачи ключей дольщикам. Аналогичная ситуация с трехкомнатными квартирами. По-

купатели долго ждали вывода конкретно нашего проекта, поэтому в первую очередь были распроданы большие хорошие квартиры. Мы отказались от продаж на ранней стадии строительства и не привлекали заемные средства, пока дома не были практически достроены. Тем самым заинтересовали клиентов, которые по различным причинам боятся покупать недвижимость на стадии котлована.

— Изменились ли критерии жилья комфорт-класса за последние три года? Как?

— Не то чтобы критерии комфорт-класса изменились, скорее, «подтянулся» экономкласс. Но важно понимать, что варианты, которые мы сегодня называем экономклассом, 10 лет назад были едва ли не бизнес-классом. Это связано с тем, что люди, которые покупают недорогое жилье, все больше интересуются уровнем комфорта — парковочными местами, безопасностью, отделкой и так далее.

Основным показателем принадлежности к тому или иному классу теперь является месторасположение и соответствующие ему транспортная ситуация и социальная инфраструктура. Жилые комплексы, расположенные выгодно с точки зрения транспортной доступности, строящиеся недалеко от объектов социальной инфраструктуры, предлагают своим обитателям дополнительные удобства в повседневной жизни и поэтому оцениваются сравнительно дороже и позиционируются в классе комфорт.

При этом повышает классность объекта не только качество самого дома, но и его окружение. Важно, чтобы комплекс не был зажат

новости компаний

■ **Фонд РЖС подвел итоги отборочно-го тура третьего градостроительного конкурса.** К участию во втором туре третьего открытого публичного конкурса на лучшее выполнение произведения градостроительства — эскиза архитектурно-планировочного решения застройки территории — допущено 16 компаний.

В конкурсе участвовала 21 проектная организация из Москвы, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Новосибирска, Омска и Тулы. Допуск ко второму туру получили две питерские компании: ОАО «ЛенНИИпроект» и ООО «Институт территориального развития».

Участникам третьего градостроительного конкурса предложено разработать эскиз архитектурно-планировочного решения за-

стройки малоэтажными жилыми домами территории в границах земельного участка Фонда РЖС площадью 833 га, расположенного в Нижегородской области, Богородском районе, вблизи поселка Новинки.

■ **«Академ-Парк» продал половину квартир.** Компания «БФА-Девелопмент» реализовала около 30 тыс. кв. м жилья. Основной объем квартир — это ЖК «Академ-Парк», где уже реализовано более 50% площадей. «В этом году февраль дал прирост по отношению к январю 2012-го. Обычно февраль всегда оставался "кислым" месяцем в плане продаж, и рынок оживал только весной», — говорит Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». Конечно, цены не будут расти до бесконечности. Например, оттоку клиентов будут

способствовать большие майские праздники, а также последние звонки в школах. «В целом же у нас очень позитивные ожидания — и апрель будет хорошим, и этот год в совокупности. К счастью, преодолены основные макроэкономические угрозы, которые виделись нашим людям. Это в первую очередь кризис еврозоны», — подытожила г-жа Денисова.

■ **«Новый берег» прошел международную экологическую экспертизу.** Роугу Finland Oy завершила работы по экологической оценке проекта намыва «Новый Берег». По результатам проведенной международной экологической экспертизы получено заключение о соответствии воздействия на окружающую среду предполагаемых работ по намыву требованиям ЕС, конвенции

Эспоо, рекомендациям и принципам ХЕЛКОМ. Согласно выводам экспертов, предлагаемая технология работ, удаление материалов дноуглубительных работ, методы засыпки и управление водными ресурсами четко определены, современны и хорошо известны в регионе Балтийского моря и соответствуют руководящим принципам ХЕЛКОМ.

«Воздействие проекта на окружающую среду в основном временное, возникающее в период строительных работ. Последствия также в значительной мере локальны, носят местный характер, прямо пропорциональны масштабам проекта», — говорится в заключении. Результаты экспертизы представлены в Министерстве охраны окружающей среды Финляндии.

Для строителей не может быть самоцелью сдать определенное количество квадратных метров. Это, скорее, желание чиновников отчитаться за свою работу.

Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент»

в кольцо старых хрущевок, чтобы рядом были соответствующего уровня магазины, школы и детские сады, медицинские центры и прочее. Вот с этим в Петербурге дело обстоит непросто. Каждый проект имеет свои болевые точки. Полностью удовлетворить все перечисленные требования может только квартальная застройка, но и для нее возможностей в Петербурге немного.

— Что такое, по вашему мнению, качество жизни? И как оно зависит от качества жилья?

— Качество жизни определяется не только набором материальных ценностей, а еще и устремлениями, собственной активностью, потребностью в самореализации. В принципе, можно иметь достаточно скромный достаток и невысокий уровень потребления и при этом быть довольным качеством жизни. Конечно, качество жилья является одним из компонентов качества жизни, а в определенный период даже становится определяющим фактором. Например, когда в семье маленький ребенок, удобство и функциональность жилья, безусловно, являются важнейшими показателями и выступают на первые позиции. Когда человек находится на пике своей активности или входит в пору зрелости, тогда качество жилья для него отодвигается на второй план. Потому что его функции смещаются в сторону общественной жизни, профессиональной реализации.

Впрочем, всегда на качество жизни влияет среда обитания в широком смысле, поэтому так необходима серьезная проработка проектов комплексного освоения территории. Важно, чтобы в непосредственной близости от дома находились школы, магазины, зеленые рекреационные зоны для прогулок и занятий спортом.

Комфортное жилье создает прочную основу для обеспечения высокого качества жизни. Однако можно быть бездельником и провести свою жизнь бездарно даже в самом комфортном жилье.

— Квартиры в «Академ-Парке» продаются в соответствии с 214-ФЗ. Какие преимущества это дает покупателю?

— 214-ФЗ — это закон, стоящий на страже интересов дольщиков. Мы, как клиентоориентированная компания, стремимся, чтобы наши покупатели чувствовали себя максимально защищенными. В последнее время позиция власти в этом вопросе серьезно жесточе-

чилась, она совпадает с нашим желанием работать в правовом поле, на острие потребностей и ожидаемый рынка.

Конечно, преимущества покупателей при работе по этой схеме очевидны. Так, средства переводятся застройщику только после регистрации договора долевого участия. Это защищает человека от двойных продаж. Дольщики уверены, что их права находятся под охраной государства, — это и есть то главное достижение 214-ФЗ, ради которого он принимался.

Применение этого закона привело к важным итогам: на рынок практически перестали выходить застройщики, которые не уверены в своих силах, не имеют значительных средств на начало стройки. То есть случайных игроков в жилищном строительстве стало значительно меньше.

Конечно, жизнь и экономическая ситуация таковы, что с трудностями в процессе реализации проекта может столкнуться и финансово крепкий застройщик. Но для того, чтобы обезопасить его дольщиков, и предусмотрен 214-ФЗ.

— Как развивается направление офисной недвижимости?

— На сегодняшний момент мы оцениваем рынок коммерческой недвижимости как несколько перегретый в связи с одновременным вводом крупных офисных центров. Кроме того, в последнее время было начато немало других масштабных проектов, таких как «Невская ратуша». Учитывая высокую конкуренцию на этом рынке, мы пока не считаем целесообразным начинать реализацию проектов в сфере коммерческой недвижимости. Построенные за предыдущий период офисные центры находятся в управлении ООО «Менеджмент компании БФА», и мы довольны результатами. Так, бизнес-центры класса А «Восстания, 18, литера А» и «Линкор» на Пе-

троградской набережной, 36 заполнены на 100 процентов, «Невский, 38» — на 99 процентов. Как показывает статистика, максимальная загрузка бизнес-центров достигается к концу второго года его эксплуатации. Наш бизнес-центр на улице Некрасова эксплуатируется всего год, но уже заполнен на 80 процентов.

Учитывая удачный опыт развития управляющей компании, мы планируем и жилые объекты эксплуатировать своими силами. Мы чувствуем уверенность в том, что в будущем сможем предоставлять жильцам качественное техническое обслуживание их жилья по самым справедливым ценам.

— По какой схеме ведете финансирование своих проектов? Используете ли заемные средства, как выбираете партнеров для финансирования ваших проектов?

— Финансирование наших проектов до очень высокой стадии готовности ведется на собственные средства. Мы начали привлекать деньги дольщиков, в частности, по ЖК «Академ-Парк» только в ноябре прошлого года, за год до сдачи первой очереди. Тогда два корпуса из четырех уже были в 100-процентной этажной готовности, два других дома были готовы на 80 процентов.

В настоящее время для финансирования наших будущих проектов привлекаются в том числе и заемные средства. Мы выбираем партнеров для финансирования, партнеры выбирают нас — это процесс обоюдный. Выбор источников кредитования — всегда очень ответственный момент. В настоящее время мы работаем с ОАО «Сбербанк», это самый мощный ресурсный источник. В этом смысле сложно противопоставить его предложению что-либо еще.

В целом в процессе реали-

зации ЖК «Академ-Парк» мы убедились в том, что на активном рынке привлечение заемных средств может быть минимизировано, продажи идут очень активно и давно пересекли экватор и по количеству квартир, и по проданным метрам. Теперь можем строить свою стратегию с опорой на собственные силы.

— Ваша семья волею судеб стала публичной. Мешает ли это в жизни и в бизнесе?

— Конечно, строить бизнес проще, будучи узнаваемой личностью, поэтому этот фактор даже, скорее, помогает. Что же касается повседневной жизни, то со временем публичность становится привычной.

— Вы многодетная мать, как удается совмещать такую большую ответственность с ответственностью за бизнес и стройку?

— Когда ты несешь ответственность за свою семью, то автоматически переносишь это же чувство на другие отрасли.

— Вы строгая мама?

— Очень.

— Ваши дети хотят пойти по вашим стопам или у них другие интересы?

— Каждый из них выберет то, что ему интересно.

— Что бы вы хотели построить в Петербурге, будь у вас неограниченные возможности?

— Приспособить центр Санкт-Петербурга к современной жизни, а также обеспечить город мусоропереработкой.

— О чем вы мечтали в детстве и юности? Реализованы ли эти мечты?

— В юности мечтала о том, чтобы не было страшных мусорных свалок и загрязненных рек. Пока такого не получается.

— Вы человек амбициозный? Как это проявляется в жизни и бизнесе?

— Не амбициозный.

— Какие черты характера вас больше всего раздражают в людях? А какие притягивают?

— Раздражает безответственность, а притягивает любознательность.

— Как проводите свое свободное время?

— Его нет.

Досье

Людмила Коган

Родилась 14 августа 1965 года. Имеет два высших образования. В 1988 году окончила Ленинградский инженерно-строительный институт, в 1996-м — Санкт-Петербургский государственный университет по специальности «юриспруденция». В 1988 году поступила на работу в ЛГПТИ «Проектсервис» на должность инженера. С 1994 по 1996 год работала юрисконсультом сначала в ОАО «Промышленно-строительный банк», потом в ILM Pulp Enterprise. В 2001 году была приглашена в качестве директора проекта в ЗАО «Банкирский дом «Санкт-Петербург». Спустя 4 года возглавила инвестиционно-строительный департамент в ЗАО «Петровский трейд хаус», ныне «БФА-Девелопмент», где с 2007 года является генеральным директором. Замужем, воспитывает четверых детей, постоянно проживает в Санкт-Петербурге.

■ РЖД инвестирует более 9,8 миллиарда в строительство ветки между Пулково и Балтийским вокзалом.

Инвестиции РЖД в организацию железнодорожного сообщения между аэропортом Пулково и Балтийским вокзалом составят более 9,8 млрд рублей, об этом сообщает пресс-служба ОАО «РЖД». В 2011 году компания направила 6 млн рублей на предпроектные проработки, согласно расчетам специалистов ОАО «Ленгипротранс», общая стоимость реализации проекта обойдется Российским железным дорогам более чем в 9,8 млрд рублей. В эту сумму входят и работы, связанные с формированием и отчуждением земельных участков. Расходы на приобретение нового подвижного состава возьмет на себя ООО «Аэроэкспресс». По предварительным подсчетам, они соста-

вят порядка 3,6 млрд рублей. Сейчас ОАО «РЖД» совместно с Администрацией Санкт-Петербурга решают вопросы отчуждения земельных участков и подготовки территории под строительство. Эти работы оцениваются примерно в 472 млн рублей.

■ Строящийся в Московском районе склад сменит инвестора.

Сегодня на заседании городского правительства было принято решение внести изменения в проект строительства в Московском районе на улице Пилотов приемного склада автотопливозаправочного комплекса на участке площадью 41 420 кв. м. Ранее инвестором проекта было ОАО «Аэропорт Пулково», а теперь станет ОАО «Роснефть-Аэро». Изменения, по словам председателя Комитета по строительству Вячеслава Семененко, связаны

с тем, что «Роснефть-Аэро», будучи единым оператором по заправке воздушных судов топливом, просит перевести на них права по автозаправочному комплексу.

■ Детсад вместо офисов. Ассоциация «Региональное кабельное телевидение» планировала построить офисное здание на участке площадью 2400 кв. м по адресу Разночинная улица, 19 А. На данный момент срок действия договора аренды участка для проведения изыскательских работ истек. Глава Комитета по градостроительству и архитектуре Юлия Киселева предложила зарезервировать данный участок под размещение дошкольного учреждения. «В Петроградском районе дефицит этих объектов», — объяснила она. Губернатор Георгий Полтавченко предложение поддержал.

■ Сбербанк увеличил выдачу жилищных кредитов в 1,5 раза. В I квартале 2012 года Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» выдал 3595 ипотечных кредитов на сумму 5,42 млрд рублей, что в полтора раза больше объема ипотечных кредитов, предоставленных населению за аналогичный период 2011 года.

■ Здание на Казанской реконструируют под коммерческий объект. В Адмиралтейском районе по адресу Казанская улица, 36, реконструируют здание под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения. Участок находится в собственности инвестора. Срок реконструкции составит 33 месяца. Инвестор «Казанская, 36» передаст городу в течение 9 месяцев не менее 105 кв. м жилых помещений и перечислит в бюджет 8,377 млн рублей.

город

■ **Бульвар на улице Маршала Новикова вряд ли застроят.** С учетом возражения жителей и мнения муниципальной власти МО Озеро Долгое готовится запрет на застройку разделительного газона на улице Маршала Новикова (от проспекта Испытателей до Парашютной улицы) многоэтажными жилыми домами. Такой ответ дал вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский на запрос депутата Законодательного собрания Любви Седейкиной. Проект планировки и межевания территории разработан ОАО «ЛенНИИпроект» по заказу ООО «Новые ресурсы». Он предполагал застройку разделительной полосы многоэтажными жилыми домами с пристроенными многоэтажными паркингами. Проект соответствует генплану города, где данный участок отнесен к зоне «ТЗЖ2» – жилой зоне многоэтажных многоквартирных жилых домов вне исторического центра Санкт-Петербурга, с включением объектов соцкультбыта и инженерной инфраструктуры. Однако против застройки бульвара на улице Маршала Новикова проходили акции протеста, собрано более 4 тысяч подписей. На состоявшихся в октябре 2012 года общественных слушаниях по проекту в Приморской районной администрации абсолютное большинство жителей выступили с категорическими возражениями, ссылаясь на то, что застройка вызовет затенение соседних домов, есть опасность появления трещин, а кроме того, возможен транспортный коллапс, так как движение в этой части города после продления Парашютной улицы до КАД резко усилилось. Как говорится в ответе, в марте 2012 года после совещания в КГА решено приостановить действие письма администрации Приморского района о согласовании проекта планировки и межевания. Муниципальная власть предложила отнести зону из «ТЗЖ2» в «ТД2» в целях исключения возможности застройки газона. КГА внес участок в реестр предложений по изменению генплана. Предложение муниципалов из МО Озеро Долгое будет рассмотрено в ходе принятия закона о внесении изменений в генплан.

обзор

Цемент хватит

Алиса Селезнева. Ситуация на рынке цемента и бетона меняется согласно ожиданиям экспертов: цены растут, объемы увеличиваются, производства расширяются.



ЗАЯВКА «ЛСР-ЦЕМЕНТА» СЕРЬЕЗНАЯ: ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ МОЩНОСТЬ НОВОГО ЗАВОДА – 1,86 МЛН ТОНН ЦЕМЕНТА В ГОД

По мнению экспертов, рынок полностью восстановился после кризисных лет и показывает устойчивый рост. В Северо-Западном регионе по данным аналитиков за прошлый год было произведено более 35 млн тонн цемента. Вместе с ростом производства растут и цены. «Такая ситуация наблюдается ежегодно, – комментирует Сергей Янкин, руководитель производственного направления «Лидер Групп», – вслед за зимним спадом наблюдается оживление, начинается активный строительный сезон».

