

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ГРАДСОВЕТ ОДОБРИЛ КОНЦЕПЦИЮ ЗАСТРОЙКИ
НА МЕСТЕ СТАЛЕПРОКАТНОГО ЗАВОДА СТР. 3

СЛУЖБА ГОССТРОЙНАДЗОРА О ГРЯДУЩИХ ПОПРАВКАХ
К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ СТР. 5

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ СТР. 8–9

ВСЕ НА ВЫБОРЫ!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Николай Копытин:
«Главное для инвестора –
время и деньги»

СТР. 6-7

13.02

Незаконных арендаторов выселили

Сотрудниками ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» состоялось выселение «незаконных арендаторов» из помещений объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Серебристый бульвар, 26 А.

В 2001 году между КУГИ и индивидуальным предпринимателем был заключен краткосрочный договор аренды помещений нежилого фонда для использования под компьютерный центр. В 2004 году срок договора истек, однако арендатор не прекратил хозяйственную деятельность на объекте. В ходе проведенных проверок было установлено, что помещение без правоустанавливающих документов используется другим предпринимателем под продовольственный магазин, причем без лицензии на право продажи алкоголя. КУГИ в судебном порядке потребовал от предпринимателя освободить занимаемое помещение. Претензии комитета удовлетворили суды всех инстанций. Однако предприниматель отказался добровольно освободить объект, угрожая высокопоставленными друзьями. Силами сотрудников Центра повышения эффективности использования государственного имущества совместно с представителями районного агентства КУГИ, ЖСК, а также совместно с сотрудниками территориальных правоохранительных органов и представителями администрации Приморского района помещение было окончательно освобождено от «незаконных арендаторов» и их имущества. Ключи от помещения переданы в районное Управление (агентство) недвижимого имущества Приморского района.

КУГИ передал здание под библиотеку

Городская комиссия по распоряжению объектами недвижимости КУГИ решила передать в безвозмездное пользование помещение, расположенное по адресу: Средний проспект В.О., 3/15, лит. А, находящееся в государственной собственности города, Централизованной библиотечной системе Василеостровского района для использования под библиотеку. Договор о безвозмездной передаче и акт приема-передачи помещения сторонами подписаны. В помещении ведется ремонт для приспособления под библиотеку.

14.02

Дольщикам «Титана» вернули деньги

9 млн рублей взыскали судебные приставы Санкт-Петербурга в пользу петербуржцев, чьи интересы были нарушены строительной компанией. Исполнительное производство шло в ООО «Титан».

В 2011 году в Адмиралтейский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов поступили исполнительные листы о взыскании денежных средств со строительной фирмы «Титан». Пять петербуржцев, которым данная организация вовремя не предоставила квартиры, обратились в суд. По договорам, заключенным с фирмой, люди должны были въехать в новые квартиры еще в 2010 году, однако этого не произошло.

Руководство фирмы-должника было уведомлено о возбуждении исполнительных производств и о последствиях неисполнения судебных решений. Но строительная компания не спешила рассчитаться со своими клиентами, ссылаясь на отсутствие денежных средств. В сроки, предоставленные судебным приставом для добровольного расчета, компания не исполнила свои обязательства.

После этого при проверке расчетных счетов фирмы судебным приставом были обнаружены денежные средства, которые незамедлительно арестовали. Взыскателям были возвращены деньги в полном объеме.

Реконструкция набережных обойдется в 150 млн рублей

Правительство Санкт-Петербурга направит дополнительно 50 млн рублей на проектирование и реконструкцию Песочной набережной, набережной Адмирала Лазарева с выходом на Леонтьевский мыс и Васильевский остров. В рамках первой очереди планируется проектирование и строительство моста через Малую Неву в районе острова Серный.

Всего, с учетом внесенных изменений, работы обойдутся в 150 млн рублей.

Средства были выделены комитету по развитию транспортной инфраструктуры в ходе перераспределения объемов работ между объектами адресной программы.

15.02

Закон о специализированном жилом фонде для сирот принят в третьем чтении

Государственная Дума приняла в третьем чтении законопроект «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей». Законопроект дает возможность таким детям рассчитывать на бесплатное получение благоустроенного жилья в том случае, если вселение их в жилое помещение, откуда их изъяли в детдом, невозможно. Оговаривается, что если сироты не нуждаются в жилье непосредственно по достижении 18 лет, то по их письменному заявлению жилые помещения могут предоставляться по окончании ими обучения в образовательной организации или прохождения военной службы, что позволит избежать расходов по оплате коммунальных услуг и содержанию жилого помещения во время их отсутствия. Законопроектом предполагается создание нового вида специализированного жилищного фонда – для обеспечения жильем детей-сирот. Жилые помещения из этого спецфонда предлагается предоставлять детям-сиротам по срочному договору найма, что позволит предотвратить незаконные сделки, а также иные мошеннические действия, влекущие утрату права детей-сирот на жилые помещения.

Власти не будут изымать у инвестора дом на Фонтанке, 145

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский в своем ответе на депутатский запрос о судьбе дома Зыкова на набережной Фонтанки, 145 отметил, что власти не планируют изымать здание у инвестора – ЗАО «Нежилой фонд Консалт», так как «инвестор и подрядчик действуют законно».

Вице-губернатор апеллирует к тому, что рассматриваемое здание «не является объектом культурного наследия» и что оно признано аварийным. Кроме того, данный адрес не относится к «объектам ценной исторической среды квартала» и «восстановление облика существующей дворовой застройки не требуется».

16.02

Развитие исторического центра Петербурга обсудят на MIPIM

На международной инвестиционной выставке MIPIM, которая состоится в Каннах в марте этого года, в рамках деловой программы Санкт-Петербурга состоится дискуссия, посвященная разрабатываемой в настоящее время Программе развития исторического центра Санкт-Петербурга.

По информации комитета по инвестициям и стратегическим проектам, в программе будут установлены основные принципы оздоровления исторического центра города, включающие модернизацию инженерных сетей и реконструкцию жилого фонда.

К обсуждению ограничений и возможностей, которые может дать данная программа бизнесу, будут привлечены участники MIPIM, обладающие опытом развития исторических центров крупных городов мира. В документе будут учтены мероприятия по развитию инфраструктуры центра города с привлечением бюджетных средств, а также развитие и оздоровление объектов, реализуемых бизнесом.

Вторая Санкт-Петербургская гимназия внесена в Белую книгу

Всемирный клуб петербуржцев внес в Белую книгу отреставрированное здание Второй Санкт-Петербургской гимназии на Казанской улице, 27.

Здание Второй гимназии императора Александра I является объектом культурного наследия регионального значения. Его реставрацией занялся благотворительный фонд «Русский стандарт». По словам председателя правления Всемирного клуба петербуржцев Валентины Орловой, проект финансировали не только меценаты, но и городское правительство. Из бюджета было выделено 19 млн рублей.

Историческое здание внесено в Белую книгу, как объект, восстановленный в соответствии с градостроительными, архитектурными, художественными и благоустроительными традициями Санкт-Петербурга.

17.02

У Малого драматического театра – Театра Европы появится новое здание

16 февраля в Смольном вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Киचेдин провел совещание по вопросам, связанным со строительством нового здания Малого драматического театра – Театра Европы. В совещании приняли участие художественный руководитель – директор федерального государственного учреждения культуры «Академический Малый драматический театр – Театр Европы» Лев Додин, заместитель руководителя администрации губернатора Санкт-Петербурга – председатель юридического комитета администрации губернатора Санкт-Петербурга Анна Митянина, председатель комитета по строительству Вячеслава Семеновича, первый заместитель председателя комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрин, председатель жилищного комитета Валерий Шиян, первый заместитель председателя комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Алексей Комлев и другие представители органов исполнительной власти.

В настоящее время Малый драматический театр – Театр Европы, единственный имеющий такой статус в России, работает в помещениях, разбросанных по пяти домам на улице Рубинштейна. Лев Додин в письме к Георгию Полтавченко изложил свое видение нового театра: это должно быть помещение «интеллектуальной петербургской архитектуры», в котором «все настраивает зрителя на максимальную сосредоточенность, погруженность и готовность к серьезной душевной работе».

Правительство Санкт-Петербурга поддержало просьбу Льва Додина и готово предоставить для строительства земельный участок в границах территории, ограниченной Звенигородской улицей и улицей Марата.

На совещании вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичедин предложил коллегам максимально ускорить процедуры по оформлению необходимой градостроительной документации для того, чтобы объект капитального строительства (новое здание театра) был уже в 2012 году включен в федеральную адресную программу.

в Петербурге
Кто строит

№ 06(53) 20 февраля 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-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 Ленинградской области.

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

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СПЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zavjaka@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-558
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 17.02.2012 в 23.00

Жильем по заводу

Марина Голокова. Планы финских компаний Lipsanen & Co и «Лемминкяйнен» построить жилье на Васильевском острове зависят от решения комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).



ГРАДСОВЕТ ЗА «ВИНТАЖНЫЙ» ПРОЕКТ

В такое положение их поставил градостроительный совет, предварительно одобрив архитектурную концепцию застройки.

Речь идет о строительстве на территории бывшего Сталеπροкатного завода, ограниченной 25-й, 26-й, Косой линиями Васильевского острова и Масляным каналом. Холдинг Lipsanen & Co, выкупивший активы ОАО «Сталепрокатный завод», изменил приоритеты в реализации этого проекта. Если ранее в нем преобладало возведение офисной недвижимости, то сегодня на первом месте – жилье. Для строительства жилого комплекса «Илматар» холдинг объединился с финским концерном «Лемминкяйнен», подписав с ним рамочный договор.

Общая стоимость проекта, по предварительным расчетам инвестора, составляет примерно 400 млн EUR. Ожидается, что строительные работы начнутся в 2012 году, а первый этап строительства планируется завершить не позднее

2014 года. Полностью реализовать проект компании намерены в 2017 году.

Площадь земельного участка – 7,2 га. В проекте предусматривается в целом строительство зданий общей площадью почти 280 тыс. кв. м. На 45 тыс. кв. м запланированы подземный паркинг на 1050 автомобилей и открытая парковка на 200 машиномест. Архитектурную концепцию разработала мастерская «Рейнберг & Шаров». Авторы концепции сохранили выявленные объекты культурного наследия: здания заводоуправления и канатного цеха с водонапорной башней, созданной по проекту Якова Чернихова.

Сооруженная в 1930–1931 годах, башня является доминантой всего промышленного квартала Васильевского острова. Памятник известен в профессиональном мировом сообществе как один из шедевров архитектуры конструктивизма. Именно он и задал тон эскизному проекту. «В архитектурных мотивах наших фасадов доми-

нирует стилистика конструктивизма», – говорит автор концепции, архитектор Андрей Шаров.

По замыслу архитекторов, комплекс представляет собой четыре квартала, разделенные проездами. Особенностью проекта являются соединенные между собой стилобаты, благодаря которым появляется возможность создания двухуровневого пространства внутри квартала. Скептически настроенные участники градсовета отметили, что при таком решении невозможно будет обеспечить зеленые зоны. Авторы концепции, однако, утверждают обратное.

Архитектурные акценты, по словам Андрея Шарова, сохранятся на угловых территориях, как это было и ранее, при существовании завода «Красный гвоздильщик», – благодаря историческим объектам. Канатный цех и водонапорную башню инвесторы планируют приспособить под культурные функции. Окончательное решение по поводу назначения объектов пока не принято. Инвесторы рассматривают идею размещения в этих зданиях музея современного искусства. Кроме того, по словам Андрея Шарова, проектом на Васильевском острове заинтересовалась Академия художеств, которая не исключает вероятности размещения на территории канатного цеха учебных классов.

Концепция в целом вызвала положительные эмоции у участников градостроительного совета. Однако нареканий по поводу высоты зданий и линии застройки на Большом проспекте архитекторам избежать не удалось.

Высота здания заводоуправления – 21,6 м. Высота исторической водонапорной башни – 31 м. К этой отметке и приближена высота новых жилых домов, в том числе и тех, которые расположены внутри квартала. На взгляд заместителя генерального директора Института территориального развития Владимира Аврутина, эти дома обязательно будут видны с открытых пространств, в частности с Невы. По его словам, чтобы реализовывать подобный проект, необходимо согласование КГИОП. На это заместитель главы комитета Алексей Комлев заметил,

что комитет не согласовывает документацию, а лишь проверяет ее на соответствие с действующими режимами охраны.

Участники градсовета рекомендовали мастерской «Рейнберг & Шаров» понизить здания, выходящие фасадами на Большой проспект.

Линия застройки на Большом проспекте экспертам показалась слишком «закрытой». Для разнообразия архитекторы предусмотрели небольшие арки и разные стилиевые подходы к созданию фасадов. Но это не спасло от впечатления закрытого уличного фронта. При обсуждении этой темы рецензент Вячеслав Ухов вспомнил концепцию застройки на Смольном проспекте, 11, разработанную каталонским архитектором Рикардо Бофиллом. Его глухой фасад на Тульской улице тянется почти на 350 м.

Протяженность фасадов, созданных мастерской «Рейнберг & Шаров», – примерно 300 м. Однако идею Рикардо Бофилла разгромили, а мастерской «Рейнберг & Шаров» лишь порекомендовали разделить фасады с помощью пробивки улицы до Невы.

Одобрив эскизный проект, архитектор Михаил Сарри отметил, что у инвесторов есть «счастливая возможность сделать винтажный квартал в духе 1930-х годов». В эскизе эта идея прослеживается.

Проект застройки может быть дополнен еще одним моментом. Осенью 2011 года инвестор демонтировал на 25-й линии исторические корпуса фабрики по производству художественной бронзы Феликса Шопена. Сегодня рассматривается вопрос об их воссоздании. Как говорит Алексей Комлев, КГИОП по этому поводу примет окончательное решение в течение двух недель.

Участники градсовета в целом согласны с представленной концепцией. Ее разработку рекомендовано продолжить с учетом высказанных замечаний, в частности по поводу высоты новых зданий, а также дождаться решения КГИОП о необходимости воссоздания утраченных объектов.

Продолжение по программе

Валерия Битюцкая. В Адмиралтейском районе в минувший четверг 26 семей получили документы на квартиры по программе «Молодежи – доступное жилье».

Срок окончания программы, согласно постановлению городского правительства, – 2012 год. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко пообещал, что программа будет продолжена.

Только в этом году по целевой городской программе «Молодежи – доступное жилье» будет продано в рассрочку 400 квартир. В целом с 2003 года свои жилищные условия улучшили почти 7 тыс. молодых семей. Еще 17 тысяч – на очереди.

По условиям программы первоначальный взнос за квартиру составляет 30% от стоимости жилья, остальная сумма выплачивается в течение 10 лет на условиях беспроцентной рассрочки. Если в семье появляется ребенок – город списывает с долга 5%.

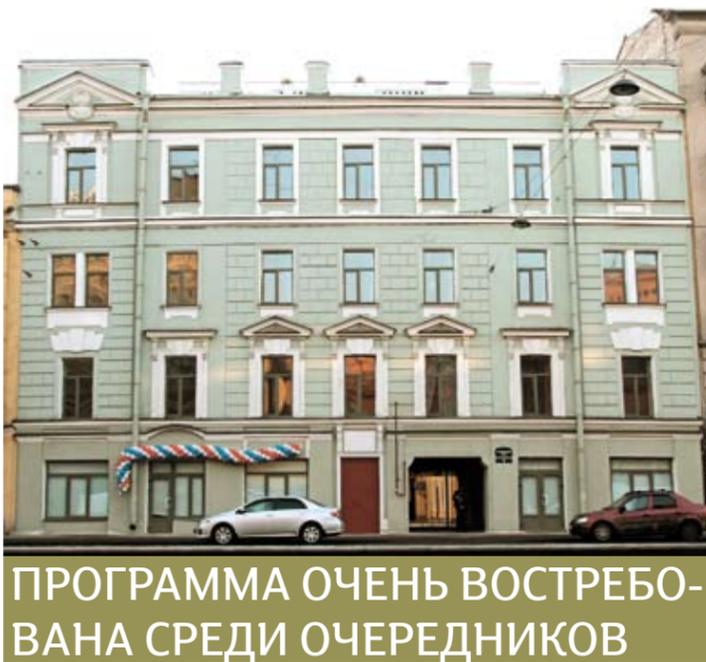
В Адмиралтейском районе на прошлой неделе 26 петербургских семей – участников целевой программы получили документы на приобретение квартир в доме 22 по Измайловскому проспекту. Недавно это было аварийное здание. Сейчас оно полностью отремонтировано за счет городского бюджета. Именно Адмиралтейский

район выдвинул инициативу о реконструкции и капитальном ремонте аварийного жилого фонда по программе «Молодежи – доступное жилье». «Это позволяет нам достичь двух целей: с одной стороны, аварийные дома получают новую жизнь, с другой – молодые семьи становятся обладателями новых благоустроенных квартир», – отметил глава Адмиралтейского района Николай Линченко.

