

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЕДОМСТВА ГОРОДА ПОДВЕЛИ ЧЕРТУ
ПОД УШЕДШИМ 2011 ГОДОМ СТР. 2

АКЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ИЩУТ ПУТЬ
К СЕРДЦАМ ИНВЕСТОРОВ СТР. 8–9

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК ПЕРЕЖИВАЕТ ОЧЕРЕДНОЙ ВИТОК
ИНФОРМАЦИОННЫХ ВОЙН СТР. 14

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ БУДЕТ КУРИРОВАТЬ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР ИГОРЬ МЕТЕЛЬСКИЙ

Сегодня Роман Филимонов официально подтвердил информацию об уходе с поста вице-губернатора Санкт-Петербурга. Он сказал, что планирует перейти на работу в строительный бизнес, хотя ему поступили предложения и из других отраслей. «По согласованию с губернатором я принял решение перейти в одну из бизнес-структур строительной отрасли», — сказал он. Но точнее назвать новое место работы г-н Филимонов сможет только после прохождения комиссии по соблюдению требований к служебному поведению и урегулированию конфликтных интересов.

По сведениям чиновников, все строительные комитеты отныне будет курировать другой вице-губернатор — Игорь Метельский. «Строительный блок объединяется с имущественным и передается в управление Игорю Метельскому. Все свои дела я передаю ему — это приказ губернатора», — пояснил г-н Филимонов. Кроме того, он заверил, что полномочия подведомственных ему комитета по строительству, КГА и Службы государственного строительного надзора и экспертизы меняться не будут. «В любом случае дальнейшую судьбу комитетов этого блока будет решать губернатор», — добавил г-н Филимонов.

В конце прошлой недели строительные ведомства города подвели черту под ушедшим 2011 годом. Они озвучили итоговые цифры, которые стали рекордными. За 2011 год в Санкт-Петербурге построено 2,7 млн кв. м жилья. «Петербург уже второй год подряд становится лидером по строительству в России», — говорит Роман Филимонов. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко в своем блоге в «Твиттере» сообщил, что должность вице-губернатора по строительному блоку, возможно, сохранится.

Девелоперы и застройщики обеспокоены вероятностью ликвидации должности вице-губернатора, радующего за строительную отрасль. Все понимают, что отставка Филимонова, скорее всего, приведет к дальнейшим кадровым перестановкам.

Александр Гришин:
«При смене власти
происходит пересмотр
акцентов...»

СТР. 6-7

ИТОГИ

Город стремится к трем миллионам

Наталья Бурковская. Строительные ведомства города подвели черту под ушедшим 2011 годом. За 2011 год в Санкт-Петербурге построено 2 705 726,3 кв. м жилья.



«Петербург уже второй год подряд становится лидером по строительству в России», – говорит вице-губернатор Роман Филимонов.

Два миллиона семьсот «квадратов» – это 640 жилых домов на 44737 квартир. В прошлом году в городе работали 73 застройщика.

За счет федерального и регионального бюджетов было построено 581 тыс. кв. м жилья для госнужд. В частности, за счет средств Санкт-Петербурга в минувшем году было возведено 36 жилых домов общей площадью 214,4 тыс. кв. м, из них 9 – в Красносельском и 27 – в Пушкинском районе.

Год стал рекордным и по вводу детских садов и школ, сдано в эксплуатацию 18 детских садов и 9 общеобразовательных школ. Кроме того, 5 детских садов в разных районах города были выкуплены у инвесторов в собственность города. После капитального ремонта открылось еще 17 объектов образования.

В Колпинском районе сдан спортивно-оздоровительный комплекс «Ижорец». А среди объектов культуры 2011 года особенно примечателен Театр эстрады имени А.И. Райкина. Кроме того, завершено строительство первой очереди Хасанского рынка.

В прошлом году комитетом подготовлено и передано в Фонд имущества для проведения торгов 40 пакетов документов на земельные участки общей площадью более 1 млн кв. м. Из них 12 земельных участков предназначались под жилую функцию с планируемым вводом более 330 тыс. кв. м жилья; 2 территории – под комплексное освоение в целях жилищного строительства с планируемым вводом более 380 тыс. кв. м жилья; 9 земельных участков – под спортивные объекты, 14 земельных участков – под коммерческие объекты; 3 земельных участка – под промышленные объекты. За 2011 год продано 33 земельных участка общей площадью около 380 тыс. кв. м, в том числе 12 – под жилую функцию с планируемым вводом более 330 тыс. кв. м жилья.

В комитете по строительству было проведено восемь заседаний Рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства, в ходе которых были рассмотрены 28 вопросов о ходе строительства на 21 строительном объекте города, вызвавших обращения и жалобы дольщиков: шесть «проблемных» многоквартирных жилых домов введены в эксплуатацию, два объекта переданы для завершения строительства жилищно-строительным кооперативам, четыре «проблемных» жилых дома планируется сдать в I–II кварталах 2012 года.

В 2011 году уже 80 строительных компаний осуществляли строительство 139 объектов в соответствии с 124-м Федеральным законом.

Комитет направил в Министерство регионального развития предложения по внесению изменений в действующее законодательство: проект закона «О страховых вкладах физических лиц в долевое строительство», проект федерального закона «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве».

В 2011 году продолжена работа по реализации в Санкт-Петербурге приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Комиссия по содействию развитию жилищного строительства приняла решения в отношении 21 земельного участка федеральной собственности на территории Санкт-Петербурга. Из них 17 земельных участков были переданы для формирования имущества Фонда РЖС, остальные четыре земельных участка общей площадью 346 га были переданы в собственность Санкт-Петербурга.

Служба госстройнадзора в 2011 году провела 4192 проверки на объектах капитального строительства. Надзор велся за 971 объектами. Инспекторы государственного строительного надзора выдали 1887 предписаний об устранении выявленных нарушений на стройплощадках.

За год в бюджет Санкт-Петербурга было перечислено 44 584 500 рублей в виде штрафов за административные правонарушения. По сравнению с 2010 годом эта сумма больше на 64% (в 2010 году – 28,6 млн рублей).

Служба сделала еще один шаг на пути к оказанию услуг в электронном виде. С опережением сроков, предусмотренных соответствующим распоряжением Правительства России, на сайте www.expertiza.spb.ru появился сервис для подачи заявлений и обращений граждан. В июле было завершено тестирование «личного кабинета» на сайте ведомства.

Специалисты СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» провели экспертизу 916 проектов строительства. В их число вошли 369 проектов, финансируемых за счет бюджетных средств: 332 – региональных, 37 – федеральных. По результатам этой экспертизы было сэкономлено более 14 млрд рублей для регионального бюджета и порядка 6 миллиардов для федерального.

КГА в 2011 году особое внимание уделял объектам соцкультбыта и коммунального хозяйства. Рассматривались и выдвигались в качестве предложений земельные участки для размещения спортивных объектов, детских садов и школ, также большой объем работы проводился по увеличению объема зеленых насаждений. На сегодняшний день в комитете принято и обработано около 1000 обращений по внесению изменений в Генеральный план. Основные изменения коснутся уточнения границ Петербурга, состава городских лесов и зеленых зон, будут пересмотрены нормативы, установленные Генеральным планом в части увеличения социальных объектов.

По предварительным оценкам, общая площадь жилищного фонда в расчете на одного жителя составила 23,9 кв. м. Показатель Генерального плана Санкт-Петербурга по средней жилищной обеспеченности выполнен на 85,4%. В 2011 году были утверждены проекты планировки и межевания 20 кварталов.

Документация по планировке территории, разработанной за год, составила 3825 га (для справки, в 2010 году это было 7232 га). Продолжила свою работу Комиссия по землепользованию и застройке – было проведено 36 заседаний, где рассмотрено 390 заявлений и выпущено 150 распоряжений.

В 2011 году по заказу КГА для государственных нужд Санкт-Петербурга была разработана автоматизированная система хранения данных инженерно-геологических изысканий, вошедшая в состав информационно-технологической системы КГА. Официальная презентация данного продукта запланирована на конец января 2012 года.



Заявление о его уходе подписано губернатором в конце прошлой недели. В последние дни работы г-н Филимонов провел пресс-конференцию, посвященную итогам работы строительного блока в правительстве города.

«По согласованию с губернатором я принял решение перейти в одну из бизнес-структур строительной отрасли», – сказал он.

Роман Филимонов начал работу в комитете по строительству в марте 2004 года в должности заместителя председателя. С февраля 2005 по 2009 год он возглавлял строительный комитет и работал под руководством Александра Вахмистрова, бывшего тогда вице-губернатором, курирующим строительную отрасль. Одним из результатов их совместной работы за эти 5 лет стал ввод 12 с лишним миллионов квадратных метров жилья.

При непосредственном участии Романа Филимонова был разработан целый ряд важных нормативно-правовых актов, способы решения вопросов обманутых дольщиков, заработали Комиссия и Фонд помощи пострадавшим дольщикам. К заслугам чиновника можно отнести и появление ГУ ЦЭТС, решающего вопросы сохранения исторического центра. Успешно реализована программа предоставления жилья ветеранам ВОВ. В годы работы г-на Филимонова активизировалось развитие застроенных территорий и появились программы комплексного освоения земель, город начал взаимодействие с Фондом РЖС. Одной из задач отрасли стало увеличение инвестиционной привлекательности города с помощью крупных, социально значимых объектов.

■ В 2005 году петербургскими строителями введено в эксплуатацию 507 жилых домов, или 33 190 квартир общей площадью чуть менее 2,3 млн кв. м. На стройках и реконструкциях города работало 100 организаций. Было построено 406 объектов общегородского назначения общей площадью более 1,26 тыс. кв. м, среди которых 17 объектов здравоохранения и физической культуры, 2 специальных дома для одиноких граждан. За счет средств бюджета города построено 10 жилых домов общей площадью 103 926 кв. м (1713 квартир).

Следующим важным направлением работы комитета стала подготовка территорий под жилищно-гражданское строительство. Так, были утверждены проекты планировки и межевания кварталов 56 АБ, 59 А, 59 Б Северо-Приморской части и кварталов 15, 18 Юго-Западной Приморской части города.

■ В 2006 году комитет по строительству стал лидером среди петербургских застройщиков в сфере жилищного

строительства, обеспечив ввод 162 169,3 кв. м жилья. Комитетом было построено 12 жилых домов на 2584 квартиры. В общей сложности было введено в эксплуатацию 490 объектов жилого назначения на 34 227 квартир общей площадью чуть менее 2,4 кв. м. Кроме того, построено 12 объектов здравоохранения и физической культуры.

В 2006 году стартовал приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и подписано соглашение о взаимодействии Минрегионразвития РФ и Санкт-Петербургом. Создан координационный совет, ставший постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при правительстве Санкт-Петербурга. В 2006 году состоялись торги по 130 земельным участкам.

В течение года комитетом был разработан целый ряд важных нормативно-правовых актов. Введена в действие новая схема предоставления земельных участков под жилищное строительство, посредством проведения торгов на право заключения договоров аренды для комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства. Победитель торгов получает землю в аренду для комплексного освое-

МНЕНИЕ



Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

– Роман Евгеньевич остается президентом Союза строительных объединений и организаций и в этой должности продолжит свою работу по развитию строительного комплекса. Союз под руководством президента Романа Филимонова планирует принимать участие в подготовке ряда законодательных инициатив. В том числе положений Градостроительного кодекса, законодательства по охране памятников и других профильных нормативных актов. Союз будет работать над совершенствованием городских законов, регулирующих деятельность отрасли в тесном взаимодействии с органами исполнительной и законодательной власти. Объектом пристального внимания станет генеральный план Петербурга. Кроме того, Роман Евгеньевич остается сопредседателем общественного совета по координации деятельности СРО при правительстве Санкт-Петербурга. Деятельность Романа Филимонова не ограничится только Санкт-Петербургом: являясь членом совета Российского Союза строителей, он продолжит работу на благо строительной отрасли всей страны.

Строительный вице-губернатор покидает Смольный

В Петербурге продолжается смена состава правительства. Очередным чиновником, покидающим свой пост, стал Роман Филимонов – вице-губернатор, курирующий строительный блок.

ния, а также берет на себя обязательство разработать градостроительную документацию, которая покажет наполнение квартала, построить необходимые объекты инженерной инфраструктуры и передать их в собственность города. После выполнения всех обязательств инвестор получает исключительное право приобрести все определенные под жилую и коммерческую застройку участки в собственность или в долгосрочную аренду.

Также разработан новый порядок проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов.

При комитете по строительству создана рабочая группа по вопросам защиты прав участников долевого строительства Санкт-Петербурга в целях реализации федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...». Деятельность нового консультативного органа направлена на усовершенствование и обеспечение эффективного контроля и надзора в области долевого строительства.

■ В 2007 году в Петербурге введено в эксплуатацию 1097 жилых домов на 38 051 квартиру общей площадью свыше 2,6 млн кв. м. В качестве застройщиков выступили 123 организации. За счет средств бюджета построено 18 жилых домов общей площадью 188 741,5 кв. м в Северо-Приморской части, Колпине, поселке Металлострой и в Пушкине. Это 2577 квартир. Построено 4 школы, 4 детских сада, 16 объектов здравоохранения и физической культуры.

Комитетом подготовлено 66 лотов для проведения торгов по полному, короткому пакету и комплексному освоению. Состоялись торги по 23 земельным участкам, из которых 5 лотов общей площадью 767,5 га продано

МНЕНИЕ



Михаил Возианов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»:

— За время работы на различных постах в правительстве города Роман Евгеньевич продемонстрировал профессиональный подход к делу. Имея опыт работы в строительстве, он, став вице-губернатором, смог решать конкретные вопросы застройщиков. В законодательстве у нас, к сожалению, множество пробелов, и возникают нестыковки между различными комитетами и ведомствами, что осложняет ведение бизнеса. Роман Евгеньевич умел разрешать эти проблемы, играл роль соединяющего звена.

МНЕНИЕ



Игорь Водопьянов, владелец компании «Теорема»:

— Уходящий вице-губернатор в меру своих возможностей пытался регулировать строительную отрасль города. Но всем известно, что основные проблемы строителей упираются в несовершенство законодательства и государственной системы. Роман Евгеньевич – элемент этой системы и во многом заложник обстоятельств. Я лично не испытываю ни особой радости, ни грусти по случаю его ухода, но уверен, что человек, который придет на его место, будет менее квалифицированным...

под комплексное освоение с планируемым объемом жилищного строительства и общественно-деловой застройки в 3,5 млн кв. м, один участок был реализован под торговую функцию и один – под автозаправочную станцию. Другие 16 лотов предназначены под строительство общегражданских объектов.

Начала свою деятельность рабочая группа по вопросам защиты прав участников долевого строительства. Основной задачей рабочей группы является завершение строительства «проблемных» объектов и урегулирование имущественно-правовых вопросов с участниками долевого строительства.

■ В 2008 году в Петербурге построено 3,2 млн кв. м жилья, то есть 1211 жилых домов на 48 050 квартир. В качестве застройщиков, обеспечивших ввод жилых объектов, выступили 123 организации. За счет бюджета возведено 38 жилых домов общей площадью 372,7 тыс. кв. м. Проведен комплексный капитальный ремонт 13 школ и одного детского сада, открылись четыре детских сада и главный корпус Мариинской больницы. Комитет разработал и принял закон «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», призванной повысить уровень обеспеченности горожан жильем, улучшить социальные и экономические параметры жилищного фонда, более эффективно использовать застроенные территории, занятые домами первых массовых серий.

■ В 2009 году введено в эксплуатацию 2,6 млн кв. м жилья. В общей сложности это 1617 домов на 38 910 квартир. Застройщиками стали 84 организации строительного комплекса. Год стал рекордным по объему построенного бюджетного жилья. Всего по заказу комитета по строительству было

возведено 640 556,5 кв. м. Таким образом, за счет средств бюджета построен 31 дом на 10 772 квартиры. Комитетом по строительству проведен капитальный ремонт 12 школ, двух детских садов на Посадской улице в Кронштадте и Аэродромной улице в Приморском районе, а также восьми детских садов в Красногвардейском, Московском и Приморском районах Санкт-Петербурга, завершено строительство нового здания хосписа № 1 в поселке Лахта и многое другое. Комитетом по строительству подготовлено 49 комплектов документов по «короткому пакету», общей площадью более 280 тыс. кв. м. Из них продано 29 участков, в том числе 12 – в целях строительства АЗС.

С февраля 2009 года Роман Филимонов занимает пост вице-губернатора Санкт-Петербурга и продолжает курировать строительную отрасль города.

В 2010 году в Петербурге строителями введено в эксплуатацию почти 2,7 млн кв. м жилья – в общей сложности это 733 дома на 42 761 квартиру. В качестве застройщиков выступили 72 организации. С учетом досрочно введенного по ветеранской программе жилья за счет бюджета возведено 323 тыс. кв. м жилья.

МНЕНИЕ



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

— За годы работы на посту вице-губернатора Роман Филимонов проявил себя как профессиональный управленец, преданный своему делу, вкладывающий свой талант и энергию в развитие Санкт-Петербурга. При его непосредственном участии в нашем городе были реализованы масштабные инвестиционные проекты, модернизирована транспортная инфраструктура, увеличены объемы ввода жилой недвижимости и социальных объектов. Особенно хочется отметить, что г-н Филимонов всегда был готов к открытому и конструктивному диалогу со строительной отраслью города, понимал особенности и проблемы строительства в Санкт-Петербурге. В нынешней обстановке особенно важно сохранить те крепкие взаимоотношения, которые сложились между руководством города и строительным бизнес-сообществом. Строительная отрасль играет важную роль в развитии экономики Санкт-Петербурга, который на сегодняшний день является одним из лидеров по реализации инвестиционно-строительных проектов среди российских регионов.

ДОСЬЕ

Роман Евгеньевич Филимонов

Родился 31 июля 1968 года в г. Коломне Московской области. В 1990 году окончил Военный инженерный Краснознаменный институт им. А.Ф. Можайского по специальности «инженер-электрик». В 1998 году – Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров при СПбГУ по программе «Менеджмент». В 2007 году в Северо-Западной академии государственной службы получил второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление». С 1985 по 1994 год служил в военно-космических войсках. После службы в армии работал в ООО «РЕАЛ», специализирующемся на выполнении строительных работ, заместителем директора, финансовым директором, генеральным директором. Работал в ГУП «ТЭК СПб» начальником службы развития систем теплоснабжения. С 2002 по 2004 год – коммерческий директор компании «Профиль», занимающейся инженерной подготовкой территорий. В марте 2004 года начал работу в комитете по строительству в должности заместителя председателя. С февраля 2005 по 2009 год возглавлял комитет по строительству. С февраля 2009 года занимает пост вице-губернатора Санкт-Петербурга. Президент Союза строительных объединений и организаций, почетный строитель России, награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.