Рыночный квартет

Цементный рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской об-

ласти представлен четырьмя крупными производствами: цементным заводом «Метаким» в Волхове (УК «Севзаппром»), Пикалевским цементным заводом, входящим с 2005-го года в «Евроцемент групп», Сланцевским цементным заводом «Цесла», входящим с 2001-го года в группу «ХайделбергЦемент», и новичком – «ЛСР-Цементом». До недавнего времени производство «Евроцемент групп» в Пикалеве было самым крупным, однако теперь у него появился конкурент. Заявка «ЛСР-Цемент» серьезная: производственная мощность нового завода – 1,86 млн тонн цемента в год, предусмотрена воз-

можность строительства второй аналогичной технологической линии. Предприятие работает по «сухому» способу производства клинкера и выпускает цемент марок ЦЕМ II/A-III 32,5 Н, ЦЕМ I 42,5 Н и ЦЕМ I 32,5 Н в соответствии с ГОСТ 31108-2003.

Цементный завод создан в основном для удовлетворения внутренних потребностей. Метраж жилья, вводимый «Группой ЛСР», постоянно растет. Резкий скачок был, например, в 2010-м году, когда компания в 2,4 раза увеличила объемы ввода в эксплуатацию жилой недвижимости. 2011-й год также показал необходимость собственного цементного производства.

Запуск завода состоялся в ноябре 2010 года. «ЛСР-Цемент» – новое высокотехнологичное производство, построенное с учетом последних требований. Оно является одним из самых энергоэффективных цементных производств в мире, так как имеет возможность использовать альтернативные виды топлива и перерабатывать в энергию избыточное тепло от печной линии. Большое внимание уделяется экологии – на заводе установлены жесткие лимиты исходящих выбросов. Закрытые склады и производственные здания, системы обеспыливающей вентиляции, замкнутая система водопользования, посто-

тенденции

TriGranit теряет проекты

Евгений Иванов. Компания TriGranit, подконтрольная Шандору Демьяну, самому богатому человеку Венгрии, отказалась от редевелопмента бывших Бадаевских складов в Петербурге. Проект, на который инвестор потратил 5 лет и 5 млн USD, разрушен «синдромом Апрашки».

Венгерский холдинг TriGranit отказался от строительства делового квартала на месте бывших Бадаевских складов в Московском районе Петербурга. Об этом сообщил Семен Краснов, исполнительный директор дочерней структуры TriGranit – ЗАО «Инвест Строй», которая занималась данным проектом. По его словам, у инвестора истек срок постановления город-

ского правительства на проведение изыскательских работ, а также распоряжение КГА на проект планировки территории на участке 15 га между Киевской и Черниговской улицами. «Продлевать документы мы не будем. Принято решение отказаться от проекта», – сообщил он. В Смольном подтвердили, что срок действия документов истек и за продлением никто не обращал-

ся. Дальнейшая судьба участка пока неясна.

Основной причиной отказа от проекта, работа над которым велась последние 5 лет, Семен Краснов назвал «проблемы с формированием участка под застройку». Дело в том, что в 2007 году город передал венграм под проект 15 га бывших складов, но обязал разработать ППТ на 27 га территории,

с прицелом выкупа 12 га соседней земли у частных собственников. «ППТ мы разработали, потратив 5 миллионов долларов. Но у нас оказалось 22 "соседа". Договориться с ними о выкупе активов не удалось», – пояснил Семен Краснов.

«Когда владельцы небольших участков видят рядом большой проект, жадность людей зашкаливает и цены на эти участки взлетают до небес.

С похожей проблемой сталкивается сейчас, например, «Главстрой-СПб», выкупая помещения в Апраксином дворе. И даже при поддержке властей объяснить владельцам, что цена завышена, обычно не удается», – рассказывает председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш.

Вторая неожиданная проблема, с которой столкнулся инвестор, – изменение градостроительных

ВСЕМ!

янный автоматический мониторинг выбросов – все направлено на снижение воздействия на окружающую среду.

Доля импортного цемента на рынке составляет примерно 4,5%. Из импортных производителей стоит отметить латвийскую компанию Cemex и ее торговый дом в Петербурге – «Семекс Балтик Цемент». Это мировой производитель цемента, транспортно-бетона, инертных материалов и строительных смесей, имеющий филиалы более чем в 50 странах мира. Cemex в России учреждено двумя компаниями: Cemex (основной держатель акций) и TVA Group. Производство находится в городе Броцены в Латвии, мощность завода – 1,6 млн тонн в год.

В ожидании роста

Рынок цемента – не самый активный в плане появления новых игроков. Однако изменения все же планируются. Концерн HeidelbergCement анонсировал строительство второй очереди ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла» в Ленобласти. Запланированы инвестиции порядка 40 млн USD. Мощность предприятия составит порядка 1,2 млн тонн цемента в год. Старт намечен на I квартал 2013 года.

ОАО «Цемент» выступает заказчиком строительства Бабиновского цементного завода. Завершение строительства и ввод в эксплуатацию намечены на 2014 год.

Эксперты отмечают довольно стабильную ценовую динамику на рынке цемента: к активному строительному сезону цены растут, к зиме – падают либо остаются на том же уровне. В прошлом году цены на цемент в летний период увеличились на 23–27%. Стоимость отдельных марок цемента увеличилась более чем на 50%! Среди «рекордсменов» эксперты называют ПЦ-400-Д0, ПЦ-500-Д0 и ПЦ-400-Д20.

По предварительным прогнозам рост цен в этом сезоне составит ожидаемые 20–25% и традиционно придется на третий квартал. Помимо повышения стоимости на продукцию можно ждать сезонного роста транспортной составляющей в цене цемента. Совокупность этих факторов диктует рынку условия и цены.

Модернизация производств

Основные мощности заводов – производителей цемента работают по так называемому «мокрому» методу. Технологию справедливо считают устаревшей, при том что порядка 70% оборудования сильно изношено. Новые производства работают по «сухому» методу, которая заметно снижает себестоимость продукта.

Если брать во внимание не только производственные моменты, но и внешние факты, то в ближайшем времени всем без исключения производствам будет необходимо провести модернизацию. Это связано со вступлением России в ВТО, которое повлечет за собой переход промышленных производств на европейские стандарты.

Ярким примером модернизации производства является опыт Сланцевского цементного завода «Цесла». «Цесла» входит в состав HeidelbergCement Group, поэтому при помощи европейских коллег реорганизация прошла успешно.

На рынке появляются новые марки цемента. Так, в апреле на рынке появился бренд «Лафарж-Мастер» от ГК «Лафарж». Как сообщили в компании, многофункциональный продукт является обновленной версией цемента марки 400-Д20 производства Воскресенского и Коркинского цементных заводов.

Транспортировка без проблем

Известный факт, что заметную часть себестоимости цемента составляют транспортные расходы. Хopper-цементовозы остаются популярным способом транспортировки крупных партий цемента, однако дефицит вагонов такого типа может привести к затовариванию. Как ранее сообщал «Кто строит в Петербурге», «Первая грузовая компания», крупнейший отечественный железнодорожный оператор грузов, списала почти 10% парка вагонов-цементовозов в России.

Для транспортных компаний минусами являются невозможность загрузки обратного рейса и низкие ставки на перевозку, которые не окупаются, то есть для них этот груз невыгоден. «Решением перевозок по железной дороге

могло бы быть увеличение количества перевозок тарированного в крытых и полувагонах, однако сегодня мощности по затарке большинства производителей ограничены, да и перевозки в МКР более удобны для мелкооптовых поставок», – комментирует Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок».

Неуклонно растет доля перевозок автомобильным транспортом. Однако есть два «но»: расстояние транспортировки не должно превышать до 300 км и за счет небольших объемов проблема перевозки крупных партий цемента не решается.

Улучшить ситуацию с поставками цемента в наш регион возможно с помощью водных перевозок, однако для этого в Морском порту необходимо выделить специальный терминал для приемки в упаковке биг-бег, а также построить специальный цементный элеватор

для приемки цемента валом, считают в ГК «Прок».

Однозначного решения проблемы перевозки тарированного цемента пока для всех участников рынка нет, каждый пытается решить вопрос по-своему. Для ликвидации сформировавшегося десятилетиями дисбаланса в отрасли потребление имеет именно фактор стабильности качества сырья. Это самая важная характеристика.

Если она не постоянна, то производитель закладывает нестабильность в риски, чтобы гарантированно получать необходимую прочность бетона. На сегодняшний день в этом вопросе импортные производители все еще обходят отечественных.

особое мнение

Сергей Викторов, начальник службы продаж и автотранспортной логистики направления бетон ЗАО «ЛСР – Базовые материалы Северо-Запад»:



– На сегодняшний день рынок бетона Санкт-Петербурга и Ленинградской области демонстрирует уверенный рост. Хотя уровень докризисного 2008 года еще не достигнут, прогноз весьма благоприятный. Если тенденция роста в размере 10–15 процентов в год сохранится, то докризисный уровень будет достигнут к концу 2014 года. В то же время достаточно большая доля спроса на рынке бетона не подкреплена стабильным финансированием, все чаще возникают схемы «квартиры в зачет». Эта схема, практически изжившая себя в предкризисные годы, удлинит цепочку подписания договоров и тормозит процесс развития. ЗАО «ЛСР Базовые» является одним из лидеров по производству бетона в Санкт-Петербурге. В распоряжении предприятия семь заводов, но в настоящий момент действуют четыре. Для приготовления бетона и бетонорастворных смесей мы используем цементы марок 400, 500 и 600. Мы осуществляем контроль качества бетонорастворных смесей в своей аккредитованной, оснащенной современными приборами лаборатории. Поэтому для нас, производителей бетона, очень важно стабильное, подчеркиваю – стабильное качество в каждой поставке цемента! В настоящее время четырехсотые марки цемента мы закупаем в компании нашего холдинга «ЛСР Цемент», более высокие марки (500 и 600) нам привозят из Латвии от компании Cemex, через ТД «Семекс Балтик Цемент». Эти компании – наши надежные партнеры, качество продукции которых мы доверяем. Однако это не значит, что мы не рассматриваем варианты сотрудничества с другими поставщиками.

город

■ **«Леонтьевский мыс» открывает продажи.** В апреле 2012 года в элитном жилом комплексе «Леонтьевский мыс» стартовали продажи. В настоящее время объект вступил в фазу активного строительства – корпуса возводятся со скоростью два этажа в месяц. До конца года комплекс будет полностью возведен под крышу, ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2013 года. Финансовым партнером проекта выступил банк «БФА». До 2015 года банк планирует обеспечить привлечение средств для финансирования объекта в сумме до 2 млрд рублей. Девелоперы проекта – мальтийские компании КОО «Леонтьев Мальта Лимитед», КОО Advanced Property LTD, учредившие для реализации комплекса ООО «Леонтьевский мыс». Общий объем инвестиций в проект оценивается на уровне 4,7 млрд рублей.

■ **Военно-морской музеем откроет двери в День ВМФ России.** Открытие первой экспозиции в новом здании Центрального военно-морского музея в Крюковских (Морских) казармах планируется 29.07.2012 в День Военно-Морского флота России. Строительные работы в здании казарм завершены. В настоящее время ведутся работы по упаковке и подготовке экспонатов к перемещению. Так ответил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко в ответ на запрос депутата ЗакСа Бориса Вишневецкого. Главный музей флота ранее размещал экспозицию в здании биржи на Стрельковском острове. Депутат выражал обеспокоенность, что до сих пор официальная информация о дате начала работы музея на новом месте отсутствует.

Как пояснил губернатор, здание Крюковских казарм передано на баланс отдела морской инженерной службы Министерства обороны. Завершение работ по устранению недоделок и ввод в эксплуатацию инженерных сетей генеральным подрядчиком ООО «Интарсия» планируется 16.04.2012. Подготовку к переезду экспонатов по государственному контракту ведет ООО «НЕВИСС-Комплекс». В пресс-службе ООО «Интарсия» сообщили, что по состоянию на 23 апреля все сесты сданы заказчику, а недоделки устранены.

справка

TriGranit Development Corporation – крупнейшая девелоперская компания Венгрии. На российском рынке недвижимости работает с января 2007 года. Акционерами являются Шандор Демьян (34%), Immoeast Immobilien Anlagen (25%), сопредседатель совета директоров Atticus Capital Натаниэль Ротшильд (12%), председатель совета директоров Barrick Gold Питер Мунк (19%), глава OTP Bank Шандор Чани (10%).

норм. Из-за этого задуманный проект пришлось сократить, что сильно подорвало его рентабельность. «Изначально мы хотели построить 950 тысяч квадратных метров

коммерческих площадей – офисов, торговли, гостиниц. Нарисовали доминанту на 140 метров, где должен был разместиться конгрессно-выставочный центр. Но после изменения законодательства пришлось сократить площади до 600 тысяч «квадратов», а доминанту урезать больше чем в два раза. Рентабельность оказалась низкой», – говорит он.

Третья проблема – экономический кризис, который подорвал позиции TriGranit во всем мире. Из России девелопер, судя по всему, нацелен уйти. Он уже продал 50-процентную долю в строящемся ТРЦ «Мозаика» в Москве и отказался от строительства жилого квартала в Краснодаре. Последний проект TriGranit в России – Дворец искусств на Васильевском острове, который стартовал одновременно с Бадаевскими

складами и предполагал строительство 300 тыс. кв. м недвижимости, включая телестудию на территории бывшего трамвайного парка им. Леонова. «Мы надеемся довести его до конца, чтобы хотя бы частично вернуть свои затраты в Петербурге. А это около 10 миллионов долларов», – говорит Семен Краснов. Но насколько эти надежды оправданы – пока неизвестно. Новые власти города проект критикуют. Губернатор Георгий Полтавченко заявил, что территорию бывшего трампарка «лучше использовать как-то по-другому». Семен Краснов сообщил, что TriGranit разработал третью концепцию застройки территории с сохранением всех ангаров депо и сокращением коммерческих площадей до 150 тыс. кв. м. Месяц назад ее направили губернатору. Ответа еще нет.



Круглый стол



Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству



Владимир Антонов, директор СПб ГУП «УКС Реставрация»



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» группы компаний SetI Group



Алексей Белоусов, координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»



Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС»



Виталий Супиченко, председатель совета директоров холдинговой компании «МегаМейд»



Сергей Левчук, генеральный директор СК «РосСтрой» (Санкт-Петербург), группа компаний «СУ-155»



Сергей Милушкин, сопредседатель рабочей группы НАМИКС и ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»

КОТ ответит за качество жизни

Валерия Битюцкая. В Петербурге уже давно говорят о том, что проекты комплексного освоения территорий станут основой новой, качественной городской среды. Участники панельной дискуссии, организованной объединенной редакцией «Кто строит», обсудили перспективы КОТ и сложности, связанные с развитием таких проектов.



«Сегодня город закрыл примерно 20-летний этап развития, когда ввод жилья в основном обеспечивался за счет активной застройки внутри города. За исключением некоторых районов, жилищное строительство велось на тех резервах площадей, которые остались от советского этапа и были внутри уже застроенных территорий. Так, уплотнительным путем ежегодно вводилось около 2 миллионов квадратных метров жилья», – рассказал председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко. Плюс такого метода был необходимый объем ввода и оборот жилого фонда. Минусы давно известны: качество жилья по сей день оставляет желать лучшего, а Петербург, оставаясь коммунальной столицей России, нуждается не только в новом жилье, но и в новом подходе к застройке территорий. «Средний класс изменился, люди ездят за границу и видят, каким может быть новый дом», – объяснил г-н Семененко.

Качественный прорыв

Сегодня у нас на человека приходится порядка 24 квадратных метров, в Восточной Европе – 32, в Западной – 42. Это говорит о том, что город должен строить, следуя нормативам, принятым национальным проектом, но строить качественно. По мнению главы комитета, на период восполнения дефицита качественного жилого фонда город должен выйти на объем 1 кв. м на человека в год. Это позволит решить не только

застаревшие проблемы (расселение коммунальных квартир, ветхого и аварийного фонда, помочь работникам бюджетной сферы), но и прочие сопутствующие задачи. «Пока у нас не будет 30–32 "квадрата" на человека, проблема дефицита будет проявляться в различных формах. Захотим мы, например, реализовать программу реконструкции центра города, включая приватизацию коммунальных квартир и расселение зданий, а людей выселять некуда, – привел пример Вячеслав Семененко. – Кроме того, городу нужно выполнять обязанности перед льготниками. Объемы понятны, но из-за них не должно страдать качество». А вопрос качества жилья, по мнению чиновника, тесно связан с условиями городской среды, к формированию которой нужно быть особо внимательными при реализации проектов КОТ. Именно из-за безответственного подхода к этому вопросу сегодня приостановлены утверждения некоторых проектов планировки и межевания. По словам главы комитета по строительству, отклоняются проекты, потому что они быстрые и непродуманные. «Нельзя планировать развитие города за один-два года и сделать это хорошо. Мы перешли к комплексному освоению территорий, что подразумевает совершенно новый подход к процессу планирования и застройки. Мы говорим о качестве уже не отдельных домов, а об огромных территориях. Вновь осваиваемые территории должны соответствовать тому наследию,

которое нам досталось и которое идентифицирует нас как петербуржцев, ленинградцев», – прокомментировал Вячеслав Семененко.