94% многоквартирных домов района дореволюционной постройки, четверть квартир – коммуналки. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоят более 16 тыс. семей. Полностью расселены 42 дома, в стадии завершения 18 домов, признанных аварийными и подлежащих реконструкции.

Первый дом в Адмиралтейском районе по адресу Верейская, 47 в рамках программы был введен в эксплуатацию в 2008 году. В 2011-м 20 молодых семей приобрели квартиры по себестоимости в доме 29 по той же улице.

Половина получивших квартиры в доме 22 на Измайловском



ПРОГРАММА ОЧЕНЬ ВОСТРЕБОВАНА СРЕДИ ОЧЕРЕДНИКОВ

проспекте – очередники района. По словам губернатора, это третий дом в Адмиралтейском районе, который передается молодым семьям.

Сейчас к проведению капитального ремонта в 2012 году готовят дом 17 на Бронницкой улице и дом 133 по набережной реки Фонтанки. Кроме того, администрация района

предложила для включения в программу еще два адреса: набережная Обводного канала, 128 и проспект Римского-Корсакова, 115. Дома находятся в стадии расселения.

Всего в период с 2006 года жилищные условия смогли улучшить 670 молодых семей.

Согласно закону Санкт-Петербурга о целевой программе «Молодежи – доступное жилье», срок реализации программы истекает в 2012 году. На данный момент в программе принимает участие 17 тыс. молодых семей. Губернатор Георгий Полтавченко, подчеркивая эту значимость и популярность, призвал тех, кто стоит на очереди, не беспокоиться – программа будет продолжена. «Вкладывать в молодежь – самые долговременные и выгодные инвестиции для города, потому что за ними будущее», – заметил губернатор.

В ближайшее время городское правительство рассмотрит проекты жилищной концепции Санкт-Петербурга до 2017 года и новой программы «Молодежи – доступное жилье», рассчитанной на 5 лет.

НОВОСТИ

■ **«ЮИТ» взялся за Васильевский.** Концерн «ЮИТ» объявил о начале продаж в новостройке на Васильевском острове. Жилой комплекс Suomi находится на Среднем проспекте, 89, лит. А, в квартале, ограниченном Средним проспектом, улицей Беринга, Малым проспектом и 25-й линией Васильевского острова. Здание имеет форму полумесяца, образующего двор – он открыт на юг, в сторону зеленого сквера вдоль Среднего проспекта, на который выходят окна многих квартир жилого комплекса. Комплекс Suomi, состоящий из двух корпусов различного класса – 10-этажного здания повышенной комфортности (корпус Б) и 9-этажной секции бизнес-класса (корпус А), компания «ЮИТ Санкт-Петербург» строит по 214-ФЗ. Комплекс рассчитан на 360 квартир общей площадью 22 731 кв. м. Квартиры – от однокомнатных до четырехкомнатных (минимальная площадь – 38,18 кв. м, максимальная – 140,04 кв. м). Высота потолков в корпусе бизнес-класса – не менее 3 м, на последнем этаже – не менее 3,3 м. Срок ввода объекта в эксплуатацию – январь 2015 года. Инвестор планирует озеленить и благоустроить придомовую территорию. Проектом предусмотрены площадки для детей, для отдыха взрослых и занятий физкультурой. Рядом с комплексом расположена автостоянка, состоящая из двух частей: подземная – 132 машиноместа, наземная – 62 парковочных места. При проектировании учтены потребности маломобильных групп населения (в том числе предусмотрены специальные парковочные места). Компания предлагает базовую финскую отделку и отделку «под ключ» с возможностью выбора материалов. Стоимость квадратного метра в новом жилом комплексе составит 99 465 рублей – в корпусе повышенной комфортности, 113 050 рублей за квадратный метр – в корпусе бизнес-класса (с учетом 5-процентной скидки при 100-процентной оплате или оформлении ипотечного кредита).

■ **Knight Frank выводит на рынок новый индустриальный парк.** Компания Knight Frank St. Petersburg разработала концепцию проекта, в частности сформирует баланс площадей, подготовит рекомендации по функциональному зонированию территории и объемно-планировочным решениям зданий, а также выступит в качестве агента по привлечению резидентов индустриального парка «Звезда». Парк располагается на территории завода «Звезда». Общая площадь участка составляет около 68 га, однако непосредственно под проект будет отведена часть территории около 30 га. В составе комплекса есть уже готовые к сдаче в аренду площади около 20 тыс. кв. м, также будут построены новые производственно-складские площади. Завершить строительство планируется в ближайшие два года. Концепция также предполагает реконструкцию существующего административного корпуса.

Объезд

Объекты искусства

Валерия Битюцкая. Строящаяся Академия танца Бориса Эйфмана примет первых учеников в сентябре 2013 года, а на ремонт не соответствующего современным требованиям здания Манежа обещают выделить средства из бюджета Санкт-Петербурга в ближайшее время. Город формирует «единое и очень насыщенное» культурное пространство.



СТРОИТЕЛЬСТВО АКАДЕМИИ НАЧАЛИ В ПРОШЛОМ ГОДУ

На прошлой неделе губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко совершил объезд объектов культуры. Первым адресом, который проинспектировал губернатор, стала Академия танца под руководством Бориса Эйфмана на Большой Пушкарской.

Академические показатели

Строительство академии началось в мае прошлого года. На месте демонтируемого здания репетиционной базы театра Бориса Эйфмана будет возведен современный объект высотой 4–5 этажей и площадью 11 290 кв. м. Со стороны улицы Лизы Чайкиной планируется воссоздать исторический фасад бывшего кинотеатра «Ассамблея А. Е. Медведева». Композиционно здание разделено на три основные части: жилые корпуса и объединяющий их двор-atrium с размещенными в нем балетными залами. Помимо них в академии будут медицинский комплекс, спортивный бассейн, учебные классы, столовая и административно-хозяйственные помещения.

Губернатору предложили виртуально «прогуляться» по этажам и залам академии. Комментируя картинку, Борис Эйфман рассказал, что жилой, балетный и учебный корпус составят единое пространство. Разводная сцена в Большом зале позволит трансформировать его

из учебного в зал для показательных спектаклей.

Проблемой, которую отметил руководитель академии, стала звукоизоляция. Поэтому перед всеми входами в залы будут так называемые тамбуры. Кроме того, для каждого зала предназначен свой цвет для облегчения ориентации в пространстве.

Проект был предложен архитектурной мастерской «Студия 44».

Планы внешнего устройства тоже многообещающие. После завершения строительства на территории, прилегающей к новому зданию, проведут работы по озеленению и благоустройству, в результате которых должны появиться тротуары, набивные дорожки и малые архитектурные формы, на фасадах стен появятся вертикальное озеленение.

В настоящее время выполнены работы по возведению каркаса корпуса «Б», ведутся кровельные работы, рабочие приступили к внутренней отделке.

Георгий Полтавченко отметил социальную значимость проекта. «У Бориса Яковлевича добрая идея. В первую очередь он хочет набирать в академию талантливых детей из детских домов, неблагополучных, неполных семей, детей, которые лишились родителей, для того чтобы дать им возможность приблизиться к полноценной жизни и максимально раскрыть свои таланты», – сказал губернатор. – Эту идею надо поддерживать».

На вопрос губернатора, возможно ли ускорить работы и сдачу объекта, глава комитета по строительству Вячеслав Семененко ответил, что такая возможность не исключается. «Творческих людей обижать нельзя», – предупредил Георгий Полтавченко. – Как минимум, работы надо выполнить в установленные сроки».

Надежды Манежа

Вторым объектом, который посетили участники объезда, стал Центральный выставочный зал «Манеж».

Выставочным залом Манеж стал после реконструкции и переоборудования в 70-х годах. Собственно, это и был последний основательный ремонт, который провели в здании. Площадь Манежа составляет более 7 тыс. кв. м – это внушительное выставочное пространство. Однако использовать его максимально не получается.

«Сегодня к музеям предъявляют новые требования», – объяснял губернатору директор Манежа Кирилл Кузьмин. – Никто не выставит коллекцию в помещении, где нет, к примеру, климат-контроля и безопасности экспоната может оказаться под угрозой».

По подсчетам специалистов, стоимость разработки дизайнерских решений и проектной документации, включающие инженерные системы и реставрацию кровли и фасадов, составит 6 млн рублей.

Стоимость же ремонта в целом обойдется дороже. Ориентировочно, с учетом приобретения многофункционального выставочного оборудования, сумма составит около 300 млн рублей. Разработка дизайнерских решений и проектной документации возможна в течение текущего года. По результатам работки определится точная стоимость модернизации помещений.

Губернатор пообещал, что проектные работы будут профинансированы в этом году, а в 2013-м может быть принято решение о выделении средств из городского бюджета на серьезный ремонт Манежа.

Кирилл Кузьмин также обратил внимание Георгия Полтавченко на то, что в Санкт-Петербурге до сих пор нет государственного музея современного искусства, и рассказал, что Манежу негде хранить коллекцию, собираемую для будущего музея. Одним из решений стала возможность экспозиции в бастионе Петропавловской крепости, где в нынешнем году запланированы работы по расчистке сцен, которые позволят освободить около 1300 кв. м. «Хорошее помещение с высокими потолками», – отметили представители комитета по культуре. – К тому же это позволит насытить культурное пространство Петропавловской крепости».

В 2013 году также запланировано строительство большого музейного хранилища площадью 20 тыс. кв. м во Фрунзенском районе.

Вячеслав Семененко предложил использовать под музейную функцию исторические здания, которые находятся в тяжелом состоянии. «И здание спасем, и обеспечим город социально-культурным объектом», – отметил глава комитета по строительству. – У КУГИ (комитет по управлению городским имуществом. – прим. ред.) такие здания есть. Если дать соответствующее распоряжение, подобрать будет несложно. К тому же это будет дешевле, чем возводить новый музей».

По словам Георгия Полтавченко, работа правительства Санкт-Петербурга направлена на «формирование единого и очень насыщенного культурного пространства города». «Эта работа ведется для того, чтобы не на словах, не в заголовках, а реально сделать Петербург культурной столицей не только России, но и Северной Европы. А возможно, на время проведения ежегодного Петербургского культурного форума – и мировой культурной столицей», – заявил губернатор.

Документ для теплосетей

В комитете по строительству прошла презентация регионального методического документа «Устройство тепловых сетей в Санкт-Петербурге» (РМД).

Утвержденный документ направлен на контроль качества в стро-

ительной отрасли, в частности городских трубопроводов, и снижение теплотерь.

Начальник Управления перспективного развития, ответственного в комитете по строительству за работу в области нормирования, Игорь Шикалов, комментируя данный документ, отметил, что работа продолжается: «Есть множество идей, например, создание совместно со СРО (саморегулируемые организации. –

прим. ред.) независимых лабораторий и информационных площадок, где можно обмениваться опытом».

Данный документ устанавливает обязательные для применения в Санкт-Петербурге требования и рекомендуемые положения, учитывающие природно-климатические, социальные особенности и экономические возможности города, а также повышенные требования к качеству тепло-

снабжения для обеспечения срока службы теплосетей 30–50 лет.

Указания по устройству новых и реконструируемых тепловых сетей Санкт-Петербурга предназначены для заказчиков, проектировщиков, экспертных организаций, строителей, надзорных и эксплуатирующих организаций, а также производителей, поставляющих оборудование и материалы для систем теплоснабжения Санкт-Петербурга.

Перспективы экспертизы

Надежда Степанова. В связи с грядущими поправками Градкодекса РФ, уравнивающими в правах государственную и негосударственную экспертизу, строительному комплексу прочат серьезные изменения.

Сторонники этого процесса считают, что конкурентная среда оздоровит рынок. Противники опасаются ангажированных экспертных заключений. Служба государственного строительного надзора и экспертизы попыталась развеять сомнения и тех и других.

Поправки в Градкодекс РФ в части уравнивания статуса экспертных заключений государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий вступят в силу 1 апреля 2012 года. Негосударственная экспертиза существовала и ранее, но результаты ее не являлись юридически значимым документом для получения разрешения на строительство. Теперь заказчик вправе выбирать организацию, которая будет проводить экспертизу его проекта. В обязательном порядке государственной экспертизе будут подлежать только строительство объектов, финансируемых за счет бюджетных средств, а также объектов, относящихся к категории особо опасных.

Игроки строительного рынка пока не дают однозначной оценки грядущим изменениям. Как показал семинар-совещание «Законодательные изменения в сфере экспертизы проектной документации и государственного строительного надзора», проведенный на днях Петербургским строительным центром, представители бизнеса нуждаются в ответах на многие вопросы. Как отмечают участники семинара, в первую очередь опасения вызывают «ближнесрочные» перспективы. По словам генерального директора ОАО «Ленгидропроект» Дениса Давыдова, «слишком высок риск появления недобросовестных организаций, предлагающих услуги "коммерческой" экспертизы». По мнению инвесторов, в таких условиях резко возрастает риск чрезмерного лоббирования интересов заказчиков.

Важным вопросом по-прежнему остается длительность проведения



экспертизы. С 1 апреля для объектов, подлежащих обязательной государственной экспертизе, закон определяет срок не более 60 суток. Для негосударственной экспертизы сроки пока не установлены.

Рассказывая о работе своего ведомства, Александр Орт отметил, что СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» и ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» выдерживают сроки, которые установлены законодательством РФ. «В некоторых случаях выдача заключений затягивается исключительно из-за некачественно разработанной документации, а также сами проектировщики очень долго снимают замечания наших экспертов», – констатировал начальник службы.

Комментируя грядущие изменения, первый заместитель директора – начальник управления государственной экспертизы СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Ольга Сафронова подчеркнула, что учреждение готово к нововведениям и готово работать в новых условиях. «Срок проведения экспертизы проекта в настоящий момент составляет 20 дней для жилья, 25 дней для объектов нежилого назначения. Это время, за которое

наши эксперты полностью смотрят проект и формируют к нему замечания. Все остальное время дается проектировщикам для устранения недочетов. Поэтому к сокращению сроков проведения экспертизы должны быть готовы не только экспертные организации, но и заказчики», – отметила она.

Одним из факторов, повлиявших на скорость рассмотрения проектной документации, стало развитие электронной системы Центра государственной экспертизы. В прошлом году на сайте учреждения были введены сервисы, позволяющие заказчикам получать замечания в электронном виде и записываться на прием к экспертам. Сервис электронной записи, позволяющий заранее выбрать день и время встречи, избавил клиентов центра от необходимости стоять в живых очередях в кабинеты экспертов и руководителей.

В 2012 году Центр государственной экспертизы планирует расширить линейку электронных сервисов. Основная задача – предоставить проектировщикам возможность вести работу по снятию замечаний в режиме онлайн. Это не только сделает процедуру прозрачнее и удобнее, но и позволит

максимально сократить количество личных визитов в центр.

Служба наработала опыт проведения и негосударственной экспертизы. Другое подведомственное петербургской Службе государственного бюджетного учреждения «Центр экспертно-технического сопровождения» получило аккредитацию на право проведения негосударственной экспертизы в декабре 2009 года.

За два года работы сформирован отдел, в штат подобраны высококвалифицированные специалисты, а также привлекаемые специалисты. Получен опыт работы с заказчиками, проектными организациями. Это позволило значительно увеличить объем выполненных работ. В 2010 году было рассмотрено 54 проекта.

«Хочу отметить, что неутешительным итогом 2011 года стало сохранение объема некачественных проектов строительства. Есть отдельные организации, которые пекутся о своем имидже и, что называется, держат марку. Но таких, к сожалению, немного», – прокомментировал Александр Орт. – В своем годовом отчете мы, как и ранее, отметили те организации, которые привлекались к административной ответственно-

сти более шести раз. Я назову лишь несколько: ООО «Петербургтеплоэнерго», ООО СК «Дальпитерстрой», ООО «ПетербургГаз»; ЗАО «Медведь»; ООО «Северная компания» и так далее. В свете грядущих законодательных нововведений я обращаю внимание застройщиков, что нужно тщательнее подходить к решению проблем качества строительства».