Построено семь детских садов и семь школ, открыто 11 объектов здравоохранения, некоторые из которых уникальны для России в целом. Например, комплекс онкологической больницы в Песочном, детская городская больница № 19 им. К.А. Раухфуса, ГУЗ «Детский санаторий – Реабилитационный центр "Детские Дюны"», Детский хоспис на Бабушкина. Введено пять объектов спортивного назначения. Так, завершены работы по строительству бассейна международного класса на улице Джона Рида. Комитет по строительству сдал семь объектов культуры, главным из которых стали Крюковы (морские) казармы для размещения Центрального военно-морского музея. После строительства и реконструкции в городе открылись три театра: «Зазеркалье», летняя сцена «Молодежного театра на Фонтанке» и театр «Буфф», который стал единственным театром, построенным в Санкт-Петербурге за последние 40 лет.

Комитет по строительству начал разработку трех региональных методических документов. Одним из них стали Рекомендации по обеспечению энергетической эффективности жилых и общественных зданий. Объявлен открытый аукцион на проектирование и строительство жилого дома на улице Новоселов. Впервые в условия аукциона были включены требования по применению энергоэффективных технологий. Подготовлено на торги 53 участка. Для комплексного освоения подготовлено четыре территории общей площадью 5,285 млн кв. м, ориентировочная площадь возводимых улучшений – 4,269 млн кв. м.

Служба госстройнадзора и экспертизы Петербурга за 2010 год проконтролировала 1004 различных объекта строительства. Инспекторы ведомства провели 3840 проверок, из которых 1229 – итоговые. В результате было выдано 1770 предписаний об устранении выявленных на-

рушений. При этом разрешения на строительство отсутствовали у 122 объектов, не продлены они были у 141, а без разрешения на ввод было выявлено 80 объектов. Общая сумма штрафов, наложенная сотрудниками Службы в минувшем году, составила 28,657 млн рублей.

ГАУ «Центр государственной экспертизы» рассмотрело 1052 проекта капитального строительства, выдано 716 положительных и 336 отрицательных заключений.

ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» получило право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а в марте 2010 года была аттестована его строительная лаборатория.

Комитет по градостроительству и архитектуре в 2010 году принял решение о разработке 1097 ППТ – это 39% площади Санкт-Петербурга. Согласно Генплану удалось обеспечить население предприятиями торговли на 148,1%, амбулаторно-поликлиническими учреждениями на 99% (цифры от показателя Генерального плана, установленного на расчетный срок – 2015 год). Кроме того, в 2010 году была усовершенствована трехмерная модель городской территории. КГА активно занимался конкурсной деятельностью: открытый международный конкурс для творческой молодежи на лучший проект монумента, символизирующего дружеские отношения Санкт-Петербурга и Финляндии; закрытый международный архитектурный конкурс на разработку концепции (master plan) нового зоопарка; открытый творческий конкурс на эскизы плакатов, посвященных 65-летию Великой Победы. Впервые была разработана Концепция ландшафтного сценария Санкт-Петербурга, которая является инновационной методикой формирования целостной системы городского ландшафта.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

16.01

В ГАТИ выдали разрешение на строительство пяти новых станций метрополитена

Государственная административно-техническая инспекция Петербурга разрешила строительство вестибюлей и шахт пяти станций новой Красносельско-Калининской линии. Новая ветка соединит юго-запад с северо-востоком и разгрузит Кировско-Выборгскую линию. В документе, утвержденном в ГАТИ, указано 17 адресов в Московском, Кировском и Красносельском районах Петербурга, где в 2012–2017 годах будут проводиться строительные работы. Надземные вестибюли станций будут находиться по следующим адресам. «Казаковская» – на пересечении проспекта Маршала Жукова и улицы Маршала Казакова. «Путиловскую» построят на улице Васи Алексева, участок 1 (северо-восточнее дома № 72 по проспекту Стачек). Станция «Броневая» расположится на пересечении Благодатной и Кубинской улиц. «Черниговскую» возведут по адресу: Ташкентская улица, участок 1 (северо-западнее дома № 103, корп. 6 по Московскому проспекту). Вестибюли «Боровой» выйдут на Киевскую улицу, 13, лит. А и Лиговский проспект, 236. Станцию «Обводный канал – 2» построят на набережной Обводного канала, участок 1 (юго-восточнее дома № 42).

В Петербурге проведут экспертизу еще не снесенных исторических зданий

Победа властей Санкт-Петербурга, добившихся в Верховном суде отмены решения питерского суда, которое могло послужить основанием для возвращения статуса памятников сотне исторических зданий, снятых с охраны по приказу Смольного с 2002 по 2008 год, получила неожиданное продолжение. Глава города поручил чиновникам провести историко-культурную экспертизу еще не снесенных бывших объектов культурного наследия. Признанные ценными здания Смольный обещает вновь взять под охрану. В ВООПИК говорят, что градозащитники договорились с администрацией обследовать около десятка самых ценных, по их мнению, зданий из «группы риска».

17.01

Бездомным собакам отдадут 20 тыс. «квадратов»

Городской комиссией по распоряжению объектами недвижимости комитета по управлению городским имуществом было принято решение о передаче в аренду на 10 лет земельного участка площадью 20 тыс. кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 48, благотворительному фонду социальных программ «Помощь бездомным собакам» для использования под приют для животных. Арендная плата по договору аренды определена в льготном размере и составляет 7874 рубля в квартал. В настоящее время договор аренды находится на регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации по Санкт-Петербургу.

Фонд имущества выставил на торги конюшни

Здания Нижнего Конюшенного двора постройки XVII века в Пушкине будут проданы с торгов 21 марта, стартовая цена составит 30 млн рублей, шаг аукциона – 500 тыс. рублей. По сообщениям Фонда имущества Петербурга, на аукцион будут выставлены два земельных участка общей площадью 1,3 га и шесть зданий 4,5 тыс. кв. м по адресам: Конюшенная улица, 1/18 и Садовая улица, 20/2. Напомним, Конюшенный двор был построен в стиле барокко по проекту архитекторов Растрелли и Чевакинского и является историческим памятником федерального значения. На данный момент износ зданий составляет 63–65%, внутренних планировок не сохранилось. Предположительно за лот будут соревноваться в первую очередь владельцы гостиничного бизнеса.

На расчистку русла Фонтанки выделят 40 млн

Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности проведет открытый конкурс на выполнение работ по расчистке русла реки Фонтанки в Адмиралтейском и Центральном районах. Это будет четвертый этап расчистки. Цена контракта составит 40 059 300 рублей. Размер обеспечения заявки – 2 млн рублей. Срок предоставления конкурсной документации – до 17 февраля.

18.01

Хасанский рынок вновь в центре внимания

Рынок «Хасанский» будет сдан в начале марта. Все работы на объекте должны быть завершены уже к середине февраля. На площади 4681 кв. м расположится сельскохозяйственный рынок (340 торговых мест, из них 80 стационарных с холодильным оборудованием). Непродовольственный рынок разместится на двух этажах. На первом этаже под торговлю непродовольственными товарами будет отведено 679 кв. м (31 торговое место), на втором этаже – 910 кв. м (66 торговых мест).

Что касается второй очереди рынка, то торговые площади для реализации непродовольственных товаров займут 1300 кв. м (77 торговых мест), для автоотваров – 2780 кв. м (90 торговых мест) и автомастерские – 600 кв. м (четыре бокса).

Паром вместо моста

Члены постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству Законодательного собрания Ленобласти вчера заслушали информацию областного комитета по дорожному хозяйству о паромной переправе в Подпорном районе. Инициатором рассмотрения вопроса функционирования паромной переправы через реку Свирь в поселке Вознесенье Подпорного района стал главный федеральный инспектор по Ленинградской области Герман Мозговой, который предложил депутатам включить в областной бюджет 2012 года стоимость проектно-сметных работ для организации новой паромной переправы, поскольку многочисленные обращения граждан свидетельствуют о сбоях в ее работе. Ориентировочная стоимость разработки проекта составляет 10 млн рублей, стоимость самого строительства уточняется.

На вопрос одного из депутатов, почему нельзя построить мост, прозвучал ответ о том, что на сегодняшний день такой возможности нет, так как на это потребуются огромные средства. Кроме того, в ближайшей пятилетке там планируется проведение федеральной трассы, поэтому целесообразно финансировать строительство моста полностью из областного бюджета.

19.01

Петербургу снизили рейтинг

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings изменило с «Позитивного» на «Стабильный» прогноз по долгосрочным рейтингам Санкт-Петербурга в иностранной и национальной валюте и подтвердило эти рейтинги на уровне «BBB». Понижение по долгосрочным рейтингам Санкт-Петербурга является следствием пересмотра 16 января прогноза по долгосрочным рейтингам РФ. «Стабильный» прогноз отражает прогноз по суверенным рейтингам, поскольку рейтинги города ограничены рейтингом Российской Федерации. Национальный долгосрочный рейтинг подтвержден на уровне «AAA (rus)», прогноз изменения рейтинга – «Стабильный».

Центр вряд ли расстанется с полномочиями по охране памятников

На заседании Комитета по вопросам собственности в Госдуме рассмотрен законопроект «О внесении изменения в статью 29 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества". По замыслу авторов, необходимо устранить противоречие закона о приватизации и закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)». Согласно закону о приватизации, условия охраны памятников определяет федеральный орган охраны объектов культурного наследия. Закон же «Об объектах культурного наследия» возлагает эту функцию на субъекты РФ, а региональный орган лишь согласовывает условия охраны с федеральным органом охраны. В законопроекте предлагается отдать приоритет порядку, установленному законом «Об объектах культурного наследия». Однако члены комитета по вопросам собственности не поддержали законопроект и рекомендовали Думе отклонить его. Критики документа отмечали на заседании, что снижение роли федерального органа может нанести ущерб памятникам истории и культуры. Кроме того, положения закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)» не содержат правовой нормы об обязательности установления охранных обязательств при приватизации объекта культурного наследия.

20.01

Городская прокуратура нашла угрозу коррупции в законе об охране культурного наследия

Прокуратура Санкт-Петербурга выявила наличие коррупционных факторов в Законе Санкт-Петербурга № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"». Недостатки закона обнаружены в ходе антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов. В частности, в законе и приложении к нему говорится, что в названных зонах охраны (ОЗ 1, ЗРЗ 1, ЗРЗ 2) «не допускается изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия». При этом понятие «локальное изменение» не определено, в связи с чем решения фактически принимаются по усмотрению должностных лиц. Наличие юридическо-лингвистической неопределенности употребления неустоявшихся терминов и категорий оценочного характера является коррупционным фактором. Также в приложении к закону устанавливается запрет на снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных, в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления их внешнего облика. При этом критерии принятия решения в федеральном законе «О техническом регулировании» отсутствуют. Приложением к закону предусмотрена разработка в случаях, установленных режимами, документации на строительные, хозяйственные и иные работы в зонах охраны объектов культурного наследия. Порядок предусмотренных заключений отсутствует, что влечет произвольное применение норм должностными лицами. Прокурор города Сергей Литвиненко потребовал внести изменения в закон Санкт-Петербурга № 820-7, устраняющие коррупционные факторы.

в Петербурге
Кто строит

№ 02(49) 23 января 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,
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», «Традиции», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СПЕССИНФОРМ» 00535

тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24

e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойнен

Тел. +7 (812) 242-06-40

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская

E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:

Наталья Титкова

E-mail: info@ktostruit.ru

Отдел рекламы:

Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева

E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н

Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-97

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 20.01.2012 в 23.00

«Галерею» все-таки продали

Любовь Андреева. Инвестиционный фонд Morgan Stanley закрыл сделку по покупке торгового центра «Галерея» у Meridian Capital CIS Fund. Цена объекта составила 1,1 млрд USD.



ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «ГАЛЕРЕЯ» ПЛОЩАДЬЮ 192 ТЫС. КВ. М ОТКРЫЛСЯ В НОЯБРЕ 2010 ГОДА

Торгово-развлекательный центр «Галерея» площадью 192 тыс. кв. м открылся в ноябре 2010 года. Инвестиции в проект превысили 500 млн USD. В пятиэтажном комплексе на пересечении Невского и Лиговского проспектов размещено 290 магазинов, 10 кинозалов, боулинг на 27 дорожек и подземная парковка на 1200 мест.

Об интересе Morgan Stanley к «Галерее» стало известно еще летом. Однако тогда иностранный инвестор не договорился с компанией Meridian Capital, принадлежащей Евгению Фельду. Сейчас участники рынка говорят о том, что сделка уже закрыта, но в обеих компаниях от комментариев отказываются. Консультантом сделки выступила международная компания Jones Lang LaSalle, сотрудники которой также предпочитают не обсуждать сделку публично, так как в прошлом году

этот объект выставлялся на рынок по цене 1,2 млрд USD. По словам Людмилы Ревы, директора Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, сделка по приобретению ТРК «Галерея» стала крупнейшей не только на рынке России, но и во всей Европе. «Для Петербурга это первая в истории сделка по покупке столь крупного объекта, расположенного в центре города. Дополнительную значимость сделке придает участие в ней крупных международных консорциумов», – говорит эксперт.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International St. Petersburg, говорит, что 2011 год был очень ярким для петербургского девелопмента. «Общий объем закрытых по итогам 2011 года сделок купли-продажи коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге превысил 2 миллиарда долларов, включая покупку участков под жилищную за-

стройку. Таким образом, более чем вдвое будут превышены показатели 2007 и 2008 годов (980 и 930 миллионов долларов соответственно) и в четыре раза – показатель прошлого, 2010 года – 470 миллионов долларов», – комментирует он.

справка

Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF) управляет объектами стоимостью около 70 млрд USD в разных странах мира. На российский рынок недвижимости фонд вышел в 2009 году, но ни одной сделки не провел. MSREF был акционером девелоперских компаний RGI International и «РосЕвроДевелопмент». Сейчас владеет 24,99 % компании RGI.

ИТОГИ



Станислав Логунов,
директор СПб ГАУ
«Центр государственной
экспертизы»:

– Подводя итоги работы, хочу отметить, что в 2011 году мы существенно расширили комплекс услуг по экспертизе проектной документации. Центр государственной экспертизы начал заниматься проведением негосударственной экспертизы, а также проверкой достоверности определения сметной стоимости.

Особого внимания, на мой взгляд, заслуживает соглашение о взаимодействии, заключенное между СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» и комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Благодаря этому документу у застройщиков появился четкий алгоритм получения согласований при работе с объектами, находящимися в охранных зонах, и объектами (выявленными объектами) культурного наследия.

Кроме того, хочу поблагодарить наших заявителей за помощь в развитии электронной системы учреждения. В 2011 году мы провели анкетирование и попросили клиентов оставлять отзывы и предложения по развитию интернет-сервисов. Основные пожелания сводились к введению онлайн-записи к экспертам и предоставлению возможности получать и снимать замечания, хотя бы частично, в электронном виде в «личном кабинете» на сайте. Мы прислушались к этим предложениям. С августа была введена электронная запись к экспертам, в октябре был упразднен бумажный вариант замечаний. Основная задача на 2012 год – запустить сервис, позволяющий проектировщикам вести работу по снятию замечаний в онлайн-режиме. Это не только сделает процедуру прозрачнее и удобнее, но и позволит максимально сократить количество личных визитов в Центр. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество в новом году.

практика

Агония рынка у метро «Старая деревня» продолжится

Евгений Иванов. Вице-губернатор Игорь Метельский встретился с предпринимателями, работающими на рынке у метро «Старая деревня».

Администрации Приморского района поручено до 15 февраля создать реестры всех предпринимателей (физических и юридических лиц), работающих на данном участке, и собственников временных конструкций. Администрации района и КЭРППиТ поручено разработать соглашение о том, что торговля на земельном участке может сохраняться до 1 июля 2012 года. Если до 15 марта 2012 года все собственники торговых площадей подпишут соглашение, то торговля продолжится до 1 июля 2012 года, потом они добровольно обязуются освободить незаконно занимаемый земельный участок до 20 июля 2012 года, после чего администрация района приступит к работам по благоустройству территории.

Если соглашение не будет подписано собственниками торговых конструкций, торговля подлежит прекращению в установленном порядке.

Кроме того, чиновники обещали выставить на торги соседний земельный участок под строительство торговых площадей. КЭРППиТ поручено до 1 февраля проработать вопрос о стоимости строительства рынка за счет средств бюджета. Предложение с примерной сметной стоимостью будет доложено губернатору Петербурга.

На встрече присутствовал глава Приморского района Вячеслав Чазов, председатель КЭРППиТ Евгений Елин, председатель КУГИ Дмитрий Куракин, председатель общественного совета по разви-

тию малого бизнеса при губернаторе Санкт-Петербурга Елена Церетели.

Напомним, что земельный участок, где располагается рынок, находится в собственности Санкт-Петербурга и ранее был предоставлен в аренду ООО «Приморская строительная компания». Договор аренды истек 10 октября 2007 года. За период действия данного договора его условия были грубо нарушены, а именно: произведен самозахват дополнительного участка в размере более 4000 кв. м, возведены конструкции, грубо нарушающие параметры временных строений, предназначенных для торговли (высота таких строений не должна превышать 4 м, а общая площадь – 150 кв. м). Эти нарушения подтвер-

дил суд, постановив выселить ООО «Приморская строительная компания» с земельного участка.

В период с 2007 года до настоящего времени ООО «Приморская строительная компания» отказывалось освободить участок, прикрываясь своими работниками, которые ведут торговлю на основании договоров, заключенных с данной организацией. Представители администрации Приморского района, комитета по управлению городским имуществом, комитета экономического развития, промышленной политики и торговли неоднократно ходатайствовали перед судебными приставами о переносе срока исполнительного производства со сносом строений.

14 января 2010 года между КЭРППиТ

и предпринимателями заключено соглашение о том, что они обязуются в срок до 25.01.2010 добровольно освободить занимаемый земельный участок, а КЭРППиТ обязуется в срок до 01.04.2011 рассмотреть вопрос о предоставлении предпринимателям соседнего участка для строительства здания для торговли через торги.