На сегодня заявлено около 70 масштабных проектов, реализация которых в течение 7 лет может на треть увеличить общее количество жилого фонда. В число таких проектов обычно попадают те, которые подразумевают строительство более 200 тыс. кв. м жилья. Цифра неслучайна – при таком количестве уже необходимо обеспечивать проект социальной инфраструктурой: школа, два детских сада, медицина, транспорт.

Развитие города в таких объемах несет определенные проблемы. Помимо сложности финансового обеспечения проектов из бюджета, это транспортные и инженерные задачи. Нужен не только подъезд-выезд, но продуманные транспортные схемы. Социальная инфраструктура в проектах-миллионниках должна соответствовать инфраструктуре небольшого города. Это не только школы и детские сады. Это культура, среда для инвалидов и пожилых людей, спортивные объекты разных форматов. Внутриквартальное озеленение тоже недостаточно. Нужны полноценные парки, прогулочные зоны, общественные пространства. Существует термин «реприродизация» – когда город «одевается» не в асфальт, а создает максимальный природный ландшафт. Об этом тоже помнят немногие.

Кроме прочего, качество городской сре-

ды определяется пешей доступностью всех этих объектов. По словам Вячеслава Семененко, сегодня подобным требованиям отвечают единичные проекты.

Что думают строители

«Нельзя не согласиться с тем, что жилье должно быть интересным и социально ориентированным, – подтверждает Алексей Белоусов, координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». – Но говорить, что строители заинтересованы только в получении прибыли, – неверно. Все проекты реализуются в рамках градостроительного плана Санкт-Петербурга и согласно Правилам землепользования и застройки. И за последний год, сообщил г-н Белоусов, не было принято ни одного решения по отклонению от предельных параметров.

По мнению координатора НОСТРОЙ, говорить о том, что за 7 лет произойдет колоссальное увеличение жилых площадей, преждевременно. Дело в том, что на данный момент из заявленных в 2008 году проектов комплексного освоения на стадию строительства вышли 10–12%. Кроме того, г-н Белоусов заострил внимание коллег на том, что в 2010 году вышло 86 постановлений о проектах планировки и межевания территорий, в 2011-м – 49, в 2012-м – ни одного. «Понятно, что правительство занимается осмыслением того пути, по которому надо направлять бюджетные средства, – отметил Алексей Белоусов. – Но в 2014 году город может потерять от 500 до 700 тысяч квадратных метров жилья. Это примерно 25 процентов от планового ввода, если сохранятся темпы строительства». Первоочередная задача правительства, считает он, – максимально быстро определить приоритетные направления для бюджета: транспорт, социальная инфраструктура. Строители ждут, когда эти критерии будут озвучены.

А вот генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко считает, что самое сложное – подготовить качественный проект планировки. На площадку можно выйти в течение полугода. Однако есть ряд трудностей с реализацией проекта. «Отсутствие инженерных сетей – основная проблема комплексного освоения территории в Петербурге», – сетует Сергей Ярошенко. Он сообщил, что в строящемся компанией «КВС» по заказу комитета по строительству Санкт-Петербурга крупном жилом комплексе в 21-м квартале Юго-Западной Приморской части города дорожная и инженерная инфраструктура, которую должен обеспечивать город, не готова: «Через полгода комплекс будет построен, но пока непонятно, смогут ли в него переехать очередники, если до настоящего времени не начаты работы по прокладке общеквартальных канализации, водопровода и электричества».

Говоря о безусловных преимуществах комплексного подхода к инженерной подготовке кварталов, председатель совета директоров холдинговой компании «МегаМейд» Виталий Супиченко отметил и несколько проблем. Например, имеющиеся разногласия в законодательном регулировании между градостроительным кодексом и внутренними документами различных ведомств приводят к существенному увеличению сроков проведения работ и затягиванию процесса сдачи объекта.

Еще одной проблемой, о которой подробно рассказал глава «МегаМейда», является обеспечение сохранности выполненных работ по инженерной подготовке в период выхода на лоты строителей и непосредственной застройки квартала. «Сети нужно обслуживать, забитую канализацию – прочищать, разрушенный асфальт – восстанавливать. Сегодня эти затраты ложатся на подрядчиков. Обслуживание и сохранность должен учитывать город и закладывать эти средства в контракты».

Решения для КОТ

По расчетам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» группы компаний Setl Group Ольги Трошевой, из общего количества заявленных крупных проектов КОТ составляют около 60%. И доля их растет. Спрос у этих проектов значительный: в отличие от точечной за-

стройки, цена и сроки более приемлемы. Если говорить о квартирографии, сегодня в массовом сегменте 50% и выше – это однокомнатные квартиры и студии. «В Петербург приезжает много студентов и жителей регионов, и для них это самый подходящий вариант, – подтвердил Сергей Левчук, генеральный директор СК «РосСтрой» (Санкт-Петербург), группа компаний «СУ-155». Глава «РосСтроя» отметил, что одним из решений для проектов КОТ могло бы стать панельное домостроение. «Мы не теряем в качестве, а стоимость выходит на 15–20 процентов ниже. Кроме того, мы выигрываем за счет сроков введения жилья, сокращая издержки», – высказал мнение г-н Левчук.

Директор СПб ГУП «УКС Реставрация» Владимир Антонов напомнил участникам дискуссии о позиции комитета по градостроительству и архитектуре относительно сокращения количества малогабаритных квартир. Однако с мнением КГА никто не согласился. Так, Вячеслав Семененко считает, что малогабаритные квартиры – европейская тенденция и в этом нет ничего страшного.

Помимо изменения городской среды, нужно изменить жилищную политику, считает Сергей Милушкин, сопредседатель рабочей группы НАМИКС и ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» по реализации пилотных проектов по созданию инженерной и социальной инфраструктуры, вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС).

Прежде всего, нужно ввести коммерческий и социальный наем. Наличие большого количества собственников не лучшим образом сказывается на управлении домом. Механизм найма позволит субсидировать в десятки раз больше метров и за один-два года решит проблему обеспечения граждан жильем.

Для того чтобы комплексно осваивать территории, «Внешэкономбанк» разработал специальную схему государственно-частного партнерства, где 20% – это собственные средства, а 80% – привлеченные. Согласно схеме, с субъектом федерации заключается соглашение. Субъект разрабатывает две программы: инженерную, которая впоследствии будет формировать так называемый земельный банк, и социальную, основанную на арендных отношениях. С последним взносом объект переходит в муниципальную собственность. Проблема этого подхода заключается в наличии длинных денег. Премьер-министру Владимиру Путину было предложено следующее решение: пенсионные деньги передаются АИЖК или «Внешэкономбанку» под небольшие проценты и размещаются в данном бизнесе. «Это дает возможность дешевых решений для КОТ», – считает г-н Милушкин.

Сегодня механизмы ГЧП в Петербурге применяются, но для инвесторов и города они очень дороги. Из-за процентной ставки в 11% строительство, например, школы обходится в полтора раза дороже. «А при ставке в 5% мы получили бы изменения во всем стройкомплексе страны», – подчеркнул Сергей Милушкин. В Государственной Думе сейчас разрабатываются соответствующие механизмы.

Сергей Ярошенко согласился с тем, что проблему обеспечения строящихся объектов инженерной инфраструктурой могли бы решить «дешевые» деньги, то есть деньги, предоставленные банками под низкий процент.

В заключение Вячеслав Семененко напомнил, что город должен прежде всего развивать внутренние территории, а не «растягиваться» вширь. «В других странах 60–70% процентов всей новой недвижимости возводится на старых городских территориях, которые проходят стадию редевелопмента (территории неэффективных производств, кварталы, застроенные хрущевками, и т. п.). И только потом город позволяет себе подобное расширение», – подчеркнул глава комитета по строительству.

Кроме того, для проектов КОТ особенно важно пересмотреть нормативы по обеспечению социальной инфраструктурой в связи с изменившейся демографической ситуацией. Это позволит закладывать в расчеты и строить необходимое количество соц-объектов.

экскурсия

После панельной дискуссии «Жилищное строительство как основа комплексного освоения территорий» для гостей и участников выставки была организована экскурсия на объекты, построенные по заказу комитета по строительству.

В экскурсии приняли участие представители строительного сообщества Москвы, Череповца, Ярославля, Саратова, Вологды и Петербурга. Андрей Исаев, начальник производственного отдела комитета по строительству, давал комментарии о возведенных объектах по пути следования автобуса, отвечая на профессиональные вопросы строителей. Самыми обсуждаемыми темами были особенности проектного согласования в Петербурге, прочность применяемых при строительстве материалов, бюджетирование социального жилья и проблематика государственно-частного партнерства.

Детально разбираемым примером комплексного освоения территорий стал 20-й квартал Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга (ЮЗПЧ).

Автобус с экскурсантами объехал квартал по окаймляющим магистралям, в это время представитель комитета передал микрофон Сергею Федорову, директору по строительству ЗАО «МегаМейд», который рассказал об инженерной подготовке квартала. Затем были представлены девять введенных в эксплуатацию жилых домов.

Сдача 20-го квартала планируется в 2012 году, и экскурсанты смогли одновременно оценить ход строительства и осмотреть уже функционирующие объекты. Специалисты компаний-подрядчиков рассказали о технологиях и материалах, примененных во время строительства, а также об опыте обеспечения социальными объектами проектов КОТ. Участники экскурсии посетили школу, построенную за счет средств бюджета группой компаний «СУ-155». Качественный уровень строительства подчеркнул Андрей Исаев: «Это современная школа с двумя бассейнами, большими спортивным и актовым залами, столовой на 495 человек. Компьютерные классы оборудованы интерактивными досками. Есть современные лингафонные кабинеты. Сегодня все новые школы, возводимые по заказу комитета по строительству, построены по самым передовым технологиям».



Компромиссы для промзон

Валерия Битюцкая. Промышленные зоны по-прежнему вызывают у инвесторов больше опасений, чем интереса. Архитекторы и представители бизнеса считают, что нужно искать компромиссы и решить, как сохранить здания старых фабрик, приспособив их под новую функцию.

Тот факт, что приспособить здание в промзоне под новую функцию сложно, архитекторы опровергают. «Это, наоборот, одни из лучших объектов для редевелопмента, – уверена Маргарита Штиглиц, сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры. – У таких зданий нет особого декора, у них огромные пространства, которые можно по-разному распланировать. Кроме того, это прочные конструкции и стены, которые способны выдерживать достаточно большие нагрузки». Несмотря на то что эти здания довольно часто являются объектами культурного наследия, по мнению Маргариты Штиглиц, говорить о чрезмерных ограничениях при работе с ними неверно.

Однако представители бизнеса не разделяют оптимистичный настрой. По словам Александра Шабасова, представителя «Росжилдорпроекта» по Северо-Западу по взаимодействию с органами власти, памятники включают в реестр и исключают из него довольно часто. Поэтому опасения инвестора «поймать» на территории пару охраняемых объектов не беспочвенны. А возможности функционального оснащения строений без вмешательства нет. Для того чтобы обеспечить необходимое развитие центра на улице Красного Текстильщика, пришлось демонтировать две фабричные трубы. Демонтаж вызвал волну недовольства со стороны архитектурного сообщества. «Но, – заметил Александр Шабасов, – если бы остались две башни, развитие комплекса в тех масштабах, в которых оно произведено, было бы невозможно». По мнению представителя «Росжилдорпроекта», если сохранять объект полностью, максимум, что из него может получиться, – это студия. Даже не музей, потому что вентиляция не позволит содержать экспонаты.

Дмитрий Абрамов, генеральный



АЛЕКСАНДР ШАБАСОВ: «ОПАСЕНИЯ ИНВЕСТОРА "ПОЙМАТЬ" НА ТЕРРИТОРИИ ПАРУ ОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ БЕСПОЧВЕННЫ»

директор «БТК девелопмент», не отрицает, что сложностей достаточно, но добавляет, что простор для творчества при работе с такими объектами огромный. «Когда мы работали над многофункциональным комплексом "У Красного моста", нам пришлось столкнуться с проблемой перевода действующего производства. К тому же, торговым было только одно здание из четырех, остальные являлись доходными домами», – рассказал г-н Абрамов. При изменении функции, считает он, важным является не только само здание, но и прилегающая инфраструктура. Новые функции мо-

гут увеличить нагрузку на улично-дорожные сети, и нужно изначально задумываться об организации движения и парковке. «Нам пришлось уйти на несколько этажей под землю для решения проблем с паркингом, – делится опытом г-н Абрамов. – Уделять внимание необходимо и той территории, куда переводят производство. Это должно быть современное пространство, а не промышленный медвежий угол, куда работники добираются с трудом. Возможно, и не следует переводить предприятия из так называемого "серого пояса", а нужно сменить сам подход к проблеме. Даже если мы

переведем производство за черту спальных районов, нужно помнить, что город разрастается и в итоге мы вернемся к таким же проблемам».

Главным является поиск компромиссов, согласны архитекторы и бизнес-сообщество. По их мнению, стимулировать интерес к развитию промышленных территорий должен город, снижая в таких проектах налоги на имущество и земельный участок. Кроме того, нужно пересмотреть требования к приспособлению памятников. Один из предложенных вариантов – механизм взаимодействия между законодательной и исполнительной властью

и бизнес-сообществом, который выработывал бы решения по каждому объекту: как памятники могли бы быть использованы, под какую функцию и с какими ограничениями. На основе таких данных инвестор сможет принимать решения.

«Бесполезно рассчитывать на частную инициативу или инициативу общественности, – согласен доцент кафедры архитектурного проектирования СПб ГАСУ Владимир Линов. – Ее должна проявлять власть. Город за счет бюджетных средств мог бы провести исследования, чтобы выделить наиболее перспективные и выгодные территории, а после этого составить доосье на каждую из них. Тогда в процессе проектирования не будут неожиданно выявляться новые и новые памятники. К тому же, сейчас исследование заказывает инвестор, и заключение может быть не объективным».

Владимир Линов призывает обратить внимание на зарубежный опыт, когда газгольдеры используют под жилье, а металлургический комбинат превращают в парк, сохранивший всю технику: старые трубы подсвечивают, превращая их в современные инсталляции, фундаменты снесенных зданий становятся площадками для тренировок, бассейны очищают, также используя их под спортивную секцию.

Решения эти изобретательные и сложные, но они того стоят, уверены архитекторы. Подобные предложения для территорий Петербурга можно услышать от студентов-архитекторов на защите дипломов. Однако, сетует руководитель АМ «Литейная часть, 91» Рафаэль Даянов, представители строительного сообщества посещают подобные мероприятия редко. «А зря, – подчеркнул архитектор. – Студенты опираются на опыт известных градостроителей, и из их работ можно было бы многое почерпнуть для развития промышленных территорий Петербурга».

новости компаний

■ **Кредиторы делят деньги «Строймонтажа».** Росбанк (группа Societe Generale) по решению Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти вернул ранее полученные в счет погашения кредита 800 млн рублей своему бывшему заемщику – обанкротившемуся ЗАО «Строймонтаж». В конце 2008 года «Строймонтаж» оказался не в состоянии выплатить кредиторам долги, сумма которых превысила 6,1 млрд рублей. Крупнейшим кредитором оказался Балтийский банк – 1 млрд рублей. Договориться о реструктуризации долга застройщику не удалось. Рассчитавшись с Кредит Европа Банком, Альфа-Банком и Росбанком, застройщик обанкротился. По требованию остальных кредиторов во главе с Балтийским банком конкурсный управляющий компании Александр Шутилов начал оспаривать выплаты застройщика банкирам в счет погашения долгов на том основании, что погашение задолженности одним кредитором накануне банкротства заемщика ущемляет права других. Пока суд обязал вернуть средства только Росбанк, но конкурсный управляющий оспаривает в арбитраже сделки по погашению кредитов застройщика Альфа-

Банку (186 млн рублей) и Кредит Европа Банку (91 млн рублей). Росбанку не удалось убедить суд в том, что он не замечал ухудшения состояния застройщика. Более того, Балтийский банк добился заморозки расчетных счетов «Строймонтажа». Один из них находился в Росбанке, но его сотрудники открыли другой счет, на который компания и перечислила 800 млн рублей. Арбитражный суд признал сделку недействительной. Это решение устояло в кассационной инстанции. Росбанк пытается отстоять свою позицию в Высшем арбитражном суде. Но, вероятно, без особой надежды на успех, поскольку деньги уже вернул и теперь должен занять второе место в реестре кредиторов «Строймонтажа». «В ближайшее время мы будем включены в реестр и рассчитываем на удовлетворение наших требований», – сообщили в банке.

■ **Jones Lang LaSalle разработал концепцию торговой составляющей «Набережной Европы».** Работа по разработке концепции торговой составляющей велась в несколько этапов. На первом эксперты компании провели детальный анализ проекта и подготовили зонирование торго-

вой части комплекса. Далее было тестирование концепции среди основных торговых операторов. На основе полученных данных консультанты разработали детальные рекомендации по концепции торговой составляющей проекта, включающие корректировку существующих планов, пул потенциальных арендаторов и зонирование торговой части. Девелоперу проекта – «ВТБ-Девелопмент» – было предложено разделить все торговое пространство на несколько тематических зон: магазины одежды, рестораны, интерьерные салоны и шоу-румы, гастрономическая аллея и фитнес.