Кроме этого, г-н Орт отметил, что Служба ведет работу по улучшению качества строительства с саморегулируемыми организациями. Поскольку количество отрицательных заключений государственной экспертизы по проектам строительства по-прежнему остается на достаточно высоком уровне (в 2011 году было выдано 624 положительных и 332 отрицательных заключения) ведомство сделало упор на работу со СРО проектировщиков. Было направлено 11 обращений о нарушениях, выявленных в ходе госэкспертизы. В результате СРО провели проверки, по итогам которых было вынесено одно решение дисциплинарной комиссии о принятии мер в отношении виновной проектной организации ООО «Проектно-строительная компания «Пилар». Обращения были отправлены в НП «Северо-Западный альянс проектировщиков», НП «Проектировщики Северо-Запада», НП проектировщиков «СтройОбъединение», НП проектировщиков «Союзпетрострой-Проект», НП «Объединение проектировщиков», НП СРКБАСП «СРО «Инжспецстрой-Проект».

«Нельзя не отметить этот положительный факт, – заключил Александр Орт. – Если в 2010 году СРО занимались вопросами формирования своих организаций, то в 2011 они приступили к практической работе. И у нас уже есть отклики на наши обращения. Хотя по-прежнему на законодательном уровне нет тех критериев, в соответствии с которыми СРО могли бы оценивать деятельность своих членов. Но работа в этом направлении ведется, и я считаю это большим достижением».

тенденции

Дело за КОТ

Александра Таирова. Представители строительного рынка, обсуждая итоги и перспективы развития отрасли в Петербурге, выразили уверенность в том, что будущее – за крупными проектами.

«Данные свидетельствуют о том, что 2011 год был положителен для рынка по всем показателям», – говорит Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость». По ее словам, уровень ввода жилья значительно поднялся, а планы перспективны. На 2012 год заявлено достаточно большое количество объектов.

Кроме того, эксперты отметили масштаб вывода на рынок новых объектов, в том числе в пригородной зоне Петербурга. По сравнению с 2010 годом этот показатель вырос на 40%.

В массовом сегменте цена по городу составила 76,4 тыс. рублей за квадратный метр (в пригородной зоне она меньше: 57,7 тыс. рублей). Значительно стимулировали продажи ипотечные программы банков. Доля сделок с привлечением банковских средств составила 30–40%. Банки намерены развивать подобные программы, поэтому специалисты прогнозируют дальнейшее увеличение спроса. В элитном и бизнес-классе новых объектов было немного, однако сегмент также оживился и планы на 2012 год положительные.

В 2011 году увеличилась доля крупномасштабных объектов. Комплексное освоение территорий (КОТ) набирает обороты. «Если пять лет назад его доля в выводе новых объектов составляла 25–30 процентов, то сегодня она свыше 60 процентов», – отмечает Ольга Трошева. По ее словам, точечная застройка себя изживает. «Такие объекты будут "штучными", связанными, скорее всего, с элитным жильем», – считает первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин. – Но будущее – за крупными проектами, такими как «Юнтолово», «Славянка»,

«Северная долина». По мнению г-на Еремина, в ближайшие 15–20 лет развиваться будут новые территории: редевелопмент промышленных зон очень долгий и дорогостоящий процесс. Новое строительство развивается более активно. «Здесь тоже существуют свои сложности», – отмечает г-н Еремин. – Это инженерная подготовка, транспортное сообщение, социальные объекты. Тем не менее власть понимает, что такие объекты выгоднее, и во многом идет навстречу застройщикам. Проекты государственно-частного партнерства перспективны, но пол-

ностью понять их механизм работы и оценить, насколько они выгодны бизнесу, можно будет через 2–3 года».

Обсуждая планы правительства Петербурга, представители строительного сообщества рассказали, что в ближайшее время по инициативе строительного блока Смольного будет создана рабочая группа, которая подготовит предложения по таким вопросам, как преобразование административных барьеров и внесение поправок в генплан, в том числе в части Правил землепользования и застройки.

ИНТЕРВЬЮ

Николай Копытин: «Главное для инвестора – время и деньги»

Марина Голокова. После службы на Камчатке, морского похода во Вьетнам и преподавания в Сирии генеральному директору инвестиционно-строительной группы «Норманн» Николаю Копытину строительство жилья в Петербурге кажется делом не менее рискованным.

В беседе с «Кто строит в Петербурге» он поведал о планах компании на 2012 год, порассуждал о памятниках архитектуры и признался в любви к прекрасному.

– Николай Леонидович, в вашей биографии много интересных моментов. Насколько известно, к строительству вы пришли сравнительно недавно. Чем в 1990-е годы был обусловлен выбор этой отрасли?

– Переход к строительству происходил постепенно. В конце 1990-х я три с лишним года провел в Сирии. По возвращении оттуда мне надо было как-то определиться на «гражданке». И вот меня пригласили главным механиком на строящийся деревообрабатывающий завод ЗАО «ЗСК Инкон». Меня, конечно, привлекла перспектива работать на современном европейском обо-

родовании. Там все было компьютеризировано, была единая система управления. Все это мне лично было очень интересно. Ведь до того я был начальником кафедры автоматики Ленинградского высшего военно-морского инженерного учи-

лища. Вот так завязался мой тесный контакт со строительной отраслью.

– Чем вы занимались в Сирии?

– Мы помогли сирийцам создавать военно-морской инженерный институт Военной инженерной академии имени Хафеза Асада. Мы создавали научно-образовательную базу, организовывали обучение, преподавали. Вообще вся моя «военно-морская» жизнь на завершающем этапе была направлена на подготовку кадров. Преподавали на русском. Там было достаточно людей, владеющих русским языком.

– Тогда в Сирии наверняка было гораздо спокойнее, чем сейчас?

– Вне всякого сомнения. Мы базировались в Алеппо, а главный военный советник располагался в Дамаске. Поэтому

у нас были частые переезды. 440 километров преодолевали без всяких проблем. Объездили всю Сирию. Великолепная страна. Особенно с точки зрения истории. Замки крестоносцев сохранились в максимальной степени именно там. Маркаб, Кракде-Шевалье – там есть что посмотреть. Пальмира та же... Там здорово. С тех пор я там не был...

– Много времени посвятили преподавательской деятельности?

– Двадцать с лишним лет.

– Сейчас не совмещаете преподавание с основной работой?

– Это невозможно. Просто нет времени. Мне жаль, что сфера образования сейчас в целом находится если не в упадочном состоянии, то по крайней мере на пути к нему. Сегодняшней системе подготовки кадров не хватает былой строгости. Устоявшиеся институты постепенно разваливаются, а им на смену приходят те, которые по уровню своему гораздо ниже.

– Со строительства каких жилых домов вы начинали?

– Перед тем как прийти в «Норманн», я еще был генеральным директором ДСК «Славянский». Мы занимались заводским изготовлением малоэтажных домов. Теперь этот комбинат уже перешел на изготовление фасадных панелей для многоэтажных домов. Конечно, в этой работе производственный процесс преобладает над непосредственно

строительным. Но тоже было очень интересно.

– Быстро такие дома возводили?

– Очень быстро. Дом площадью до 200 квадратных метров мы возводили на готовом фундаменте за один световой день. В месяц могли ставить даже сотню домов.

– Насколько экономичнее возведение таких домов, если исходить из затрат на строительство?

– Каркасно-панельная технология в этом отношении для малоэтажки очень эффективна. В Германии и в других европейских странах ее применение очень хорошо развито. Но даже эти технологии не спасают строителей от больших затрат на проведение инженерных сетей. При строительстве малоэтажных домов обеспечение инженерии вызывает больше проблем, чем при возведении высоток. Хотя бы потому, что предполагается большая протяженность сетей.

– Чем вам интереснее заниматься с точки зрения архитектуры и градостроительства: малоэтажными или высотными домами?

– Мне малоэтажка казалась интересной до тех пор, пока я не занялся высотными домами, работая уже здесь, в компании «Норманн». Я понял, что архитектурные формы для высоток – тоже серьезные моменты, более ответственные все-таки. Район на 100 тысяч квадратных ме-



АУКЦИОН

Кировский ДСК ищет нового хозяина

Алексей Миронов. Российский аукционный дом по поручению собственника готовит к продаже 100% долей ООО «Кировский домостроительный комбинат» (КДК). Начальная (максимальная) цена лота – 540 млн рублей.

Аукционный дом заявляет, что цена подразумевает продажу общества с «нулевым» балансом – полностью погашенной дебиторской и кредиторской задолженностью. Дисконтированный срок окупаемости вложений по расчетам продавца – 5,9 лет. Для производственного предприятия строительной отрасли срок окупаемости инвестиций в среднем варьируется от 4 до 6 лет.

После возврата вложенных

средств чистый приведенный доход составит 6,5 млн рублей, внутренняя норма доходности проекта – 12,1%, говорится в объявлении.

КДК расположен в Кировском районе Ленинградской области. Он создан на базе Дубровского завода железобетонных конструкций. КДК специализируется на выпуске двух типов продукции: ЖБИ и вибропрессованных изделий. Производственный комплекс оснащен

современным высокотехнологичным импортным оборудованием, имеет развитую инфраструктуру и возможность увеличения производственной мощности на 30%. Производимая КДК продукция используется для строительства жилья экономкласса, комфорт-класса и коммерческой недвижимости. Лестницы, колонны и балки востребованы практически во всех сегментах строительства. Также предприятие выпускает дорож-

ные бортовые камни и тротуарную плитку.

Комбинат выходил на рынок малоэтажного строительства, реализовал проект коттеджного поселка «Отрадный берег» в Отрадном (Кировский район Ленобласти). Поселок на 26 домовладений в настоящее время полностью построен и продан, других строительных проектов КДК не ведет.

Генеральный директор ООО «Кировский домостроительный ком-

бинат» Валерий Ковальчук подтвердил, что сделка по продаже предприятия готовится.

«Мы ищем партнеров. Сейчас для этого удачное время, рынок на подъеме. В городе в этом году будет построено до 2,9 миллиона квадратных метров жилья, спрос на наши изделия велик. Хотя мы расположены на территории Ленинградской области, но 95 процентов сбыта приходится на Петербург. Что касается цены и условий

Я не знаю случаев, когда застройщики, работающие по 214-му закону, кого-то серьезно подставили.

Николай Копытин, генеральный директор инвестиционно-строительной группы «Норманн»

тров – это несколько иное, чем, допустим, коттеджный поселок, рассчитанный всего тысяч на 20.

– **Какие дома группа «Норманн» будет сдавать в этом году?**

– В этом году мы сдаем вторую очередь жилого комплекса в Шушарах. Она у нас сейчас в стадии активного строительства. Это в целом 26 тысяч квадратных метров. Сдадим первые две очереди кирпично-монолитного жилого комплекса во Всеволожске. Там мы строим пятиэтажные дома. Еще одна очередь строительства во Всеволожске предстоит в будущем. Сдадим трехэтажные таунхаусы «Нормандии» в Коломягах.

– **Последние два года жилая недвижимость признается наиболее привлекательной для инвесторов. Большинство людей покупают жилье отнюдь не ради вложения денег, а из нужды. Насколько повысился спрос на жилье за последний год, если судить по результатам продаж в вашей компании?**

– Мне трудно сравнивать с прошлым годом, но оживление спроса очевидно.

– **Люди в основном покупают жилье на свои средства?**

– У нас – да. До сих пор в нашей компании был небольшой выбор иных вариантов: или стопроцентная оплата, или рассрочка. Мы только сейчас готовим ипотечные проекты. В частности, со Сбербанком. Надеемся, в ближайшем будущем это будет хорошо востребовано в нашем сегменте.

– **Под вашим сегментом вы подразумеваете экономкласс?**

– Да. У нас есть жилье, которое по местоположению и качеству исполнения приближено к классу «комфорт», – например, «Отличник». Но из-за планировок мы все-таки относим их к экономклассу.

– **Социальную инфраструктуру предусматриваете исходя из особенностей районов?**

– Как правило, да. Мы пока не реализуем проекты по социально-культурному обеспечению районов. Думаю, это вопрос будущего.

– **В декабре вы сообщали о том, что компания собирается потратить 1–1,2 миллиарда рублей**

на приобретение четырех участков общей площадью десять гектаров в Московском, Пушкинском и Всеволожском районах. Состоялась ли покупка?

– Пока нет. Сейчас ведем переговоры по поводу приобретения двух участков. Они у нас в плане. Один – на юге. Другой – на севере.

– **Когда можно ожидать результатов переговоров?**

– Полагаю, что к лету мы должны определиться.

– **Вы готовы потратить миллиард рублей на два участка?**

– Да, это наша программа-минимум. На приобретенных участках мы собираемся построить не меньше 100 тысяч квадратных метров жилья. Это тоже будут высотные дома экономкласса.

– **Какие территории города для вас наиболее перспективны?**

– Север все же пользуется некоторым приоритетом.

– **Центр города неинтересен?**

– Чтобы реализовывать проекты в центре, нужен большой объем инвестиций и на более длительный срок.

– **Как думаете, на каких условиях инвесторы могут взяться за реанимацию жилого фонда в историческом центре?**

– Это серьезная проблема. Безусловно, инвестору нужны выгодные условия. Но как эту выгоду обеспечить? При реализации любого проекта важна подготовка территории. Если у инвестора будет четкое понимание цены на право строительства, условий подключения к инженерным системам, то, думаю, это вопрос решаемый. В общем, есть над чем подумать.

– **То есть проблема в том, что город четко не обозначил условия для инвесторов?**

– Да. Взять, к примеру, территории Министерства обороны. При их переводе в иные категории, под иные функции, как правило, не обозначаются четкие сроки. Но ведь что главное для инвестора? Время. Время – деньги. Естественно, нужно четко понимать стартовые точки проекта. Если они обозначены, можно оценить привлекательность проекта еще до начала его реализации.

– **Вы допускаете мысль о том, что при необходимости инвестор может снести историческое здание?**

– Это крайняя точка зрения. Мне она не нравится. Даже если речь идет о промышленных предприятиях. Освоение этих территорий вполне перспективно. Другое дело, что тут возникают проблемы, связанные с экологией. Доведение участка до состояния готовности к жилищному строительству требует серьезных усилий. Мне кажется, при решении именно таких вопросов инвестор должен получать поддержку от города. У нас есть один проблемный участок, освоением которого мы весьма озадачены.

– **Какой объект вы имеете в виду?**

– В свое время мы на торгах Фонда имущества купили у города объект с желанием реализовать там жилищное строительство. Но оказалось, что это невозможно в силу различных причин, связанных с функциональными зонами, на территории которых находится купленный участок.

– **Наверное, чтобы строить там, договоренности с городом будет недостаточно. Необходимы еще и поправки в генплан?**

– Вы знаете, мы даже согласны на реализацию иных проектов. Вероятность строительства жилья сошла на нет, потому что рядом появились новые объекты, которые не позволяют создавать там жилые комплексы. Вообще там хватает и других проблем. Например, прежде чем приступить к строительству любого объекта на этом участке, нужно провести рекультивацию. Это очень затратное дело. Наша компания к этому пока не готова. Мы еще в состоянии поиска решения проблемы. Для нас этот вопрос открытый. Любой проект может обойтись неоправданно дорого, если учитывать реальное состояние участка.

– **Вы ведь работаете по 214-му закону. Насколько он эффективен, с вашей точки зрения?**

– Он однозначно защищает дольщиков. Это вне всякого сомнения. По крайней мере, я не знаю случаев, когда застройщики, работающие по 214-му закону, кого-то серьезно подставили. Считаю, что закон этот работает хорошо. Другое дело, что

он для нас создает некоторые сложности, но это, думаю, правильно. Закон нас дисциплинирует.

– **Насколько нам необходим переход на западные нормы?**

– Я достаточно серьезно изучал европейские нормы малоэтажного строительства. В свое время, когда мы возводили каркасно-панельные дома, мы пытались применить различные западные правила. Не без проблем, конечно. Процесс был весьма сложным. На разных уровнях пытались продвинуть эти нормы: и в рамках Ассоциации деревянного домостроения, и через Росстрой. В общем, все это еще в процессе. Надеюсь, что скоро мы перейдем европейские нормы. Мне кажется, они проще и понятнее.

– **Вы и энергоэффективные технологии, наверное, применяете, и экодевелопментом занимаетесь? Сегодня стало модным говорить об этом.**

– Не только модным, но и востребованным. Мы как раз над этим работаем. Считаю необходимым внедрять все это: энергосберегающее освещение мест общего пользования, эффективные ограждающие конструкции. Мы внедряем это и совершенствуем.

– **Сколько жилья вы построили в целом?**

– В целом, учитывая реализуемые проекты, построили и строим около полумиллиарда квадратных метров.

– **Вы строите на свои средства?**

– И заемные. Работаем с разными банками, главным образом со Сбербанком и банком «Санкт-Петербург».