В настоящее время КЭРППиТ в установленном порядке проводится работа по выполнению своего обязательства: разработан новый проект планировки территории участка под торговую функцию (ранее его функцией было гостиничное строительство). Проект планировки находится на согласовании в КГА, после согласования участок может быть выставлен на торги.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Александр Гришин: «При смене власти непременно происходит перезагрузка отношений, пересмотр акцентов, ревизия проектов»

Елена Зубова. Идеями о способах разрешения градостроительных и законодательных проблем в Петербурге, о возможных направлениях развития города и об участии Гильдии управляющих и девелоперов в этом процессе с еженедельником «Кто строит в Петербурге» поделился Александр Гришин, полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов Санкт-Петербурга и Ленобласти.

– С какими результатами девелоперское сообщество вступило в 2012 год?

– Результаты можно считать неплохими. Во всех сегментах наблюдается подъем. Жилой недвижимости за год введено 2,8 миллиона квадратных метров, офисной – около 180 тысяч квадратных метров, торговой – около 220 тысяч. Единственный сектор, который себя практически не проявил, – складской, где ввод составил около 20 тысяч квадратных метров.

В сегменте жилой недвижимости виден явный, устойчивый рост, и это вселяет оптимизм. У офисных зданий длинный цикл, поэтому сегодня достраиваются проекты, начатые несколько лет назад. Так, сдааны крупные центры в Пулковке и здание банка «Санкт-Петербург» на Охте. В торговой недвижимости также наблюдается заметное оживление – введено около 20 объектов в разных районах города. Радуют своей активностью и торговые операторы. Очень серьезным позитивным знаком для рынка станет сделка с торговым комплексом «Галерея», введенным в эксплуатацию в конце 2010 года. Инвестиционный банк Morgan Stanley покупает комплекс за 1 миллиард долларов. Это самая крупная сделка за всю историю рынка недвижимости Петербурга и одна из крупнейших в масштабах России. Приятно, что это происходит в Петербурге, а не в каком-то другом городе.

– Неужели все так хорошо?

– Есть и негативные моменты. В первую очередь, лихорадка в макроэкономике и политической системе. Выборы, смена кадрового состава городского правительства – факторы, которые всегда замедляют инвестиционную активность.

При смене власти непременно происходит перезагрузка отношений, пересмотр акцентов, ревизия проектов. Это неизбежно. Надо подождать, пока новая администрация разберется в ситуации и выработает стратегию для инвестиционно-строительного комплекса. Безусловно, хочется, чтобы это произошло как можно скорее.

Юридические перевертыши также потрясли рынок. Отмена Правил землепользования и застройки в части высотности, регулирования застройки в центре, отмена распоряжения об исключении зданий из перечня объектов культурного наследия. Отмена решений властей задним числом с точки зрения западных инвесторов выглядит по меньшей мере странно, вызывает у них недоумение и опасения. И, безусловно, негативно влияет на их инвестиционную активность. Российские участники рынка реагируют более спокойно: у них больше уверенности, что все в конечном итоге нормализуется.

Конечно, могут возникнуть ситуации, требующие корректировки старых распоряжений и законов. Но любые изменения в градостроительной политике, в том чис-

ле принципиальный разворот по каким-то проектам и тем более законам, не должны становиться сюрпризом. Необходим предварительный открытый диалог между всеми участниками рынка – властью, бизнесом и общественностью. Необходимо обсуждение целесообразности и профессиональная оценка последствий принятия тех или иных решений или законодательных актов. Безапелляционно принятые решения редко воспринимаются позитивно. Чаще вызывают раздражение, недовольство, опасения.

А недовольство есть: тенденция 2011 года – риторика обвинения при обсуждении тем, касающихся градостроительства.

Общество обвиняет бизнес и власть, бизнес задает власти неудобные вопросы, власть не проявляет должного терпения при разъяснении своих решений. Все это в конечном итоге негативно сказывается на инвестиционном климате Петербурга.

Одна из задач ГУД – формирование спокойного, конструктивного, уважительного диалога. Только в таком формате можно достигнуть договоренностей, которые впоследствии будут устраивать всех, сформируют имидж города, как стабильно развивающегося делового центра.

– Видимо, на этой проблеме ГУД сосредоточится в наступающем году?

– Мы способны и хотим взаимодействовать с властью и общественностью по обсуждению градостроительных вопросов на регулярной и профессиональной основе. Будем вырабатывать консолидированное мнение девелоперского сообщества, информировать горожан и вести разъяснительную работу.

Участников рынка, как и общественных движений, много. У всех свои интересы и мнения по локальным вопросам. Все сообщества и бизнес-структуры информированы в различной степени. В такой ситуации власти очень сложно вести эффективный диалог и разъяснить целесообразность даже правильно принятого решения.

На сегодняшний день ГУД имеет все ресурсы для того, чтобы стать мостом между властью, бизнесом и обществом, выступать в роли независимого профессионального переговорщика, способного примирить все заинтересованные стороны.

Гильдия – межотраслевая общественная организация, представляющая интересы всех участников рынка. У нее нет явно выраженного лоббистского характера, присутствующего другим профессиональным объединениям. Об этом свидетельствуют даже темы наших мероприятий, затрагивающие общие проблемы преобразования города.

В частности, активно обсуждаются тезисы, изложенные в Стратегии развития Санкт-Петербурга

до 2020 года. Приятно видеть, что часть предложений, прозвучавших на наших мероприятиях, уже нашли свое отражение в новой редакции документа, размещенного на сайте КЭРППиТ.

Концепция должна быть утверждена к середине 2012 года, после чего начнет работу офис управления проектом «Реализация стратегии – 2020», в состав которого войдут и представители общественных организаций. Эксперты ГУД готовы и должны работать в составе этой структуры.

Сегодня Петербург находится на очень важном этапе развития – готовятся корректировки градостроительного законодательства (ПЗЗ и Генплана. – прим. ред.). Когда эти документы будут сформированы и приняты, они станут чем-то вроде конституции для девелоперов. Хотелось бы, чтобы в 2012 году были поставлены точки в этих документах.

– В конце прошлого года вы посетили США в составе делегации ГУД. Что вас заинтересовало в американском опыте? Что из увиденного вы могли бы рекомендовать для России и Петербурга?

– Дисбаланс между развитием рынков Нью-Йорка и Петербурга сократился по сравнению с ситуацией десятилетней давности. Нашим девелоперам все сложнее найти что-то новое на зарубежных рынках. Зато есть схожие пробле-

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Лидер Групп» ввела в эксплуатацию «Южный маяк».** Компания «Лидер Групп» сдала в эксплуатацию 23-этажный жилой комплекс «Южный маяк», расположенный на Ленинском проспекте, 82, корп. 3, лит. А. На данный момент идет процесс приемки дома управляющей компанией, после чего начнется процедура выдачи ключей покупателям жилья. В комплексе благоустроены скверы и парки, расположены детские сады, школы и больницы. После 2020 года рядом с домами планируют построить станцию метро «Брестская».

■ **Российский аукционный дом в 2011 году увеличил продажи в три раза.** Российский аукционный дом в 2011 году реализовал имущество на общую сумму 22,8 млрд рублей, сообщил гендиректор РАД Андрей Степаненко. Это в три раза больше, чем в 2010-м. Из общей сум-

мы 12,25 млрд рублей получено на классических аукционах, 10,55 миллиарда – на электронных торгах. Рост продаж объясняется, в частности, развитием направления по приватизации государственного имущества в регионах. Так, в июне 2011 года РАД выиграл первый конкурс на продажу имущества Москвы, в августе – квалификационный отбор на реализацию собственности Ханты-Мансийского автономного округа. Кроме того, в сентябре аукционный дом начал реализовывать коммерческую недвижимость Петербурга на электронных торгах. ОАО «Российский аукционный дом» создано в Петербурге в 2009 году и первоначально позиционировался как компания, нацеленная на реализацию заложенного имущества по внесудебной процедуре. Это совместный проект Сбербанка России и Фонда имущества Санкт-Петербурга, которые являются основными учредителями компании.

■ **«МегаМейд» проектирует школу и поликлинику для СПЧ.** Комитет по строительству Санкт-Петербурга и ЗАО «МегаМейд» заключили государственные контракты на выполнение проектных и изыскательских работ по двум социальным объектам в Северо-Приморской части города – поликлинике для взрослых в квартале 59 А (корп. 33), которая сможет принимать до 600 пациентов за смену, и общеобразовательной школе в квартале 59 Б (корп. 18, 19).

■ **Кудрово – венский стиль жизни в Петербурге.** SetlCity приступает к строительству и продажам квартир третьей очереди ЖК «Вена» в Кудрово. Инвестиции в строительство третьей очереди составили более 2 млрд рублей. Первую и вторую очереди ЖК «Вена» компания SetlCity планирует ввести в эксплу-

атацию уже во II–IV кварталах 2012 года, а завершение строительства третьей очереди намечено на III квартал 2013 года. В квартале «Вена» будет возведено несколько многоэтажных домов, выдержанных в едином архитектурном стиле, имитирующем концепцию застройки австрийской столицы. На окончательной стадии проекта SetlCity построит четыре дома по девять этажей, в которых будет около 1300 квартир класса комфорт с полной чистовой отделкой.

■ **Петербургский «Атомэнергопроект» участвует в тендере на строительство АЭС в Чехии.** Приказом генерального директора ГК «Росатом» Сергея Кириенко подтверждены полномочия Санкт-Петербургского «Атомэнергопроекта» для участия в тендере по строительству АЭС в Чехии в качестве генерального проектировщика

Необходим предварительный открытый диалог между всеми участниками рынка — властью, бизнесом и общественностью.

Александр Гришин, полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов Санкт-Петербурга и Ленобласти

мы – пробки, необходимость redevelopment исторической части города, общественные обсуждения крупных градостроительных проектов.

Теперь бизнес-туры для нас уже не попытка скопировать модель рынка, а возможность обмена опытом и обсуждения методов решения схожих проблем.

Американцы весьма практичны и научились умело использовать общественные организации для достижения согласия при реализации крупных девелоперских проектов, принятии спорных градостроительных решений, для лоббирования крупных проектов и достижения компромисса в спорных ситуациях. Создаются даже специальные офисы для обсуждения и дополнительного информирования населения о градостроительных изменениях. Делается это для того, чтобы общественные обсуждения не выливались в скандалы, не вызывали напряжения в обществе.

Также я обратил внимание на аргументацию, используемую для обоснования реализации проектов. Основной акцент ставится на пользу, которую конкретный проект принесет рядовому горожанину. Например, новые рабочие места или благоустроенные общественные пространства.

– Вряд ли это годится для Петербурга. Наши люди подумают, что в город немедленно приедут гастарбайтеры...

– В Нью-Йорке тоже много гастарбайтеров. Но дополнительные рабочие места означают увеличение

занятости всего населения города, дополнительную заработную плату и налоговые отчисления в бюджет, что, в свою очередь, приносит дополнительные деньги на социальные расходы и инфраструктуру. К сожалению, пока еще российская общественность не считает такую цепочку рассуждений логичной.

Кстати, в США за создание новых рабочих мест инвесторы получают налоговые льготы, а внешним инвесторам предоставляется возможность получения гражданства по упрощенной процедуре – что также повышает привлекательность страны в глазах предпринимателей.

Конечно, простое копирование такой модели невозможно. Власти Петербурга, к примеру, пытались использовать аргумент дополнительных налоговых поступлений с приходом в город головного офиса Газпрома. Что из этого получилось – все знают.

– Меня давно мучает вопрос: почему постоянно упоминаются иностранные инвесторы? А чем наши хуже?

– Приток внешних инвестиций – важнейший фактор, обеспечивающий рост экономики.

Но правильнее говорить о «внешних» инвестициях. Ведь по большому счету для Петербурга неважно, откуда пришли деньги – из какого-либо российского регионального центра или из Европы.

На сегодняшний день основные российские инвесторы, реализующие проекты в Петербурге, – это либо крупные структуры с госкапиталом, вроде РЖД, Сбербанк, «ВТБ», либо сырьевые, вроде Газпрома. Хотя есть частные инвесторы из других городов.

Внешнего инвестора интересуют повышенная доходность и стабильность. Исходя из этого, потенциально Петербург может быть привлекательным для инвесторов из США, Европы, стран СНГ и крупных российских городов. Но Петербург должен серьезно работать над тем, чтобы их привлечь. Власть должна обеспечивать комфортные условия работы, бизнес – честное партнерство, общественность – не занимать агрессивную позицию. Внешние инвесторы не должны чувствовать атмосферу раздраженности, испытывать уверенность в цивилизованном развитии рынка, без сюрпризов.

– ГУД стала некоммерческим партнерством. Как вы оцениваете становление института саморегулирования в России и в Петербурге?

– Саморегулирование – правильная идея. Но не нужно от саморегулирования ждать быстрых результатов, нужно набраться терпения. Пока результаты далеки от ожидаемых.

– Сегодня ГУД классифицирует торговые комплексы и бизнес-центры. Насколько эта классификация объективна?

– Мы старались сделать системную оценку конкретной и неангажированной. Работа

экспертный совет, в который входят не только девелоперы, – это и оценщики, и управляющие, и представители других сегментов рынка. ГУД, как общественная организация, ставит задачу структурировать рынок недвижимости. Кого-то наша классификация обижает? Не думаю. Классификация – это элемент зрелости рынка.

Споры есть, но они возникают вокруг отдельных технических моментов, а не по поводу классификации в принципе. Это нормально: ведь с течением времени параметры объектов, представления о комфорте и требования арендаторов меняются, и классификация должна также совершенствоваться.

– Что бы вы хотели изменить в нашем городе, чтобы он стал гармоничным и красивым?

– Петербургу нужна устойчивая, быстрая связь с другими городами. Для этого необходимо современный аэропорт, обеспечивающий ежедневные рейсы в любой мегаполис мира и все крупнейшие российские региональные центры. Кроме того, положительным образом на развитии города скажется упрощение процедуры получения визы для иностранных граждан, а еще лучше – ее отмена. Необходимо развитие конгрессного и делового туризма.

Петербург позиционирует себя как экономический центр Балтийского региона. Мы стремимся к тому, чтобы в городе открывались офисы и штаб-квартиры федеральных и международных компаний. Но сетевой компании очень трудно открыть офис, не имея возможности прямых перелетов в другие российские города и за границу.

Пока еще по этому параметру мы серьезно уступаем другим европейским городам и Москве. Хочется это изменить.

Мне бы хотелось, чтобы появилась более серьезная программа санации и redevelopment застроенных территорий. Городу нужны дополнительные общественные пространства, социальные и инфраструктурные объекты. Кроме того, желательно, чтобы появились программы развития социального арендного жилья и бизнес-инкубаторов.

– Есть объекты недвижимости, которые нравятся лично вам?

– Мне нравятся здания, во-первых, красивые и удобные, а во-вторых, органично вписанные в окружающую среду (они либо дополняют ее, либо выступают локомотивами развития), в-третьих, что называется, «живые». Какие объекты подходят под это описание? Помимо Исаакиевского собора или Зимнего дворца – например, «Гранд Каньон». Это центр района, локомотив развития этой территории. Или проект «Новый город» на Охте – один из лучших жилых проектов в Красногвардейском районе.

– Если бы вам предложили построить Луну, какой объект вы бы построили в первую очередь?

– Думаю, начать надо со строительства большого космодрома.

– Вы человек увлекающийся? Что вам интересно?

– Да, но я не фанат какого-то одного увлечения, ради которого можно все бросить. Мне нравится путешествовать по миру и знакомиться с людьми, с жизнью в различных уголках планеты, их «мироустройством». За счет этого я получаю энергетическую подпитку. Нравится все, что связано с морем. Подводный мир – это нечто совсем иное. Наблюдая жизнь под водой, кажется, что это космос, но вместе с тем мир, очень похожий на наш.

– Это означает дайвинг?

– Да, дайвинг.

– И где интереснее всего погружаться?

– Одно из лучших мест – Индонезия. Хорошо на Галапагосских островах, на острове Кокос. Мировой аквариум, конечно, – Красное море.

– Вы трудоголик?

– Нет. 12-часовой рабочий день – это нормально. Но я не считаю, что совершаю сверхусилия. В таком режиме живет большинство бизнесменов. Меня интересует работа, связанная с людьми. Почему? Это всегда интересные «открытия», одновременно положительные эмоции и опыт. Девелоперский бизнес для меня идеально подходит: на протяжении многих лет я работаю в одной компании, при этом не стал заложником рутины.



проекта MIR-1200, выдвигаемого российско-шведским консорциумом, сообщает пресс-служба предприятия. MIR-1200 – Модернизированный интернациональный реактор мощностью 1200 МВт. Это эволюционный проект повышенной безопасности, который опирается на апробированные и обоснованные технические решения. Проект ориентирован на реализацию в Европе и, в частности, учитывает особые требования тендерной спецификации на достройку АЭС «Темелин».

■ «Титан-2» в 2012 году уйдет в регионы. Между холдингом «Титан-2», специализирующимся на строительстве крупных атомных и энергообъектов, и ОАО «Альфа-Банк» подписан договор об организации финансирования в рамках привлечения синдицированного кредита сроком на 3 года. По словам генерального дирек-

тора «Титан-2» Елены Нагинской, 3 млрд рублей, привлеченные в качестве кредита, пойдут на расширение географии присутствия холдинга в регионах. В настоящее время банк проводит работу по сбору и обработке документов, на основании которых будет разработан проект информационного меморандума для привлечения потенциальных банков-инвесторов. Кредит будет обеспечен выручкой дочерних компаний «Титан-2»: ОАО «Управление автомобильного транспорта», ОАО «Сосновоборэлектромонтаж», ОАО «Монтажно-строительное управление № 90», – работающих в рамках портфеля заказов холдинга.

■ «Аэрокосмическое оборудование» выставило на продажу 30 га земли. В конце года компания выставила на продажу около половины земельного участка

площадью 77 га в поселке Новосергиевка Всеволожского района (4 км от КАД), где планировалось построить технопарк для производителей автокомпонентов. В 2008 году группа «Аэрокосмическое оборудование» начала проект создания кластера для производителей автокомпонентов в Ленобласти. Стоимость его оценивалась в 440 млн фунтов стерлингов. Был сформирован пул инвесторов, в него вошла, например, группа британских компаний. В разработку проекта было вложено около 10 млн USD. В кризис часть инвесторов изменили свои планы и не готовы были инвестировать. В частности, немецкие компании, планировавшие вложить в проект 15–20% от его стоимости, пересмотрели свои планы. Осенью 2011 года завершился срок приглашения с инвесторами по реализации проекта, и в декабре у группы появилось право распоряжения землей.