■ **ВТБ24 снизил первоначальный взнос по ипотеке.** С конца апреля ипотека без справки о доходах – по двум документам – становится доступна для более широкого круга клиентов, сообщает пресс-служба банка. ВТБ24 снижает минимальные требования к размеру первоначального взноса при оформлении ипотечных кредитов по одной из программ банка с 50% до 35% от стоимости приобретаемого жилья. При этом ставки в рамках этой ипотечной программы по-прежнему будут соответствовать действующим ставкам по стандартным

ипотечным программам банка. Теперь клиенты банка, которые располагают первоначальным взносом на покупку недвижимости в размере 35%, имеют возможность быстро получить решение по ипотеке на готовое, строящееся жилье или гараж, а также рефинансировать кредит в другом банке.

■ **СУ-155 сократило долг на 1,4 млрд рублей.** 1,435 млрд рублей погасила группа компаний «СУ-155» во второй половине апреля, произведя выплаты по текущей задолженности Сбербанку РФ (1,035 млрд рублей) и АКБ «ИнвестТоргБанк» (400 млн рублей). Оба банка входят в число основных финансовых партнеров ГК «СУ-155». За 2012 год ГК «СУ-155» уже выплатила различным российским кредитным учреждениям в счет погашения текущих обязательств 5,9 млрд рублей. Сбербанк РФ является одним из ключевых финансовых партнеров группы компаний «СУ-155». В рамках текущих кредитных соглашений группа уже выплатила крупнейшему банку России в первом квартале 2012 года 1,34 млрд рублей. Всего за прошлый год ГК «СУ-155» выполнила свои обязательства перед Сбербанком РФ на сумму 11,8 млрд рублей.

КУГИ приведет арендные ставки к рыночным показателям

Анастасия Лепехина. Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга планирует провести процедуру оценки 1000 высокодоходных объектов недвижимости на 22 магистралях города.



Это поможет увеличить поступления в бюджет от этих помещений до 3 млрд рублей, а также уменьшить количество рантье, зарабатывающих на сдаче в аренду государственных помещений.

Председатель КУГИ Дмитрий Куракин отмечает, что нет ничего более естественного, чем желание собственника привести арендные ставки на свои помещения к рыночным показателям. Именно поэтому КУГИ и решил заняться индивидуальной оценкой помещений.

КУГИ сдает в аренду порядка 11 тыс. объектов и около 3 тысячи предоставляет в безвозмездное пользование. Причем из сдаваемых в аренду 3 тысячи оценено по методике, и КУГИ не планирует приближать их ставки к рыночным. «Мы выполняем здесь не только функцию рантье, но и, например, поддерживаем социально значимые хозяйственные субъекты», – подчеркнул Дмитрий Куракин. Наиболее распространенным предложением для арендаторов является встроенное нежилое помещение площадью 92 кв. м в жилом доме.

Дело в миллионах

Смысл индивидуальной оценки заключается в пересмотре арендных ставок для высокодоходных коммерческих помещений. По итогам арендная ставка может быть как уменьшена, так и увеличена. Коснется это 1000 объектов, которые приносят в бюджет города порядка 2 млрд рублей (при этом сда-

ча в аренду всех имеющихся объектов дает городу 6,5 млрд рублей). Этот механизм пока не применяется в Российской Федерации, поэтому Санкт-Петербург планирует стать первопроходцем. Ставку аренды по отчетам индивидуальной оценки КУГИ планирует пересматривать не чаще одного раза в 3 года. «Для того чтобы провести работы по оценке всех заявленных объектов, понадобится год, может быть меньше», – пояснил генеральный директор ГУП «ГУИОН» Александр Чупраков. Скорее всего, будут привлечены и другие оценщики, но ГУИОН в обязательном порядке будет проводить экспертизу всех подготовленных отчетов.

Недовольные арендаторы смогут оспорить арендную ставку. «Процедура апелляции предусмотрена законом, – отметил Дмитрий Куракин. – Но мы хотим предложить внесудебный порядок апелляции, когда будем руководствоваться не только мнением ГУИОН, но и мнением саморегулируемых организаций».

«Успешное оспаривание увеличения арендной платы в судебном порядке представляется возможным в случаях, когда произведенный перерасчет в значительной степени не соответствует рыночным показателям или проведен с нарушениями действующего порядка и методики», – считает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов.

Параметры добросовестности

Представители КУГИ отметили, что с добросовестными арендаторами будет проводиться отдельная работа. Так, например, в федеральном законодательстве есть норма о том, что продление договора аренды должно проходить, как и заключение, на торгах. При этом в комитете готовы идти навстречу арендаторам, заслужившим хорошее отношение. Для них договоры аренды будут продлеваться без торгов, а все помещения будут проходить индивидуальную оценку, чтобы арендатору не пришлось переплачивать лишние средства. Идеальный арендатор, конечно, ни разу не допускал нарушения условий договора, но КУГИ в этом отношении более лоялен. Так, по их мнению, добросовестный арендатор не более двух раз допускал просрочку арендного платежа на срок не более 5 дней. «Таких арендаторов примерно половина», – подытожил Дмитрий Куракин.

Вдохновились инициативой КУГИ не все участники мероприятия. Генеральный директор «Кэпитал Консалтинг» Дмитрий Кузнецов сказал о том, что нужно развивать массовую оценку объектов недвижимости. Как будет работать индивидуальная оценка на практике, пока непонятно, поэтому те средства, которые уйдут на проведение оценки каждого помещения, можно было бы вложить в совершенствование механизма массовой оценки.

Малые возможности

Одним из наиболее волнующих вопросов оказалось предоставление помещений в аренду малому бизнесу. Предприниматели задают вопросы, пытаясь понять, ждаты ли им снижения ставок и появится ли возможность целевого выкупа арендуемых помещений. Дмитрий Куракин не стал обнадеживать малый бизнес, ответив, что поддержкой предпринимателей занимается комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга и менять практику работы КУГИ под малый бизнес нецелесообразно. Он также сказал, что КУГИ предусматривает постепенный переход от старой ставки к новой, и ставка, перешагнувшая рыночный уровень, понизится. Поэтому если арендаторы считают, что переплачивают за аренду, то после оценки они смогут платить рыночные ставки.

При этом заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров ответил на комментарии, что если бизнес не может справиться с арендными платежами, то он выполняет скорее социальную функцию, а не коммерческую, и в таком случае его нужно закрывать.

Представители общественных организаций обратили внимание КУГИ на необходимость обратной связи, которая поможет понять эффективность нового инструмента оценки и при необходимости найти способы его улучшения. О том, как будет развиваться процедура оценки ставки аренды коммерческих помещений, можно будет говорить уже в ближайшее время.

■ ООО «СТИС» будет проектировать укрепления поверхности над затопленными тоннелями между «Лесной» и «Площадью Мужества». Проектом по укреплению поверхности над затопленными тоннелями между станциями метро «Лесная» и «Площадь Мужества» займется ООО «Струйные технологии и строительство» (ООО «СТИС»). Компания стала единственным участником конкурса на проектирование.

Цель проекта – стабилизировать массив породы над старыми тоннелями, затопленными в результате размыва 1995 года, и таким образом локализовать зону возможных осадков территории, ограниченной улицами Новороссийской, Карбышева, Политехнической и площадью Мужества.

ООО «СТИС» предложило разработать проект за 43011 620,42 рубля против первоначальной цены 45 275 390,97 рубля, пишет РБК. Поскольку заявка компании оказалась единственной, 25 апреля 2012 года конкурс был признан несостоявшимся. Как пояснили в пресс-службе Комитета по транспорту, теперь в течение 10 дней комитет согласно действующему законодательству заключит с компанией контракт как с единственным подрядчиком на условиях, указанных в заявке.

Напомним, на участке между станциями «Лесная» и «Площадь Мужества» в 1995 году произошел размыв грунтов, из-за чего несколько лет (до 2004-го) между станциями не было подземного сообщения. Причиной размыва стало воздействие пльвуна – илистого, водянистого слоя почвы – на тоннели. В 2004 году движение между станциями было восстановлено уже по новым тоннелям, а старые остались затопленными и законсервированными.

Ленэнерго отчиталось за осенне-зимний период

Ленэнерго обеспечило надежную работу ленинградской энергосистемы в осенне-зимний период 2011–2012 годов, несмотря на износ основных фондов. Для повышения надежности энергетике заменили 15 трансформаторов на ключевых подстанциях в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, отремонтировали 226 трансформаторов, а также установили 40 реклоузоров в распределительной сети 6–10 кВ. Кроме того, было проведено лазерное аэросканирование 1663 км высоковольтных воздушных линий. «Износ электросетевого комплекса – более 70 процентов, и в этих условиях нам удалось не только обеспечивать стабильную работу, но и выполнять большой объем работ по строительству и реконструкции, – подводит итоги генеральный директор ОАО «Ленэнерго» Андрей Сорочинский. – Этой зимой у нас только по крупным объектам было более 100 открытых титулов».

Напомним, зимой 2012 года электроснабжение районов Ленинградской области было нарушено сильнейшим ледяным штормом. Энергетики оперативно восстановили работу 1847 трансформаторных подстанций, почти 300 воздушных линий 6–10 кВ и почти 100 линий 35–110 кВ. ОАО «Ленэнерго» провело восстановительные работы всего за три дня, причем из-за шквального ветра некоторые ЛЭП пришлось восстанавливать дважды. Для сравнения, аналогичные работы в соседних странах – Эстонии и Финляндии – заняли порядка двух недель. ОАО «Ленэнерго» стало первой операционной компанией ОАО «Холдинг МРСК», которая успешно применила систему управления аварийными работами во время чрезвычайных ситуаций. Во многом именно АВР ЧС помогла сократить сроки восстановления разрушенных стихией электросетей Ленинградской области.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

слушания

Внаем по разным схемам

Алексей Миронов. Премьер-министр Владимир Путин неоднозначно высказался о необходимости найма как одного из важнейших инструментов решения жилищной проблемы. По его словам, в жилищной политике произойдут решительные изменения. Так, ожидается, что государство не будет продлевать бесплатную приватизацию жилья, а закончит этот процесс уже в следующем году.

Петербургское бизнес-сообщество и политики подключились к обсуждению готовящихся правил. В Торгово-промышленной палате, а затем и в Законодательном собрании состоялись встречи, посвященные коммерческому найму. В ЗакСе решили разработать региональный закон о социальном и коммерческом найме.

В рамках России Петербург стал пилотным регионом, где развиваются как проекты коммерческого найма, так и социальная аренда. Инвестор покупает, а затем сдает жилье, лучше всего оптом и в строящемся доме (так дешевле). Наиболее известный пример – дом напротив метро «Пионерская», выкупленный финским пенсионным фондом, структурой, располагающей длинными деньгами. По оценкам аналитиков, доходность сдачи такого жилья со всеми налогами и страховкой находится на уровне 5–7%.

Есть еще и наем жилья, принадлежащего городу. В отличие от коммерческого, говорить о доходности тут можно условно: главный доход города в том, что он вычеркивает гражданина из списков очередни-

ков. При этом жилье, которое предоставляется по этой программе, никогда не станет собственностью нанимателя.

В прошлом году в Петербурге планировалось сдать нуждающимся в улучшении жилищных условий внаем от города 500 квартир по льготным ценам. Это до 4,6 тыс. рублей в месяц за однокомнатную квартиру, без учета коммунальных платежей, то есть в четыре-шесть раз дешевле, чем рыночная ставка. Фактически, как рассказала заместитель директора государственного бюджетного учреждения «Горжилобмен» Надежда Березуева, в прошлом году было заселено 134 квартиры в Красном Селе,

500
КВАРТИР
СДАНО
ПО ЛЬГОТНЫМ
ЦЕНАМ
В ПРОШЛОМ ГОДУ

в настоящее время заселяются 294 квартиры, которые тоже попадут в отчетность 2011 года. План найма на 2012-й – еще 1 тыс. квартир, задачи на следующий год еще не ставились. При этом услуга востребована, в «Горжилобмен» поступили уже 3 тыс. заявлений от очередников.

Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Вячеслав Семенов заявил, что в Петербурге наем будет действовать, когда для этих целей построят и сдадут 0,5–1 млн кв. м жилья в год. Нынешние объемы в сотни квартир и 50 тыс. кв. м он назвал «номинальным присутствием». По словам главы строительного ведомства, важно, чтобы в районах комплексного освоения арендное жилье и квартиры, продаваемые в собственность, были максимально перемешаны. Такая политика позволит избежать появления социальных и национальных анклавов, что важно для формирования городской среды.

Еще один вариант коммерческого найма – «серый», что называется, от гражданина к гражданину, без регистрации, с уходом от налогов.

1 МЛРД
USD
ДОХОДЫ
«СЕРОГО» НАЙМА

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов оценил его в 1 млрд USD. Он предложил государству подумать – не снизить ли подоходный налог с 13%, например, до 6%. Или предусмотреть доступный патент. Казне ведь лучше получать мало, чем ничего.

Депутат Государственной Думы Оксана Дмитриева говорит: «Рынок найма на хорошем старте – он конкурентный. Сдают жилье наследники, сдают инвесторы, даже пенсионеры, которые либо уплотняются в одной комнате, либо перебираются на дачи».

Вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов Александр Шарапов отметил, что если мы хотим использовать наем как меха-

низм поддержки строительства, надо учесть мировой опыт. В Европе пошли по пути льгот для девелоперов. В США, напротив, субсидируют граждан-нанимателей.

«В законах, которые будут приняты, необходимо зафиксировать правовой смысл таких понятий, как "доходный дом", "домовладение", "домовладелец"», – отметил руководитель экспертной группы ЗАО «Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма» Игорь Лебедев.

Юристы напоминают, что следует четче прописать в проектах такие вещи, как взаимные обязательства арендатора и арендодателя (алгоритм повышения платы, защиту от мошенничества и т. д.). Придется идти и на такую непопулярную меру, как реально работающий запрет на коммерческий наем неприватизированного жилья. Кроме местного законодательства, решено помочь инициативой федеральным коллегам: ведь, чтобы это заработало, необходимо модернизировать Жилищный, Гражданский и Налоговый кодексы.

конкурс

Выбраны лучшие строители города

Евгений Иванов. Подведены итоги профессионального конкурса «Строитель года – 2011». Награды вручены в 16 основных и 3 специальных номинациях.



В церемонии награждения приняли участие вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский, председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Борис Мурашов, председатель комитета по строительству Вячеслав Семенов, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, а также руководители ведущих строительных компаний города.

Победителем в главной номинации «За заслуги в строительной отрасли» стал Виктор Геннадиевич Смирнов, президент ГК «Интарсия».

Победителями в номинациях конкурса «Строитель года – 2011» стали:

- 1) лучшая компания-застройщик – ЗАО «Специализированное строительно-монтажное объединение «ЛенСпецСМУ»;
- 2) лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций – ЗАО «ДСК «Блок»;
- 3) лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке – ОАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- 4) лучшая компания в сфере дорожно-транспортного строительства – ЗАО «Производственное объединение «Возрождение»;
- 5) лучшая компания в сфере про-

мнение



Вячеслав Семенов, председатель комитета по строительству: – «Строитель года» – это профессиональный конкурс, который призван отметить лучших в профессии. А его результаты тем более ценны, что выбирают победителей коллеги по отрасли. Я поздравляю всех участников, номинантов и, конечно, победителей!

мнение



Геннадий Щербина, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»: – Мы рады, что профессиональное сообщество признало нашу компанию лучшей по итогам прошедшего года. Мы и дальше будем работать на таком же высоком уровне, чтобы поддерживать статус лучшего застройщика на рынке Санкт-Петербурга.

ектирования – ГУП «Ленгипроинжпроект»;

6) лучшая компания в сфере инженерных изысканий – ООО «НПП «Шельф»;

7) лучшая компания в сфере жилищного строительства – ЗАО «ЦДС»;

8) лучшая компания в сфере коттеджного строительства – ООО «Строй Проект Сити»;

9) лучшая компания в сфере реставрации – ООО «Интарсия»;

10) лучшая компания в сфере промышленно-гражданского строительства – ООО «Адамант-Строй»;

11) лучшая компания в сфере инженерного обеспечения строительства – ЗАО «Водолей»;

12) лучшая компания в сфере благоустройства – ООО «Ландшафт-Возрождение»;

13) лучшая компания в сфере выполнения функций госзаказа – ЗАО «ДСК «Блок»;

14) лучшее высшее учебное заведение в сфере подготовки кадров для строительной отрасли – ГОУ ВПО «ПУПС»;

15) лучшее среднее учебное заведение в сфере подготовки кадров для строительной отрасли – ГБОУ НПО Профессиональный лицей метростроя Санкт-Петербурга;

16) лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда – ЗАО «Фирма «Петротрест».