– **Что бы вы построили в Петербурге, если бы у вас были безграничные возможности?**

– Классный вопрос. Я иногда подхожу к карте и мечтаю... построить, например, что-нибудь на морском фасаде города. На морском фасаде, кстати, мы действительно рассматриваем несколько интересных для нас объектов. Было бы здорово на их месте реализовать жилищные проекты. Но говорить об этом пока преждевременно.

– **А если пометать?**

– Вот, например, на месте Маринки-2 хотелось бы постро-

Досье

Николай Леонидович Копытин

Родился 29 ноября 1948 года в Ленинграде.

В 1971 году закончил с отличием Ленинградское высшее военноморское инженерное училище, после чего служил в Камчатской военной флотилии Тихоокеанского флота.

За поход в Дананг награжден медалью «За боевые заслуги».

С 1980 года – работа на кафедре автоматики Ленинградского ВВМИУ.

С 1991 года – начальник кафедры.

В 1996–1999 годах – командировка в Сирийскую Арабскую республику.

По окончании службы занимал руководящие должности в государственных и коммерческих структурах: генеральный директор ДСК «Славянский», генеральный директор НПФ «Люмекс-Защита» и т. д.

С 2011 года – административный директор ИСГ «Норманн».

С ноября 2011 года – генеральный директор ИСГ «Норманн».

Кандидат технических наук. Женат, есть дочь, внук.

ить что-то такое, что бы всем нравилось.

– **Это невозможно.**

– Это правда. Мне хотелось бы, чтобы было новое украшение для города. У нас, например, спальные районы страдают. Хочу, чтобы они тоже выглядели красиво, чтобы парковые зоны были... Было бы здорово.

– **Кстати о Маринке. Вы театр любите?**

– Поскольку среди братьев один артист, то можно сказать – да. Посещаю театры регулярно. Несколько раз в год. Брат приглашает в «Комедианты». С друзьями – в Маринку. С женой – в Молодежный театр на Фонтанке. В прошлом месяце ходили в Театр сатиры на Васильевском. Там интересные постановки.

– **Что вас сегодня связывает с военно-морской тематикой?**

– Как же можно это забыть? Это большая часть жизни.

– **Это было лучшее время?**

– Лучшее все впереди.

ИЛИ СОВЛАДЕЛЬЦА

продажи долей в уставном капитале – это предмет переговоров. Возможно, последует серьезное предложение о выкупе меньшего их числа – от 10 процентов. Мы готовы его рассмотреть», – сказал Валерий Ковальчук.

Руководитель отдела аналитических исследований АРИН Оксана Малеева предполагает, что если исходить из названной цены, то актив, скорее всего, несколько переоценен.

«Что касается выхода из бизнеса, то время довольно удачное – рынок на подъеме. Однако следует учитывать, что спрос на панельное жилье постепенно снижается. Что касается предложения, сейчас на пер-

вичном рынке жилья на панельное домостроение приходится только около 30 процентов, при этом у основных игроков этого сегмента рынка недвижимости есть собственные производственные мощности. В частности, это ГДСК (121-я серия), ДСК «Блок» (137-я серия), которые входят в «Группу ЛСР», ДСК «Славянский» принадлежит ГК «Балтрос», а к ЗАО «Ленстройтрест» относится Гатчинский ССК (серия 1.090)», – отметила Оксана Малеева.

Генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом» Андрей Степаненко, напротив, уверен в адекватности цены: «Мы рассчитываем, что объект мо-

жет заинтересовать московские строительные компании, желающие выйти на петербургский рынок. Возможно, им заинтересуются крупные местные застройщики, нуждающиеся в собственной производственной базе. Также он привлекателен для иностранных инвесторов, планирующих строить в Петербурге. В составе крупной компании полного цикла рентабельность комплекса будет существенно выше, срок окупаемости может составить не многим более 4,5 лет. В настоящий момент мы изучаем потенциальный интерес к активу, планируем заключить сделку во втором квартале 2012 года».



ФОТО С САЙТА WWW.KOSK.SPB.RU

Однокомнатные предпочтения

Валерия Битюцкая. На вторичном рынке самыми популярными среди покупателей по-прежнему остаются однокомнатные квартиры экономкласса, цена на которые поднялась за год примерно на 10–15%.

Эксперты называют их наиболее привлекательным вариантом как для улучшения жилищных условий, так и для вложения средств.

Лидеры по метражу

Интерес к качественным однокомнатным квартирам не ослабевает. По словам генерального директора агентства «Петербургская недвижимость» Александра Дроздова, популярны «однушки» в новостройках, кирпично-монолитных, панельных и монолитно-панельных домах, построенных в последние пять лет.

Специалисты компании «Адвекс» объясняют успех однокомнатных квартир тем, что большое количество покупателей – бывшие жильцы комнат в коммунальных квартирах, которые, продав комнату и добавив кредит, субсидию или накопления, приобретают маленькую, недорогую, но отдельную квартирку. «Сейчас на рынке появилось большое количество безналичных денег. Это сертификаты, государственные субсидии, кредитные линии, НИС и материнский капитал. Прямых продаж практически нет», – говорит менеджер компании «Адвекс-Приморское агентство» Людмила Ермолаева.

По данным продавцов, из «однушек» быстрее всего уходят недорогие, малометражные – 28–30 кв. м (хрущевки, брежневки, «корабли», 504-й и старые 606-й серии) и студии 23–25 кв. м, потому что их покупают, как правило, люди, ограниченные в средствах.

«Однушку» рассматривают и как инвестпроект: даже если квартира



КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗА 2011 ГОД СУЩЕСТВЕННО ВОЗРОСЛО

со временем не подорожает, то ее всегда можно сдать. Те, кто вкладывает свободные деньги, предпочитают 40–47-метровые квартиры, чаще всего в новых домах, как вариант –

в историческом центре в домах с капитальным ремонтом, в сталинках и кирпичных домах возрастом 7–12 лет. Благодаря удачным планировкам хорошим спросом пользуются квартиры в панельных домах серий 137 и 600.11. Проще всего найти и купить однокомнатную квартиру или студию там, где до метро минут за 20 не дойти пешком, потому что для большинства покупателей важна легкость перемещения.

Наряду с однокомнатными квартирами успехом пользуются студии и недорогие «двушки». «Студии как таковые появились не так уж и давно, но являются прекрасной альтернативой комнате. По цене не намного дороже, а кухня и санузел – собственные», – отмечает г-жа Ермолаева.

Что касается двухкомнатных квартир, по мнению Сергея Дроз-

дова, сегодня хорошо продаются двухкомнатные брежневки, так как там отдельные комнаты, в отличие от хрущевки с тем же количеством комнат. При этом они одни из самых дешевых двухкомнатных квартир на рынке: по цене близки к однокомнатным квартирам в новостройках. Что касается трехкомнатных квартир, в особенности в «старой панели» (дома постройки 80-х годов прошлого века) – в «кораблях», в домах 606-й серии и других, – то их стоимость в течение года не менялась. Качество таких предложений, на фоне более новых домов с более комфортными планировками, окружением, состоянием парадных и прочего, говорит само за себя.

«Спрос убывает пропорционально увеличению числа комнат. Если в развитых странах действует принцип "по комнате на каждого члена

семьи плюс одна спальня", то нам до этого пока далеко», – говорит Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар».

Районы особого внимания

По итогам XXIII Ярмарки недвижимости в число наиболее привлекательных для приобретения квартиры районов вошли Московский (21%), Приморский (21%), Выборгский (15%), Невский (11%) и Красносельский (10%). 39% респондентов планируют приобретение недвижимости в том районе, где проживают в настоящее время, еще 18% рассматривают район, расположенный близко к станции метро. Треть опрошенных готовы приобрести жилье в любом районе Петербурга. Большинство респондентов рассматривают возможность приобретения жилья в пригороде (68%), наиболее популярными районами являются Всеволожск (17%), Пушкинский район (9%), Гатчина (7%), Шушары и Девяткино (по 6%).

«Вырос интерес к однокомнатным и двухкомнатным квартирам в кирпичных хрущевках в Московском, Приморском, Выборгском районах, – уточняет Сергей Дроздов. – В частности, это территориальные зоны у станций метро "Московская", "Парк Победы", "Черная речка" и "Удельная". Стоимость квадратного метра в них в прошлом году выросла на 10 процентов. Наибольший спрос наблюдался на однокомнатные квартиры в хрущевках Московского района, "новых" панельных домах в Приморском, а также кирпичных и кирпично-монолитных новостройках в Калининском районе. Кроме того, спросом пользовались двухкомнатные квартиры в хрущевках Московского района, а также в панельных и кирпично-монолитных домах в Приморском районе».

Среди аутсайдеров – Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный и Красногвардейский районы. Здесь покупателя могут заинтересовать разве что комнаты. Плюс этих объектов в развитой инфраструктуре. Однако квартиры в центре очень дороги. Самые удачные варианты давно расселены, и найти что-то интересное довольно сложно.

Стоимость квадратного метра жилья в районах Санкт-Петербурга

Районы	Стоимость кв. м
Адмиралтейский	89 200
Василеостровский	98 500
Выборгский	88 500
Калининский	81 200
Кировский	80 100
Красногвардейский	81 800
Красносельский	74 200
Московский	95 500
Невский	78 100
Петроградский	107 000
Приморский	82 800
Фрунзенский	80 800
Центральный	103 200

Источник: АРИН

5 лет 28-29 МАРТА

конкурс ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Конкурс состоится 28 марта 2012 года в ГОУ «НПО Профессиональный лицей Метростроя»

Награждение победителей конкурса состоится в торжественной обстановке 29 марта 2012 года в 16:00 во Дворце труда (Белый зал)

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

Генеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр **324-99-97**

Генеральный стратегический партнер: **ЮИТ ДОМ**

Деловой партнер: **KNAUF** Немецкий стандарт

Генеральный информационный партнер: **Кто строит!** в Петербурге

Генеральный интернет-партнер: **Кто строит! ру**

Официальный информационный партнер: **ОБОЗРЕНИЕ**

Цена вопроса

Специалисты компании «Адвекс» считают, что спрос на рынке недвижимости сформировал цену за квадратный метр в обратную пропорциональную зависимость от размеров квартиры, то есть чем меньше объект, тем дороже квадратный метр. В итоге получается, что самый дорогой метр в студиях.

В среднем цены на однокомнатные квартиры за последнее время увеличились на 10–15%. По словам Елены Кривушиной, эксперта направления «Жилой фонд» АН «Итака», сейчас «одношки» в хрущевках и «кораблях» в среднем стоят 2,8 млн рублей. В панельных домах их цена колеблется от 3 млн до 3,2 млн рублей. Стоимость двухкомнатных квартир превышает стоимость однокомнатных примерно на 1,5 млн рублей.

Согласно отчету исследовательской компании Infowave, проведенному по заказу Ярмарки недвижимости, распределение ответов на вопрос о стоимости одного квадратного метра, при которой респонденты готовы приобрести интересующую их квартиру, показывает, что среднее значение стоимости квадратного метра составляет 59 619 рублей. Максимальный бюджет большинства (58%) покупателей однокомнатных квартир находится в диапазоне от 2,5 млн до 3,49 млн рублей; 19% покупателей двухкомнатных квартир располагают бюджетом от 3 млн до 3,49 млн рублей, 17%

покупателей – 4–4,99 млн рублей, еще 15% покупателей – бюджетом от 5–5,49 млн рублей.

«Если говорить о только что выставленных объектах, практически все они предлагаются по завышенной цене, – рассказывает директор компании «Адвекс-Петроградское агентство» Юрий Воробьев. – И цена эта может быть выше рыночной на 2, 10, а иногда и на 40–50 процентов – все зависит от типа объекта».

Сложнее всего завязать цену на типовой объект, например, квартиру в хрущевке или «корабле». Таких объектов в городе продается тысячи, все примерно одинаковы, соответственно, и цены на них различаются незначительно – на несколько десятков тысяч рублей. Поэтому в случае с подобными объектами, как бы продавец ни хотел реализовать свою квартиру дороже рынка, у него это вряд ли получится. Сложнее обстоит ситуация с нестандартными объектами, например, квартирами с уникальными видовыми характеристиками в центре города. «Как правило, это объекты бизнес-класса и элитная недвижимость, – поясняет г-н Воробьев. – Соответственно, разброс цен на них может быть очень большим, и возможности для торга значительны. Всего, по моим оценкам, лишь около 10 процентов «свежевыставленных» объектов сразу попадают в свою ценовую нишу и рекламируются по адекватной цене. Для остальных 90 процентов первоначальная цена является завышенной».

Индекс цены спроса кв. м на вторичном рынке Санкт-Петербурга

Вид недвижимости	янв. 09	янв. 10	янв. 11	ноя. 11	дек. 11	Индекс прироста за месяц, %	Индекс прироста к янв. 11, %	Индекс прироста к янв. 10, %	Индекс прироста к янв. 09, %
Однокомнатная квартира	87 699	73 294	81 743	87 186	86 988	-0,2%	6,4%	18,7%	-0,8%
Двухкомнатная квартира	85 136	71 693	75 786	81 848	81 192	-0,8%	7,1%	13,2%	-4,6%
Трехкомнатная квартира	87 411	67 910	63 876	74 088	71 733	-3,2%	12,3%	5,6%	-17,9%
Комната	86 615	71 692	70 124	66 921	81 436	21,7%	16,1%	13,6%	-6,0%
Средневзвешенная цена	85 186	71 237	71 910	77 031	79 044	2,6%	9,9%	11,0%	-7,2%

Источник: АН «Итака»

Индекс цены спроса на вторичном рынке Санкт-Петербурга

	янв. 06	янв. 07	янв. 08	янв. 09	янв. 10	янв. 11	ноя. 11	дек. 11
Однокомнатная квартира	1 244 943	2 432 801	2 871 155	3 159 231	2 841 480	2 844 250	3 027 763	1 187 333
Двухкомнатная квартира	1 566 059	3 418 656	3 624 285	4 520 000	4 078 985	3 630 667	3 826 429	3 213 226
Трехкомнатная квартира	2 150 844	4 616 220	4 522 210	6 133 333	5 155 324	4 406 923	4 931 296	4 201 395
Комната	580 973	1 044 486	1 313 494	1 530 000	1 415 330	1 127 500	1 195 882	5 609 545

Источник: АН «Итака»

Дорогие объекты могут достаточно долго «висеть» в листингах, если продавец располагает временем. Однако, если обстоятельства вынуждают как можно быстрее совершить сделку, он сбросит цену уже через несколько недель.

По данным специалистов компании «Адвекс», в среднем, если объект выставлен по адекватной цене, сделка совершится уже через 2–3 месяца. Это оптимальный для рынка недвижимости срок, за который квартиру успеют посмотреть все ее потенциальные покупатели. Гораздо больше времени, чем поиск покупателя на грамотно оцененный объект, сейчас уходит на регистрацию сделки в УФРС. При удачном исхо-

де дела на это может уйти месяц, хотя средний срок по некоторым районам города может достигать и 3 месяцев.

В кредит и не только

«Официальные заработки стали выше, – утверждает Леонид Сандалов. – Это позволяет получить ипотеку и улучшить свои жилищные условия. Свыше 80 процентов квартир покупается с использованием ипотечного кредита».

По данным АРИН, 2011 год показал существенный рост количества ипотечных займов – объем кредитов увеличился практически в три раза. Однако рост ставок в конце года привел к сокращению количества ипотечных заемщиков. Есть риск, что ажиотажный спрос и сокращение ипотеки могут привести к образованию очередного пузыря на рынке недвижимости, что послужит толчком к обвалу цен в перспективе полгода-год. Банки продолжают бороться за увеличение своей доли рынка, поэтому в свете сегодняшней экономической ситуации для них характерна борьба между желанием занять большую долю рынка и осторожностью. «Однако вполне вероятно, что некоторые из них не смогут сохранить баланс и ухудшат качество своих кредитных портфелей», – прогнозирует Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Кроме роста ипотеки на оживлении рынка сказались программы субсидий и компенсаций. Региональные программы достаточно адекватны рынку, а выплаты по федеральным, как правило, регулярно задерживались вплоть до 2–3 месяцев, что приводило к существенным затруднениям.