■ ИСГ «Норманн» ввела в эксплуатацию часть ЖК «Шушары». Площадь объекта первой очереди составляет 7367,48 кв. м, из них 7157,28 кв. м приходится на жилые помещения. Здание расположено в поселке Шушары, где в скором времени планируется открытие новой станции метрополитена. Жилой комплекс «Шушары» представляет собой два 19-этажных кирпично-монолитных здания, в которых представлены квартиры экономкласса с большим выбором планировок. Общая площадь составляет 56943,48 кв. м, в нее входит 1015 квартир, коммерческие помещения, паркинг. На придомовой территории предусмотрены спортплощадка, прогулочные зоны, детская площадка, автостоянка. Объем инвестиций в проект составит более 1,15 млрд рублей. Завершение строительства всего комплекса планируется к концу 2012 года.

Акции строительных компаний ищут путь к сердцам инвесторов

Алексей Миронов. Выпуск акций – один из самых надежных способов финансирования для любой компании. Акция – это не долговое обязательство, как вексель или облигация, которое необходимо погасить во избежание банкротства к определенной дате. И не договор долевого участия, который также имеет жесткие требования.

Продавая новые акции их первым владельцам в обмен на надежду, что стоимость ценных бумаг вырастет и принесет дивиденды, фирма получает деньги инвестора навсегда.

IPO и другие буквы

Одно дело, когда средства вкладывает учредитель или тот, кого специально приглашают в их тесный круг. Но если выпуск происходит для неограниченного круга лиц, а ценные бумаги продаются в розницу, то говорят об IPO (англ. Initial Public Offering – первоначальное публичное предложение).

Если учредитель (да и вообще любой крупный старый акционер) хочет продать свои акции и реализует их так же на бирже всем желающим, то это, строго говоря, не IPO, а SPO (англ. Secondary Public Offering – вторичное публичное предложение). Кстати, ряд нашумевших в России «народных IPO» в юридическом смысле IPO не были. Потенциальному покупателю важно не забывать, что разница двух PO, несмотря на схожесть процедуры, не в игре иностранными словами, а в экономическом смысле. В одном случае деньги пойдут на развитие бизнеса и будут работать на компанию, а в другом – достанутся хозяину, который, может быть, не так уж уверен в развитии бизнеса, раз хочет уменьшить долю владения или вовсе выйти из него.

Вице-президент ГК «Эталон» Антон Евдокимов говорит: «Есть базовое понятие финансирования деятельности компании: за счет денежной выручки компании, за счет кредитов и за счет акционерного капитала. Денежная выручка по операционной деятельности – это самый главный источник финансирования. Кредиты – это доступ к заемным ресурсам. Этот способ финансирования, как правило, дороже денежной выручки.



ЗАТРАТЫ НА ПОДДЕРЖАНИЕ РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ НЕ СОПОСТАВИМЫ С ТЕМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ, КОТОРЫЕ ЭТОТ РЫНОК ДАЕТ

Самый серьезный и сложный способ – капитальное финансирование. Поскольку российский бизнес развивается, то по мере развития ему потребуется крупный и «серьезный», если можно так выразиться, капитал. И, соответственно, бизнес будет становиться все более понятным, прозрачным и привлекательным для инвестиций. Потому что такой развитый рынок капитала и доступ к нему – одно из условий сильной и здоровой экономики. Я думаю, что и прави-

тельство будет стараться для этого делать все, что можно, и предприниматели изо всех сил к этому стремятся. Поэтому перспективы есть, и они очень хорошие».

Зачем застройщику IPO

В ходе приватизации множество бывших государственных предприятий стали ОАО. Но стать таковыми не по форме, а по сути решились единицы. При этом из строителей и девелопе-

ров на биржу чаще обращаются не приватизированные предприятия, а вновь созданные фирмы, в то время как в нефтегазовой отрасли, энергетике, банках ключевые позиции на бирже за «старыми» фирмами. IPO создает угрозу потери контроля над компанией, ведь акционеры получают право голоса и участия в управлении.

Г-н Евдокимов считает, например, что публичный акционерный капитал является самым дорогим, потому что приходится делиться

не фиксированным процентом, как при кредитах, а прибылью. «С другой стороны – это один из способов резкого увеличения масштабов бизнеса. Например, наша компания может себе позволить любые способы финансирования и делает выбор исходя из оптимальности решения. Чтобы увеличить выручку в текущий момент времени, увеличить поступление денег от клиентов, мы можем предоставить более длинные рассрочки, или чуть-чуть понижаем цены, или проводим какие-нибудь акции. Когда выгодно, мы привлекаем несвязанные или связанные с конкретными проектами банковские кредиты или эмитируем долговые инструменты, облигации, например. Есть плюсы и минусы в любом из этих инструментов. Выйдя на IPO, мы привлекли в уставной капитал компании капитал с публичного рынка. Но при этом у нас есть выбор. Самое хорошее, когда для принятия оптимального решения в текущей ситуации есть доступ ко всем источникам финансирования и есть выбор», – делится опытом вице-президент ГК «Эталон».

Кроме того, чтобы выпустить акции, надо раскрыть отчетность. Да и уверенности, что инвесторы захотят купить акции, никто заранее дать не может. В борьбе за деньги надо будет конкурировать с другими компаниями.

«Привлечение средств на рынке капитала (IPO) является одним из основных источников развития компании наравне с собственными и заемными средствами (кредитами и облигациями). Вопрос в другом: соответствует ли компания всем требованиям для проведения IPO? Если да, то наверняка эта возможность будет использована. Механизм IPO также способствует снижению стоимости заимствования по кредитам и облигациям (за счет повышения уровня публичности и транспарентности). Кроме того, благодаря IPO может

сделка

«Макромир» выходит из пике

Любовь Андреева. Дружественная Fort Group компания под названием Fleet Fund полностью выкупила требования Сбербанка РФ в объеме 4,8 млрд рублей к компании «Макромир». Долг выкуплен по номиналу.

«Выход из процедуры самого крупного кредитора Сбербанка РФ – очень важный этап плана по выводу «Макромира» из кризиса. Безусловно, это позитивная новость для всех кредиторов и партнеров компании», – комментирует управляющий партнер Fort Group Максим Левченко.

ООО «Элитстрой» (лизинговая компания Международного банка Санкт-Петербурга) также вы-

шла из числа кредиторов ООО «Макромир». Компании удалось урегулировать все принципиальные вопросы в отношении лизингодателей, чтобы обеспечить бесперебойную и комфортную работу посетителей и арендаторов для торговых комплексов.

Менеджмент компании реализовал ряд мер, направленных на повышение эффективности и стабильности бизнеса. В том

числе были сняты все аресты, наложенные на имущество ООО «Макромир», оформлены права собственности на объекты, повышена заполняемость комплексов качественными арендаторами.

«Решение извечных проблем «Макромира» и стабилизации бизнеса позволила нам заключить договоры аренды с ведущими игроками рынка, такими

как H&M, «Эльдорадо», «Детский мир», Baldinini, Mango, Peacocks и другие», – говорит Максим Левченко.

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти отказал во включении в реестр кредиторов ООО «Макромир» некоторым компаниям, предъявляющим сомнительные требования, – например, ООО «Регионстрой», претендующему на 1,1 млрд рублей.

мнение

Максим Левченко, управляющий партнер Fort Group:

– Сейчас, несмотря на то что процедура банкротства в отношении ООО «Макромир» все еще действует, мы предприняли все шаги, чтобы текущая деятельность компании не страдала. Мы и дальше будем делать все возможное, чтобы окончательно прекратить банкротство и полностью восстановить нормальную операционную деятельность компании и ее платежеспособность.

значительно улучшиться и структура капитала компании, что также будет положительно оценено потенциальными инвесторами, партнерами и кредиторами компании», – уверяет финансовый директор «Группы ЛСР» Дмитрий Кутузов.

С ним согласна и директор по развитию «Строительной компании Л1» Надежда Калашникова: «Выход на IPO – это важный шаг, который поможет привлечь дополнительные оборотные средства для строительства наших объектов и дальнейшего развития компании. Само размещение акций – факт всегда позитивный, так как дополнительно говорит как о признании компании мировым сообществом, так и об амбициозных планах развития. Плюс – о качестве и прозрачности бизнеса. У нашей компании есть удачный опыт работы на рынке ценных бумаг».

Не забываем о затратах

Сама процедура предпродажной подготовки (аудит, роуд-шоу, услуги профессиональных участников рынка ценных бумаг) требует денег. Как правило, прежде чем решиться на такой радикальный шаг, как выход на биржу с акциями, АО накапливает опыт – обслуживания и погашения облигаций. К примеру, «Л1» («ЛЭК») в 2007 году выпустила облигационные займы на общую сумму 4 млрд рублей, которые были погашены в 2010–2011 годах. За весь период обращения первого и второго облигационных займов компанией не допускалось ни одного случая дефолта.

«Затраты на поддержание рынка ценных бумаг не сопоставимы с теми возможностями, которые этот рынок дает», – парирует Антон Евдокимов. «Доступ к фактически не ограниченному рынку капитала, особенно к западному, – это огромное преимущество. Существует два аспекта, которые определяют цену бумаги: первый – это качество самого бизнеса, второй – это рыночная ситуация. Цена на акции зависит от действий компании на фондовом рынке: насколько она транспарентна, как часто общается с инвесторами, насколько полную и достоверную информацию предоставляет. От этого зависит финансовая составляющая. Сама стоимость инфраструктуры очень небольшая по сравнению с размером капитала, который может быть привлечен. А что касается раскрытия информации, то я считаю, что это не затраты, а преимущество. Компания, будучи от-

крытой, больше получает, нежели теряет. Потому что, как только компания начинает раскрывать о себе большое количество информации, отношение и к ней, и к ее бизнесу становится более доброжелательным и доверительным», – прокомментировал он.

Дмитрий Кутузов подтверждает: «IPO (а точнее то, что следует непосредственно за ним) требует значительных изменений в деятельности компании, в перестройке внутренних процессов, в изменении корпоративного управления. Проведение регулярных встреч с инвесторами, публикации аудированной отчетности по МСФО в четкие установленные сроки, включение независимых директоров в совет директоров, регулярное раскрытие и правильная подача существенной информации из жизни компании, работа с независимыми рейтинговыми агентствами – все это требует значительных усилий всех подразделений компании, в том числе финансового, IR и PR».

Что, где, зачем

Среди строителей и девелоперов, несмотря на узость рынка, можно найти самые разные варианты. Самая крупная компания среди базирующихся в Петербурге и котирующихся в нашей стране – «ЛСР». Есть и компании, которые котируются только на зарубежных биржах, несмотря на то что их активы находятся в России, – такие как «Эталон» и шведский по происхождению Ruric AB.

«Для размещения зарубежный рынок был выбран исключительно в силу своего размера. Там гораздо проще доступ к капиталу, это первое. Второе – это развитость и инфраструктура. Третье – это детальнейшим образом прописанное законодательство о рынке ценных бумаг, в котором описаны права и миноритариев, и мажоритариев, и все взаимоотношения вокруг. Конечно, там есть свои очень серьезные сложности, которые потребовали от нас фундаментальных изменений ряда процедур в компании. Но оно того стоило. К сожалению, сегодня на рынке очень немного российских инвесторов, готовых вкладывать деньги в большом объеме на неопределенный срок в серьезный бизнес. Но время идет, российский рынок развивается, но до идеала далеко вато. Мы же все равно инвестируем все деньги, которые получили от размещения, в проекты, которые будем развивать на территории Российской Федерации. Это четко прописано в наших эмиссионных документах. Фактически

мы привлекаем зарубежный капитал для инвестирования в Россию. И все инвесторы это прекрасно понимают. Поэтому в данном случае не очень важно, какую площадку мы используем», – поясняет Антон Евдокимов.

Заместитель председателя правления управляющей компании «Арсатера» Алексей Астапов предсказывает: «На наш взгляд, сейчас это самый интересный сектор (опережающий нефтехимию и добычу нефти и газа). Все компании, присутствующие сейчас на российском фондовом рынке, очень интересные, и любая из них может стать хитом. Здесь скорее подходит разделение по эшелонам. Среди более ликвидных акций можно выделить «ЛСР» и ГК «ПИК», среди менее ликвидных – ОПИН и «Систему-Галс», в низколиквидных – Главмосстрой и Центр международной торговли (ЦМТ). Чем ниже ликвидность, тем выше потенциал и сопутствующие риски. Привлекательность различных вариантов для инвестора во многом базируется на оценках перспектив самой недвижимости. Если недвижимость будет снижаться, то даже облигации строительных компаний могут оказаться под давлением риска дефолта. Если рассматривать сценарий сохранения текущего уровня цен на квадратный метр или медленный рост, то акции даже при этом сценарии выглядят очень интересно, так как стоимость компаний (через акции) все равно существенно ниже стоимости недвижимости, находящейся на балансе строителей (с учетом долговой нагрузки). В случае роста цен на недвижимость перспективы у акций застройщиков будут очень хорошие. Но массовый инвестор в силу своей консервативности и низкой информированности о возможностях и правилах работы с акциями традиционно будет выбирать прямую покупку недвижимости как наиболее популярный способ вложения денег (после банковского депозита). Одна из сложностей при инвестициях в недвижимость – это высокий порог для входа. В этой связи можно обратить внимание на фонды (ЗПИФы) жилой недвижимости, которые могут быть особенно интересны с учетом дисконта рыночной (биржевой) цены к расчетной (на основе стоимости квартир, входящих в фонд)».

Эксперт Финансовой группы «БКС» Арарат Мкртчян гораздо более осторожен: «В 2011 году строительная отрасль, как одна из инерционных, продолжала "отходить" от кризиса 2008–2009 годов, и в ушедшем году у боль-

шинства девелоперов улучшались операционные результаты. Если не будет финансовых шоков и европейские риски продолжат снижаться, мы видим в этом секторе отдельные перспективные идеи. В числе наших фаворитов – «ЛСР», ГК «ПИК» и «Мостотрест». В то же время концентрироваться на этом секторе в обозримом будущем я бы не советовал, так как у большинства компаний строительного сектора серьезные долговые нагрузки и в случае резкого обострения ситуации в мировой экономике акции сектора, наоборот, могут просесть сильнее других секторов. Оптимальная альтернатива акциям – это долгосрочные вложения, с горизонтом 2–3 года, в ПИФы недвижимости, но надо очень хорошо знать и доверять управляющей компании такого ПИФа, чтобы поручить ей свои сбережения».

Заглянем в будущее

«Л1» говорит о желании, но не определенности сроков такой процедуры. Надежда Калашникова не назвала время четко: «Может быть, через год-полтора».

В качестве компаний, планирующих размещение, в прошлом году назывался RBI, но в пресс-службе этой компании лишь сообщили, что в последние месяцы никакого продвижения в этом направлении не наблюдалось.

«Возможность и целесообразность IPO будут зависеть главным образом от общей макроэкономической картины. Если к лету ситуация с долговым кризисом в ЕС стабилизируется и определенности с перспективами мировой экономики станет больше, во второй половине года мы, возможно, и увидим какие-то новые размещения. В первом полугодии это маловероятно, до июля волатильность торгов на фондовом рынке будет повышенной», – предсказал Арарат Мкртчян.

«Потенциально на IPO могут выйти компании O1 Properties, "Снегири Девелопмент" и питерский "Л1". Самые большие шансы провести IPO в текущем году у O1 Properties, но это не означает, что инвесторам стоит в нем участвовать», – полагает Алексей Астапов.

Инвестору вообще надо крепко думать. В конце концов, уже в этом веке были среди девелоперов и дефолты по облигациям («М-Индустрия»), и снятие с торгов акций из-за банкротства эмитента (РТМ). И помощи от государства, в отличие от дольщиков, держателю ценных бумаг ждать не приходится.

объект

Централизованную заправку для аэропорта Пулково проектируют немцы

Евгений Иванов. В рамках строительства аэропорта Пулково планируется возвести централизованную заправочную систему (ЦЗС), не имеющую аналогов в России.

К проектированию ЦЗС «Пулково» приступила одна из ведущих компаний Германии в области технического проектирования топливозаправочных систем.

Проект создания ЦЗС включает в себя сооружение двух основных объектов: системы топливозаправочных гидрантов (подземная распределительная система)

и топливохранилища. Система топливозаправочных гидрантов входит в состав объектов, создаваемых оператором аэропорта ООО «ВВСС» в рамках соглашения о ГЧП. Строить топливохранилище будет ОАО «Аэропорт Пулково» – собственник активов аэропорта. Общая стоимость проекта оценивается в 50 млн EUR. Окон-

чание строительства запланировано на конец 2013 года.

«Современные американские и европейские аэропорты имеют подобные системы, и создание ЦЗС является современным стандартом развития аэропортов в мире. Поэтому строительство собственной централизованной заправочной системы

в Пулково не только позволит авиакомпаниям снизить собственные издержки, но и будет способствовать развитию аэропорта в качестве крупнейшего европейского хаба», – прокомментировал заместитель председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам Антон Бучнев.

мнение

Андрей Муров, генеральный директор ОАО «Аэропорт Пулково»:

– Строительство ЦЗС даст аэропорту Пулково целый ряд преимуществ. Прежде всего, ЦЗС обеспечит равный доступ всем поставщикам топлива к топливозаправочной инфраструктуре аэропорта. Эти условия, а также тот факт, что текущее управление ЦЗС будет осуществляться независимым оператором, позволят сформировать конкурентную среду в области оказываемых услуг по обеспечению топливом.

Стабильное гостеприимство

Олег Мейер. На протяжении последних нескольких лет расстановка сил в гостиничном девелопменте в Петербурге практически не менялась. Активную экспансию на рынок продолжают международные операторы – каждый год в городе открывается три-четыре отеля под управлением западных сетей.

По данным комитета по инвестициям и стратегическим проектам, количество туристов, посещающих Петербург в 2011-м, стало больше, чем до кризиса. Но эксперты отмечают, что произошло это по причине снижения цен на проживание в городских отелях – на 15% ниже уровня 2008 года.

В июне минувшего года Смольный утвердил очередную программу развития туризма, рассчитанную до 2016 года. Приоритетными видами туризма на ближайшие 5 лет станут событийный и конгрессный туризм. Однако, по оптимистичным прогнозам, первый современный конгрессно-выставочный центр в городе появится только в 2014 году. К концу 2013 года планируется завершить строительство нового терминала аэропорта. В результате реализации первой очереди проекта увеличится пропускная способность нового объединенного пассажирского терминала до 14 млн пассажиров в год.

Помимо этого, предполагается вкладывать средства в развитие яхтенного и паромного туризма, арт-туризма, религиозного и паломнического туризма, кемпинг-туризма.

Программа также предусматривает увеличение продолжительности пребывания туристов в Санкт-Петербурге – не менее пяти дней. Всего же туристический поток к отчетному 2016-му должен перешагнуть отметку в 8,1 млн гостей в год (в 2011-м, по официальным данным, город посетили 5,5 млн человек). Для их проживания в течение 5 лет планируется построить еще 10 тыс. номеров в отелях различного уровня.