мнение



Владимир Черняев, управляющий ЗАО «ДСК «Блок»: – Для ДСК «Блок» двукратная победа является высокой оценкой работы всего нашего коллектива. Мы рады получить признание среди уважаемых коллег и профессионалов своего дела. В 2011 году мы ввели в эксплуатацию более 450 тысяч квадратных метров, значительная часть из которых – один из самых масштабных в истории компании проектов – строительство по заказу Минобороны нового квартала в Осиновой Роше. На данном этапе наше предприятие завершает комплексную модернизацию производства. Внедрение новейших технологий уже сегодня позволяет нам возводить современные и комфортные дома и поддерживать качество выполнения работ на стабильно высоком уровне.

В рамках конкурса были определены специальные призы: «Меценатом года» признана компания ЗАО «Производственное предприятие «КРЕПС». Кроме того, «Лучшей строительной компанией малого бизнеса» названо ООО «Предприятие-СМТ-3». Специальный приз «За активное участие в конкурсах профессионального мастерства» получило ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург».

Встреча профессионалов

Александра Таирова. Стратегические направления развития строительной отрасли России, техническое регулирование и стандартизация, саморегулирование в условиях вступления страны в ВТО, — эти и другие темы обсудили в рамках международного строительного форума «Интерстройэкспо».

мнение



Анна Симоненко, PR-директор компании «Терминатор»:

— Мы принимаем участие в выставке не первый год и очень довольны сотрудничеством. Организаторы всегда слышат заказчика и во многом помогают ему. Компания «Терминатор» неоднократно была отмечена как создатель одного из самых креативных стендов. В первый же день у нас побывала официальная делегация, и мы предложили городским властям свою помощь в сфере переработки и утилизации строительных отходов. Предложение встретили положительно. В целом же «Интерстройэкспо» является отличной площадкой для встреч с потенциальными заказчиками и заключения новых контрактов.

Организаторы активно сотрудничают с профильными ассоциациями, СРО, союзами и общественными организациями. Деловая программа форума включала семинары, конференции, круглые столы, презентации ведущих компаний и деловые встречи.

На одной из конференций профессионалы обсудили развитие саморегулирования и обеспечение конкурентоспособности организаций сферы строительства в условиях вступления во Всемирную торговую организацию. Подробно об этом рассказали представители саморегулируемых организаций НП «Управление строительными предприятиями Петербурга» и НП «Северо-Западный альянс проектировщиков». По мнению экспертов, главными плюсами вступления страны в ВТО являются доступ к международному механизму разрешения торговых споров, создание более благоприятного климата для иностранных инвестиций в результате приведения законодательной системы в соответствие с нормами ВТО, расширение возможностей для российских инвесторов, в частности в банковской сфере, участие в выработке правил между-

народной торговли с учетом своих национальных интересов. Однако существуют и минусы. Так, например, могут вырасти расходы федерального бюджета на обслуживание членства в ВТО и исправление ошибок, допущенных в процессе присоединения, кроме того, потребуются изменения в регламентах работы Правительства Российской Федерации, федеральных и региональных органах исполнительной власти.

Тема сотрудничества с Западом была актуальна для форума в этом году. Участники обсудили вопросы технического регулирования в строительстве и международный опыт и особенности Таможенного союза. Директор Департамента технического регулирования Национального объединения строителей Сергей Пугачев рассказал о программе мероприятий по гармонизации нормативных документов РФ и ЕС в строительстве на основе Руководства ЛЕК «Внедрение и применение еврокодов». Согласно ей, на этапе национальной адаптации необходимо принять ряд мер: определить параметры, устанавливаемые на национальном уровне, создать испытательную базу, адаптировать

национальные приложения. Кроме того, отметил г-н Пугачев, нужно проводить семинары с европейскими экспертами, обучать студентов, персонал и экспертов, а также проводить подготовку и аттестацию программного обеспечения. Особое внимание при внедрении еврокодов следует уделять сравнительным расчетам, то есть пилотным проектам.

Подобные круглые столы, проводившиеся практически без перерывов, позволили участникам обсудить целый спектр разнообразных тем, интересный представителям различных сфер строительства. В своем обращении к гостям и участникам выставки губернатор Георгий Полтавченко отметил, что на петербургском форуме демонстрируются передовые технологические разработки, обсуждаются актуальные вопросы развития отечественной строительной отрасли. А плодотворные дискуссии, которые проводятся в рамках Международного конгресса по строительству ИВС, способствуют эффективному решению важнейших задач, которые стоят перед строительным комплексом.

мнение



Елена Николаева, первый заместитель председателя Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству:

— Строительный комплекс необходимо обеспечить комфортной социальной инфраструктурой как в уже обжитых поселениях, так и в расширяющихся агломерациях. В первую очередь необходимо создать комфортную среду обитания. Стоит отметить, что сегодня ставится вопрос о ликвидации излишних административных барьеров и принятии федерального стандарта, где будет представлен исчерпывающий перечень работ для выхода застройщиков и инвесторов на новый уровень строительства. Взаимодействие бизнеса и власти должно идти на системном уровне, что позволит комплексно развивать город.

выставка

Практические советы от «Жилищного проекта»

В театре «Балтийский дом» прошла 42-я выставка-семинар «Жилищный проект». 19 апреля мероприятие, организованное жилищным комитетом правительства Санкт-Петербурга и Группой компаний «Бюллетень Недвижимости», посетили более 6000 горожан.

Приветствуя участников и гостей выставки, Сергей Зимин, заместитель полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, отметил: «"Жилищный проект" стал традиционно успешным мероприятием. Профессионалы имеют возможность пообщаться с потенциальными клиентами. Граждане получают актуальную информацию, необходимую для решения своих жилищных проблем. Таким образом, "Жилищный проект" полезен всем участникам рынка. Поэтому мы и дальше будем поддерживать это мероприятие».

Структура «Жилищного проекта» остается неизменной. Для горожан проводятся семинары, презентации, работает выставка по рынку жилья, действуют тематические консультационные центры. За все время работы «Жилищного проекта» 390 тысяч человек смогли получить профессиональную индивидуальную консультацию.

Содержательная часть программы постоянно модернизируется и улучшается. В качестве спикеров всегда выступают профессионалы, что оказывает серьезное влияние на развитие рынка недвижимости. Как сказал Владимир Николаев, руководитель выставки-семинара «Жилищный проект», «выставка-семинар уже почти 6 лет помогает горожанам улучшать жилищные условия, получать квалифицированную помощь экспертов рынка

недвижимости, узнавать о ценах и рисках при покупке жилья, находить способ решения жилищных проблем, подходящий именно им».

Деловая программа для населения включала в себя семинары, посвященные способам улучшения жилищных условий, рискам покупки жилья в новостройках, ипотеке, рынку недвижимости городских районов, загородной недвижимости. Повышенным вниманием пользовалась «новинка» «Жилищного проекта» — семинары по типологии жилых домов. В этот раз под пристальное внимание экспертов попали хрущевки. Граждане узнали о ценах, достоинствах и недостатках планировок, услышали практические рекомендации по ремонту и перепланировке квартир в домах первых массовых серий. Они смогли задать свои вопросы участникам семинаров и получить на них квалифицированные ответы. На следующей выставке-семинаре, которая состоится 7 июня, будут в подробностях рассматриваться «брежневки» и «корабли».

Внимание многих посетителей было приковано к семинарам, посвященным районам города. В этот раз подробно рассматривался Выборгский район, его социальная, транспортная, торговая инфраструктура. 7 июня эксперты проанализируют Петроградский и Василеостровский районы.

Гости и участники выставки оценили еще одно нововведение «Жилпроекта»: подроб-



СЕРГЕЙ ЗИМИН: «"ЖИЛПРОЕКТ" НЕОБХОДИМ РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ»

ный материал к семинарам теперь содержится в справочнике. Каждый посетитель выставки получил издание бесплатно.

По мнению участников выставки, деловая программа для профессионалов способствовала установлению и развитию партнерских связей, заключению коммерческих сделок. Площадка объединила новичков и уже заре-

комендовавших себя участников рынка. Для профессионалов рынка в рамках «Жилпроекта» состоялись мастер-классы (в первую очередь для руководителей и агентов риэлторских компаний). Они сегодня пользуются огромным спросом у представителей бизнес-сообщества. Следующая выставка-семинар состоится 7 июня.

ПРАВИЛА ИГРЫ

практикум



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

Как оценивать затраты на мониторинг зданий и сооружений, производимый в период строительства, для включения этого вида работ в сводный сметный расчет?

Наблюдение за осадкой зданий и сооружений в процессе строительства на просадочных, вечномерзлых, насыпных грунтах, а также уникальных объектов осуществляется персоналом строительной организации, затраты на содержание которого учтены в составе накладных расходов (МДС 81–33.2004, приложение 6, раздел III «Расходы на организацию работ на строительных площадках», п. 9). В сметной документации эти затраты не учитываются (Определение сметной стоимости, договорных цен и объемов работ в строительстве на основе сметно-нормативной базы ценообразования 2001 года: Практическое пособие. Москва, 2006).

В главе I сводного сметного расчета может быть учтена стоимость обследования технического состояния зданий, попадающих в зону возможного влияния строительства, определенная по «Справочнику базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений» 1998 года, а также стоимость закладки стальных марок и маяков на фасадах зданий до начала строительно-монтажных работ, определенная по «Справочнику базовых цен на инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений» 2006 года.

Возможно ли прохождение экспертизы в Санкт-Петербурге проектной документации, предназначенной для строительства объекта в другом субъекте РФ?

В соответствии с подпунктом 4.2 пункта 4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, проводится органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Важно отметить, что в рамках действия пункта 20 раздела II Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145) орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по месту расположения земельного участка вправе обратиться в Министерство регионального развития Российской Федерации с просьбой о направлении проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий на государственную экспертизу в другую организацию по проведению государственной экспертизы.

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.

экспертиза

20 апреля в Петербурге прошло Межрегиональное совещание государственных экспертов

С докладом на тему законодательных изменений в области экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий выступил заместитель директора Департамента строительства Министерства регионального развития Ульянов Ильяс Александрович.



В своем выступлении он затронул вопросы организации и порядка проведения государственной и негосударственной экспертизы, ответственности экспертных организаций, рассказал о процедуре аттестации лиц на право проведения экспертизы и требованиях к экспертам.

Законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации был подготовлен в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2010 г. № 982-р, в котором было предусмотрено развитие системы негосударственной экспертизы, в том числе приравнение заключений государственной и негосударственной экспертизы.

В начале своего доклада Ильяс Александрович отметил, что работа над законопроектом не ограничилась только выполнением указанных задач, в ходе обсуждения законопроекта встал вопрос о построении новой модели взаимоотношений между участниками строительного процесса. В результате наряду с расширением полномочий негосударственной экспертизы с 1 июля 2013 года серьезным образом меняется статья 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства».

Говоря об ответственности за качество строительных проектов, г-н Ульянов подчеркнул, что свобода выбора должна предполагать и ответственность за принятые решения. Согласно статье 60 в новой редакции застройщик как главная фигура в строительном процессе несет всю полноту ответственности за безопасность строящегося здания. Представляется, что он, оценивая рынок экспертизы, постарается выбрать такую организацию, которая проведет экспертизу качественно, обеспечит надежность строительных конструкций и обезопасит самого застройщи-

ка от возможных негативных последствий. При этом, если все-таки обрушение произошло, застройщик, возместив вред, причиненный третьему лицу, имеет право предъявить регрессное требование к виновнику произошедшего, будь то строитель, изыскатель, проектировщик, саморегулируемая организация или организация экспертизы. После завершения строительства место застройщика занимает собственник объекта, который несет груз ответственности за безопасность в процессе эксплуатации.

Большое внимание в выступлении было уделено порядку организации государственной и негосударственной экспертизы и аттестации экспертов. В соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации документами, определяющими новый порядок проведения экспертизы, предусматривается единый порядок, единая процедура государственной и негосударственной экспертизы, с учетом определенных особенностей, которые обусловлены самим характером экспертизы и различиями в компетенции. По ряду объектов, к которым, в частности, относятся особо опасные и технически сложные объекты, бюджетные объекты, объекты на землях особо охраняемых природных территорий, объекты культурного наследия, установлена исключительная компетенция государственной экспертизы. По иным объектам застройщик имеет право выбора между государственной или негосударственной экспертизой. Кроме того, в области негосударственной экспертизы, конечно, шире возможности договорного регулирования, связанные с подачей документов, устранением замечаний и прочее.

Важно отметить, что теперь прямо предусмотрена возможность представления документов на экспертизу в электронной форме с использованием в том числе федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)». Связано это прежде всего с переводом соответствующей

услуги по государственной экспертизе в электронный вид. При таком варианте заявителям не нужно будет ездить в экспертную организацию, возить туда «горы» документов.

По мнению представителя Минрегиона, электронный документооборот и интерактивное взаимодействие с заявителем могут стать одним из существенных конкурентных преимуществ на экспертном рынке. Та организация, будь то государственная или негосударственная экспертиза, которая обеспечит автоматизацию процесса, использование современных электронных возможностей, получит существенные конкурентные преимущества перед другими.

Что касается аттестации, то в законе теперь четко прописано: заключение экспертизы должно подписываться только аттестованными экспертами. То есть эксперт – это лицо, которое было аттестовано в установленном порядке на право подготовки заключений экспертизы, при этом неважно, будет он работать в государственной или негосударственной экспертизе.

Проведение аттестации как контрольная функция, которая должна обеспечить качество экспертизы и оценку профессионализма лиц, которые ее проводят, закреплена за федеральным органом в области строительства, то есть Минрегионом России. Порядок аттестации уже утвержден Правительством Российской Федерации.

Процедура аттестации направлена на отбор профессионалов. Основной формой проверки знаний экспертов был выбран компьютерный тест. Это связано с тем, что тестирование представляет собой максимально объективную систему оценки знаний, где снижено влияние субъективных факторов на результат, минимизирован контакт лица, сдающего экзамен, с лицом экзамен принимающим. В тесте 200 вопросов. Вопросы готовятся с участием профессионального сообщества и строятся в основном на знаниях нормативных правовых актов и нормативных документов, СНиПов, которыми в своей работе должен руководствоваться эксперт. Задача аттестации – обеспечить высокую квалификацию экспертов.

В заключение Ильяс Александрович поблагодарил петербургский Центр государственной экспертизы за организацию совещания и предложил проводить подобные встречи регулярно, раз в квартал. «Это важно особенно сейчас, когда меняется законодательство, меняются подзаконные нормативные акты. Сегодня, на мой взгляд, состоялась конструктивная дискуссия, полезная для всех участников совещания. Во-первых, ее результатом является то, что недостаток информации, который был в организациях экспертизы в различных субъектах Российской Федерации, восполнен. Т. е. наболевшие вопросы, имевшиеся у руководителей экспертиз, были заданы, и, я надеюсь, на эти вопросы были получены исчерпывающие ответы. Во-вторых, удалось обменяться мнениями, обсудить перспективы развития экспертной деятельности. Ряд предложений профессионального экспертного сообщества, безусловно, мы рассмотрим и учтем в дальнейшей работе», – отметил г-н Ульянов.

Ползучий Петербург

Алексей Миронов. Как северной столице и Ленобласти вместе развивать приграничные территории, обсудили на круглом столе «Ленинградская агломерация: общая экономика при сохранении административных границ».

Разговор шел в рамках проекта «Будущий Петербург». Он получился интересным, но неполным: пришли девелоперы, строители и ученые, а вот чиновники были представлены только с одной стороны – областной.

Где взять жителей?

Председатель комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгений Домрачев рассказал о мерах, которые предпринимает его регион для привлечения инвесторов: налоговые льготы, создание технопарков. В то же время высокая цена земли, градостроительные и экологические ограничения выдавливают проекты из мегаполиса.

Г-н Домрачев задал риторические вопросы: «На нашей территории заявлены проекты жилищного строительства на 1–1,2 миллиона человек, а где взять столько жителей? Инвесторы хотят строить предприятия, а кто на них будет работать? Нужна ли вообще промышленность в таких объемах?»

«Промышленности много не бывает!» – возразил ему коллега, начальник отдела стратегического планирования комитета по экономике и инвестициям правительства Ленинградской области Алексей Сергейчук. По его словам, именно новые современные предприятия привлекают в регион рабочую силу и позволяют решить проблему с демографией, потому что, несмотря на положительные тенденции, смертность высока, а рождаемость низка. Например, в Тихвине реализуется проект вагоностроительного завода. И из 29 млрд рублей стоимости этого предприятия 6 миллиардов – жилье для сотрудников.

Проклятия области не существует

Никакое проклятие области не существует, решили эксперты. Когда-то из Ленинграда ездили на работу на крупное военное судостроительное предприятие «Ла-



БЛАГОДАРИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ НЕКОТОРЫЕ ТЕРРИТОРИИ ЛЕНОБЛАСТИ ВОСПРИНИМАЮТСЯ КАК РАЙОН ПЕТЕРБУРГА

дога» в Кировск, потому что там хорошо платили.