Перспективы туманны

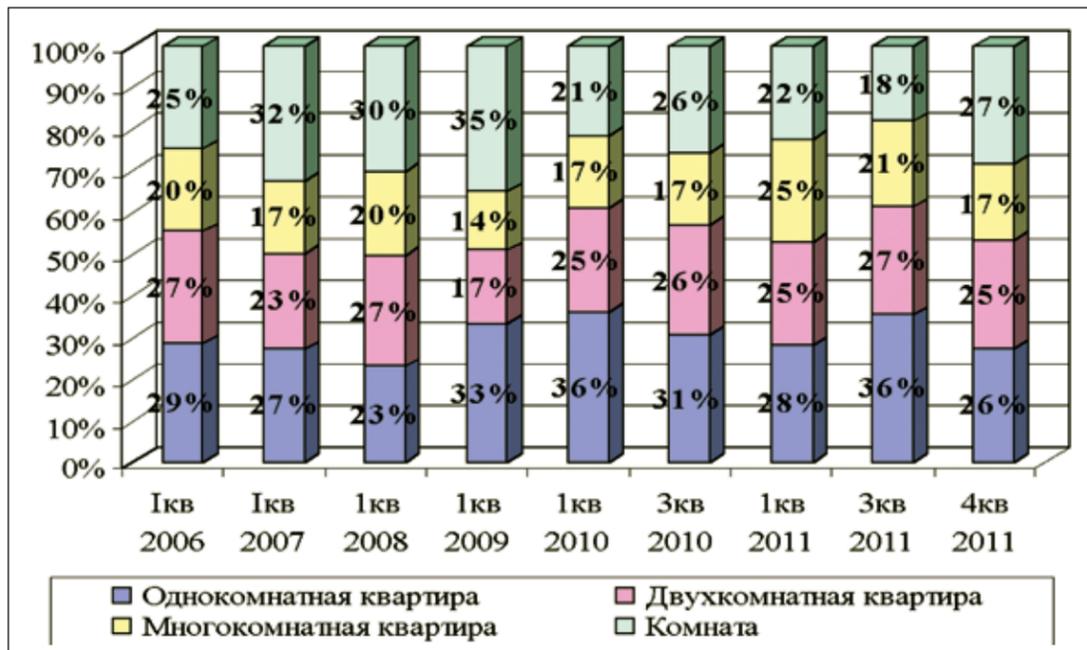
Крупные риэлторские компании отмечают рост активности на вторичном рынке. Так, значительный прирост уровня рыночной активности по «вторичке» зафиксировали аналитики АН «Итака». Показатели компании по вторичному рынку Петербурга были на 35% активнее, чем в 2010 году. Уровень покупательской активности, достигнув своего максимума в ноябре 2011 года, начал сезонное снижение. Пики активности в 2011 году пришлось на апрель, сентябрь, октябрь, ноябрь. Наибольшие спады в 2011 году, так же как и в 2010-м, пришлось на январь и июль. В течение года наблюдаются два активных подъема цен на жилье.

«Если в 2012 году не будет никаких глобальных потрясений, то рынок вторичного жилья ждет спокойное поступательное движение, с учетом всех традиционных сезонных колебаний», – прогнозирует г-н Спарак.

«Первый всплеск происходит весной – это март, апрель, май, когда все спешат к лету обзавестись новым жильем, для того чтобы заранее подготовиться к началу рабочего года, выбрать школу, сад для детей, – поясняет Елена Кривушина. – В это время цены вырастают на 5–10 процентов. Второй всплеск активности – это осень, когда спешат встретить новый год в новой квартире. Этот период знаменуется ростом цен на 10–20 процентов. В связи с этим можно сделать вывод, что в среднем цены за год увеличились на 15 процентов. Но дальнейшее их развитие пока сложно предугадать».

Однако большинство экспертов сходятся во мнении, что цены будут расти, но в пределах инфляции. А если и опередят ее, то ненамного.

Структура спроса на вторичном рынке Санкт-Петербурга



Источник: АН «Итака»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ
XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:
«СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ»
18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО
Для участия требуется предварительная регистрация

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

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

в рамках:
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

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

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

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

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

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Малозатяжная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях»

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

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Подробнее о мероприятиях на сайте:
www.interstroyexpo.com

SINOP
PLAZA LOTUS GROUP

РОЖДЕНИЕ НОВОЙ ЛЕГЕНДЫ

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

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Круглый стол

Народ захотел простора

Татьяна Елекоева. Доля жилья экономкласса в ближайшее время может существенно сократиться. Дешевое предложение, занимающее сейчас лидирующие позиции, уступит место квартирам класса комфорт.

Начнет притормаживаться и процесс затоваривания рынка студиями и однокомнатными квартирами, поскольку потребительский интерес к компактному жилью явно снижается. К таким выводам пришли эксперты в ходе круглого стола «Сегмент эконом – лидер вечный или временный?».

Лучше больше, чем меньше

Практика продаж за 2011 год показала, что квартиры малой площади все меньше и меньше востребованы. Участники рынка отмечают, что в последнее время стало проще продавать трех- и четырехкомнатные квартиры, чем однокомнатные или студии.

Начальник отдела маркетинга ГДСК Галина Чесаева согласна с этим мнением. «Рынку уже не нужно такое количество однокомнатных квартир и, тем более, студий. Сейчас такое жилье в основном покупают студенты и молодожены. Но уже через пару лет они начнут обзаводиться детьми, и им несомненно потребуются двух- и трехкомнатные квартиры», – убеждена г-жа Чесаева.

Эксперты также отметили, что в этом году заметно оживился спрос в классе комфорт. По мнению Светланы Денисовой, возрастание интереса к комфортному жилью является отражением благоприятной экономической ситуации в целом. «Спрос в классе комфорт можно расширять как некий интегрированный показатель потребительского оптимизма, – заметила г-жа Денисова. – Если покупатель оценивает общеэкономическую ситуацию как стабильную, а свои перспективы на ближайшее будущее как вполне прогнозируемые, комфортное жилье сразу дает прирост в объемах продаж».

Все смешалось

Однако и эконом-сегмент претерпел видимые изменения. По словам руководителя отдела маркетинга и рекламы группы компаний «Балтрос» Светланы Аршинниковой, он в значительной степени эволюционировал, его качественные характеристики имеют мало общего с тем экономклассом, который предлага-

ли застройщики в начале нулевых. В связи с этим границы между объектами экономкласса и комфортным жильем постепенно начинают размываться.

Эксперты уверены, что основное различие между этими сегментами заключается не столько в качестве и цене за «квадрат», сколько в размерах объектов. Однако после кризиса площадь квартир в новых домах экономкласса возросла, и даже специалисты уже не всегда понимают, к какому классу отнести тот или иной объект. Этим объясняется огромная вилка в показателях средней стоимости квадратного метра в эконом-сегменте – цены, озвученные экспертами, находятся в диапазоне от 42 тыс. до 62 тыс. рублей. Возникает путаница и в отношении доли, которую занимает этот класс жилья на рынке. По данным одних компаний, она не превышает 25%, а кто-то убежден, что эконом-сегмент занимает не менее 60% на петербургском рынке жилья.

Неразбериху с классификацией усугубили и проекты комплексного освоения территорий (КОТ), которые начали активно развиваться в последние два-три года. Примерно 60–70% таких проектов возводятся на окраинах города или даже за его чертой, поэтому аналитики автоматически перевели жилье, возводимое в рамках КОТов, в эконом-сегмент. «Я смело могу сказать, что жилье в области – в Кудрове, Девяткине, Всеволожске – это эконом, который покупают обычные петербуржцы, – заявила руководитель аналитических исследований АРИН Оксана Малеева. – Квартиры там предлагаются по ценам, которых в городе не найти: квадратный метр в области может стоить и 40 тысяч рублей. Кроме того, в таких проектах широко представлены студии и однокомнатные квартиры».

Однако Светлана Аршинникова совершенно не согласна с коллегой. «Ни в коем случае нельзя соотносить качество жилья и его классификацию со стоимостью и местоположением», – уверена эксперт. К тому же, квартиры, которые предлагают многие застройщики в рамках проектов комплексного освоения территорий, могут быть дороже



аналогичного жилья в точечной застройке. «Такие проекты и не должны восприниматься как дешевое предложение, потому что в данном случае человек покупает не просто квадратные метры. Он приобретает определенный образ жизни, класс и качество существования», – поясняет г-жа Аршинникова.

Иногда застройщики на старте проекта, для привлечения к нему внимания, устанавливают демпинговые цены. Например, компания «Петербургская недвижимость» предлагает своим клиентам квартиры в квартале «Вена» проекта «Семь столиц» в Кудрове всего за 1,88 млн рублей, при том что в «Вене» строится комфортное жилье.

Светлана Аршинникова подчеркнула, что все КОТы создают современную комфортную городскую среду и реализуют новые урбани-

стические принципы. Застройщикам это влетает в копеечку, несмотря на то что стоимость освоения окраин или земель за чертой Петербурга значительно ниже, чем на уже обжитых городских территориях.

«Даже если в КОТ будут расти объемы застройки, квартиры там все равно не будут дешеветь, – поддержал коллегу начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. – Помимо жилья нам приходится создавать инфраструктуру, строить социальные объекты, дороги, и это сказывается на стоимости квадратного метра».

Эксперт также добавил, что жилье в квартальной застройке «Новый Оккервиль» никогда не предлагалось по бросовым ценам. И сейчас стоимость «квадрата» здесь находится вполне на уровне рынка –

средняя цена на строящиеся объекты в комплексе составляет 65 тыс. рублей, готовые корпуса предлагаются за 70 тыс. рублей. «Ни о каких 40 тысячах рублей за "квадрат" у нас и речи не было. Жилье у нас всегда было достаточно дорогое», – заявил г-н Гражданкин.

Любой каприз за ваши деньги

Эксперты пришли к выводу, что комфортное жилье вполне может находиться в отдаленных районах города, однако если в доме преобладают студии и однокомнатные квартиры, то он неизбежно будет отнесен к эконом-сегменту.

Определенная доля квартир небольшой площади по-прежнему закладывается в проекты эконом-класса и в комфортное жилье. «Угадать, какая тенденция возобладает в ближайшей перспективе, очень сложно, – говорит г-жа Денисова. – Мы пока не можем оценить, будем ли мы заложниками глобальной общеэкономической ситуации и пойдем по пути жесткого экономки или определяющим фактором все-таки станет любовь россиян к просторному жилью. В связи с этим мы решили для своих проектов разработать максимально широкий спектр планировок, чтобы охватить весь возможный спрос». Так, в жилом комплексе «Академпарк» представлены абсолютно все сегменты жилой недвижимости: квартиры-студии, однокомнатные квартиры площадью от 33 до 46 кв. м, двухкомнатные – от 54 до 72 кв. м и трехкомнатные от 72 до 91 кв. м.

Светлана Аршинникова подтвердила, что сегодня подобную стратегию выбирают многие застройщики. «Размытость границ между эконом-сегментом и классом комфорт, а также сочетание в одном проекте всей широкой линейки предложения – это ярко выраженная тенденция сегодняшнего дня, – подчеркивает г-жа Аршинникова. – Да, есть исключения. Некоторые застройщики делают выбор в пользу маленьких метражей, повышая стоимость квадратного метра. Но совершенно очевидно, что покупатель уже не хочет жить в тесных квартирах».

Новости компаний

■ **Проектировщики ГК «Эталон» меняют место работы.** Компания «ЭталонПроект» (входит в группу компаний «Эталон») в апреле 2012 года планирует сменить рабочее место и всем составом переехать из центрального офиса ГК «Эталон» (Богатырский проспект, 2) на Коломяжский проспект, 19, в офисное здание «Технопарк». Это делается для того, чтобы специалисты в более комфортных условиях могли проектировать новые объекты. Этот год станет для группы «Эталон» годом новых проектов. Планируется запустить восемь новых объектов в Санкт-Петербурге и Москве.

Двухэтажное офисное здание «Технопарк» общей площадью 1 496,7 кв. м было построено и введено в эксплуатацию в конце прошлого года. Застройщик – ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» – будет также заниматься и эксплуатацией объекта.

ЗАО «ЭталонПроект» – главный проекти-

ровщик, который является автором практически всех объектов группы в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области. В данный момент коллектив компании занимает два этажа в девятиэтажном здании центрального офиса.

■ **IFC готова финансировать строительство многофункционального медцентра.** Международная финансовая корпорация (IFC, входит в группу Всемирного банка) может принять участие в финансировании проекта ООО «Ава-Петер» по строительству многофункционального медицинского центра в Санкт-Петербурге. Общий объем инвестиций в проект составит 34 млн USD. Корпорация планирует предоставить финансирование объемом до 14 млн USD. Строительство медцентра является частью программы стоимостью до 58 млн USD.

Окончательное решение об инвестици-

ях в проект совет директоров IFC примет на заседании 30 марта.

В июне 2011 года Валентина Матвиенко, занимавшая пост губернатора Санкт-Петербурга, и исполнительный вице-президент IFC Ларс Таннел в рамках Петербургского международного экономического форума обсудили возможность участия IFC в различных проектах северной столицы.

Валентина Матвиенко напомнила, что ранее в рамках форума был подписан меморандум о намерениях с ООО «Центр ядерной медицины Международного института биологических систем имени С. М. Березина» по строительству в Петербурге центра протонной лучевой терапии, с инвестициями в проект порядка 145 млн USD.

Ларс Таннел отметил, что IFC заинтересована в участии не только в крупных инфраструктурных проектах, но и в небольших, которые реализует малый и средний

бизнес. Он также сообщил, что корпорации было бы интересно участие в проектах по развитию здравоохранения в России.

■ **Гостиница «Бель-Вю» ушла к «Карату».** Строительная компания «Карат» победила на торгах Фонда имущества Петербурга, предложив за участок с гостиницей «Бель-Вю» в Курортном районе 10 млн рублей.

Гостиница находится в Зеленогорске, на Театральной улице, 9, лит. А. Площадь здания – 472,4 кв. м, оно расположено на участке площадью 1335 кв. м.

По данным Фонда имущества, памятник находится в аварийном состоянии, требует восстановления. Возможно использование объекта после его реконструкции – под размещение гостиницы.

Победитель аукциона обязан заключить с КГИОП охранное обязательство. Всего на торги было подано четыре заявки.

Область поддержит девелоперов

Анастасия Лепехина. В рамках конференции «Девелопмент в Ленинградской области» состоялась дискуссия об индустриальных парках и технопарках в поддержании благоприятного климата региона. Участники дали свои оценки развитию рынка, а также поделились успешным опытом реализации крупных проектов.

Первый заместитель председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности – начальник департамента инвестиций Ленинградской области Сергей Куклин рассказал о том, какие крупные проекты были реализованы в прошлом году. Из крупных проектов Сергей Куклин отметил логистический парк «Янино», терминал «Новая гавань», первую очередь газопровода по дну Балтийского моря. 2012 год станет не менее продуктивным: планируют открыть завод в Киришах, складской комплекс в Тосненском районе, Ладужский домостроительный комбинат, Балтийский металлургический терминал в Усть-Луге.

«Те индустриальные зоны, которые были созданы раньше, и сейчас функционируют. Мы считаем, что останавливать работу по развитию данного сегмента нельзя, поэтому в ноябре приняли закон "О мерах государственной поддержки организаций, осуществляющих деятельность на территории индустриальных парков и технопарков Ленинградской области", который раскрыл понятие "индустриальные парки" и обозначил меры поддержки инвесторов со стороны Ленинградской области», – подчеркнул Сергей Куклин.

Раньше получить льготы были довольно сложно, поэтому добивались этого только крупные компании. Принятый же закон говорит о том, что инвестор имеет право получить необходимые льготы уже по факту расположения индустриального парка, дополнительной документации не требуется. «Касается это только вновь созданных проектов, поэтому реально такие претенденты могут появиться не ранее чем через 2 года, поскольку не менее 1,5 лет уйдет на инженерную подготовку и проектирование», – пояснил представитель департамента инвестиций Ленинградской области.

Обмен опытом

От бизнеса разговор начал директор по развитию объектов недвижимости «ЮИТ Лентек» Максим Соболев, поделившийся своим опытом создания индустриального парка. Компания имеет свой успешный проект Greenstate в Горелове площадью более 100 га, инвестиции – 15–17 млрд рублей. На данный момент на территории реализовано несколько предприятий, порядка 54 га инженерно подготовлено и свободно для развития. «Одно из преи-



В УСТЬ-ЛУГЕ УЖЕ ЕСТЬ ТЕРМИНАЛ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ НЕФТЕПРОДУКТОВ, В ПЛАНАХ – МЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ

муществом нашего индустриального парка в том, что все земли уже инженерно подготовлены. По длительности этот процесс составляет порядка 1,5–2 лет плюс получение разрешения на проект планировки территорий, – говорит Максим Соболев. – Стоимость проекта планировки территории площадью 100–150 гектаров составляет порядка 100–150 миллионов рублей. Затраты, которые ушли на подготовку земли, составили порядка 80–100 евро за квадратный метр, мы продаем готовые земли по 175 евро за квадратный метр».