Не ниже четырех

В прошлом году, по данным АРИН, в Петербурге было введено в эксплуатацию 20 гостиничных объектов с общим фондом 1060 номеров. Всего в городе сегодня функционирует 634 гостиницы более чем на 26,5 тыс. номеров (включая апарт- и мини-отели, загородные пансионаты, хостелы и гостиницы экономкласса). Основной же объем номерного фонда (61%) формируют гостиницы уровня 3–4 звезды.

В Maris|CBRE подсчитали только качественные объекты – 68 современных отелей категории 3–5 звезд почти на 15,4 тыс. номеров. За рассматриваемый период, по информации компании, в Петербурге появилось семь гостиниц на 1045 номеров. При этом в городе стало одним трехзвездочным отелем меньше: в результате реконструкции гостиница «Карелия» (256 номеров) превратилась в жилой дом. Девелопер проекта – компания «Охта групп» – начал продажи бывших номеров отеля, переделанных под малогабаритные квартиры.

Большинство открывшихся в минувшем



ТОРГИ ФОНДА ИМУЩЕСТВА ПО ПРОДАЖЕ ПЯТИЗВЕЗДОЧНОЙ ГОСТИНИЦЫ «АСТОРИЯ» ТАК И НЕ СОСТОЯЛИСЬ ПО ПРИЧИНЕ ОТСУТСТВИЯ ЗАЯВОК

Качественные отели, открывшиеся в 2011 году в Петербурге

Название	Категория	Количество номеров	Оператор
W	5*	137	Starwood Hotels & Resorts
Crowne Plaza Ligovsky	4*	195	Inter Continental Hotels Group
ForRest Mix Club	4*	111	н/д
Demetra Art Hotel	4*	60	ООО «Деметра»
«Введенский»	4*	158	«Алроса»
Crowne Plaza Airport	4*	294	Inter Continental Hotels Group
«Балтия»	3*	90	ООО «Балтия отель менеджмент»
Итого		1045	

Источник: Maris|CBRE

году отелей также относятся к категории 4 звезды (78%). Таким образом, доля четырехзвездочных гостиниц в общем объеме за год увеличилась с 39 до 43%. «Девелоперы продолжают строить гостиницы верхнего ценового сегмента. К концу 2011 года доля номеров в отелях категории 4–5 звезд составила уже 58%. При этом в городе по-прежнему не хватает отелей уровня 3 звезды в прибрежных к центру районах», – констатирует

старший аналитик компании Maris|CBRE Наталья Киреева.

В Петербурге традиционно наибольшее количество отелей расположено в центре. В четырех центральных районах города (Центральном, Адмиралтейском, Петроградском, Василеостровском) представлено 66% всего качественного номерного фонда. Помимо этого, активно развивается прибрежная зона Курортного района. В течение последних 3 лет там появилось четыре отеля класса 4 звезды, три из которых расположены в Репине и один – в Зеленогорске.

Увеличивается количество отелей в Московском районе, что объясняется его близостью к развивающейся зоне у аэропорта Пулково. В минувшем году здесь открылась гостиница Crowne Plaza Airport (294 номера). В 2013 году планируется открытие отеля под управлением сети Marriott (200 номеров), а в 2014 году – двух отелей Hilton (241 и 210 номеров) в составе конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум».

Большая часть строящихся отелей, открытие которых ожидается в 2012-м, по-прежнему относится к категории 5 звезд (51%) и 4 звезды (31%). Гостиницы, планируемые к вводу, строятся в двух районах города – Центральном (51%) и Адмиралтейском (49%).

«Из-за последствий кризиса в этом году мы ожидаем значительное – более чем на 50 процентов – снижение количества гостиничных объектов, введенных в эксплуатацию, по сравнению с уровнем 2010–2011 годов», – говорит заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International

мнение



Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International St. Petersburg:

– Несмотря на то что основная доля гостиниц, как и прежде, открывается в центральной части Петербурга, лидер этого года – район аэропорта Пулково, где был введен в эксплуатацию один, но крупный отель Crowne Plaza Airport. Он занимает шестое место по объему номерного фонда среди петербургских гостиниц класса 4 звезды и 11-е – среди отелей всех классов. Открытие первого отеля в зоне аэропорта, по нашим оценкам, оттянет потенциальных посетителей от гостиниц Московского проспекта – сложившейся зоны «Аэропорт-Центр», традиционно принимающих большую часть гостей города.

В целом распределение количества отелей по классам с 2010 года практически не изменилось, если не считать совсем незначительного увеличения доли четырехзвездочных гостиниц.

St. Petersburg Евгения Васильева. При этом в Maris|CBRE уточняют, что из трех заявленных к открытию в 2011 году отелей открыт был лишь один – W Hotel на Вознесенском проспекте под управлением Starwood Hotels & Resorts. Запуск гостиниц Swissotel (оператор – Fairmont Raffles Hotels International) на улице Правды и Four Seasons (Four Seasons Hotels & Resorts) на Вознесенском проспекте был перенесен на текущий год.

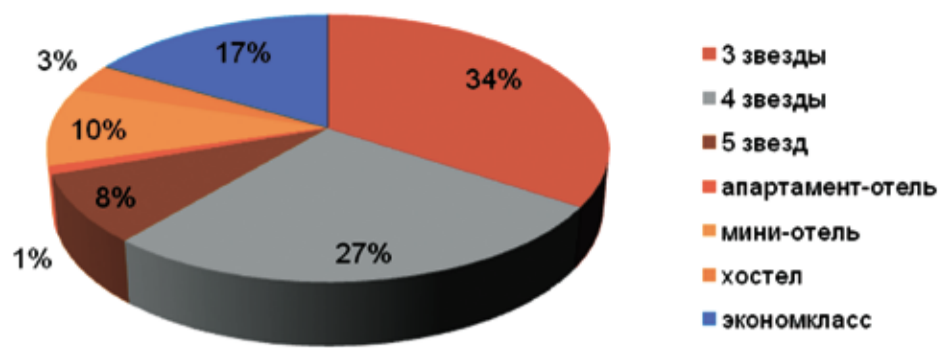
«К концу 2015 года качественное предложение Петербурга может пополниться еще на 1400 номеров, причем 2/3 этого объема относятся к среднеценовому сегменту mid-market/economy», – прогнозирует исполнительный вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels Марина Усенко.

Средняя стоимость размещения в отелях, руб. за сутки



Источник: АРИН

Структура номерного фонда гостиниц Петербурга



Источник: АРИН

В 2011 году была анонсирована одна инвестиционная сделка в сфере гостиничной недвижимости. Структура Алишера Усманова приобрела у группы «Талион» особняк графа Александра Дмитриевича Шереметьева на набережной Кутузова, построенный в XVIII веке. Особняк состоит из семи апартаментов представительского класса, десяти парадных залов и атриума общей площадью чуть более 4,6 тыс. кв. м. На продажу также выставлен отель «Талион» (5 звезд) на Большой Морской улице. Заявленная цена составляет около 11 тыс. EUR за квадратный метр. Кроме того, загородный отель «Потемкин» (116 номеров) сменил собственника и перешел Международному банку Санкт-Петербурга за долги бывшего владель-

2013 года планируется полностью обновить номерной фонд отеля (111 номеров). К обустройству интерьеров гостиницы привлечено шведское дизайнерское бюро Lundwall Architects. Затраты оцениваются в 3 млн EUR. Параллельно готовится проект реконструкции примыкающего к гостинице дома 43–45 по Лиговскому проспекту. По словам первого заместителя председателя правления «Викинг Банка» Александра Заозерского, после реконструкции его общая площадь увеличится с 7,5 тыс. до 30 тыс. кв. м. Дополнительные площади инвестор намерен получить за счет дворового пространства. Первые два-три этажа (примерно 30% площадей) планируется отдать под торговлю, выше разместится бизнес-центр. Новый МФК планируется ввести в эксплуатацию в 2016 году. Предполагаемые сроки окупаемости – 11–12 лет.

Вернулись к плану реновации номерного фонда бывшей гостиницы «Советская» (ныне – «Азимут Отель Санкт-Петербург») на Лермонтовском проспекте. Российская «Азимут Менеджмент Групп» приобрела отель на 1030 номеров еще в 2005 году и занималась ее поэтапным обновлением. Была произведена значительная реконструкция номеров, открыты новые конференц-залы и рестораны. В кризис работы были приостановлены, однако в конце прошлого года управляющая компания заключила с генподрядной компанией Step договор на реконструкцию еще одного этажа гостиницы. «Это только начало, в планах инвестора полная реконструкция обоих корпусов отеля», – отмечает директор направления гостиничного строительства генподрядной компании Step Рустам Доминов.

МНЕНИЕ



Марина Усенко, исполнительный вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels:

– В отличие от гостиничного рынка Москвы, где доминирующую роль играет бизнес-туризм, Петербург зависит от культурно-познавательного туризма, генерирующего 55–65 процентов спроса. Одновременно по мере восстановления бывшей мощи промышленной базы города доля бизнес-поездки в последние 6 лет демонстрировала постепенный рост – с 25 до 39 процентов от общего числа лиц, размещаемых в гостиницах города. Оживление спроса в основном было стимулировано сокращением средней цены на номер из-за высокой конкуренции среди городских гостиниц за сократившийся поток туристов. По предварительным данным, загрузка петербургских гостиниц по итогам 2011 года составляла 55 процентов (для сравнения: в 2007 году – 62,7 процента, в 2009-м – 42,4 процента). Средняя стоимость номера увеличилась на 5 процентов и составила чуть более 4,2 тысячи рублей в сутки. Максимальная средняя цена была зафиксирована в 2007 году и составила 7,1 тысячи рублей за ночь.

Динамика ввода гостиничных объектов в 2007–2011 годах



Источник: АРИН

Качественные отели, планируемые к открытию в 2012 году

Название	Категория	Количество номеров	Оператор
Swissotel	5*	120	Fairmont Raffles Hotels International
«Астон на Невском»	5*	170	«Астон отель групп»
Four Seasons	5*	183	Four Seasons Hotels & Resorts
Domina Prestige	4*	109	Domina Hotels and Resorts
Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovsky	4*	119	InterContinental Hotels Group
Без названия	3*	160	Нет данных
Без названия	4*	60	Нет данных
Итого		921	

Источник: MarisCBRE

Нашим и вашим

Сегодня в Петербурге представлены 13 международных операторов, под управлением которых находится 49% качественного номерного фонда города. Это сети Accor, Rocco Forte, Kempinski, Corinthia, Rezidor, Orient Express, Marriott, Best Western, Sokos, InterContinental, Starwood, Top International, Cronwell. Наибольшим числом отелей в городе управляют Rezidor Hotel Group (пять отелей) и InterContinental Hotel Group (четыре отеля). По три гостиницы находятся под управлением Marriott International, Sokos Hotels и Cronwell Hotels & Resorts.

В минувшем году на гостиничном рынке Петербурга появился новый международный оператор – Starwood Hotels & Resorts. В 2012-м ожидается приход таких сетей, как Domina, Four Seasons, Fairmont Raffles. Интерес к городу проявляет также Lotte Hotels & Resorts,

входящее в корейскую Lotte Group. Гостиничный оператор уже заявил о планах открыть пятизвездочную гостиницу на набережной реки Фонтанки, 23.

Дальнейшее развитие в Петербурге планируют такие международные сети, как Marriott International (отель в Пулковке) и InterContinental Hotel Group (бутик-отель Indigo и Crowne Plaza в здании реконструируемых Никольских рядов).

«В целом, по сравнению с периодом 2009–2010 годов международные гостиничные операторы начали проявлять большую заинтересованность в финансовом участии при реализации высококлассных гостиничных проектов. Кроме того, активизировался интерес к гостиничным проектам со стороны иностранных и отечественных инвесторов», – подчеркивает г-жа Васильева.

ца ООО «Царскосельский». А вот торги Фонда имущества по продаже пятизвездочной гостиницы «Астория» так и не состоялись по причине отсутствия заявок.

Помимо международных операторов в Петербурге развиваются отечественные гостиничные сети. Так, Alrosa Hotels открыла свой первый отель в городе. «Викинг Банк» намерен вложить 33 млн EUR в создание многофункционального комплекса на месте гостиницы «Октябрьская» у Московского вокзала. В частности, к весне

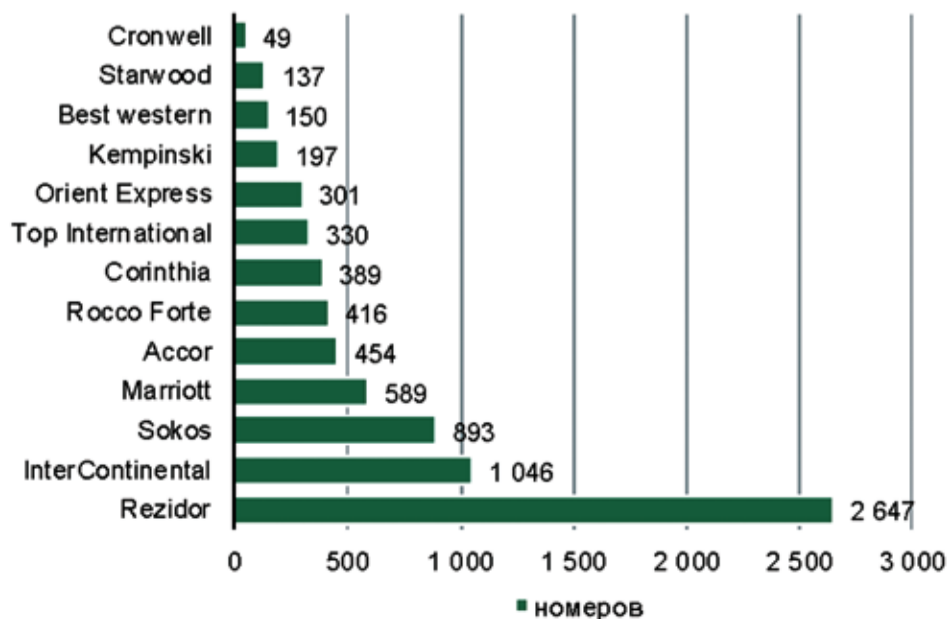
МНЕНИЕ



Наталья Киреева, старший аналитик компании MarisCBRE:

– Соотношение российских и иностранных туристов, посещающих Петербург, в течение последних 5 лет существенно не меняется. Объем внутреннего спроса по-прежнему превышает объемы иностранного туризма. Около 52–55 процентов въездного потока приходится на российских туристов и 45–48 процентов – на иностранных. Приток иностранных туристов в город сдерживает визовый режим, дороговизна туристического пакета и недостаточное количество бюджетных авиаперевозчиков. Средняя продолжительность пребывания туриста в Петербурге составляет три-пять дней для 58 процентов приезжающих, 24 процента задерживаются на один-два дня, 12 процентов – на неделю, и 6 процентов проводят в городе полмесяца. Для петербургских гостиниц характерной особенностью является сезонность. Максимальная заполняемость отелей наблюдается в июне (во время белых ночей), минимальная – в зимний период.

Международные гостиничные операторы, представленные в Петербурге



Источник: MarisCBRE

Твердые цены

«По сравнению с 2010 годом в среднем по городу уровень заполняемости отелей повысился всего на 6 процентов – до 58 процентов. По-прежнему наименьший среднегодовой уровень загрузки наблюдается в отелях уровня 5 звезд (48 процентов), наибольший – в трехзвездочных гостиницах (62 процента). Как правило, туристы выбирают для проживания в Петербурге недорогие отели со стандартным набором услуг», – утверждает г-жа Киреева.

Стоимость проживания в отелях Петербурга в 2011 году традиционно менялась в зависимости от сезона. В большинстве гостиниц города низкий сезон длится с октября до середины апреля. С апреля до середины мая и с июля по сентябрь – полусезон, а с середины мая до конца июня – высокий сезон. Кроме того, отдельные цены устанавливаются на время проведения Международного экономического форума (16–18 июня), и они, как правило, выше, чем в высокий сезон, на 20% и более.

Цены в отелях Петербурга считаются одними из самых высоких по сравнению с другими европейскими городами. Основные расходы иностранного путешественника включают стоимость проживания в гостинице, развлечения, экскурсии, что в целом составляет от 1 тыс. до 1,5 тыс. USD за поездку. По данным интернет-сайта prohotel.ru, в Петербурге расходы иностранных туристов распределяются следующим образом: около 80% уходит на перелет и размещение в гостинице, а 20% – на развлечения. В других странах мира ситуация противоположная: 30% туристы тратят на гостиничные услуги, 15% – на сувениры, 20% – на посещение ресторанов и кафе.

По сравнению с 2010 годом средние цены номеров у стойки в пятизвездочных отелях в прошлом году не изменились, при этом в трех- и четырехзвездочных гостиницах выросли в пределах 10%.

«Основной тенденцией последних нескольких лет в отношении коммерческих условий является отход основных гостиниц от политики "твердых цен". Активный рост предложения на рынке отелей усложнил конкурентную ситуацию. Вследствие этого большинство гостиниц разнообразили свою ценовую политику различными скидками и специальными предложениями, направленными прежде всего на привлечение туристов в низкий сезон», – отмечает Наталья Киреева.

Таким образом, среднегодовая стоимость номеров (ADR) в 2011 году составила для пятизвездочных отелей 8,5 тысяч, для четырехзвездочных – 4,6 тысячи, для трехзвездочных – 2,5 тыс. рублей. «В среднесрочной перспективе стоимость размещения будет изменяться в рамках уровня инфляции», – уверена руководитель отдела аналитических исследований АРИН Оксана Малеева.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

торги

РАД продает недвижимость под жилое строительство

Мария Безух, Наталья Бурковская. Российский аукционный дом (РАД) планирует реализовать единым лотом один из самых привлекательных земельных участков Приморского района.

Надел общей площадью 28 419 «квадратов» с нежилыми строениями, находящийся по адресу Приморский проспект, 52, будет выставлен на торги 3 февраля. Все 13 зданий, расположенные по данному адресу, разрушены и непригодны для жилья.

Участок, предназначенный под жилое строительство, имеет шикарный вид на акваторию реки Большая Невка, ЦПКиО и Финский залив. Начальная цена лота – 850 млн рублей, шаг на повышение составит 2 млн рублей, а сумма задатка – 10 миллионов.

Участок с нежилыми строениями планировалось продать еще 30 ноября прошлого года, но торги не состоялись. Почему аукцион перенесли, в Российском аукционном доме не говорят, но можно предположить, что объект с видом просто не успел набрать необходимого количества заинтересованных участников из-за короткого срока экспозиции.