Экономические границы северной российской столицы не совпадают с административными. Благодаря транспортной доступности и завязке на городские сети некоторые территории Ленобласти воспринимаются как район Петербурга. Кстати, девелоперы упрекали, что развитие сетей на территориях, близких к городу, сдерживается искусственно: якобы подчиненные городу монополисты, прежде всего Водоканал, намеренно ограничивают их развитие. А там, где они дают добро на подключение, например, в Кудрове, – это результат ручного управления.

Инвестору, если он хочет работать в Ленинградской области, нужно учитывать еще и разность законодательной базы. Дело в том, что в России действует две модели организации муниципальной власти – для всей страны и для двух столичных городов. В Москве и Петербурге вся реальная власть сосредото-

чена на уровне субъекта федерации, а муниципальные советы играют декоративную роль и не решают вопросы серьезней, чем организация детских площадок или внутриквартальное озеленение. Во всей же остальной России, в том числе и в Ленинградской области, вопросы распоряжения землей и разрешения на строительство переданы на муниципальный уровень. Правда, у муниципалов не всегда хватает знаний и опыта для решения. Порой это приводит к странной картине, когда в ближних пригородах, таких как Новое Девяткино, рядом с индивидуальными домами появляются высотки более 20 этажей. Но в том, что власть принадлежит муниципалам, есть и положительная сторона: они могут бороться за привлечение инвесторов.

Проблемная миграция

Однако между регионами существует еще одна проблема – маятниковая миграция. Люди живут в области, а на работу ежедневно

отправляются в город (или наоборот), при этом социальные услуги (медицина, образование для детей и др.) они получают по месту жительства.

«Ситуация обостряется летом, когда на отдых к нам едут десятки тысяч петербуржцев», – пояснил глава Кировского городского поселения Вадим Некрасов. Доходов от дачников минимум, даже в местных магазинах они теперь почти не отовариваются, предпочитая закупаться в сетевых маркетах. А вот право лечиться по месту временного пребывания они имеют, и охранять в садоводствах правопорядок власти обязаны.

На днях последовало заявление премьер-министра и избранного президента Владимира Путина о пересмотре перечисления налога на доходы физических лиц (НДФЛ). Сейчас они поступают в бюджет территории, где работает гражданин, точнее – где зарегистрирован работодатель. А следует перечислять в бюджет

территории, где гражданин живет (точнее опять-таки – где он прописан). По данным ФНС, Ленинградская область теряет на НДФЛ в пользу других регионов 11 млрд рублей в год (в том числе в пользу Петербурга 9,4 млрд рублей). Всего же на работу в мегаполис отправляется около 200 тыс. человек. «Если город Кировск станет спальным пригородом, то мы выйдем без доходов», – предупредил Вадим Некрасов.

Впрочем, нельзя думать, что все беды от маятниковой миграции. Генеральный директор «БазэлЦемент-Пикалево» Дмитрий Николаев рассказал, что бюджет города Пикалево составляет 97 млн рублей, а работники его предприятия платят в бюджеты всех уровней на 10 млн рублей больше одного только НДФЛ. Но из-за того, что непосредственно на месте денег остается не так много, молодежь из Пикалево уезжает навсегда.

Спикеры не смогли обойти вечную тему возможного изменения границ. Раз Кремль санкционировал это в Москве и Московской области, то не готовится ли у нас нечто подобное? Тем более что областному губернатору Валерию Сердюкову – противнику объединения или передачи городу каких-то территорий – опять предрекают уход. Если же присоединить несколько районов: Всеволожский, Гатчинский, Ломоносовский, – то оставшаяся часть области будет нежизнеспособной. А заниматься проблемами Подпорожья петербургским властям не хочется.

Областные чиновники дружно высказались против пересмотра границ. Живут же отдельно Вашингтон и Париж. «Механическое присоединение к Петербургу ближайших территорий не решит проблем мегаполиса, а лишь отодвинет их на время. Нужно учиться договариваться и совместно работать с соседями!» – отметил Евгений Домрачев.

НОВОСТИ

Владелец участка через суд заставил муниципалов заняться градостроительными планами. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти обяжал Администрацию муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области выдать ООО «ЛенЭстейт» градостроительный план земельного участка.

Компания обратилась в суд, являясь собственником земель под жилищное строительство в массиве Кудрово, в том числе участка площадью 50,1 тыс. кв. м, не могла его освоить из-за позиции муниципалов. «ЛенЭстейт» в декабре 2011 года обратился в Заневскую администрацию с заявлением о выдаче градостроительных планов четырех земельных участков, приложив к заявлению копии свидетельств о праве собственности и копии кадастровых паспортов.

В положенный срок администрация градостроительный план земельных участков не предоставила, сославшись на необходимость дополнительных документов, не указав нормативные акты, на основании которых истребованы эти документы.

Компания ничего предоставлять не ста-

ла, а обратилась в арбитраж. Представитель муниципалов не явился в суд и отзыв не представил. Суд полностью поддержал собственника земли. Действия муниципальной администрации в судебном решении названы «бездействием, нарушающим права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности».

Прокуратура считает незаконным внеконкурсное продление договоров на аренду. Прокуратурой Санкт-Петербурга проверены нормативно-правовые акты Комитета по управлению городским имуществом, регламентирующие предоставление в аренду объектов недвижимости, сообщила пресс-служба городской прокуратуры.

В ходе проверки установлено, что распоряжения, утверждающие типовые формы договоров аренды объектов недвижимости (от 16.01.2008 № 16-р и от 24.03.2005 № 114-р), содержат положения о том, что арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя и договор считается возобновлен-

ным на тех же условиях на неопределенный срок, что противоречит требованиям части 1 статьи 17.1 и части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По результатам проверки 05.04.2012 заместителем прокурора города принесены протесты председателю Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга на вышеуказанные распоряжения.

Владельцам индивидуальных гаражей помощь не обещают. Городской закон об обеспечении имущественных прав граждан – владельцев гаражей не распространяется на петербуржцев, владеющих боксами не на коллективных автостоянках, а по индивидуальным договорам. Так сказал вице-губернатор Игорь Метельский в ответ на коллективный депутатский запрос Законодательного собрания. Парламентарии просили обратить внимание на то, что в мегаполисе, помимо 533 коллективных автостоянок с 253,3 тысячи гаражей, есть также 5,8 тысячи индивидуальных гаражей. Закон Санкт-Петербурга от 21.10.2011 № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных

прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга» никак не затрагивает их интересов. При этом многие индивидуальные гаражи закономерно были сооружены несколько десятилетий назад, с них платились налоги, арендная плата. Однако в случае прекращения договора аренды земельного участка владельцам индивидуальных гаражей какая-либо компенсация не положена, они обязаны демонтировать боксы за собственный счет. В ответе вице-губернатора обращается внимание на то, что по Гражданскому кодексу РФ (статьи 606 и 622) договор аренды предполагает передачу имущества во временное пользование и по его окончании арендатор обязан вернуть земельный участок в том виде, в котором его получил, в данной ситуации – свободным от имущества. «Отсутствуют основания для осуществления каких-либо компенсационных выплат владельцам гаража и распространения действия закона № 585-115 на случаи освобождения земельного участка от индивидуального гаража», – пишет Игорь Метельский.

Решение о принятии закона № 585-115 было чисто политическим.

**ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»**

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты «Кто строит в Петербурге»
ПО ЛЬГОТНОЙ ЦЕНЕ.
Курьерская доставка до вашего офиса

**Подробная информация по телефону
(812) 242-06-40
e-mail: spb@ktostro.it.ru
WWW.KTOSTROIT.RU**

При поддержке:

**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:
ForExpo FE
тел: +7 (812) 777-04-07, 718-35-37
gas2@orticon.com, www.forexpo.ru

Деловые партнеры:

Генеральный
информационный партнер:
СОК

Стратегический
информационный партнер:
КОТЕЛЬНЫЕ

Спонсор
Площадки инноваций:
**Завод
СНН-гиз**

СБЕРБАНК
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ОРГАНИЗАТОРЫ
КОНГРЕССА:

РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ
ОБЪЕДИНЕНА ПРОФЕССИОНАЛОМ
20
ЛЕТ!

АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ
РИЭЛТОРОВ

ФИАСЦИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
**ДЕЛОВАЯ
РОССИЯ**

Отраслевой информационный
партнер Конгресса

в Петербурге
Кто строит

Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

Спонсор Конгресса

20 ИНКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Спонсор секции
ипотеки

DeltaCredit
КРЕДИТНЫЙ БАНК. Ш.О.

Деловой партнер

ЭКСПЕРТ

КОНТАКТЫ:

+7 (495) 632-11-79;

+7 (499) 261-96-80

e-mail: congressrgr@rgr.ru

www.congressrgr.ru

Эффективный рынок недвижимости —
как основа комфортной среды обитания



НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

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



Кто строит ru

Единый строительный портал Северо-Запада

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

www.ktostro.it.ru



**Все о строительстве
из первых рук**

Строители и власть продолжили профессиональный диалог

20 апреля в Санкт-Петербурге в ВК «Ленэкспо» состоялось общее собрание членов Союза строительных объединений и организаций – съезд строителей. В рамках традиционной встречи строительное сообщество обсудило профессиональные проблемы. Кроме того, был решен ряд вопросов, связанных с деятельностью ССОО. По итогам общего собрания президентом Союза строительных объединений и организаций избран вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский.

Строители сохранили мощности и кадры

Мероприятие собрало руководителей строительных компаний, саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области, профильных общественных организаций и учебных заведений. Основное внимание делегатов съезда было сосредоточено на современной ситуации, сложившейся на петербургской стройке в целом. Состоялась обстоятельная и взвешенная дискуссия о проблемах и первоочередных задачах городской строительной жизни.

Открыл съезд доклад вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Метельского. Как отметил Игорь Метельский, при поддержке городского правительства петербургские строители достойно справились с последствиями мирового экономического кризиса и, несмотря ни на что, сберегли кадры, не бросили свои проекты. Строители сумели сохранить мощности, которые позволяют выполнять задачу, поставленную Правительством России, – увеличить объемы жилищного строительства до 1 кв. м на человека в год.

«Год назад Минрегион установил контрольные цифры для субъектов России, в том числе для Санкт-Петербурга. Ожидается, что в этом году ввод жилья в Санкт-Петербурге составит порядка 2,7 миллиона квадратных метров. Это на 400 тысяч квадратных метров больше показателя, установленного для нас федеральным центром. К 2015 году мы планируем перешагнуть трехмиллионную планку. Такие серьезные объемы позволяют обеспечить баланс между спросом и предложением на рынке жилья, установить некую точку равновесия. А это значит, у нас не будет неоправданных скачков цен на недвижимость», – подчеркнул вице-губернатор.

Игорь Метельский отметил, что вместе с наращиванием объемов жилищного строительства на первый план выходят вопросы обеспечения гармоничного устойчивого развития городской среды. «Должны быть обеспечены потребности не только в социальной и инженерно-транспортной инфраструктуре, но и социально-культурной, рекреационной, то есть создан городской массив с нормальным городским окружением. Новые районы жилищного строительства должны отвечать современным требованиям и быть конкурентоспособными», – считает вице-губернатор.

Вопросы, поднятые в рамках общего собрания членов ССОО – съезда строителей, вызвали широкий резонанс не только в строительном сообществе Санкт-Петербурга. Материалы съезда запрошены Министерством регионального развития России и другими профильными ведомствами.

Другая важная задача – повышение доступности жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку; строительство жилья государственных нужд. По петербургским программам – это не менее 500 тыс. кв. м в год.

В своем выступлении вице-губернатор Санкт-Петербурга заострил внимание на других важных вопросах развития отрасли: актуализации градостроительной документации, повышении качества проектирования, повышении энергоэффективности и энергосбережения и многих других моментах.

«В целом сегодня в Санкт-Петербурге определены направления развития жилищного



строительства, повышения не только доступности, но и комфортности жилья; сформирован комплекс мер по стимулированию рынка жилья. Определены меры по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой, повышению качества жилищного фонда. Определены основные цели и направления дальнейшего развития. Наша задача – обеспечить их достижение», – подытожил Игорь Метельский.

Приоритет – жилищное строительство

Первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных объединений и организаций Александр Вахмистров остановился в своем докладе на наиболее острых проблемах строительства, актуальных не только для Санкт-Петербурга, но и для всей страны. Эти проблемы были озвучены на заседании Правительства России, прошедшем в середине апреля в Москве под председательством премьер-министра, избранного президента России Владимира Путина.

Александр Вахмистров сообщил, что на заседании российского правительства принят ряд решений, которые окажут огромное значение на развитие всего строительно-промышленного комплекса России. В том числе – в отношении преодоления административных барьеров. Число разрешительных процедур с нынешних 100, прохождение которых занимает около 800 дней, должно быть снижено до 33, пройти которые можно будет меньше чем за год. В идеале число процедур не должно превышать 12 на всем пути: от получения земельного участка до получения разрешения на строительство. Кроме того, в центре внимания участников правительственного совещания оказались вопросы доступа строителей к земельным участкам и развития жилищного строительства.

На съезде строителей Александр Вахмистров сообщил, что в настоящее время готовится указ Президента России о развитии жилищного строительства. Актуальность и важность такого документа трудно переоценить – сегодня мы заметно отстаем от европейских стран по объемам жилищного строительства.

В своем выступлении Александр Вахмистров приветствовал этот шаг российского правительства, выразив уверенность в том, что Петербург станет лидером жилищного строительства – строительная отрасль нашего города всегда занимала передовые позиции в стране.

Сергей Фролов, руководитель Управления саморегулирования ССОО, в своем докладе озвучил основные проблемы разработки и актуализации технических регламентов и правил.

В рамках общего собрания членов Союза строительных объединений и организаций состоялась выступления Кирилла Иванова, директора Ассоциации «ДОРМОСТ», и Алексея Сорокина, президента НП «Региональное объединение», председателя комитета по ценообразованию НОСТРОЙ, председателя комитета по экспертизе и ценообразованию НОП. Эти два доклада были объединены одной темой – актуальные вопросы ценообразования в строительной и проектной отрасли.

Темой доклада президента СРО НП «Бал-

С полным текстом доклада вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Метельского можно ознакомиться на сайте ССОО (www.stroysoyuz.ru).

тийский строительный комплекс» Владимира Чмырева стало взаимодействие саморегулируемых организаций, профильных организаций и органов государственной власти. Он подчеркнул, что для успешного развития отрасли необходимо тесное сотрудничество всех участников рынка.

Подготовка кадров, ее нынешнее состояние и перспективы – эта острая тема также оказалась в центре внимания делегатов съезда строителей. С докладом выступил вице-президент Федерации профессионального образования Борис Буданов.

В рамках общего собрания членов ССОО – съезда строителей был решен ряд вопросов, касающихся непосредственно участников Союза. Исполнительный директор Союза Олег Бритов представил отчет о работе. Она получила положительную оценку участников ССОО. Также были утверждены поправки в устав ССОО и план работы профильной общественной организации на нынешний год.

Общее собрание членов СРО НП «Строители Петербурга»

25 мая 2012 года состоится очередное общее собрание членов саморегулируемой организации некоммерческого партнерства «Строители Петербурга».

С повесткой и материалами, которые предлагаются к рассмотрению членам партнерства в рамках общего собрания, можно ознакомиться на сайте www.spbsro.ru или непосредственно в офисе по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 130/13, по рабочим дням с 9:00 до 18:00.

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

Общее собрание состоится 25 мая 2012 года в 12:00 по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 43/1, гостиница «Азимут отель», 2-й этаж, зал «Советский».

Начало регистрации в 11:00.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Съезд РСС: стройка демонстрирует хороший рост

9 апреля в Москве состоялся очередной IX съезд Российского Союза строителей. Съезд стал важной вехой в функционировании и развитии строительного комплекса страны и системы общественных отношений в отрасли.



Ситуация на стройке: вектор положительный

На съезде были подведены итоги работы отрасли за минувшие три года и определены планы на будущее. Как следует из доклада, представленного президентом РСС Владимиром Яковлевым, за три года, несмотря на остроту экономического кризиса, серьезно затронувшего стройку, отрасль сумела совершить заметный скачок в своем развитии. Объем строительства увеличился практически на треть, в том числе рост наблюдается в одном из важнейших сегментов – жилищном строительстве. Санкт-Петербург демонстрирует уверенные позиции, здесь возведено более 2 млн кв. м жилья.

«Общая экономическая ситуация в стройкомплексе отличалась положительной динамикой, хотя мы должны

признать, что еще не все компании отрасли ощутили на себе завершение кризиса», – подчеркнул Владимир Яковлев.

Как было отмечено, ситуация, сложившаяся в строительном комплексе на начало нынешнего года, дает основания для оптимистичных прогнозов – в первом квартале 2012 года в России в целом введено почти 10 млн кв. м жилья.

Задачи на ближайшую перспективу

Делегаты съезда уделили большое внимание актуальным проблемам строительного комплекса, в числе которых остаются административные барьеры, ценообразование, формирование ФКС, актуализация системы техрегулирования, формирование и становление саморегулирования, энерго- и ресурсосбережение. Также шла речь о повышении эффективности малоэтажного и сельского строительства, подготовке кадров, поддержке инновационных технологий в производстве стройматериалов и развитии строительной науки.