Эксперт добавил, что интерес к индустриальным паркам есть прежде всего со стороны компаний, занимающихся производством строительных материалов, продуктов питания, в сфере машиностроения и т.д. По его мнению, рынок сейчас готов освоить еще 150–200 га земли, но все инвесторы хотят покупать инженерно подготовленные земли, которых в предложении практически нет.

Партнер Северо-Западного регионального центра КРМГ в России и СНГ Алиса Мелко-нян согласилась с этим, сказав, что, по резуль-

татам опроса западных инвесторов, инженерная подготовка земли может переломиться даже в сторону какого-то более удаленного региона, поскольку инвестор не готов ждать и вкладывать большие суммы в освоение территорий.

Без нюансов никуда

Тему перспективности создания индустриальных парков поддержал и заместитель генерального директора УК «Старт Девелопмент» Семен Смушкин. «Да, мы видим "ЮИТ", который смог выполнить весь путь подготовки проекта. Но это не идеальный вариант, поскольку девелоперы не заинтересованы в таких схемах. Эти вопросы необходимо решать совместно с правительством Ленинградской области», – заявил эксперт. Он отметил, что если промышленность будет переходить в промзоны Ленинградской области, то это принесет большие налоговые сборы региону, поэтому власти следует идти на шаг вперед, задавая вопрос, какой экономический эффект можно будет получить от этого.

Руководитель проекта «Промышленный парк Тосно» Trigon Capital Сергей Горлач рассказал про нюансы реализации своего проекта площадью 57 га в Тосно. «Активное развитие началось с прошлого года, приходили интересанты, мы вели переговоры с девятью компаниями, но все они были не готовы ждать, пока мы будем заниматься инженерной подготовкой земли. Поэтому мы решили идти поэтапно и делить участок на более мелкие части, что позволило привлекать партнеров за счет более низкой цены», – отметил спикер.

Будьте гибкими

Свои рекомендации девелоперам дал старший консультант отдела стратегического консалтинга Knight Frank Леонид Захаров. «В последнее время рынок индустриальных парков начал развиваться, и если раньше были проблемы с инженерной подготовкой, согласованием документов, то сейчас они более решаемы. Девелоперам следует сперва реализовать пилотный проект на своей территории, например, построить складской комплекс, а уже потом браться за большие планы. Это позволит показать, что работа ведется, спрос есть, поэтому инвесторам нечего бояться», – отметил Леонид Захаров.

Руководитель брокерского отдела МК ПСБ Дмитрий Деев рассказал, что наиболее перспективны для девелоперов Тосненский, Гатчинский и Всеволожский районы. Основная масса запросов касается участков менее 1 га. Исключением является сделка в Колтушах, где компания «РосСтройИнвест» приобрела участок порядка 9 га. «До кризиса многие девелоперы строили складские комплексы класса А площадью 10–15 тысяч квадратных метров. Но в кризис компании скорректировали свои планы и стали рассматривать площади 1,5–2 тысячи квадратных метров, чему не были, конечно, рады собственники. Это касается и индустриальных парков, где предлагаются лоты по 10–15 гектаров. И если в дальнейшем резидент захочет участок 0,5 гектара, то возникнут сложности, как ему провести дороги и прочее. Поэтому нужно заранее задумываться о том, как меняются предпочтения арендаторов, и своевременно корректировать свои проекты», – подытожил Дмитрий Деев.

Организатор мероприятия – НП «Гильдия управляющих и девелоперов»

тенденции

Виды на инфраструктуру

Мария Безух. Основным фактором, замедляющим строительные темпы в Ленинградской области, остается недостаточно развитая инфраструктура. Игроки строительного рынка полагают, что решить эту проблему могут отчасти изменения в Земельном кодексе, отчасти система городов-спутников.

Участники конференции «Девелопмент в Ленинградской области», организованной Гильдией управляющих и девелоперов, обсудили проблемы и перспективы развития жилищного строительства.

В 2011 году в Ленинградской области было построено более 1,7 млн кв. м жилья. Для сравнения, в 2010-м этот показатель составил 1,5 млн кв. м. Уже в этом году строители планируют увеличить объем ввода на 20%, а к 2015 году в Ленобласти предполагается возвести более 1,6 млн кв. м нового жилья. В планах на 2020-й – сдать в эксплуатацию до 2,7 млн кв. м, однако для их реализации необходимо разрешить ряд проблем, основной из которых остается неразвитость транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. В крупные проекты

комплексного освоения изначально заложено строительство детских садов, поликлиник, дорог, обустройство общественных пространств. Таким образом, постепенно застройщики самостоятельно смогут улучшить инфраструктуру, считает председатель совета директоров ИСК «Константа» Константин Крюков. Однако, по мнению эксперта, небольшие проекты, скорее всего, и в дальнейшем будут ориентироваться на уже созданную инфраструктурную базу.

Ситуация может измениться в отношении социальных объектов: юридический механизм предложило государство. Как рассказала старший юрист компании Salans Мария Кайдановская, раньше строительство, содержание и последующее дарение детских са-

дов властям обходились девелоперам дорого и увеличивало стоимость объекта застройщика. По мнению юриста, проблема социального строительства может быть решена только посредством диалога власти и бизнеса: «В апреле 2011 года были внесены изменения в Земельный кодекс, которые направлены на то, чтобы решить эту проблему, – комментирует Мария Кайдановская. – Согласно новому закону, органы местной власти обязаны предоставить взамен равноценный земельный участок, который инвестор может использовать в дальнейших проектах».

По мнению генерального директора Rumpi Евгения Богданова, тормозит развитие строительства в Ленобласти и то, что государство не исполняет должным образом свои

социальные обязательства. «Сегодня мы видим отсутствие внятной стратегии развития прилегающих к городу территорий – ведется хаотичное строительство без заданной городской стратегии и проработки инженерии. Девелоперы, как могут, реализуют свои задачи и удовлетворяют возрастающий спрос на жилье, но не в силах учитывать глубокую проблему социальной и транспортной инфраструктуры. К тому же, это не их компетенция. Необходимо пересмотреть развитие города – одним из вариантов может быть система городов-спутников, когда в крупных районах, вынесенных за пределы КАД, создаются собственные коммерческие и промышленные центры, чтобы люди могли здесь жить и работать», – считает Евгений Богданов.

НОВОСТИ

■ В ЖК «Геометрия» открыли продажи коммерческих помещений. Девять офисов площадью от 105,81 до 327,72 кв. м предлагаются в продажу в ЖК «Геометрия», расположенном в квартале, ограниченном Шуваловским проспектом, Мебельной и Туристской улицами. Все коммерческие помещения имеют отдельные входы, обособленные от входов в жилые секции. Самый большой офис (327,72 кв. м) имеет три отдельных входа, остальные – по два. Половина помещений оборудована входами с двух сторон жилого комплекса, с севера и с юга. Высота потолков в помещениях составляет 3,5 м.

Такие коммерческие объекты в строящихся домах пользуются высоким спросом у компаний и предпринимателей, планирующих расширение бизнеса, говорится в сообщении компании. В них можно разместить: офис, медицинский либо фитнес-центр, салон красоты или сра-салон, ресторан или кафе, магазин розничной торговли, филиал банка, нотариальную контору.

■ Инвесторы смогут по закону сами заниматься оздоровлением банков. Госдума приняла в первом чтении законопроект, который дает частным инвесторам право самостоятельно санировать проблемные банки.

По законопроекту инвесторы получат право предоставить в комитет банковского надзора Центробанка план мер по финансовому оздоровлению банка.

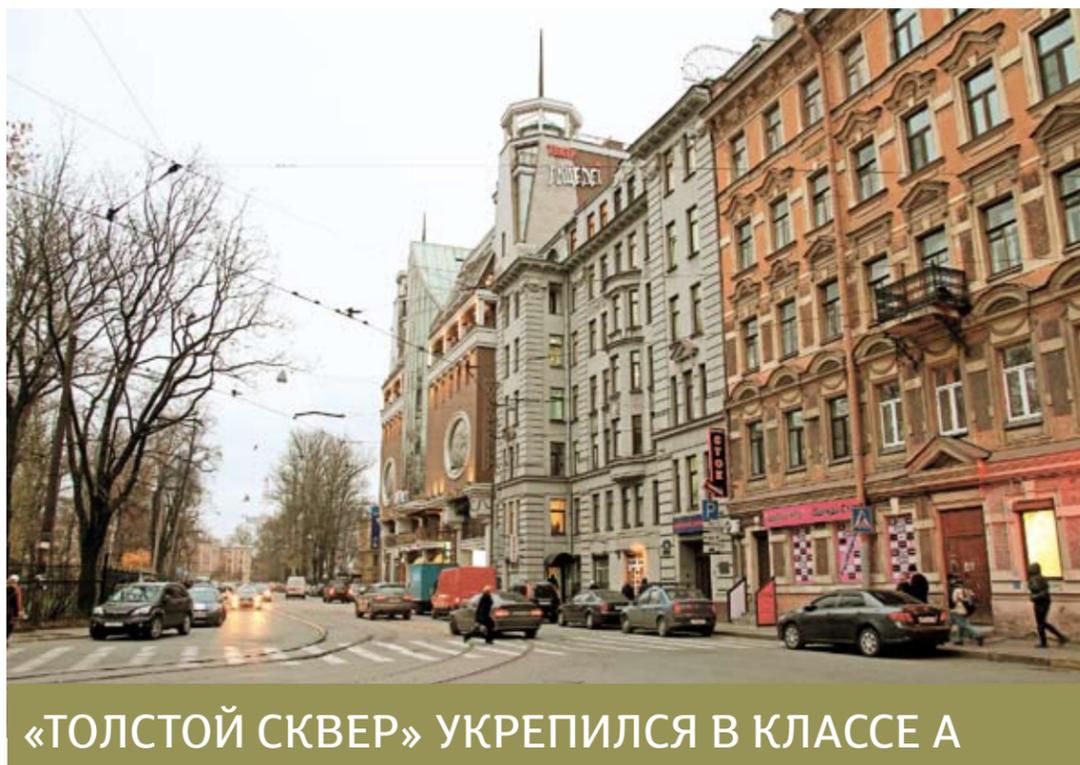
Такой инвестор должен располагать финансовыми возможностями, чтобы урегулировать проблемы с ликвидностью проблемного банка в течение 14 дней и в течение года восстановить капитал банка, говорится в документе.

Также законопроект предоставляет Агентству по страхованию вкладов (АСВ) полномочия по выявлению фактов совершения руководством банков или контролирующими лицами действий, из-за которых банк понес убытки. В случае его принятия АСВ получит право проводить мероприятия по взысканию с виновных лиц убытков, причиненных банку, его кредиторам и акционерам.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Офисы показали класс

Марина Голокова. Игроки рынка недвижимости дали независимую оценку российским бизнес-центрам. Выяснилось, что далеко не все объекты в крупных городах страны представляют собой то, за что их выдают управляющие компании. Экспертное «разоблачение» коснулось и петербургских офисных зданий.



«ТОЛСТОЙ СКВЕР» УКРЕПИЛСЯ В КЛАССЕ А

Приступая к оценке бизнес-центров, эксперты не ставили перед собой задачи вывести кого-то на чистую воду. Речь идет о маркетинговом анализе рынка офисной недвижимости на основе «объективных» критериев, которые в 2009 году определила Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД). В их числе местоположение, архитектура, внутренние планировки зданий, состояние инженерных сетей, систем кондиционирования и вентиляции.

Классификацией офисной недвижимости занимаются сертификационные комиссии, в составе которых эксперты ГУД и профессионалы рынка. В ГУД отмечают, что базовая классификация бизнес-центров «принята с учетом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах». По словам вице-президента ГУД Андрея Лушникова, с учетом

изменений рынка будет меняться и классификация. Вопрос о необходимости внесения корректировок будет рассматриваться каждый год.

Анализ рынка офисной недвижимости предусматривает деление объектов по классам А, В+, В и С. ГУД исключила из этой системы класс А+. «Присваивать своему бизнес-центру класс А+ – это моветон, – считает генеральный директор ГК «БестЪ» Георгий Рыков. – Это означает, что люди находятся в каком-то своем пространстве и рекламируют непонятные продукты».

Георгий Рыков раскрыл критерии классов. Класс А – это «современные здания, соответствующие современным требованиям по архитектуре, инженерии, местоположению и так далее». Класс В+ присваивается объекту в том случае, если он не дотягивает до класса А по одному критерию. Класс В до-

пускает большее число исключений из правил. «Самый обширный класс составляют бизнес-центры класса С, – говорит Георгий Рыков. – Факкультативных вещей здесь гораздо больше, вплоть до таких, когда офисные помещения расположены, например, в подвалах».

Маркетинговому анализу, как отмечают в ГУД, подвергаются все объекты офисной недвижимости, без исключения. Если собственник в силу каких-то причин не желает предоставлять информацию об объекте, эксперты определяют его класс, опираясь на внешние признаки. По крайней мере, местоположение, особенности архитектуры, наличие систем кондиционирования и вентиляции выяснить несложно. Плюсы «принудительного» характера эксперты видят в независимости и объективности. Правда, как оказалось, не все собственники желают это признать. Вице-президент ГУД, советник генерального дирек-

тора компании «ВМБ-Траст» Евгений Рязанцев говорит, что каждый пятый собственник бизнес-центра отказывался от сертификации. «Наверное, это национальный характер», – полагает эксперт.

В 2011 году эксперты проанализировали 456 объектов офисной недвижимости в Санкт-Петербурге. По сведениям директора направления «сервисное обслуживание» инженерных систем ЗАО «Аре Санкт-Петербург» Андрея Иванова, с точки зрения инженерии к классам А и В+ можно отнести 21% петербургских зданий, примерно 30% – к классу В и около 48% – к классу С. «Сейчас собственники применяют современные технологии, оборудование, но почему-то при этом не учитывают вопросы эксплуатации. Надо понимать, что чем высокотехнологичнее оборудование, тем сложнее его эксплуатировать», – говорит Андрей Иванов.

В целом, по результатам анализа, 33 бизнес-центра в Петербурге относятся к классу А. Среди них «Дом Зингера», «Сенатор», «Толстой Сквер», первая очередь «Пулково Скай».

В ходе сертификации классы многих объектов были или повышены, или понижены. Например, эксперты повысили класс бизнес-центра «Петергофский». «Здание находится под охраной КГИОП (комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. – прим. ред.), поэтому выполнить все требования классификации собственнику было объективно сложно, – объясняет Евгений Рязанцев. – Мы подняли присвоенный ранее класс В до В+, потому что видны были усилия выжать из этого объекта в качественном смысле все возможное».

«Пониженных» объектов, по словам экспертов, было больше – более 20%. В их числе, например, бизнес-центр «Ресо». Если собственники не согласны с оценкой ГУД, они, по словам Андрея Лушникова, могут подать апелляцию. Пока на это решились лишь единицы.

www.Y-expo.ru
ЯрмаркаНедвижимости.рф

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

30 марта - 1 апреля
КОМПЛЕКС

ЛЕНЭКСПО

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

Генеральный партнер
Ярмарки недвижимости

Спонсор Дипломной программы
Ярмарки недвижимости

Генеральный спонсор выставки
«Альтернатива городу»

Официальный спонсор выставки
«Альтернатива городу»

Стратегический партнер
Ярмарки недвижимости

Спонсор Путешествия
по рынку недвижимости

«Кинеф» даст стране топлива

Мария Безух. Компания «Кинеф» приступила к первому этапу реконструкции завода глубокой переработки нефти. «Дочка» «Сургутнефтегаза» продолжает внедрять новые мощности и обещает к 2015 году насытить внутренний рынок дизельным топливом класса «Евро-5».



Расположенный на территории Ленинградской области завод претендует на статус крупнейшего нефтеперерабатывающего комплекса в Европе.