Организатором торгов выступил Российский аукционный дом, реализующий участок по поручению банка «Санкт-Петербург». Продавцы предлагают потенциальным покупателям особые условия. Так, в качестве дополнительных вариантов оплаты Российский аукционный дом предоставляет возможность приобретения лота в рассрочку на 3 года, при условии внесения первоначального взноса в размере 35% от начальной цены.

Также участники аукциона могут рассчитывать на кредитование от ОАО «Банк «Санкт-Петербург»», обращения потенциальных покупа-



ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ ВЫСТУПИЛ РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

телей рассмотрят в приоритетном порядке. Решение о предоставлении средств на покупку (в размере не более 70% его стоимости) будет приниматься в зависимости от финансового состояния компании-покупателя. Заявки на получение средств банк готов рассматривать еще до проведения аукциона. В коммерческом департаменте ОАО «Банк «Санкт-Петербург» рассказали, что пока ни одной заявки на кредитование не поступило, при том что участники торгов уже регистриру-

ются. По мнению Андрея Уманского, директора ООО «Центр недвижимости Санкт-Петербурга», это нетипичная деятельность для банка. «Такая ситуация возможна, когда объект достается банку за долги и ему приходится использовать данную схему, дабы избавиться от неликвидного имущества», – говорит он.

Кстати, недалеко от объекта будет проходить ЗСД, что является и плюсом и минусом одновременно, но уже можно предположить, что торги обещают быть интерес-

ными. Интерес к участку инвесторы объясняют еще и тем, что в Приморском районе практически не осталось ликвидной земли, которую можно выставить на торги.

По словам Антона Реутова, руководителя отдела оценки Knight Frank St. Petersburg, участок должен быть интересен потенциальным застройщикам с точки зрения местоположения и видовых характеристик, а развитая инфраструктура района добавляет ему стоимости. «Однако начальная цена за землю –

почти 1000 долларов США за квадратный метр – несколько смущает», – заключает эксперт.

Андрей Уманский, напротив, считает, что это «очень симпатичный лот» с точки зрения как местоположения, так и цены. «Правда, потенциальным покупателям следовало бы учесть, что участок представляет собой земли разрешенной застройки 2.1, согласно ПЗЗ максимальная высота может быть 33 метра, следовательно, более 10 этажей строить нельзя. Кроме того, необходимо предварительно узнать требования ДДУ – существует ли обременение в виде строительства детских садов, школ», – комментирует эксперт.

МНЕНИЕ



Андрей Уманский, директор ООО «Центр недвижимости Санкт-Петербурга»:

– Данный земельный участок достаточно интересен как своим местоположением, так и стоимостью, которая на него объявлена. Это недорого. Наличие банковского финансирования, а именно возможности рассрочки и получения кредита, – безусловный плюс. На сегодняшний день существуют определенные тенденции использования подобных схем.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **В 2012 году концерну «ЮИТ» исполнится 100 лет.** В 2012 году финскому концерну «ЮИТ» (YIT) исполняется сто лет. В 2010 году доходы компании YIT составили приблизительно 3,8 млрд EUR. В группе компаний трудится около 26 тыс. сотрудников. Акции компании YIT котируются на бирже NASDAQ OMX в Хельсинки.

■ **В Петербурге появился отель «Бристоль».** Отель «Бристоль» относится к категории 3 звезды и включает в себя 120 номеров классов стандарт, классический, полулюкс и люкс. Он расположился по адресу: Расстанная улица, 2, лит. А, корп. 1. Это 102-й по счету трехзвездочный отель в городе. Новый объект гостиничной инфраструктуры Санкт-Петербурга включает в себя охраняемую парковку и ресторан Crazy Hunter. Сегодня в мире существует около 150 отелей под названием «Бристоль», главным образом во Франции, Италии, Швейцарии и Германии. Эти отели связаны между собой только именем.

■ **На реконструкцию участка Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород направлено 15,2 млрд рублей.** ОАО «РЖД» в 2011 году направило 15,2 млрд рублей на реализацию проекта «Комплекс-

ная реконструкция участка Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород и железнодорожных подходов к портам на южном берегу Финского залива». В рамках проекта в 2011 году обеспечен ввод в эксплуатацию сплошных вторых путей на участке Мга – Гатчина – Веймарн – Лужская протяженностью 156 км и завершена в полном объеме реконструкция станций (за исключением Мги). Продолжены работы по развитию Лужского железнодорожного узла. Введены предпортовые станции Лужская-Нефтяная, Лужская-Северная и Лужская-Южная. Железнодорожная линия Мга – Гатчина – Ивангород – Котлы – Усть-Луга – Калище (эксплуатационная длина – 271,5 км) обеспечивает транспортно-экономические связи районов Северо-Запада и Центра России с Эстонией и обслуживает народно-хозяйственные перевозки района тяготения. С вводом портовых сооружений в Лужской губе линия примет на себя дополнительные грузопотоки в направлении на Усть-Лугу. Проект предполагает усиление электрификации участка Мга – Гатчина (протяженность – 44 км) в связи с увеличением весовой нормы поездов, удлинением приемоотправочных путей на 19 станциях, ввод

сплошных вторых главных путей протяженностью 159,1 км, строительство железнодорожного пути в обход станции Котлы (4,65 км), строительство восьми новых железнодорожных станций и разъездов, электрификацию участков Гатчина – Ивангород, Веймарн – Котлы, Котлы – Усть-Луга, Котлы – Калище общей протяженностью 180,1 км. С начала реализации проекта (2005–2011 годы) ОАО «РЖД» инвестировало более 45 млрд рублей.

■ **«Ленстройтрест» ввел в эксплуатацию несколько объектов.** В Петербурге построены ЖК «Маэстро» на пересечении улиц Композиторов и Хошимина и «Коломяги-парк» на углу улиц Малой Десятиной и Новоутиной. «Маэстро» представляет собой три разноэтажных мультисекционных корпуса: 11-этажный, 17-19-21-этажный и 16-21-25-этажный. Дом построен по смешанной технологии, сочетающей панельную серию «Оптима» с кирпично-монолитными секциями. На первом этаже здания располагаются коммерческие помещения. В нем 659 квартир площадью от 37 до 140 кв. м и более 20 коммерческих помещений. Общая площадь комплекса – 43 572 кв. м,

из них жилая – 41 800 кв. м, коммерческая – 1820 кв. м. Это третий совместный проект «Ленстройтреста» с компанией «ЮИТ Санкт-Петербург». «Маэстро» от «Ленстройтреста» и «Лотос» от «ЮИТ» представляют собой единый архитектурный ансамбль, объединенный общей стилистикой и концептом застройки. «Коломяги-парк» – это разноуровневый жилой дом высотой 10-12-13-17 этажей, построенный по каркасной технологии. Во дворе дома построен полуподземный паркинг. Общая площадь здания – 17 755 кв. м. Площадь паркинга – 1928 кв. м. В комплексе 232 квартиры площадью от 32,5 до 126 кв. м. Общая жилая площадь составляет 14 932,5 кв. м. Площадь коммерческих помещений – 1816 кв. м. Построен по каркасной технологии.

■ **ЖКХ страны сэкономило 1,5 млрд USD за 4 года.** С 2007 по 2010 год – доля неэффективных расходов в общем объеме консолидированных бюджетов субъектов РФ при финансировании ЖКХ снизилась на 45,7 млрд рублей. По всем же сферам экономия составила за этот период на 115,7 млрд рублей. Кроме ЖКХ неэффективные расходы снизились также в госуправлении

(17 млрд рублей); здравоохранении (7 млрд рублей); образовании (46 млрд рублей).

Об этом сообщил 18 января министр регионального развития РФ Виктор Басаргин на Гайдаровском форуме «Россия и мир: 2012–2020», приводит его слова пресс-служба ведомства. Министр подробно рассказал о системе оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти в регионах, затронул такие сферы, как госуправление, ЖКХ, образование, здравоохранение, пояснив, как успехи в управлении приводят к сбережению финансов. При дальнейшей модернизации менеджмента первым направлением, по словам главы Минрегиона, должно стать сокращение числа используемых контрольных показателей. Вторым – максимально полный учет особенностей регионов. Кроме того, необходим более гибкий подход к установлению удельных весов факторов, влияющих на комплексную оценку. Также возможно совершенствование способов поощрения регионов, достигших наилучших результатов. Виктор Басаргин особо отметил значимость независимой экспертизы, которая в настоящее время проводится в части анализа нормативных правовых актов регионов.

Крепости становятся ближе

Мария Безух. За 2,5 года комплекс двух крепостей Ивангорода и Нарвы планируют превратить в крупный туристический объект. Финансирование проектов его развития одобрено в рамках программы приграничного сотрудничества России и ЕС «Эстония – Латвия – Россия: 2007–2013» Европейского инструмента соседства и партнерства.

Такие проекты государства – участники программы выбирают совместно по соглашению с Европейской комиссией без проведения конкурса заявок.

«Реализация проекта способна придать сильный импульс социально-экономическому развитию региона, – пояснил вице-губернатор Ленинградской области Александр Кузнецов, курирующий в правительстве региона международные связи. – Администрация Ленинградской области, входящая в состав управляющих органов программы "Эстония – Латвия – Россия", внесла предложения по комплексному развитию сопредельных территорий Ивангорода и Нарвы. Речь в первую очередь идет о реализации инфраструктурных проектов развития крепостного ансамбля, а также увеличении пропускной способности пограничных пунктов. Мы получили поддержку Министерства регионального развития РФ, Еврокомиссии и партнеров по программе».

Общий бюджет программы сотрудничества «Эстония – Латвия – Россия: 2007–2013» составляет около 75 млн EUR и софинансируется Европейским союзом (47 млн EUR), Российской Федерацией (15,9 млн EUR), Латвией и Эстонией. Сумма, выделяемая участниками программы на проекты развития территории комплекса двух крепостей, составляет около 20 млн EUR. Средства вносятся совместно российскими и европейскими партнерами.

Одной из крупномасштабных задач проекта стало развитие уникального ансамбля крепостей Ивангорода и Нарвы как едино-



В ИВАНГОРОДЕ БУДЕТ СОЗДАН ПОДЪЕЗД И ПЕШЕХОДНЫЙ ПРОХОД К КРЕПОСТИ

го туристского продукта. Партнерами выступили Ленинградское областное государственное учреждение культуры «Музейное агентство» и департамент развития и экономики администрации города Нарвы. Общий бюджет проекта – 6,8 млн EUR. Срок реализации – 30 месяцев. Развитие пригра-

ничных территорий как единого туристического направления предполагает строительство общей инфраструктуры, увеличение туристического потока, продвижение имиджа регионов, улучшение бытовых условий и снижение безработицы. Конкретные меры включают строительство подъездных путей

к Ивангородской крепости и реконструкцию сквера Нарвского замка. В Ивангороде будет создан подъезд и пешеходный проход к крепости (участок длиной 500 м), отвечающие современным стандартам, спуск на улицу, ведущую к крепости, лестничный подъем к воротам крепости, две стоянки для автотранспорта, предусмотрена модернизация санитарных объектов.

Помимо культурной инфраструктуры приграничной зоны Ленинградской области в рамках программы сотрудничества планируется комплексная реконструкция приграничных пунктов пропуска. Данная инициатива – вторая по масштабу – подкреплена бюджетом 8,2 млн EUR, из которых 7,4 миллиона – средства программы приграничного сотрудничества и 822 тыс. EUR – софинансирование участников проекта. Партнерами стали Федеральное агентство по обустройству государственной границы Российской Федерации и Министерство внутренних дел Эстонии.

Объекты реконструкции – пешеходный переход Ивангород – Нарва («Парусинка») и международный автомобильный пункт пропуска (МАПП) через государственную границу Российской Федерации Ивангород – Нарва. Проект предполагает строительство здания пункта пропуска с созданием погранично-таможенной инфраструктуры, его обустройство и оснащение. После реконструкции на МАППе расширится территория и увеличится количество полос движения для грузового автотранспорта.



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

18-19 февраля
11⁰⁰-19⁰⁰

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
ст. метро
«Пр. Большевиков»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

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

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ



ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ



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

РЕКЛАМА

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Организаторы:

При содействии:

РЕКЛАМА

ПРАВИЛА ИГРЫ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Дольщики под защитой президента.** Президент РФ Дмитрий Медведев поручил правительству подготовить доклад об эффективности надзора за долевым строительством жилья. По словам главы государства, огромное количество жалоб поступает о недостаточном уровне защиты прав граждан в сфере ЖКХ. «Поручаю правительству подготовить доклад об эффективности жилищного надзора, а также надзора за долевым строительством в регионах. И предложения по совершенствованию законодательства в этой сфере», – сказал г-н Медведев.

■ **Сколько стоит квартира – можно рассчитать бесплатно.** ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» предложило потребителям новую услугу. Теперь на сайте ГУП «ГУИОН» можно рассчитать диапазон стоимости квартир, расположенных на территории Санкт-Петербурга. Такая возможность всем желающим предоставляется совершенно бесплатно.

■ **КУГИ заплатит за незаконную приватизацию.** Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга должен будет выплатить в пользу ООО «Специализированное ремонтное управление – 3» 970 тыс. рублей процентов за пользование чужими денежными средствами, решил Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти.

СРУ-3 в 2008 году приобрело у КУГИ при посредничестве ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» земельный участок по адресу Санкт-Петербург, 1-й Рыбацкий проезд, 6, лит. Б, площадью 93,6 тыс. кв. м с объектом незавершенного строительства. Цена сделки составила 24,2 млн рублей плюс 242 тыс. рублей – вознаграждение Фонда имущества Санкт-Петербурга.

Впоследствии чиновники спохватились, что приватизация данного участка противоречит закону: в частности, не учтено фактическое использование объекта недвижимости. Состоялся суд, который подтвердил эту позицию. Хотя СРУ-3 к тому моменту успело перепродать участок, но его вернули в городскую собственность.

В декабре 2010 года КУГИ вернул СРУ-3 полученные в оплату за участок деньги. Однако компания, ссылаясь на то, что в период с 04.04.2008 по 27.12.2010 денежные средства находились во владении, пользовании и распоряжении КУГИ, обратилась в суд с иском о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами. Исходя из ставки рефинансирования, компания претендовала на 5,5 млн рублей.

13 января суд частично удовлетворил ее требования. Уменьшение суммы произошло потому, что суд решил, что незаконное пользование средствами началось 05.07.2010, когда было принято решение о расторжении договора.

Тяжба

Как РАЗМАХнулся «Пионер»

Любовь Андреева. Строительный рынок переживает очередной виток информационных войн. После новогодних праздников сразу несколько компаний распространили информацию о некорректном поведении партнеров и конкурентов.



СТРОИТЕЛЬСТВО ЖК YES ОТ ГК «ПИОНЕР» ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СОГЛАСНО УТВЕРЖДЕННОЙ ПРОГРАММЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Что это – очередной ловкий PR-ход, желание найти виноватого или хорошо продуманная стратегия, – мы поинтересовались у юристов-профессионалов.

А был ли мальчик?

ГК «Размах» разослала релиз о взыскании задолженности с ГК «Пионер», которая якобы не оплатила услуги подрядчика при подготовке строительства жилого комплекса Yes. По данным компании-разрушителя, исполнительное производство возбуждено в конце 2011 года и уже арестованы денежные средства ответчика в ряде финансовых учреждений.

В сообщении также говорилось, что ООО «СтройТехсервис» входит в ГК «Пионер» и ведет подрядные работы на площадке по адресу: улица Хошимина, 14. Истец настаивает, что все произведенные работы были заказчиком приняты, но не оплачены. Более 3 млн рублей «Размах» взыскивает через суд, который на основании представленных документов принял сторону истца и в сентябре 2011 года вынес решение, обязывающее ответчика погасить существующую задолженность.

В ответном релизе ГК «Пионер» обратила внимание на недостоверные факты и неверные выводы и пожаловалась на ущерб деловой репутации. Информация о том, что счета ГК «Пионер» арестованы, является ложной. Реализация проектов ГК «Пионер» осуществляется согласно утвержденной программе финансирования. Арест незначительной суммы на счете генподрядчика – ООО «СтройТехсервис» – на ход строительства реализуемого проекта повлиять не может. По сведениям руководства генподрядчика, никаких договорных отношений с ООО «Размах управление 1» у него не имелось

и никаких СМР для ООО «СтройТехсервис» и ГК «Пионер» данная компания не проводила. «Складывается впечатление, что ГК «Размах» пытается использовать средства массовой информации по вовлечению ГК «Пионер» в хозяйственный спор двух независимых субъектов предпринимательской деятельности», – говорится в документе.

По минному полю

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры», посоветовал СМИ быть осторожнее в ситуациях, когда между собой спорят две крупные компании. «СМИ должны предоставлять своим читателям всю информацию, и издание может попасть в невыгодную для себя ситуацию», – поясняет спикер. Так, недавно мы представляли интересы учредителей «Архитектурного Петербурга», на которых подал в суд один из застройщиков. После выхода новости об итогах градостроительного совета компания выдвинула иск о защите деловой репутации. И это один из тех редких случаев, когда СМИ смогло отстоять свои интересы, поскольку чаще всего выигрывает дело сама компания, обладающая большим весом и значительными финансовыми средствами. Но даже в этом случае информационная война не закончилась.

Поэтому, чтобы избежать привлечения к ответственности по иску о защите деловой репутации, рекомендуется делать прямую ссылку на первоисточник, а суть спора и наличие судебного решения просматривать на портале Высшего арбитражного суда РФ www.arbitr.ru. Если же СМИ все же публикует непроверенные данные или собственные резкие суждения, то в случае судебного процесса его могут обязать выплатить значи-

тельную компенсацию – на практике выплата может составлять 100–150 тыс. рублей, а иски обычно подаются на миллионные суммы.

Не доводите до суда

Антон Агабабаев, юрист-консульт, уверен: чтобы разобраться в сложившейся ситуации, необходимо быть беспристрастным и опираться лишь на факты. Между ГК «Размах» и ООО «СтройТехсервис» был заключен договор на выполнение ряда проектных и иных работ. Работы, выполненные ГК «Размах» по договору, ООО «СтройТехсервис» оплачены не были. В рамках защиты своих интересов ГК «Размах» обратилась в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с соответствующим иском. В сентябре 2011 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области признал иски ООО «СтройТехсервис» обоснованными и удовлетворил их. ООО «СтройТехсервис» вынесенное судом решение не обжаловало, тем самым признав обоснованность требований ГК «Размах». Впоследствии ГК «Размах» были получены исполнительные листы и переданы для взыскания в службу судебных приставов.