Среди задач на ближайшую перспективу были названы сокращение числа согласительных процедур, введение института персональной ответственности лиц, принимающих решения.

Планируется введение института негосударственного строительного контроля и корректировка института инвестиционных соглашений. Эти и другие шаги имеют конечной целью дальнейшее успешное развитие строительной отрасли.

Срок полномочий президента РСС увеличен до 5 лет

Российский Союз строителей, являясь связующим звеном между представителями инвестиционно-промышленного комплекса и органами власти, играет значительную роль в реализации намеченных планов. Он призван содействовать в реализации федеральных проектов и программ, участвовать в формировании инвестиционного климата, координировать профессиональное сообщество в решении актуальных вопросов.

Для эффективного выполнения своих задач в течение последних трех лет в структуре Российского Союза строителей произошел ряд изменений. В том числе учрежден институт региональных вице-президентов. Северо-Западное представительство Союза строителей с марта нынешнего года работает в Санкт-Петербурге под руководством вице-президента РСС, исполнительного директора ССОО Олега Бритова. Введение этих общественных должностей призвано укрепить позиции РСС, а значит, и позиции отрасли в регионах.

IX Съезд строителей подтвердил полномочия президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева. При этом срок полномочий продлен с 3 до 5 лет. Также делегаты оставили без изменений состав совета и правления РСС. Петербург и Ленобласть сохранили уверенные позиции в Союзе. В состав руководящих структур РСС по-прежнему входят вице-губернатор Ленинградской области, президент Союза строителей ЛО Николай Пасяда, директор «Союзпестростроя» Лев Каплан и другие представители строительной отрасли региона.

Закладной камень в основание Храма рыбаков



В мае в Санкт-Петербурге начнется строительство храма Святого апостола Андрея Первозванного – первого в России Храма рыбаков. Торжественная церемония закладки камня в основание храма состоится 24 мая.

Храм возводится на берегу реки Оккервиль в Красногвардейском районе Северной столицы. Строительство ведется под патронажем Петербургского клуба любителей рыбной ловли. Инициаторы строительства – президент клуба, генеральный директор и председатель правления ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров и член клуба, генеральный директор ООО «Доринда Инвест».

На сегодняшний день разработана вся соответствующая документация. Губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко подписано постановление о строительстве храмового комплекса по адресу Заневский проток, участок 1.

ОАО «Группа ЛСР» является инициатором и попечителем строительства. Генеральный подрядчик – ЗАО «УНР-47», которое возглавляет Геннадий Белик – член Петербургского клуба любителей рыбной ловли.

Его Высокопреосвященство Митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир благословил строительство храма. «Призываю благословение Божие на ваши добрые дела», – такие слова он адресовал членам Петербургского клуба любителей рыбной ловли.

Петербургский клуб любителей рыбной ловли приглашает всех жителей Санкт-Петербурга, гостей города, всех приверженцев любительского и спортивного рыболовства, журналистов принять участие в церемонии закладки камня в основание храма. Храм рыбаков станет не только средоточием духовной жизни, но также историческим и просветительским центром. Большое внимание в рамках этой деятельности будет уделяться изучению и популяризации наследия барона Павла Гавриловича Черкасова – основателя Русского Союза рыболовов-удильщиков, создателя первого специализированного журнала «Вестник Русского Союза рыболовов-удильщиков», популяризатора спортивного и любительского рыболовства и основоположника спиннинговой ловли.

Торжественная церемония закладки камня в основание Храма рыбаков состоится 24 мая 2012 года в 14:00 на месте строительства по адресу: Санкт-Петербург, Заневский проспект, участок 1 (район станции метро «Ладужская», берег реки Оккервиль).

Подробную информацию о возведении в Петербурге храма Святого апостола Андрея Первозванного – Храма рыбаков и о пожертвованиях на строительство можно получить на сайте Петербургского клуба любителей рыбной ловли www.fisherclub.ru. Клуб приглашает рыболовную и строительную общественность принять участие в благом деле.

С материалами доклада президента РСС Владимира Яковлева можно ознакомиться на сайте ССОО (<http://www.stroysoyuz.ru/>), а также на сайте Контактного центра строителей (<http://www.stroitel.spb.ru/>).

10 лет!

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

БЛАГОДАРИМ ЗА ПОДДЕРЖКУ

Генеральный партнер:

При поддержке:

Генеральный информационный партнер:

При поддержке СМИ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

**Красносельский район
МО МО Сосновая Поляна
23 апреля 2012 г.**

Полное наименование проекта документации: проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе Санкт-Петербурга (разработчик проекта ООО «СМУ-19»).

Организатор подготовки документов:
ООО «Инт Девелопмент».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- коллективное обращение от Проскуриной О. А. (№ 1 от 11.04.2012);
- коллективное обращение от Исламова Ф. Э. (№ 2 от 12.04.2012);
- коллективное обращение от Гундоровой М. А. (№ 3 от 12.04.2012);
- коллективное обращение от Удалова Е. А. (№ 4 от 12.04.2012);
- коллективное обращение от Исламова Э. М. (№ 5 от 12.04.2012);
- коллективное обращение от Дмитриевой Е. Р. (№ 6 от 13.04.2012);
- обращение от Дмитриевой Е. Р. (№ 7 от 13.04.2012);
- коллективное обращение от Зименко О. В. (№ 8 от 13.04.2012);
- обращение от Дзугоева Г. К. (№ 9 от 13.04.2012);
- коллективное обращение от Лужикова С. С. (№ 10 от 13.04.2012);
- обращение от Ананьевой О. И. (№ 11 от 13.04.2012).

В период публичных слушаний с 06 марта 2012 г. по 13 апреля 2012 г. проведено:

1. Информирование общественности: 06.03.2012, газета «Невское время» № 39 (5017).

Размещено на официальном портале Администрации Санкт-Петербурга в разделе Красносельский район www.gov.spb.ru.

Произведена адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации в соответствии со ст. 5 Закона от 20.07.2006 № 400–61.

2. Организация экспозиции документации: с 07 марта 2012 г. по 09 апреля 2012 г. в фойе здания администрации Красносельского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3.

3. Обсуждение документации: 09 апреля 2012 года – в актовом зале здания администрации Красносельского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, 3.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения.

1. Образцов И. И. (житель дома 133): В прошлом году проводились слушания (для получения разрешения на условно разрешенный вид использования) по участку около дома № 133 по пр. Ветеранов (далее – д. 133), на которых присутствующие жители близлежащих домов высказались против строительства жилого дома с бассейном. Мы собирали подписи против этого строительства. Идет уплотнительная застройка.

Надо провести исследование грунтов. Там подземные воды. Есть опасения, что дома «поплывут». Пойдут трещины. Они уже есть. Оставьте там лучше детскую площадку.

Жильцы д. 133 против строительства.

2. Гундоров С. В. (житель д. 133): По новым домам нет никаких претензий.

Но в связи с новым строительством жилых домов в квартале и спортивного комплекса с бассейном:

- необходимо предусмотреть достаточное количество парковочных мест;
- перенести существующую детскую площадку;
- территория участка около д. 133 очень маленькая, где вы собираетесь разместить спортивный комплекс с бассейном, дом, озеленение? Машины будут стоять на газонах, будет грязь.

Прошу внести в протокол: настоятельно просим прекратить игнорировать мнение жителей дома 133 по пр. Ветеранов.

3. Фролов С. В. (Ветеранов, 133): Свободных мест на стоянках достаточно, даже у д. 133. Просто ставят люди машины на газоны потому, что пару десятков метров от стоянки лень дойти.

4. Сморгина Л. К. (ул. Пилютова, 21): Проектируемый дом (около д. 133) слишком большой для этого участка. Не остается места для проезда и парковок. Также строительство данного дома со спортивным комплексом с бассейном может привести к нарушению норм инсоляции в д. 133 и в классах лицея.

5. Стрельцова Т. В. (АР): Предоставить в администрацию Красносельского района проект планируемого совмещенного детского садика с начальной школой, аналогичный применяемому в других районах.

Получить согласование комитета по строительству на возможность размещения на земельном участке садика и школы с планируемой наполняемостью. Он недостаточен для такого объекта. И согласование Роспотребнадзора в связи с соседствующим участком «Ленфильма».

6. Круглов Д. С. (житель): За строительство бассейна около д. 133.

7. Курочкин А. А. (ГБУ «Управление инвестиций»): Включить в проект планировки строительство жилого дома со спортивным комплексом на участке около д. 133 – инициатива комитета по строительству, в целях привлечения финансовых средств инвестора для строительства спортивного объекта, необходимого городу.

Необходимо прописать в постановлении правительства обязанность инвестора устроить детскую площадку в квартале на участке, которую укажут местные власти.

8. Ракидин В. Л. (АР): Предлагаю построить этот спортивный объект за бюджетные деньги.

9. Карцева Л. Н. (Новобелицкая ул., 6–1): Мы за бассейн, за жилой дом. Территория, примыкающая к ОАО «Ленфильм», превращена в свалку мусора. Вместо помойки будут построены новые дома. Будет благоустроенный квартал. Мы за принятие этого проекта.

10. Кондратова Н. В. (АР): Необходимо предусмотреть в проекте павильоны останков общественного транспорта по ул. Тамбасова, пешеходные дорожки и уличное ограждение в целях безопасности.

По возможности участок, занимаемый отделом полиции, оставить по фактическому использованию.

11. Стрельцова Т. В.: Необходимо предусмотреть встроенные помещения в проектируемых жилых домах. В ППТ надо указывать, что жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями. В них можно расположить объекты соцкультбыта.

Необходимо согласовать представленное межевание с собственниками существующих жилых домов.

12. Богун А. Н.: Мы согласны с этим проектом межевания, т. к. в результате участок вокруг нашего дома (д. 133) увеличился, мы можем оградить его и устроить дополнительные места для парковок или отдыха, естественно, после получения всех необходимых согласований.

Что касается дома с бассейном. Как я понял, площадь этого земельного участка около 1 га. Возможно, этого маловато для размещения большого дома с бассейном, но окончательные параметры будут определяться на рабочем проектировании. Жилой дом, как указано, предполагается без встроенных помещений, и это правильно! Не надо нам под окнами никакой торговли; а то будут мусор, грязь, погрузка-выгрузка. Пусть будет бассейн. Мы считаем, что это хороший вариант, а то по старому генплану тут должен быть рынок. Жители за дом с бассейном.

13. Шаряков А. А. (начальник тыла УВД по Красносельскому району): Просим рассмотреть возможность размещения опорного пункта полиции во встроенном помещении в одном из новых жилых домов.

14. Проскурина О. А. (коллективное, 20 подписей): Жильцы дома № 6 по Новобелицкой выступили в поддержку представленного к обсуждению проекта.

15. Исламов Ф. Э. (коллективное, 82 подписи): Коллектив пользователей автостоянки на ул. Тамбасова, напротив дома 12, выступил в поддержку представленного к обсуждению проекта и просит сохранить

существующую автостоянку и быстрее начать строительство на территории «Ленфильма» согласно представленному плану.

16. Гундорова М. А. (коллективное, 69 подписей): Жильцы д. 133 выражают крайне негативное отношение к строительству на участке перед их домом высотного жилого дома с бассейном согласно ППТ и выступают против строительства.

Особо заостряем внимание администрации города на том, что еще на предыдущих слушаниях, прошедших 11.07.2011 и собравших большое число подписей против застройки, мнение жителей дома было не услышано, оно было просто проигнорировано.

Достаточно взглянуть на план участка со скученностью объектов застройки, чтобы серьезно засомневаться в оптимальности и рациональности планировочного решения, не говоря уже об удобстве и эстетической привлекательности будущего жизненного пространства для жителей прилегающих домов.

Самым острым вопросом при рассмотрении ППТ оказался вопрос застройки площадки перед д. 133. По всем другим свободным участкам возражений и замечаний не было. На обсуждении не было полагающихся прений, и главное, не было принято никаких решений. Нам не удалось полноценно представить свои аргументы, в результате пришлось потребовать занесения в протокол слушаний тезис об игнорировании мнения жителей д. 133.

Настойчивость, с которой на всех уровнях пытаются непременно утвердить план застройки участка перед д. 133 в том его виде, в каком он представлен на слушаниях, невольно наводит на мысль и вызывает подозрение в наличии коррупционной составляющей и лоббистских интересов некоторых чиновников.

Основные доводы против предлагаемого варианта застройки участка перед домом № 133 по пр. Ветеранов.

1) Предлагаемое решение продолжает неоднократно осужденную практику уплотнительной застройки в условиях предостаточного наличия свободных площадей в районе Сосновой Поляны. Несмотря на все заверения архитектора, рассматриваемый участок довольно мал и вплотную граничит с домом № 133. Размещение на нем высотного жилого дома с примыкающим бассейном непременно создаст дискомфортные условия для проживания жильцов д. 133.

Размещение бассейна в непосредственной близости с жилым домом вызывает недоумение с точки зрения планировочного решения. Более благоразумным и естественным стало бы строительство бассейна на заброшенной территории «Ленфильма» по ул. Тамбасова, где по плану предусмотрены новые жилые дома.

2) Практика градостроительства и архитектурно-планировочных решений предполагает, чтобы с солнечного направления возводились малоэтажные строения, не заслоняющие солнечный свет домам, находящимся севернее их. Здесь наблюдаем все с точностью до наоборот, с южной стороны 9-этажного д. 133 предлагают поставить 18-этажный новый дом.

Представленные архитектором данные, показывающие, что новый дом не будет заслонять солнце д. 133, рассчитаны для условия полуденного солнцестояния середины лета. А что же людям делать весной и осенью, когда солнце находится низко над горизонтом? По факту люди будут навсегда лишены солнечного света значительную часть дня в это время года.

Особо следует отметить возникающее неблагоприятное положение для жителей 8-й парадной нашего дома. С южной стороны непосредственно перед их окнами встанет громада нового дома, закрыв весь обзор и солнце, а с северной стороны свет им ограничен своим домом, расположенным перпендикулярно двумя парадными к основному корпусу.

3) Не гарантирована устойчивость фундамента д. 133 на зыбком грунте при строительстве поблизости высокотажного дома. Грунт прилегающей местности изобилует плывунами. Так, всего лишь на другой стороне пр. Ветеранов кирпичные 12-этажные дома № 150 и № 154 после постройки стали расходиться и трескаться, в результате чего их пришлось стягивать по периметру стальной обтяжкой и заливать 30-сантиметровым слоем бетона.

УТВЕРЖДАЮ:
Исполняющий обязанности главы администрации Красносельского района Санкт-Петербурга
С. В. Иванов

4) Проект будет разрушать сложившуюся среду обитания и сам образ жизни жителей дома № 133. Вместо зеленой лужайки перед окнами с играющими там детьми, кустов сирени и шиповника, пения птиц в кронах берез жителям предлагают видеть в окно стены высотного здания, мрачного вида здание бассейна, заасфальтированную площадку, забитую до предела личным автотранспортом. И это в придачу к тому, что с северной стороны дома располагается бывший гараж «Ленфильма», ставший с некоторых пор гаражом всевозможной спецтехники, и вплотную примыкающая муниципальная автостоянка.

5) Предлагаемое планировочное решение начисто лишает детей близлежащих дворов игровой площадки для уличного досуга и отбирает у учащихся 395-й школы прилегающий островок зеленой природной зоны для снятия напряжения и нагрузки после многочасового сидения в душных классах.

В случае реализации предлагаемых планов учащиеся 395-й школы, выходя через боковой выход, вместо зеленой детской площадки будут наткнуться на бетонное высотное здание с плотно забитым личным автотранспортом проездом.

6) Проект приведет к необходимости вынужденно терпеть неизбежную за годы строительства грязь на окружающей стройку территории.

7) Возведение многоэтажного жилого дома на крайне малой площади участка застройки неизбежно вызовет недостаток места для личного автотранспорта новых жильцов, вынуждая их занимать для стоянки газоны и оставшиеся зеленые участки земли.

Закключение: представленный план в части застройки участка перед д. 133 представляется несостоятельным, недостатком продуманным и не отвечающим интересам большинства жителей этого дома. Принять его в таком виде жители не согласны. Предлагается пересмотреть его целевое назначение в направлении дальнейшего использования существующей детской площадки и разбивки на оставшейся части сквера для отдыха жителей. В противном случае считаем необходимым непереносимый пересмотр плана застройки, предложенный к рассмотрению на общественном слушании по участку перед домом № 133 с обязательным учетом мнения абсолютного большинства жителей дома. Доводим также до сведения, что позиция председателя правления кооператива в данном вопросе не отражает мнение большинства жителей дома и не может учитываться в одностороннем порядке при любом согласовании.

17. Удалова Е. А. (коллективное, 16 подписей): Просим учитывать мнения жильцов, высказанные на прошлых публичных слушаниях (которые состоялись 11 июля 2011 г.), на которых рассматривался вопрос о строительстве многоэтажного жилого дома на месте детской площадки «Кораблик». Были представлены возражения и были собраны подписи большинства жильцов дома 133, корп. 2 по пр. Ветеранов.