Киришский нефтеперерабатывающий завод продолжает глобальную реконструкцию. Одно из крупнейших в топливно-энергетическом комплексе страны производств перерабатывает 22 млн тонн нефти в год, его доля только на рынке Санкт-Петербурга составляет 65%. Необходимость принципиально нового завода продиктовал рынок – в России наблюдается дефицит бензинов марки «Евро-3» и выше. ОАО «Сургутнефтегаз» не поспулилось: полный инвестиционный пакет составляет 82–84 млрд рублей, 70% нового оборудования закуплено в Европе и Японии. На сегодня Киришский завод освоил чуть более трети – 26 млрд рублей – и завершил строительство первой очереди комплекса. Проведены пусконаладочные работы, комплексные испытания и ввод в эксплуатацию установки гидродепарафинизации Л-24-10/2000, которая увеличила глубину переработки на 3% и способна производить столь востребованное в северных регионах дизельное топливо зимних сортов с ультранизким содержанием серы. Также окончено строительство подстанции глубокого ввода, от которой осуществляется энергоснабжение объектов комплекса глубокой переработки нефти и действующей части завода. По словам генерального директора ООО «Кинеф» Вадима Сомова, уже в 2012 году

доля бензина классом не ниже 4 составит 60%, в то время как в 2011 она составляла всего 31%. «В этом году мы выдадим более 1,5 миллионов тонн дизельного топлива класса "Евро-4", – делится планами Вадим Сомов. – Мы уже сейчас способны производить на построенных мощностях небольшие партии "Евро-5" – 50–150 тысяч тонн. Все зависит от задач, которые перед нами поставит Северо-Запад: будет потребность – выдадим! В 2013 году мы произведем 7 миллионов тонн дизельного топлива, из них 80 процентов – класса "Евро-3", "Евро-4" и "Евро-5". Кроме того, мы можем и будем получать самое востребованное в мире реактивное топливо "Джет А-1". А в 2015–2016 годах забудем, что такое качество вообще, ибо вся выпускаемая нами продукция будет иметь только один класс – "Евро-5"».

Ближайшие планы Киришского нефтеперерабатывающего завода связаны с углублением переработки на 70–72%, а с 2017 года этот показатель планируют довести до 94–95%. По словам Вадима Сомова, с 2022 года предприятие начнет набирать обороты и станет ключевым центром по получению нефтехимической продукции и добавок к высокооктановым бензинам. Спрос на них очень высок, а подобных по масштабу производств в России попросту нет. Пуск установки экстрактивной дистилляции бензола, с одной стороны, позволит снизить его содержание в товарных автобензинах, обеспечив стабильное производство класса «Евро-4»,

а с другой – нарастит выпуск бензола в качестве сырья для химических производств с чистотой 99,99%.

Главный проектировщик и автор большинства установок технического перевооружения «Кинефа» «Ленгипронефтехим» разрешил опасения относительно реализации такого емкого проекта в столь короткие сроки. По словам Александра Фомина, генерального директора ООО «Ленгипронефтехим», строительные темпы стимулирует собственник, в чьих прямых интересах своевременное завершение модернизации. «На производстве мы ведем авторский надзор и решаем локальные вопросы, которые возникают в процессе строительства. Кроме того, уже сейчас мы разрабатываем для Киришского завода еще две мощнейшие установки по гидроочистке дизельного топлива, – рассказывает Александр Фомин. – И должны ввести их в эксплуатацию в 2014 году, этот график очень жестко контролируется "Сургутнефтегазом". После установки всего необходимого оборудования "Кинеф" насытит экологически чистым топливом с бензолом менее 1 процента весь внутренний рынок. Собственнику выгодно продавать нефтепродукты за рубеж, минуя пошлины, налоги и сборы».

По мнению Вадима Сомова, расходы на строительство крупнейшего в Европе комплекса глубокой переработки нефти на базе гидрокрекинга мазута полностью окупятся уже через 8 лет. Ввод в эксплуатацию планируется в IV квартале 2012 года.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **General Motors планирует построить еще один завод в Петербурге.** Концерн General Motors в 2012 году рассчитывает увеличить объем производства легковых автомобилей на заводе в Петербурге на 40% относительно уровня 2011 года, доведя его до 85–86 тыс. машин.

Генеральный директор ООО «Джи Эм Авто» Ромуальд Рывтински сказал, что компания рассматривает возможность расширения модельного ряда.

По словам г-на Рывтински, в 2015 году мощность производства будет увеличена до 230 тыс. автомобилей в год. «Весной 2014 года мы начнем строительство нового завода в Петербурге – это позволит увеличить мощность. Действующая сегодня площадка будет расширена с 98 тысяч до 140 тысяч автомобилей в год», – сказал он.

Завод GM в Петербурге был открыт в ноябре 2008 года. Сейчас предприятие выпускает автомобили Chevrolet Cruze и Opel Astra, а также внедорожники Chevrolet Captiva и Opel Antara.

■ **«Петрович» выходит в регионы.** Компания «Строительный торговый дом «Петрович» выходит на рынок оптовых продаж в города Северо-Запада. В сообщении, распространенном СТД «Петрович», приводятся слова исполнительного директора компании Виктора Адамова, который указывает на то, что в регионах есть достаточно большое пространство для роста оптового рынка стройматериалов. По словам г-на Адамова, благодаря предпринятым шагам совокупный оборот оптового направления компании должен увеличиться в 2012 году на 40% и составить 4,5–5 млрд рублей.

Это не первые действия компании, направленные на выход в регионы. СТД «Петрович» инвестирует 40–45 млн EUR в открытие пяти магазинов в Петрозаводске, Гатчине, Пскове, Вологде и Череповце в течение 2012–2013 годов.

Кроме того, компания осваивает рын-

ки регионов посредством франчайзинга. С помощью франшизы «Петрович» намерен развить на Северо-Западе сеть строительных баз под брендом «Уровень», отличающихся от традиционных «Петровичей» меньшим количеством товарных наименований, более низкими ценами и большей ориентацией на розничного потребителя, а не на профессионалов. В компании заявляли, что в течение 4 лет планируется открыть на Северо-Западе примерно 20 магазинов «Уровень» по франшизе.

По данным «Infoline-Аналитика», выручка ООО «СТД «Петрович» в 2010 году составила 6,3 млрд рублей. «Петрович» управляет сетью из 12 строительных торговых баз в Петербурге и Ленобласти. По оценке специалистов, годовой оборот рынка строительных материалов в Петербурге составляет примерно 700 млн USD. Основными игроками на этом рынке в Петербурге, по данным Knight Frank St. Petersburg, являются «Максидом», «Метрика», OBI, Leroy Merlin, Castorama, «К-Раута», «Петрович».

■ **На модернизацию аэропорта Пулково в 2012 году планируется потратить более полумиллиарда евро.** Аэропорт Пулково в 2012 году планирует увеличить показатели пассажиропотока на 9–14% по сравнению с 2011-м – до 10,5–11 млн человек. К лету текущего года в аэропорт могут прийти три-четыре новые авиакомпании, сообщил гендиректор оператора аэропорта – ООО «Воздушные ворота северной столицы» – Сергей Эдмин. Однако он не уточнил названия авиаперевозчиков и географии рейсов, с которыми они намерены работать в Петербурге.

Говоря о проекте модернизации и реконструкции авиаузла Петербурга, Сергей Эдмин озвучил сумму освоенных в 2011 году инвестиций – 193 млн EUR. На конец 2012 года планируется довести этот показатель до общего объема 583 млн EUR. Гендиректор подчеркнул, что кредитные средства (700 млн EUR) пока не использовались.

РЕКЛАМА

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

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

www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок с 11 января по 02 марта 2012 года

Генеральный спонсор

НОНКА

Официальный спонсор

ПЕТРО ТРЕСТ

Официальный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Титульный партнер

СН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

ЕН АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Информационные партнеры

ВН.РУ НЕДВИЖИМОСТЬ КРАСНОДАРСКОГО РАЙОНА

КТО СТРОИТ.РУ Единый профессиональный портал Северо-Запада

БЕНКО Строительный портал

СТРОИТЕЛЬНЫЙ Агентство Бизнес-Новостей

ГОРИЗОНТ **ВЕСТНИК** **КВАРТИРЫ** **НЕДВИЖИМОСТЬ** **Из рук в руки** **ДНЕВНИК** **ИНТЕРСТРОЙ.СПБ**

Генеральный информационный партнер

КТО СТРОИТ в Петербурге
Официальный информационный портал строителей

Официальный Интернет-партнер

@СН АГЕНСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

Генеральный Интернет-партнер

Информационный портал **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Официальный радиопартнер

107.4 BUSINESS FM
первое деловое радио

WEB-партнер

DENERO

ЕСТЬ ВОПРОС



СОЮЗ ПЕТРОСТРОЙ

В редакцию газеты «Кто строит в Петербурге» поступают звонки от компаний среднего и малого строительного бизнеса с просьбой прокомментировать сложившуюся на сегодняшний день ситуацию в этом сегменте инвестиционно-строительного комплекса города. О наблевшем рассказывает вице-президент, директор «Союзпетростроя», профессор Лев Каплан.

— Согласно данным Петростата, в Санкт-Петербурге насчитывается 22 500 компаний малого строительного бизнеса (с числом работников до 100 человек и годовым объемом работ до 400 млн рублей), в том числе 20 тысяч — микробизнес (с численностью работников до 15 человек). Кроме того, в городе действуют сотни компаний среднего строительного бизнеса. Совершенно очевидно, что основу строительного бизнеса составляют именно такие компании. Подобная ситуация весьма характерна для строительной отрасли в рыночной экономике.

Однако развитию малого и среднего строительного предпринимательства в Санкт-Петербурге не уделяется практически никакого внимания. До последнего времени этот сегмент рынка не включался в специальные программы государственной поддержки малого и среднего предпринимательства. В результате многим компаниям недоступны кредиты для малого бизнеса, субсидии за технологические подсоединения к электросетям и другие формы государственной поддержки. В особой мере компании нуждаются в получении кредитов коммерческих банков с субсидированием процентов.

92 процента членов «Союзпетростроя» составляют компании малого и среднего строительного бизнеса. Именно поэтому дирекция Союза прилагает максимум усилий для включения малого и среднего строительного бизнеса в общегородскую систему поддержки наряду с другими «раскрученными» в этом отношении отраслями, а также ведет просветительскую работу в этом направлении. В настоящее время многие руководители таких компаний не знают о существовании таких программ, не умеют правильно составить документы, требуемые для практического участия в программах, или не верят в реальность такой поддержки.

Для этой цели недавно я вошел в состав общественного совета по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга и возглавил созданную по его инициативе комиссию по строительству. Учитывая, что «Союзпетрострой» также является членом Санкт-Петербургского союза предпринимателей, можно сказать, что появилась реальная возможность объединения компаний малого и среднего строительного бизнеса с общегородским движением в поддержку малого предпринимательства.

Губернатор Георгий Полтавченко и новый руководитель строительного блока вице-губернатор Игорь Метельский полностью поддерживают эту инициативу и обещают оказывать всемерное содействие развитию малого и среднего предпринимательства в строительстве и промышленности строительных материалов.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Генплану готовят поправки

Алексей Миронов. В ближайшее время депутаты Законодательного собрания обсудят ход реализации генерального плана Санкт-Петербурга. Первый шаг для этого — рассмотрение на постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам выступление председателя комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлии Киселевой.

Юлия Киселева напомнила, что в действующем Генплане от 2005 года предусмотрено три контрольных срока: 2010, 2015 и 2025 годы. На первых двух возможны его промежуточные корректировки, а в 2025-м — окончательное исполнение.

Доклад, который сделала председатель КГА, основывался на данных 2010 года. Поэтому цифры, которые она приводила, большого интереса не вызвали — из статотчетности и докладов представителей исполнительной власти они известны, причем в гораздо более свежем виде.

«Отсталость» доклада порой приводила к курьезам. «Почему у вас Ново-Адмиралтейский мост обозначен там, где суд запретил его строить?» — спросил депутат-градозащитник Алексей Ковалев. «Потому что решение суда было принято в 2011 году», — ответила г-жа Киселева.

А вот какие направления она считает нужными откорректировать в генплане.

Во-первых, уточнить границы Санкт-Петербурга. Это касается как границ с Ленинградской областью, так и береговой линии. Во-вторых, уточнить расположение городских лесов (на вопрос об их разбазаривании, основанный на данных Счетной палаты, было пояснение, что доклад руководителя палаты

Степашина нашел злоупотребления в этом вопросе как раз в пригородных лесах, находящихся в Ленинградской области, — так уж неразумно провели административную границу, что город не может влиять на собственные «легкие»). В-третьих, уточнить функциональное зонирование территорий, где намечено осуществление инвестпроектов, как по размещению новых предприятий, так и по выводу промпроизводств из исторического центра. В-четвертых, необходимо уточнение социальных нормативов. Например, город отстает по площади библиотек. Отчасти этот дефицит будет закрыт за счет строительства, но уже очевидно: информационные технологии развиваются с такой скоростью, что библиотеки в таком количестве, какое казалось необходимым еще в начале этого века, может, и не нужны. Зато нужно больше машиномест, мест в детских образовательных учреждениях. Наконец, планируется увеличить на 177 га площадь городских кладбищ (резерв для этого есть на Южном).

По словам Юлии Киселевой, уже поступило около 1000 предложений по корректировкам генплана. Их рассмотрит комиссия, куда, кстати, на заседании Законодательного собрания 15 февраля отрядили представителей — депутатов Виталия Милонова и Сергея Никешина.

В 2012 году работа над поправками будет завершена, а в 2013-м будут вносить корректировки в законодательство о землепользовании и застройке.

Из претензий к докладу на заседании комиссии были сетования, что городской парламент будет слушать один доклад, официального рецензента нет. С другой стороны, сама процедура отчетов по ходу исполнения вроде не обязательна и даже может считаться местным петербургским демократизмом.

Как заметил зампред комиссии Борис Вишневский, депутаты получили информацию лишь о том, как исполняется генплан, «а хотелось бы знать, чего не хватает». Депутаты желали увидеть не список стратегических проектов, а то, как они исполняются. Борис Вишневский считает большой проблемой, что в городе кадастрировано до сих пор 48,6% территории, причем «белые пятна» приходится не только на леса или земли пригородных совхозов: они есть и в центре города. «Будь моя воля вносить изменения в генплан, я бы повлиял на создание намыванных территорий, например и в частности, отказался бы от их создания у Сестрорецка. И еще обязательно отодвинул бы трассу ЗСД от жилых кварталов на Васильевском острове», — сказал депутат.

ПРОЕКТ

Смена голландских декораций

Надежда Степанова. Градостроительный совет одобрил эскизный проект жилого дома с подземным паркингом на набережной реки Мойки, 102. Согласно с предыдущей концепцией в исполнении голландца Эрика ван Эгераата эксперты сменили на одобрение идеи петербуржца Евгения Герасимова.

Речь идет о здании, в котором сегодня размещается хостел Graffiti. Оно было построено в 1962 году как ведомственный детский сад меховой фабрики «Рот Фронт». С начала 1990-х годов объект был приспособлен под административные функции.

Сегодня здание для многих петербуржцев примечательно своим фасадом. Оформленный в духе геометрических картин голландского художника Пита Мондриана, он привлекает свое внимание на фоне окружающей застройки.

Компания «Охта групп» планировала снести это здание и построить на его месте «клубный дом» по проекту голландского архитектора Эрика ван Эгераата. Градостроительный совет одобрил архитектурную концепцию. Однако реализация такого проекта по разным причинам показалась инвестору неоправданной.

Теперь на суд градсовета

была представлена концепция, разработанная ООО «Евгений Герасимов и партнеры». Заказчиком выступило ООО «М 102», подконтрольное компании «Охта групп».

Архитекторы создали эскизный проект в стиле неоклассицизма. По словам автора концепции Евгения Герасимова, на месте хостела предполагается восьмизэтажный дом на 22 квартиры, жилье премиум-класса. Высота будущего здания — 19 м. Нижние этажи инвестор намерен сдавать в аренду. Фасады планируется выполнить из пород плотного известняка и облицевать гранитом.

Эксперты градсовета одобрили концепцию Евгения Герасимова, отметив, что здание представляет собой «качественную стилизацию под дома начала XX века».

К реализации проекта инвестор планирует приступить в конце 2012 года.



НА МЕСТЕ ХОСТЕЛА БУДЕТ
ЖИЛОЙ ДОМ В СТИЛЕ
НЕОКЛАССИЦИЗМА

Автомобили уперлись в землю

Алексей Миронов. 16 февраля Комиссия по транспортному комплексу Законодательного собрания Санкт-Петербурга работала над двумя острыми вопросами.

В очередной раз она попыталась найти выход из гаражного тупика в масштабах города и от частной, хоть и затрагивающей десятки тысяч людей, темы – транспортной доступности «Юбилейного квартала» – перешла к общей: кто отвечает за дороги к территориям комплексного освоения?

Паркингам ищут место во дворах

Обсуждение проблемы строительства многоэтажных паркингов и выделения территорий под устройство автостоянок в городе на Неве собрало аншлаг. Это и понятно: в городе около 250 тыс. плоскостных гаражей.

Существующий в городе механизм компенсации за снос при прекращении земельной аренды предполагает в лучшем случае лишь выплату по остаточной стоимости конструкций, а это всего несколько десятков тысяч рублей.