На основании изложенного мож-

но сделать лишь один вывод: ООО «СтройТехсервис» намеренно уклонялось от оплаты по договору, заключенному с ГК «Размах». В таком случае данный способ разрешения ситуации был единственно возможным и цивилизованным. Кроме того, судя по ситуации, ООО «СтройТехсервис» в принципе самоустранилось и не использовало законных возможностей защиты своих интересов либо разрешения ситуации миром.

«Для разрешения подобных ситуаций лучше всего подходит способ мирного урегулирования спора без доведения его до суда. Ни одной компании, рассчитывающей работать на рынке долго и плодотворно, не имеет смысла втягиваться в подобные судебные споры, так как это влечет финансовые, временные и репутационные потери. Как говорится, все мы люди и должны уметь договариваться», – считает эксперт.

Что же касается информационных войн, то тут все совсем просто. «ГК «Размах», безусловно, имеет зуб на ООО «СтройТехсервис», так как вынуждена была обратиться сначала в суд, а потом в службу судебных приставов для получения платы за давно выполненную работу. Поэтому в качестве сатисфакции ГК «Размах» были размещены публикации, которые, возможно, действительно слегка искажают факты, несомненно, добавляют скандальности и одновременно с этим вовлекают в конфликт ГК «Пионер». ГК «Пионер» ничего не оставалось, как отказать от всего и сделать из ГК «Размах» агрессора, намеренно бьющего по репутации ГК «Пионер», – комментирует ситуацию г-н Агабабаев.

Чтобы избежать подобных информационных войн, необходимо разрешать все спорные вопросы миром, не вызывая у контрагента негативных эмоций по отношению к себе. И, кроме того, важно, чтобы СМИ при изложении той или иной ситуации опирались на факты, и главное – на проверенные факты. Однако искоренить «черный пиар» практически невозможно, так как он уже стал частью нашего и мирового бизнеса.

«Подобные споры всегда были в строительном бизнесе, и искоренить их может только рост правовой культуры в нашей стране», – заключает юрист-консульт.

КСТАТИ

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области вынес определение о прекращении производства по делу между НП «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга», Союзом архитекторов Санкт-Петербурга, НП «Объединение архитектурных мастерских» и ООО «Северная корона». В № 2 (3) за 2011 год информационно-аналитического бюллетеня «Архитектурный Петербург» вышла заметка под названием «...а «Северной короне» – нет». Материал был посвящен заседанию градостроительного совета при правительстве Санкт-Петербурга, на котором были отклонены предложения по реконструкции гостиницы «Северная корона» на набережной реки Карповки, 31, лит. А. Эта заметка стала поводом для обращения ООО «Северная корона» в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о защите деловой репутации компании.

Новые депутаты не забыли про старые адреса

Алексей Миронов. Парламентский год депутаты Санкт-Петербургского Законодательного собрания начали с дележа портфелей. Выйдя на работу после продленных каникул, они пакетным голосованием утвердили заместителей спикера и руководителей комитетов и постоянных комиссий.

В частности, председателем постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам стал Сергей Никешин (фракция «Единая Россия»), занимавший этот пост и в прошлом созыве городского парламента.

Занимались депутаты и обычной рутинной работой. 18 января Законодательное собрание признало запросами ряд обращений депутатов, касающихся строительства и ЖКХ.

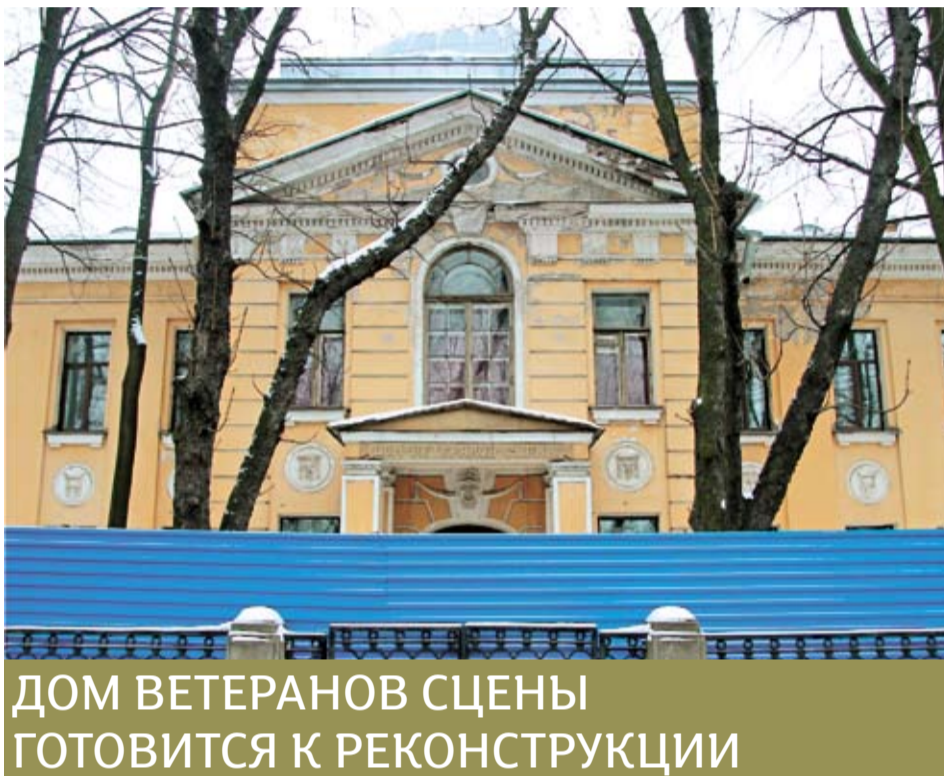
Дом на Фонтанке, 145

Поддержан запрос Алексея Ковалева. Депутат-градозащитник (он, если считать не по годам, а по стажу, ветеран парламента), интересуется судьбой дома на набережной Фонтанки, 145 б.

Ситуация с ним неоднократно освещалась в СМИ. Дом постройки 1877 года по проекту архитектора Знобишина был внесен в 2001 году в список вновь выявленных ценных объектов истории и культуры, но снят с охраны в 2007 году. Депутат считает, что оснований для лишения здания статуса не было. Начатые в январские праздники работы по демонтажу здания он также считает нелегитимными и утверждает, что разрешений на них не было, что подтверждает ссылкой на КГИОП, который только проводит оценку аварийности. (Санкции, наложенные Госстройнадзором на инициатора работ за незаконное строительство, накануне заседания ЗАКСа не успели войти в текст запроса.) Инвестор работ – ЗАО «Нежилой фонд консалт» – «возможно», связан с вице-губернатором Юрием Молчановым и компаниями группы «Бизнес Линк», говорится в запросе.

«Нежилой фонд консалт» получил здание под реконструкцию в 2008 году постановлением правительства Петербурга с обязательством перечислить за объект 22,7 млн рублей. При этом три года работ на объекте не велось, что способствовало разрушению здания. По оценке депутата Ковалева, стоимость работ по возведению на этом месте жилья составит 195 млн рублей при его коммерческой стоимости, исходя из цен вторичного рынка, 425 млн рублей. В этих условиях плата, которую обязали перечислить в казну, выглядит явно заниженной, так как она почти на порядок меньше, чем ожидаемая прибыль инвестора.

Губернатора Полтавченко спрашивают: какие меры примет по факту сноса здания на Фонтанке, 145 б, не считает ли он необходимым изъять здание у инвестора, и если



ДОМ ВЕТЕРАНОВ СЦЕНЫ ГОТОВИТСЯ К РЕКОНСТРУКЦИИ

на последнюю меру город решит пойти, то не откажется ли правительство от попыток передачи данного объекта на инвестиционных условиях в пользу честной приватизации?

Ветераны сцены нуждаются в ремонте

Другой знаковый объект, о котором спросили губернатора, – Дом ветеранов сцены им. М.Г. Савиной, готовящийся к реконструкции. Вопрос о нем поднял новичок городского парламента Максим Резник.

По данным депутата, КГИОП согласовал проект, нарушающий законодательство об охране культурного наследия. Максим Резник называет это «фактическим уничтожением» частей объекта. Особо он обращает внимание на снос деревянного здания конца XIX – начала XX века и ряда других строений, представляющих собой единый ансамбль. Кроме того, речь идет об полной перепланировке помещений с уничтожением интерьеров в главном корпусе, при том что они являются неотъемлемой частью памятника архитектуры.

По имеющейся у г-на Резника информации, проект не согласован ФГУ «Главгосэкспер-

тиза России». При этом подготовительные работы по его осуществлению интенсивно идут: установлен строительный забор, намечена вырубка деревьев, наконец, вывозятся состоящие на государственном учете антикварная мебель и предметы интерьера. В экстренном порядке идет перемещение жильцов-ветеранов на проживание в дом отдыха в поселке Комарово.

Г-н Резник просит губернатора обязать КГИОП произвести комплексную проверку проектной документации на предмет ее соответствия федеральному закону «Об охране объектов культурного наследия...» и запретить производство каких-либо работ на территории памятника, в том числе подготовительных, включая переселение ветеранов сцены, до завершения проверки КГИОП и получения последующего согласования Главгосэкспертизы.

Крыши и яблоневый сад

Еще один запрос о здании-памятнике сделал Анатолий Кривенченко, который вернулся в ЗАКС, где был депутатом в 1994–2002 годах. Он спросил, возможно ли ускорение производства ремонта крыши жилого дома на улице Рубинштейна, 7.

Здание в стиле раннего конструктивизма является объектом культурного наследия. Кроме архитектурных достоинств оно важно с исторической точки зрения, благодаря своим обитателям: оно известно как «Дом-коммуна инженеров и писателей». В частности, муза блокадного Ленинграда – Ольга Берггольц – жила здесь с начала 30-х до 1943 года.

Однако крыша дома сейчас находится в плачевном состоянии. Жильцы уже обращались к депутатам – предшественникам Кривенченко за помощью, а те запрашивали прежнего губернатора Валентину Матвиенко о возможности включения этого объекта в адресную программу. Однако пока этого не произошло. На первое полугодие текущего года намечена лишь ликвидация последствий протечек в одной из квартир. Теперь Георгий Полтавченко просит рассмотреть вопрос о проведении капитального ремонта крыши бывшей коммуны советской интеллигенции.

Депутаты Борис Вишневский и Константин Смирнов в декабре впервые стали депутатами городского уровня, но их нельзя назвать новичками в Маринском дворце: первый в 90-е годы побывал помощником спикера ЗакСа, второй в прошлом созыве возглавлял юридическую службу фракции КПРФ. Вдвоем они спросили о судьбе «Яблоневого сада» – «дикой» зеленой зоны в Невском районе у Ледового дворца, не внесенной в официальный список зеленых насаждений общего пользования.

В декабре прошлого года там начато строительство паркинга на 522 машиноместа. Для освобождения площадки вырубались зеленые насаждения.

Местные жители выступают против этой стройки, 14 января они выходили на митинг протеста. Паркинг, который строится, рассчитан на потребности посетителей Ледового дворца. При этом, как отмечается в запросе, в радиусе 200 м уже действует пять автостоянок.

Депутаты просят губернатора остановить строительство паркинга, провести общественное обсуждение проектов развития территории, дать указание предложить альтернативные места для размещения дополнительных мест для организации стоянки машин. Кроме того, его просят разъяснить позицию городской администрации о возможности придания «Яблоневому саду» официального статуса зоны зеленых насаждений.



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@ktostroit.ru

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Союз – уникальный ресурс для защиты интересов строителей

Союз строительных объединений и организаций, зарегистрированный решением Регистрарционной палаты Санкт-Петербурга 7 июня 2002 года, готовится отмечать 10-летний юбилей. С созданием Союза в распоряжении строительного сообщества северной столицы оказался уникальный ресурс, который играет важнейшую роль в формировании конструктивных взаимоотношений участников рынка между собой и профильными государственными структурами, решает множество других актуальных задач.

За время работы Союз регулярно доказывал свою эффективность. Залогом успешной деятельности Союза является сбалансированная стратегия развития, учитывающая интересы всех без исключения участников рынка. Избранная первым президентом ССОО Александром Вахмистровым, она получила продолжение в деятельности нынешнего президента Союза Романа Филимонова. Кроме того, баланс интересов на рынке сохраняется благодаря функционированию президиума Союза, который принимает взвешенные и скоординированные решения, и работоспособности дирекции ССОО. Строительное сообщество не без оснований убеждено, что ССОО не только сохранит свои позиции в будущем, но и получит новое развитие.



Владимир Яковлев,
президент Российского Союза строителей:

– В июне Союзу строительных объединений и организаций исполняется 10 лет. Созданный как инструмент налаживания конструктивного взаимодействия между рынком и органами власти, все это время Союз эффективно решает задачи, поставленные перед ним отраслью.

Союз строительных объединений и организаций имеет большой вес и высокий авторитет в строительном сообществе не только Санкт-Петербурга, но и Северо-Западного федерального округа. Опыт работы Союза получил высокую оценку и в масштабах всей России. Представители дирекции и президиума Союза, являясь членами правления и совета Российского Союза строителей, принимают активное участие в формировании стратегии развития отрасли в рамках всей страны – это Роман Филимонов, вице-губернатор

Санкт-Петербурга и президент Союза, Александр Вахмистров, заслуженный строитель, почетный президент Союза, Лев Каплан, директор «Союзпетростроя», Сергей Фролов, руководитель управления саморегулирования Союза, Олег Бритов, исполнительный директор ССОО.

Союз, а в его лице все строительное сообщество Санкт-Петербурга, традиционно является автором ряда своевременных и жизнеспособных инициатив, направленных на успешное функционирование строительной отрасли России. Поэтому закономерно, что амплитуда влияния ССОО становится все шире, а уровень ответственности за принятые решения – все выше. Так, в конце минувшего года исполнительный директор Союза Олег Бритов назначен вице-президентом Российского Союза строителей по работе в Северо-Западном федеральном округе.

Убежден, что Союз строительных объединений и организаций продолжит свою эффективную деятельность, направленную на развитие и процветание инвестиционно-промышленного комплекса нашей страны.



Вадим Александров,
генеральный директор
ОАО «Метрострой»:

– Появление общественной организации, объединяющей строителей Петербурга, 10 лет назад было очень своевременным событием. В тот момент, когда строительный комплекс перестраивался, в период, когда старая система развалилась, а новая еще не сформировалась, строители были предоставлены самим себе. И если крупные компании еще могли постоять за себя, то так называемому малому и среднему бизнесу положиться было не на кого. На протяжении 10 лет Союз строительных объедине-

ний и организаций Санкт-Петербурга вел планомерную работу, направленную на становление принципиально нового строительного комплекса.

Сегодня Союз многое делает в сфере технических реформ, разработки нормативно-технической базы, лоббирует интересы петербургских строителей на различных уровнях власти. За годы своего существования Союз значительно укрепил свой статус и свое влияние не только в рамках города, но и по всему Северо-Западу. В период становления саморегулирования в строительной отрасли Союз сделал многое для того, чтобы этот процесс был максимально быстрым и безболезненным. ССОО стал первой в России общественной организацией строителей, которая осознала важность и необходимость перехода на саморегулирование. Первые СРО появились именно в Санкт-Петербурге. И мы все должны им быть благодарны за это. Сегодня представители власти не могут не считаться с этим, они прислушиваются к нашему профессиональному мнению.

ОАО «Метрострой» на протяжении долгих лет тесно и плодотворно сотрудничает с Союзом, и, я надеюсь, в дальнейшем мы продолжим это сотрудничество на благо нашего прекрасного города.



Кирилл Иванов, директор
НП «РОССО-ДОРМОСТ»
и НП «Ассоциация «ДОРМОСТ»:

– От лица НП «РОССО-ДОРМОСТ» и НП «Ассоциация «ДОРМОСТ» хочу поздравить Союз строительных объединений и организаций с грядущим десятилетием!

Все это время ССОО ведет активную объединительную деятельность внутри строительного сообщества. Являясь площадкой для коммуникации внутри строительной отрас-

ли, между объединениями и организациями, а также между отраслью и властью, ССОО активно участвует в деловой жизни города. С момента возникновения института саморегулирования Союз стал диалоговой площадкой и на рынке СРО.

Мероприятия, проводимые Союзом строительных объединений и организаций, собирают огромное количество участников, дают возможность познакомиться друг с другом, обменяться мнениями, дискутировать, выработать стратегические направления развития строительной отрасли.

Успехов и процветания Союзу в новом десятилетии!



Владимир Чмырев, президент
СРО НП «Балтийский строительный комплекс», член Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО:

– В 2012 году Союзу строительных объединений и организаций исполняется 10 лет. Мне, как члену Президиума ССОО, деятельность Союза хорошо видна. Основной его задачей является представление и защита интересов строителей, трансляция точки зрения профессионального сообщества в органы власти. С момента своего основания ССОО оказывает огромную поддержку и помощь строительному сообществу – проводит консультации и семинары, конференции и выставки, оказывает методическую поддержку.

Организованный Союзом IX Съезд строителей Санкт-Петербурга предоставил строительному сообществу города возможность познакомиться с точкой зрения нового губернатора Санкт-Петербурга на пути развития инвестиционно-строительного ком-

плекса, озвучить главные болевые точки отрасли и определить пути их решения. Съезд наглядно показал, что, объединив усилия, профессиональное сообщество сможет сделать реальные шаги на пути к защите интересов строителей, донести свою точку зрения до правительства страны и органов законодательной власти.

Сегодня ССОО объединяет более 50 профессиональных союзов и ассоциаций. Трудно переоценить заслуги дирекции Союза строительных объединений и организаций. Высокий профессиональный уровень руководства Союза, а также полная самоотдача делу всегда помогают решать задачи различного масштаба, направленные на развитие строительной отрасли.



Сергей Алпатов,
генеральный директор
НП «Объединение подземных строителей»:

– В таких городах, как Санкт-Петербург, необходима организация, которая объединяет строительные компании и служит единой площадкой для обмена мнениями и рассмотрения наиболее актуальных проблем строительной отрасли.

Союз строительных объединений и организаций не только является таким объединением, но и активно поддерживает диалог между строительным сообществом и органами власти, поскольку должность президента Союза традиционно занимает вице-губернатор Санкт-Петербурга, отвечающий за строительство. В то же время ССОО активно поддерживает специализированные СМИ, что позволяет оперативно обмениваться информацией внутри отрасли. Мы также считаем, что необходимо более активно привлекать к работе членов Президиума ССОО.



РАСШИРЕННОЕ ЗАСЕДАНИЕ ПРЕЗИДИУМА ССОО. 27 ЯНВАРЯ

27 января состоится расширенное заседание Президиума Союза строительных объединений и организаций.