Выводы по результатам публичных слушаний:

1) Сроки и порядок проведения публичных слушаний соблюдены.

2) С учетом мнения большинства граждан, принявших участие в публичных слушаниях, запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка рекомендован Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга для подготовки отказа в предоставлении разрешения.

Строительство многоэтажного жилого дома под окнами дома 133, корп. 2 по пр. Ветеранов является уплотнительной застройкой. Мы, жильцы дома по адресу пр. Ветеранов, 133, корп. 2, выступаем категорически против уплотнительной застройки и строительства многоэтажного жилого дома на месте детской площадки «Кораблик». Проектом предусмотрен снос благоустроенной детской площадки и уничтожение зеленых насаждений, куда будут переносить площадку – не ясно. В проекте не указано, где будет располагаться мусорный контейнер, очевидно, что под окнами дома 133, корп. 2, – это антисанитария!

Согласно генеральному плану Санкт-Петербурга, данная территория предназначена для строительства спортивных сооружений или для расположения на ней благоустроенного зеленого сквера. Таким образом, территория сейчас используется по назначению, эта территория для уплотнительной застройки не предназначена, эта территория для отдыха жителей микрорайона.

В проекте не отражается высотность дома и количество парковочных мест, что является существенной недоработкой, строить многоэтажный жилой дом, тем более 18 или 16 этажей, на этом месте нельзя, так как это создаст дефицит инфраструктуры. Очевидным следствием этого является то, что машины будут бесконтрольно парковать на территориях, где предпола-

гается разместить зеленые насаждения. Обеспеченность квартала зелеными насаждениями резко упадет. Какие-либо способы предотвратить такое развитие событий отсутствуют.

Также отметим, что не представлены результаты проектно-изыскательских работ, неизвестно, как поведут себя стены д. 133 при устройстве свайного поля. Планируется строить новый дом рядом с лицеем 395, что небезопасно для учеников лицея, так как будет постоянно ездить грузовой транспорт, поставят высотный кран вблизи лицея. На площадке после школы также гуляют с удовольствием ученики младших классов. А новый бассейн теперь будет на пр. Ветеранов (напротив дома 75). Жители д. 133 категорически против строительства дома, т. к. будут лишены из-за него солнечного света и вынуждены дышать не один год строительной пылью.

Проектом рассматривается застройка территории «Ленфильма», но никаких согласований с дирекцией «Ленфильма» не проводилось, то есть эта застройка только на бумаге. В проекте должно быть учтено также, что существенно возрастет плотность населения и будет дефицит мест в детских дошкольных учреждениях и школах. Представленные проектом цифры о плотности населения 30 кв. м на человека просто смешны, если семья из четырех человек, то предполагается, что квартира будет метров 120? Всем ясно, что это нереально, проект представляет заведомо искаженные цифры, чтобы показать, что дефицита инфраструктуры не будет, а он будет! Уже сейчас в детские сады № 51 и № 9 не попасть, в лицей 395 родители первоклассников дежурят ночами, чтобы попасть в первый класс!

Если рассматривается застройка территории «Ленфильма», то и нужно строить высотные дома там, так как территория большая и заброшенная. А перед д. 133 максимум можно построить спортивный комплекс, сохранить имеющуюся детскую площадку и зеленые насаждения.

Считаем, что представленный проект застройки территории требует серьезных изменений и доработки, а именно:

1) Перенести строительство многоэтажного жилого дома на территорию «Ленфильма», т. к. строительство многоэтажного дома создает дефицит инфраструктуры, чтобы построить и жилой дом и бассейн, очень мало места перед д. 133.

2) Сохранить зеленые насаждения и благоустроенную детскую площадку «Кораблик» там, где она находится сейчас.

3) Провести проектно-изыскательские работы и представить их результаты.

4) Предлагаем для строительства бассейна искать инвестора, который согласится построить только спорткомплекс, а жилой дом на территории «Ленфильма», к примеру ОАО «Газпром» строит два бассейна (ул. Доблести и пр. Ветеранов) без строительства жилых домов!

5) Предлагаем рассмотреть вопросы частичного финансирования строительства бассейна бюджетом Санкт-Петербурга.

6) Предлагаем разбить благоустроенный сквер с велосипедными дорожками рядом с детской площадкой.

7) Предлагаем восполнить дефицит инфраструктуры ул. Новобелицкой – убрать свалки, положить новое дорожное покрытие, облагородить дворы зелеными насаждениями.

Считаем, что данный проект не соответствует требованиям законодательства и нарушает права граждан, проживающих в д. 133, предлагаем его отклонить, направить на доработку, вынести на повторные публичные слушания после приведения в соответствие с действующими нормативными актами.

18. Исламов Э. М. (коллективное, 36 подписей): В нашем квартале ощущается недостаток спортивных сооружений, в частности, нет бассейна и других спортивных объектов, где мог бы заниматься каждый желающий. Особенно это актуально для наших детей, которые ходят в лицей, т. к. их возят в бассейн Адмиралтейских верфей, а это 1 час езды на автобусе в один конец. Знаем, что на этом участке очень давно планировалось строительство, но, к сожалению, ни город, ни государство не желают тратить на это деньги. В данном случае мы за то, чтобы на этом участке будущий инвестор построил жилой дом со спортивным комплексом с бассейном. Этот же инвестор будет обязан устроить детскую площадку в другом месте в квартале, а может и не одну. Не нужно никаких торговых встроенных помещений в предполагаемом к строительству жилом доме.

За выполнением этих обязательств должен быть жесткий контроль со стороны городской и муниципальной администрации. При условии такого контроля и выпол-

нения решений представленного проекта жить в квартале станет комфортней.

19. Дмитриева Е. Р. (коллективное, 51 подпись): Мы, жильцы д. 133, выступаем категорически против уплотнительной застройки и строительства многоэтажного жилого дома на месте детской площадки «Кораблик», так как проектом предусмотрен снос благоустроенной детской площадки и уничтожение зеленых насаждений.

Указанная детская площадка пользуется популярностью у всех жителей микрорайона, расположена в небольшом зеленом сквере. На этой площадке всегда гуляет много детей со всего микрорайона. Площадка благоустроенная, оборудована урнами, постоянно поддерживается чистота, много зеленых насаждений. Нам нужен зеленый сквер и большая площадка рядом с нашим домом, другой такой в микрорайоне нет. Взамен проектом ничего не предложено (как вариант качели и песочница на асфальте – неполноценная замена большой площадке в зеленом сквере).

Согласно генеральному плану Санкт-Петербурга данная территория предназначена для строительства спортивных сооружений или для расположения на ней благоустроенного зеленого сквера. Таким образом, территория сейчас используется по назначению, эта территория для уплотнительной застройки не предназначена, эта территория для отдыха жителей микрорайона.

Также проектом не предусмотрено достаточное количество парковочных мест, а этот вопрос очень актуален. 8–10 парковочных мест для 18-этажного дома – это смешно. Машины будут бесконтрольно парковать на территориях, где предполагается разместить зеленые насаждения. Обеспеченность квартала зелеными насаждениями резко упадет. Какие-либо способы предотвратить такое развитие событий отсутствуют. Кроме того, в проекте застройки отсутствует вообще детская площадка.

Также отметим, что не представлены геодезических исследований, неизвестно, как поведут себя стены д. 133 при устройстве свайного поля. Очевидно, грунтовые воды есть на этом участке, так как между домом по адресу Ветеранов, 139, корп. 1 и лицеем 395 образовался водоем, а рядом со зданием УМВД (адрес ул. Тамбасова, 9) постоянно стоит вода. Предложенная планировка пугает своей безответственностью к будущему.

Планируется строить новый дом рядом с лицеем 395, что небезопасно для учеников лицея, так как будет постоянно ездить грузовой транспорт, поставят высотный кран вблизи лицея. На площадке после школы также гуляют с удовольствием ученики младших классов.

Жители д. 133 категорически против строительства дома, т. к. будут лишены из-за него солнечного света и вынуждены дышать не один год строительной пылью.

Просим учитывать мнения жильцов, высказанные на прошлых публичных слушаниях (которые состоялись 11 июля 2011 г.), на которых рассматривался вопрос о строительстве многоэтажного жилого дома на месте детской площадки «Кораблик».

Считаем, что проект застройки квартала требует серьезных изменений и доработки, а именно:

1) Исключить строительство многоэтажного жилого дома, т. к. строительство создает дефицит инфраструктуры.

2) Сохранить зеленые насаждения и благоустроенную детскую площадку «Кораблик».

3) Провести геодезические исследования и представить их результаты.

4) Предлагаем рассмотреть для застройки не благоустроенную заброшенную территорию «Ленфильм».

5) Предлагаем разбить благоустроенный сквер с велосипедными дорожками рядом с детской площадкой.

Считаем, что данный проект не соответствует требованиям законодательства и нарушает права граждан, проживающих в данном квартале, и предлагаем его отклонить, направить на доработку, вынести на повторные публичные слушания после приведения в соответствие с действующими нормативными актами.

20. Дмитриева Е. Р., Белов Е. А.: У жителей д. 133 сложилось ощущение коррумпированности процесса, когда, переступая через решение районной комиссии, и проектировщики, и инвестор получили разрешение на повторное рассмотрение проекта межевания и строительства 18-этажного жилого дома с бассейном вопреки общественному мнению.

Докладчик определенно не рассказал, что будет сооружать инвестор вместе со своим жилым домом. Скорее всего, ничего, т. к. окажется, что инженерно-техническое сооружение (бассейн) нельзя располагать

так близко к транспортной магистрали. Непонятно, где располагать помойку, где делать детскую площадку своего дома.

Негде, ведь надо 50% площади занять спортивными объектами. Получается теснота в спальном районе. А сколько будет еще проблем:

– геологических, ведь на участке явно располагается подземный плавун меридианального направления, тянущийся вдоль стока воды с противоположной стороны пр. Ветеранов;

– экологических, пострадают жители д. № 133 и учащиеся соседнего лица № 295;

– психологических, у родителей, чьи дети будут ходить в школу рядом со стройкой и далее с автопаркингом близ школы, ведь это небезопасно;

– демографических, у работников КНО, т.к. рост рождаемости стремительно растет и неуверенные подсчеты проектировщиков не являются 100-процентным прогнозом будущих учебных мест «к моменту окончания строительства».

На дворе XXI век. Центр города задыхается от пыли и выхлопных газов, а мы уничтожаем зеленые «легкие» на окраинах.

Во-вторых, проект представлен в искаженно-выгодном ракурсе: с птичьего полета, как не смотрят пешеходы. Тень явно уменьшена и не отражает фактическое ухудшение инсоляции всех квартир здания по пр. Ветеранов. Начиная с 10.30 она будет падать на классные окна школы, после 12.00 будет проходить снизу доверху через весь фасад темной чертой, двигаясь от школы до ул. Тамбасова. К вечеру ненадолго появится солнце.

Когда комитет по градостроительству подписал пресловутую бумажку с разрешением повторного слушания проекта межевания, нас не предупредили, не позвали в качестве оппонента. Ведь у нас есть свои фотографии, способные изменить мнение чиновников, не вникающих в данном случае глубоко в проблему.

Зачем нам всем проблемный инвестор, от которого многим будет плохо? На слушании высказывание, которое совпадает с мнением большинства жителей д. 133: «Мы против строительства жилого дома на данной территории и согласны с размещением здесь спортивно-массовых объектов, но хотим, чтобы это было бюджетное учреждение, и если на строительство или организацию нет денег, мы подождем, сколько нужно».

Администрации Красносельского района надо подумать, может быть, не нужен третий бассейн подряд (один – на Пилютова, второй – в проекте на р. Ивановка). Хорошо было бы сохранить сквер с «корабликом», а на второй половине участка организовать, например, каток, не помешали бы теннисные столы и велодорожки для маленьких детей.

Скорее всего, частный дорогой карликовый бассейн будет пустовать. Люди пойдут на Пилютова и в газпромский (в парке Александрино), они больше и лучше, т.к. не вторичны, который для инвестора принудительное условие.

Жилой дом с бассейном или без – это запрещенная уплотнительная застройка, прикрываемая благими намерениями.

21. Зименко О. В. (коллективное, 17 подписей): Жители квартала 3–6 Сосновая Поляна выступили в поддержку представленного к обсуждению проекта о комплексной застройке квартала. В нашем квартале не хватает спортивных комплексов, мы полностью поддерживаем строительство жилого дома с физкультурно-оздоровительным центром. Это актуально для нас и наших детей, которых сейчас мы возим в бассейн Адмиралтейских верфей, а это 1 час езды.

За строительством жилого дома с физкультурным центром должен быть жесткий контроль со стороны городской и муниципальной администрации, чтобы построили не только жилой дом и продали квартиры, но и физкультурный центр. При условии такого контроля и выполнения решений представленного проекта жить в квартале станет комфортней, безопаснее. Нужно воспитывать в детях любовь к спорту с малых лет, а не отправлять их гулять на «ленфильмовскую помойку».

Мы уже высказывали свою позицию по данному вопросу, но наши обращения проигнорировали.

22. Дзугкоев Г. К.: Выступил в поддержку представленного к обсуждению проекта о комплексной застройке квартала современными и нужными для района объектами и принятия решения по застройке «ужасного пустыря» (территория «Ленфильма»).

23. Лужиков С. С. (коллективное, 11 подписей): В настоящее время территория, примыкающая к «Ленфильму» превращена в свалку мусора. Заросли кустарников, где летом живут бомжи, распивают спиртные напитки. Вечером ходить страшно. А данным проектом предусмотрено преобразование этой территории. Появятся

детский сад, школа, бассейн, спортивные сооружения, стоянки для машин, новые жилые дома, детские площадки около каждого нового дома вместо этого безобразия. Мы поддерживаем данный проект.

24. Ананьева О. И.: Выступила в поддержку представленного проекта застройки квартала 3–6 Сосновая Поляна, т.к. в районе действительно существует дефицит спортивных сооружений, а размещение дополнительной школы с детским садом удовлетворит потребности жителей близлежащих домов.

Перечень отклоненных замечаний и предложений

1. Карцева Л. Н.: Требуем благоустроить территорию парка вдоль Новобелицкой ул.

Необходимо чтобы администрация соблюдала территориальный приоритет и записывала в первую очередь детей из ближайшего квартала, а не из соседних.

Почему наш дом не закреплен за школой № 395?

Ответ: Предложения не относятся к предмету слушаний или недостаточно точно сформулированы.

2. Дмитриева Е. Р., Белов Е. А.: Позор председателю ЖСК № 1061 Богуну А. Н. Не стоит доверять его спискам, полученным сомнительным способом.

Ответ: Предложения не относятся к предмету слушаний.

Выводы по результатам публичных слушаний:

1) публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ограниченной ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе Санкт-Петербурга признаны состоявшимися;

2) учесть замечания и предложения, поступившие в ходе проведения публичных слушаний.

Начальник отдела строительства и землепользования администрации Красносельского района Т. В. Стрельцова

Генеральный директор ООО «Инт Девелопмент» К. А. Гайда

Заключение составил специалист 1-й категории отдела строительства и землепользования администрации Красносельского района Л. Е. Рябиченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

26.04.2012 № 42

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, Кантемировская ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 19, литера А по Кантемировской ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ИнтерБизнес» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 380 от 12.04.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство административного здания с помещениями общественного назначения – до 27.05.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге
Кто строит

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

РЕКЛАМА

БИЗНЕС-КАТАЛОГ «КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ Строительство. Санкт-Петербург»

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

СОДЕРЖАНИЕ КАТАЛОГА:

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

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

РЕКЛАМА

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru

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

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



**22-25 МАЯ 2012
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ufi

**ХІХ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
ЭНЕРГЕТИКА И
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА**

ЛЕНЭКСПО ПАВИЛЬОНЫ 7, 8А

организатор **EXPOFORUM** генеральные информационные спонсоры **ЭНЕРГЕТИКА РОССИИ** **ЭНЕРГОНАДЗОР** генеральные спонсоры в интернет-сети **RusCable.Ru** **elec.ru** информационные спонсоры **ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ** **КАБЕЛЬ** интернет-партнеры **INFO Line** **ELECTROPORTAL.RU**

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

**ХV МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
15-18 мая 2012**

**СВАРКА
2012
WELDING**

ufi

организатор **EXPOFORUM** ПРИ СОДЕЙСТВИИ НАЦИОНАЛЬНОГО КОМИТЕТА ПО СВАРКЕ РАН, НАЦИОНАЛЬНОГО АГЕНТСТВА КОНТРОЛЯ СВАРКИ, АЛЬЯНСА СВАРЩИКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИИ, МЕССЕ ЭССЕН ГМБХ, СОЮЗА СВАРЩИКОВ ГЕРМАНИИ

Санкт-Петербург, Большой пр. В. О., 103, выставочный комплекс **ЛЕНЭКСПО** павильон 7 +7 812 240 4040, доб. 152, 153 www.welding.expoforum.ru