Членам Президиума будет предложено утвердить итоги работы Союза в 2011 году и план на нынешний год. С планом работы – 2012 и отчетом можно ознакомиться уже сегодня на сайте ССОО (www.stroysoyuz.ru/).

Также на заседании Президиума будет обсуждаться подготовка к 10-летию юбилею Союза строительных объединений и организаций. В том числе, участникам мероприятия планируется представить концепцию юбилейного издания книги «Лучшие строители Санкт-Петербурга», с полным реестром работников отрасли, за безупречный труд удостоенных государственных и ведомственных наград.

Заседание состоится в Комитете по строительству Правительства Санкт-Петербурга по адресу: наб. реки Мойки, 76, каб. 217. Начало в 13.00.



Ольга Сафронова: «Эксперт должен уметь объективно оценивать чужое проектное решение»

Валерия Битюцкая. ГАУ «Центр государственной экспертизы» по праву гордится своими сотрудниками. Ольга Сафронова, первый заместитель директора – начальник Управления государственной экспертизы, была удостоена звания «Почетный архитектор России» за вклад в развитие архитектуры и градостроительства.

Ольга Александровна рассказала корреспонденту «Кто строит в Петербурге» о работе управления государственной экспертизы и задачах, которые сегодня стоят перед экспертами.

— Ольга Александровна, вы недавно получили звание «Почетный архитектор России». Редакция газеты «Кто строит в Петербурге» поздравляет вас с этим замечательным событием. Вы всегда знали, что станете архитектором? Как вы пришли в профессию?

— Это интересная история. Рисовать я любила с детства. Закончила художественную школу. О том, чтобы я стала архитектором, мечтала моя мама. Я же последние два школьных года училась в математической школе и серьезно думала о дальнейшей учебе на факультете прикладной математики в университете. Когда пришло время подавать документы в вуз, оказалось, что в ЛИСИ (теперь это СПбГАСУ) вступительные экзамены раньше и есть возможность попробовать туда поступить. Экзамены я сдала успешно, и, несмотря на большой конкурс, меня зачислили на архитектурный факультет. Ничуть не жалею о том, что все так сложилось: учиться было очень интересно, и с преподавателями повезло. После института я получила распределение в первую мастерскую ЛенНИИпроекта, которая занималась градостроительным проектированием, в том числе разработкой генерального плана города. Эта была знаменитая мастерская с богатыми градостроительными традициями. В этом смысле мне опять несказанно повезло. Я попала в творческую, высокопрофессиональную среду увлеченных и преданных своему делу людей, которые, к тому же, охотно делились своими знаниями и опытом с молодежью. Позже из первой мастерской и научного отдела ЛенНИИпроекта был создан самостоятельный институт генплана – ЛенНИПИгенплана.

— Над какими проектами удалось поработать?

— После разработанного в 1985 году генерального плана Ленинграда, в дополнение к нему по заказу комитета по охране памятников, мы работали над проектом охранных зон центральных районов. В рамках этой работы на территории центральных районов были определены зоны с различными режимами использования территории в зависимости от ценности существующей застройки, параметры и возможность новой застройки и прочее. Это была очень серьезная и актуальная для того времени работа.

— Еще два очень интересных проекта – «Пешеходный Невский» и «Заповедная зона Дзержинского района».

Понятно, что в целом идея пешеходного Невского была утопией, поэтому мы предлагали не столько сделать пешеходным сам Невский проспект, сколько освоить в качестве пешеходных все пространства, прилегающие к нему, наполнить их привлекательными для посещения функциями и превратить их из обычных улиц и темных дворов в благоустроенные общественные пространства. Часть замыслов в дальнейшем осуществилась. Малая Садовая и Конюшенная улицы стали пешеходными, на площади Островского вокруг Екатерининского сада ежегодно проводится Рождественская ярмарка.

— Проект «Заповедная зона Дзержинского района» также предлагалась организация пешеходной зоны. Была идея создания музея разных типов жилья: от дорогого особняка до доходного дома с дешевыми меблированными комнатами. Эта идея осталась нереализованной.

— А как начали работать в Центре государственной экспертизы и почему выбрали именно это учреждение?

— К тому времени, когда меня пригласили в экспертизу, я уже почти десять лет работала в частной мастерской. Опыт общения с государственной экспертизой на предмет проверки собственных проектов был большой, поэтому я очень хорошо понимала специфику работы и степень ее ответственности. Над предложением думала долго, боялась, что не справлюсь. Но в итоге согласилась и ничуть не жалею о своем решении. Мне нравится моя работа.

— Как сегодня обстоят дела с молодыми специалистами? Есть ли кому передавать опыт?

— Молодые люди проявляют интерес к экспертному делу – это радует. Мы активно привлекаем молодые кадры, и у нас есть очень перспективные сотрудники. В 2009 году средний возраст сотрудников был 48 лет, за 2 года он снизился до 45. Однако мы принимаем на работу специалистов не со студенческой скамьи, а тех, которые имеют опыт проектного дела, что, собственно, предусмотрено в том числе и законом. Эксперт должен уметь оценить чужой труд, а не пытаться спроектировать все по своему усмотрению. Это очень непросто, особенно для творческих, молодых и активных людей.

— Что можете сказать о кадровом резерве Центра государственной экспертизы?

— Работа по пополнению кадрового резерва ведется постоянно. Желающих поработать экспертом немало.

— Какие задачи ставите перед собой в ближайшем году?



— В конце 2011 года Госдума приняла закон о поправках в Градостроительный кодекс, которым уравниваются права государственной и негосударственной экспертизы. Что из этого получится – пока непонятно, однако ясно, что возникнет конкуренция между экспертами и борьба за заказчика. В последнее время Центром государственной экспертизы было многое сделано для того, чтобы быть конкурентоспособными. Мы делаем все, чтобы заказчику было комфортно не только работать с организацией в целом, но и общаться непосредственно с экспертом. Большинство наших заказчиков менять государственную экспертизу на другую не намерены. Проверить решения, принятые проектировщиком, большинство заказчиков считает необходимым, но любому из них хочется грамотной оценки, а мы уже себя зарекомендовали в этой области. Будем поддерживать репутацию и работать так же качественно в новых условиях.

— С чем возникает больше всего сложностей во время работы?

— Самые большие проблемы связаны не столько с технической частью проекта, сколько с несовершенством нашего законодательства, особенно на уровне нашего субъекта. Самый яркий пример – отсутствие на сегодняшний момент утвержденных законом высотных параметров застройки в зонах исторической застройки ЗР32 и ЗР33.

— Очень нужны грамотные проекты планировок. Сейчас в большинстве случаев они выполняются для

отдельных кварталов, а должны, на мой взгляд, охватывать большие территории. Проекты планировок не должны сводиться только к задаче размежевать квартал, они должны решать общегородские проблемы: транспортные, социальные, вопросы организации зеленых зон, пешеходных пространств, вертикальной планировки, а в конечном итоге должны определять объемно-пространственный и архитектурный облик нашего города. Словом, к проектам планировок надо относиться так, как относились к ним архитекторы нашего города в прошлом. За примерами далеко ходить не надо. Наша организация расположена в здании на улице Зодчего Росси. Эта улица в свое время появилась на карте нашего города в результате глобальной реконструкции большой территории центральной части Петербурга, выполненной по проекту Росси.

— Много проблем связано с проектами линейных объектов – дорог, инженерных сетей. Они очень нужны городу, но из-за отсутствия исходно-разрешительной документации – а для линейных объектов это прежде всего проекты планировок – приходится давать отрицательное заключение даже по технически грамотно выполненным проектам.

— Что можете сказать о генплане Петербурга? Есть мнение, что он требует пересмотра. Это так?

— Генеральный план любого города – это «живой» документ. Город постоянно развивается, и в его генеральный план должны регулярно вноситься изменения, но обязательно нужен утвержденный законом инструмент для внесения таких изменений.

— Другой вопрос – как реализовать генеральный план? И здесь мы стал-

— киваемся с ПЗЗ. Именно в Правилах землепользования и застройки и кроется проблема. Я, как архитектор, который работал с генпланом, понимаю, что принципы, которые заложены в ПЗЗ, зачастую противоречат канонам градостроительного проектирования. Нельзя проектировать участок, «выданный» из квартала в результате межевания, без увязки с планировочными решениями всего квартала, района, города. Ведь доходит до смешного. Инвестор, который берется за комплексное освоение территории, разработывает и утверждает проект этого комплексного освоения. Однако, размежевав территорию, не может реализовать свой же собственный проект, упираясь в требования ПЗЗ – обеспечить отступы на каждом отдельном участке, обеспечить на каждом отдельном участке площадки отдыха, спортивные площадки, зеленые насаждения, парковочные места и прочее. Как будто не было ни генплана, ни проекта планировки, ни проекта комплексного освоения территории.

— Какие проекты нужны Петербургу?

— Комплексного освоения территории. Именно они, на мой взгляд, самые интересные и нужные. Инвесторы, которые берутся за КОТ, делают правильный выбор.

— Кроме того, много интересных проектов может быть реализовано в центре города. Правовой вакуум в этой области отпугивает инвесторов от центра, а жаль. Без капитального ремонта, приспособления, реконструкции старого фонда обойтись невозможно. Дома будут «сыпаться».

— Нужны действия на законодательном уровне, а технические решения найдутся.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПУШКИНСКИЙ РАЙОН, МО ПОС. ШУШАРЫ

19 января 2012 г.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Ленина, Поселковой ул., береговой линией Шушарского ручья, продолжением ул. Мира, в Пушкинском районе.

Организатор подготовки документации: ООО «Юнипак».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: нет.

В период публичных слушаний по документации с 12.12.2011 до 16.01.2012 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Кто строит в Петербурге» от 12.12.2011 № 36 (41).

1.2. Другие способы информирования: Адресная рассылка главам муниципальных образований; «Царскосельская газета» № 49 (9954) от 15–21 декабря 2011 г.

2. Организация экспозиции документации: с 19 декабря 2011 г. по 10 января 2012 г. в здании муниципального совета МО пос. Шушары по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Школьная ул., 5.

3. Обсуждение документации: 10 января 2012 г. в 16 часов в актовом зале школы № 459 по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Первомайская ул., 6.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: нет.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Публичные слушания проводятся при очень маленьком количестве общественности, прошу провести повторные обсуждения, пригласив на них большее количество жителей Шушар.

Ответ: Публичные слушания были организованы и проведены в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-

Петербурге». Требования действующего законодательства при проведении публичных слушаний в части соблюдения сроков и порядка проведения слушания соблюдены, в связи с чем оснований для проведения повторных слушаний нет.

2. На такое количество предприятий достаточно ли парковочных мест? Где предполагается временное хранение легкового автотранспорта?

Ответ: В соответствии со ст. 10 Приложения № 3 к Закону СПб № 29-10 от 16.02.2009 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» хранение индивидуального автотранспорта в территориальной зоне ТП5 осуществляется на территории земельных участков объектов производственной деятельности. Расчет потребности минимального количества машиномест произведен в соответствии с табл. 10.1 ст. 10 ПЗЗ (из расчета 1 м/м на 5 работников, 1 м/м на 10 посетителей) и представлен в таблице 8.1 тома 2. На территории 7 застроенных и 6 формируемых земельных участков установлено минимальное количество – 154 машиноместа.

3. В обсуждаемом проекте планировки территории сколько земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства предполагается сформировать?

Ответ: Проектными решениями сформировано 7 земельных участков, из них 1 (№ 3) – для размещения инженерного объекта – газораспределительного пункта и 6 (№№ 1, 2, 4, 5, 6, 7) – для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

4. Какими комитетами и ведомствами согласован ППТ? Получено ли согласование администрации Пушкинского района и комитета по развитию транспортной инфраструктуры?

Ответ: Согласование ППТ произведено в соответствии с заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания территории КГА. Материалы проекта согласованы с:

КГИОП (№ 2-12167-1 от 14.12.2011); КПОС (№ 01-2732/10-1-1 от 23.12.2010); КЭИО (№ 15-1854/11-0-1 от 22.03.2011); КЭРПИТ (11/652 от 24.01.2011); НЛБВУ (№ 86-35-5630 от 27.12.2010); ГУ МЧС (№ 482 р5-1-2 от 05.03.2011). Согласования администрации Пушкинского района и Комитета по развитию транспортной инфраструктуры не требуются.

5. Каким образом будет осуществляться въезд и выезд на территорию, на какой транспортный поток рассчитаны въездные (выездные) трассы? Предусматривается ли проектом реконструкция существующей дорожно-транспортной сети?

Ответ: Въезд и выезд на территорию будет осуществляться со стороны эстакадного участка КАД через транспортную развязку на пересечении КАД с Витебским пр. и Московским шоссе, а также через транспортную развязку на пересечении КАД с Софийской ул. Проектными решениями предусмотрено развитие УДС и улучшение транспортного обслуживания проектируемой территории, в т. ч.:

– строительство продолжения ул. Мира до Проектируемой улицы 1 шириной 7 м;

– реконструкция Поселковой ул. с целью приведения ее параметров до параметров магистрали районного значения – шириной 14 м (по две полосы движения в каждом направлении);

– реконструкция ул. Ленина с увеличением ее ширины до 10,5 м (три полосы движения), в соответствии с утвержденным профилем улицы в смежном проекте «Шушары-2»;

– реконструкция моста через Шушарский ручей в створе Поселковой ул. и строительство моста на пересечении Проектируемой улицы 1 и Шушарского ручья.

6. Кто является заказчиком по подготовке документации по Проекту планировки территории? В чьей собственности находится участок, на который разработан проект планировки?

Ответ: Заказчиком по подготовке документации по ППТ, в соот-

ветствии с распоряжением КГА № 2430 от 14.09.2011 является ООО «Юнипак». Собственниками (а также долгосрочными арендаторами) застроенных земельных участков являются различные юридические лица, а собственником формируемых земельных участков является город Санкт-Петербург.

7. Согласовывался ли Проект планировки с собственниками земельных участков, попадающими в границы разработки ППТ?

Ответ: Все проектные решения, затрагивающие какие-либо изменения границ или видов использования земельных участков согласованы с их правообладателями, в т. ч.:

– ООО «Юнипак»;
– ООО «Ленинградское ПМК-1»;
– ЗАО «Юнипак Рус»;
– Комитетом по управлению городским имуществом.

8. В границах разработки ППТ предполагается размещение предприятий только с основными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства или предусмотрена возможность размещения предприятий с условно-разрешенными видами использования?

Ответ: В ходе разработки ППТ сформировано 7 земельных участков с основными видами использования для территорииальной зоны ТП5, а также изменены назначения некоторых застроенных земельных участков в соответствии с основными видами использования для данной территорииальной зоны. Возможность размещения предприятий с условно-разрешенными видами использования не предусмотрена.

9. Проектные предложения по развитию улично-дорожной сети и улучшению транспортного обслуживания проектируемой территории предусматривают реконструкцию улиц Ленина и Мира, при этом каким образом будет осуществляться изъятие земельных участков, находящихся в собственности и попадающих в красные линии расширяемых улиц?

Ответ: Проектными решениями реконструкция улиц Ленина, Мира

и Поселковой будет осуществляться без изъятия земельных участков. Красные линии откорректированы в соответствии с учетом интересов собственников и правообладателей земельных участков по согласованию с ними (п. 6).

10. Получены ли технические условия на подключение к электросетям, водопроводу и канализации? Укажите точки подключения инженерно-технического обеспечения территории.

Ответ: Технические условия на подключение объектов электроснабжения, водоснабжения и водоотведения получены: исх. № ЛЭ/16–01/92 от 14.01.2011, № 19-14-11363/10-0-1 от 01.12.2010. Точки подключения к сетям:

– электроснабжение – ПС 11 ОкВ «Шушары»;

– водоснабжение – водопровод Ду-400 по ул. Ленина;

– водоотведение – проектный канализационный коллектор «Пулково» – КОС «Металлострой» в нежилой зоне «Шушары».

11. К какой трансформаторной подстанции предусмотрено подключение проектируемой территории? Данная подстанция будет обслуживать только жилую зону или и жилье в Шушарах? Если и жилье, то не отразится ли дополнительная нагрузка на качество и бесперебойность электропитания жилых домов?

Ответ: Подключение территории предусмотрено к ПС-110 кВ «Шушары», которая обслуживает жилую зону «Шушары». Подключение жилой зоны в Шушарах выполнено от ПС-35 кВ «Шушары». Качество электроснабжения жилой зоны «Шушары» не пострадает, т. к. вторичные сети 0,4 кВ как жилой, так и нежилой зоны подключены с соблюдением требований селективности защиты (ступенчатости).

Выводы по результатам публичных слушаний: Согласовать Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Ленина, Поселковой ул., береговой линией Шушарского ручья, продолжением ул. Мира, в Пушкинском районе.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 414 от 23.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Выборгское шоссе, 369 (напротив дома № 222, лит. В, по Выборгскому шоссе)

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 «ИДК» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 370 от 15.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового центра по реализации и обслуживанию маломерных водных транспортных средств и торгово-бытового комплекса – до 30.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 432 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, Московское шоссе, ул. Орджоникидзе, участок 1 (северо-восточнее пересечения с пр. Космонавтов)

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 «Инвестстрой-проект» и в соответствии с решением Сопровождающего по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса до 31.03.2013.

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 358 от 17.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, Карпатская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Грузовым проездом) 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 закрытого акционерного общества «Фрунзенский комбинат» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 364 от 10.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта строительство здания для размещения производства по переработке пищевых продуктов: 1-я очередь (административный корпус) – до 28.02.2013, 2-я очередь (производственный корпус) – до 31.03.2013.

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. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 365 от 22.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, Складской проезд, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Карпатской 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 закрытого акционерного общества «Фрунзенский комбинат» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 365 от 17.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта строительство автотранспортного предприятия – от 30.08.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 433 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Дыбенко, участок 1 (севернее дома № 42, лит. А, по ул. Дыбенко (Севернее ул. Новоселов, квартал 12, на пятне корп. 35 (блок В))

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 «СТОУН» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями – до 30.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 4 от 17.01.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, участок 1 (южнее дома № 149, лит. А по Московскому пр.)

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 «Приоритет» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство центра по обслуживанию населения до 14.11.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

Квартиры в готовых домах
Надежность, уверенность, продуманный шаг >

ТЕМП
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ




Телефон до 21:00
677-5555

www.sktemp.ru

С европейской отделкой

Кто строит  **ру**

Единый строительный портал Северо-Запада

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

www.ktostroit.ru



Все о строительстве
из первых рук