Из снесенных гаражей машины уезжают (в прямом и переносном смысле) во дворы. Просто потому, что денег – от 400 тыс. рублей за место в современном паркинге – у владельца нет. Но в городе с 1 июля этого года будут резко повышены штрафы за неверную парковку. Отдав 2,5 тыс. рублей, хозяин авто крепко подумает, кто виноват и что делать.

Гаражники откровенно не верят чиновникам. Подозревают их в лоббизме. История, когда, подключив антимонопольные органы и арбитражный суд, удалось отбиться от готовившейся продажи 462 участков под паркинги оптом, произошла совсем недавно.

Председатель совета регионального отделения Всероссийского общества автомобилистов (ВОА) Санкт-Петербурга и Ленинградской области Валерий Солдунов считает, что идеальный выход – это передача прав на строительство многоэтажных паркингов самим владельцам плоскостных гаражей. По его словам, ВОА сейчас проектирует два паркинга на 1000 и 1500 мест. Раньше на эти же двух территориях стояло в сумме лишь 1000 машин.

«Инвесторы не умеют работать с гаражниками. Потому и рискуют вызвать социальный взрыв», – сказал Валерий Солдунов.

От организаций, которые ведут строительство, слово брал председатель совета директоров холдинга «Социалинвест» Дмитрий Кондратюк.

Его компания позиционирует себя как социально ответственная. Сейчас на стадии проектирования ее единственный крупный проект – автоматизированная подземная парковка на 500 мест на площади Ленина, и потревожить она может только одного хозяина транспортного средства – Ильича с броневином, и то временно.

Но кроме этого проекта Дмитрий Кондратюк продвигает идею «временных паркингов». Ставить их можно, по его словам, в урбанистических «неудобьях», например, во дворах жилых микрорай-



онов, в межквартальных проездах (на участках с градостроительными ограничениями), под эстакадами, мостами и путепроводами ЗСД и КАД. Правда, представитель городского комитета по развитию транспортной инфраструктуры отметил, что есть нормативы по безопасности, которые мешают появлению паркингов в подобных местах.

«Мы прорабатываем проект такого сооружения на углу проспектов Народного Ополчения и Дачного, под эстакадой ЗСД. Лучше разместить десять парковок шаговой доступности, вмещающих 30 автомобилей в каждой, – пусть по регламенту это будет «временка», – чем один капитальный паркинг на 300 машиномест на значительном удалении от места проживания владельца автомобиля. Во-первых, до большого паркинга надо идти 20 минут, а во-вторых, свободных участков для них практически не осталось. Конечно, если есть 0,8 гектара, там можно поставить девятиэтажное здание на 1200 машин. Но удобнее во дворе на площадке 25 на 7 метров разместить автоматизированную парковку на 30 машин. Если машина перемещается автоматически, при выключенном двигателе, то количество выхлопных газов гораздо меньше и санитарный отступ от других зданий законодательно уменьшается. Автоматизированные парковочные системы (АПС) в России еще не распространены. В Санкт-Петербурге с АПС немецкой компании Klausss можно ознакомиться в бизнес-центре «Боллоев». Конечно, немецкие системы очень дорогие, но если начать с поставок не уступающих по качеству южноазиатских систем и конструкций с постепенным переходом на отечественные АПС, то себестоимость

составит порядка 13 тысяч долларов за машиноместо, независимо от регламента создаваемого паркинга – будь то временная двухуровневая парковка или многоярусный капитальный паркинг», – сказал предприниматель.

Сейчас гаражники платят за пользование плоскостным машиноместом 6–8 тыс. рублей в год, а больше отдавать не хотят или не могут. При этом место в современном паркинге, если выкупать его в рассрочку на 10–12 лет, будет обходиться примерно в 4 тыс. рублей, но уже в месяц.

Для решения проблемы в городском парламенте планируется создать рабочую группу по подготовке городской целевой программы строительства объектов парковочной инфраструктуры Санкт-Петербурга. Предполагается, что она займется не только строительными, но и финансовыми вопросами.

«На следующее заседание мы пригласим уже узкий круг специалистов, поговорим, как внедрять автоматизированные паркинги. Бизнес, власть, общество должны работать вместе. Власть может найти резервы территории, куда можно еще поставить машины. Бизнес тоже идет навстречу: изначально говорили, что место в паркингах современного типа будет стоить 25 тысяч долларов, сейчас инвесторы называют вдвое меньшие суммы, работа будет продолжаться», – пояснил после заседания председатель комиссии.

Комплексный коллапс

Другой транспортной проблемой, которую обсуждала комиссия в тот же день, была обеспеченность территорий комплексного освоения. Начали с частного случая – «Юбилейного квартала».

Согласно расчету, сделанному по заказу ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», общая стоимость продления двух магистралей до построенного им квартала в ценах 2009 года составляла 942 млн рублей.

Проект был подготовлен институтом «Гипроинжпроект» и обошелся «ЛенСпецСМУ» в несколько десятков миллионов рублей, заявил заместитель генерального директора компании Виктор Роспотнюк. По его словам, компания еще несколько лет назад предлагала передать проект в дар городу.

Однако, как заявили на совещании представители комитетов по строительству и по развитию транспортной инфраструктуры, принять проект в дар было невозможно, так как к нему не прилагался пакет документов, подтверждающих права собственности строительной фирмы.

Сейчас квартал, рассчитанный на проживание 25 тыс. человек, готов (в квартале 13 жилых комплексов, из них осталось построить два, в данных 11 домах непроданных квартир единицы). Однако обязанности застройщика ограничиваются внутренними дорогами. Уличная сеть должна быть проложена за счет города. Так как средств в бюджете не было, то «Юбилейный квартал» до сих пор связан с остальным городом лишь одной дорогой, по которой двигаются строительные машины, хотя удалось проложить к кварталу новый автобусный маршрут.

Заместитель председателя комитета по строительству Владимир Кузнецов пояснил, что инвесторам, да и тем, кто покупает у них жилье, не надо лукавить. Кварталы в домах в чистом поле потому и строят дешево, что их жильцам придется мириться с отсутствием инфраструктуры еще долго. А вина инвесторов в том, что часто в погоне за прибылью они застраивают земли, которые должны резервироваться под объекты инфраструктуры. Например, «Главстрой-СПб» в «Северной долине» на месте, где по планировке должен был быть разворот общественного транспорта, поставил еще один жилой дом.

Есть серьезные претензии и к проектам реновации застроенных территорий и к строительству нового города-спутника «Южный» на границе с Ленинградской областью.

Другая болезнь, которая не излечена в Петербурге, такова: инвесторы, планируя проекты, часто используют устаревшие российские нормативы размещения инфраструктуры, а местные петербургские рекомендации игнорируют как необязательные. Ведь в нижнем и среднем сегменте главное – обеспечить минимальную цену, а в дальнейшем это оборачивается нехваткой мест в социальных учреждениях, транспортными проблемами, опять же – отсутствием парковок.

За счет же бюджета быстро всю инфраструктуру не создать.

Выходит, что проблема «Юбилейного» будет решаться в ручном режиме (депутатский запрос по его проблемам недавно послан губернатору).



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

В рамках проекта Центра государственной экспертизы Санкт-Петербурга «Практическое руководство: подготовка проекта к экспертизе» еженедельник «Кто строит в Петербурге» продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы, связанные с порядком проведения экспертизы проектов капитального строительства.

Вопросы, заданные на заседании круглого стола «Актуальные вопросы определения сметной стоимости для объектов капитального строительства»

1. Как осуществляется переход с 01.01.2012 на новую сметно-нормативную базу ТСНБ «Госэталон 2012»?

Составление смет по новой территориальной сметно-нормативной базе «Госэталон 2012» предполагается по объектам, контракты на проектирование которых будут заключаться с 1 января 2012 года.

«Госэталон 2012» установлен у всех сотрудников отдела смет и экономического анализа СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», поэтому в учреждении готовы рассматривать сметы, составленные по новой сметно-нормативной базе.

Если договор на проектирование был заключен до 1 января 2012 года, то для проведения государственной экспертизы в 2012 году заказчики могут представлять сметы, составленные по старой территориальной сметно-нормативной базе «Госэталон 1.1».

2. Включаются ли в сводный сметный расчет стоимости затраты на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии со стоимостью услуг, указанной в договорах на подключение объекта к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения и договорах по ликвидации технических ограничений для осуществления технологического присоединения объекта к газовым сетям?

Плата за подключение к системам коммунальной инфраструктуры ресурсоснабжающей (сетевой) организации учитывается в главе 9 «Прочие работы и затраты» по договорам и действующим тарифам. Термин «ликвидация технических ограничений» не относится к проектным и изыскательским работам, а подразумевает дальнейшее развитие систем инженерно-технического обеспечения (увеличение мощностей и пр.). Затраты на технологические подключения к газовым сетям учитываются в локальных сметах расценкой «Врезка в действующие сети». Развитие производства осуществляется за счет сметной прибыли (МДС 81-25.2001, п. 1.2).

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

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

обсуждение

Михаил Викторов: «Окружная конференция – это "мини-съезд" НОСТРОЙ»

Анна Павлова. В городе на Неве состоялась окружная конференция членов Национального объединения строителей под председательством координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова.

Национальное объединение вынесло на обсуждение руководителей 26 из 28 зарегистрированных в северной столице саморегулируемых организаций вопросы изменений в устав НОСТРОЙ и в регламент Всероссийского съезда саморегулируемых организаций, отчет исполнения сметы расходов за 2011 год, проект приоритетных направлений деятельности, проекты плана работ и сметы расходов на 2012 год. Также обсуждались проекты федеральных законов «Об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве» и «О порядке реорганизации саморегулируемых организаций и образовании комплексных СРО», деятельность рабочей группы по проблеме коммерциализации СРО в Санкт-Петербурге.

В совещании приняли участие: вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин, член совета НОСТРОЙ Владимир Бланк, руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов, председатель комитета по поддержке малого бизнеса Дмитрий Молчанов, заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Лариса Барнинова, начальник управления профессионального образования НОСТРОЙ Надежда Прокопьева, руководители СРО СПб.

Новые органы управления

Выступая с докладом, руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов обратил внимание собравшихся на тот факт, что Объединение полным ходом готовится к V Всероссийскому съезду саморегулируемых организаций в строительстве. Он проинформировал участников конференции, что изменения в устав НОСТРОЙ и в регламент съезда вносятся в связи с тем, что в этих документах не хватает такого важного пункта, как процедура ротации членов совета Объединения строителей. По его словам, 2,5 года назад, когда готовился и регистрировался устав Объединения, с точки зрения управления все выглядело предельно просто: это был совет НОСТРОЙ и аппарат Объединения как исполнительный орган. Но за прошедший период Объединение эволюционировало. Теперь система управления НОСТРОЙ выглядит как мощная пирамида, во главе которой находится совет с президентом, отметил Михаил Викторов. «В НОСТРОЙ появились новые органы управления – координаторы НОСТРОЙ», – сказал г-н Викторов. – Они играют существенную роль в ходе контроля, распределения и участия в отработке целевых программ Объединения и являются проводниками позиции регионов в совете НОСТРОЙ». Докладчик подчеркнул также большое значение комитетов Национального объединения строителей и их председателей как еще одного органа управления по освоению блоков работ, связанных с регулированием.

Руководитель аппарата коснулся в своем выступлении организации



и проведения окружных конференций Объединения. «На сегодняшний день окружные конференции также представляют собой новый формат управления. По сути дела, окружная конференция – это мини-съезд НОСТРОЙ со своим регламентом, с гарантией учета мнения регионов как на совете Объединения, так и на съезде», – сказал г-н Викторов. Он пояснил, что сформировавшаяся в процессе деятельности Национального объединения строителей новая, гораздо более сложная, чем первоначальная, система управления требует переосмысления и анализа.

В ходе заседания участниками конференции был проработан и в целом одобрен проект изменений в устав Национального объединения строителей и регламент всероссийского съезда в части установления порядка ротации членов совета НОСТРОЙ с учетом высказанного мнения о необходимости полной ротации один раз в два года независимых членов совета. Также получил одобрение отчет исполнения сметы расходов НОСТРОЙ за 2011 год.

Приоритеты движения, или Что в багаже

Руководитель аппарата Национального объединения строителей рассказал членам НОСТРОЙ об основных направлениях деятельности. К числу главных достижений Объединения за предыдущий период он отнес формирование системы эффективного участия строительного сообщества в техническом регулировании в строительстве, создание и функционирование системы стандартизации и добровольной оценки соответствия НОСТРОЙ, разработку основных унифицированных документов СРО, обеспечивающих методологическое единообразие их деятельности, организацию системы подготовки и аттестации экспертов саморегулируемых организаций, обеспечение массового внедрения института страхования гражданской ответственности строительных компаний, внедрение института единой системы аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса и ряд других. Михаил Викторов отметил важный момент: в результате проделанной НОСТРОЙ работы повысилось доверие к профессиональному сообществу со стороны органов

власти всех уровней. Среди приоритетных направлений деятельности Объединения на 2012–2013 годы г-н Викторов обозначил совершенствование систем технического регулирования в строительстве, подготовку кадров для строительной отрасли и подтверждение квалификации специалистов, содействие улучшению инвестиционного климата, внедрение информационно-коммуникационных технологий, поддержку малого бизнеса, противодействие «коммерческим» СРО. Во время обсуждения этого проекта участники конференции внесли ряд предложений и правок. В частности, было предложено уделить особое внимание вопросу внесения изменений в федеральное законодательство с целью сокращения административных барьеров при организации и осуществлении строительства, включить такое направление работы, как разработка методологии саморегулирования, оказывать юридическую поддержку Ростехнадзору при ведении судебных процессов против «коммерческих» СРО, развивать взаимодействие с общественными организациями и объединениями и др. С учетом внесенных правок проект приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ был одобрен руководителями региональных СРО.

Смета с учетом охраны труда

Вниманию участников конференции был представлен план работ и смета расходов Национального объединения строителей на 2012 год. Руководителями СРО НП «Инженерные системы – монтаж» Александром Гримитлиным и СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Владимиром Чмыревым было высказано желание осуществлять финансирование ряда отраслевых журналов из сметы национального объединения. Кроме того, было предложено в смету 2012 года включить статью о развитии института «аварийных комиссаров». Поддержку участников окружной конференции получило предложение о выпуске второй редакции каталога «Концептуальные рекомендации и технические решения по повышению эффективности и экологичности объектов жилого и гражданского назначения». Разработка данного проекта в 2011 году стартовала при поддержке коми-

тета по жилищному и гражданскому строительству НОСТРОЙ под председательством Максима Шубарева. Инициативу руководителей СРО НП «Региональное строительное объединение» Алексея Сорокина и СРО НП «РОССО-ДОММОСТ» Кирилла Иванова о выделении средств на систему мониторинга и анализа цен на основные строительные ресурсы было решено вынести на рассмотрение совета национального объединения. В целом одобрили предложение координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова и председателя комитета по поддержке малого бизнеса Дмитрия Молчанова об увеличении финансирования мероприятий региональных СРО в разделе сметы «Охрана труда».

Кроме того, на конференции было решено концептуально поддержать проект федерального закона «Об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве». В отношении законопроекта «О порядке реорганизации саморегулируемых организаций и образования комплексных СРО» было предложено создать рабочую группу по его доработке.

«Коммерческие» СРО: принесите пострадавшего

Один из вопросов, вынесенных на обсуждение, касался деятельности рабочей группы по проблеме коммерциализации СРО в северной столице. Координатор по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов рассказал, что группа была создана решением окружной конференции строительных СРО города на Неве в июле 2011 года. Докладчик подчеркнул, что рабочая группа стала своеобразной площадкой для диалога с «коммерческими» СРО. Группе удалось достичь договоренности с рядом коммерциализированных СРО о прохождении ими добровольного аудита НОСТРОЙ. Руководитель аппарата НОСТРОЙ добавил, что в судебном порядке бороться с существованием подобных СРО трудно – «невозможно принести пострадавшего», – а значит, необходимо действовать путем корректировки законодательства.

В процессе обсуждения проблемы участниками конференции было рекомендовано расширить состав рабочей

МНЕНИЕ



Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу: – Конференция прошла именно так, как проходит большинство окружных конференций Национального объединения строителей в Санкт-Петербурге, – конструктивно, слаженно, в активном деловом режиме. В результате всестороннего обсуждения по ряду вопросов повестки дня участники конференции выработали консолидированную позицию, что говорит о едином понимании ситуации в отрасли. Однако мое удивление вызвал тот факт, что голосование по одному из самых важных вопросов – об увеличении финансирования мероприятий региональных СРО в разделе сметы «Охрана труда» – не нашел единогласной поддержки участников конференции, а прошел лишь большинством голосов.

МНЕНИЕ



Владимир Шахов, президент ЦРС ОНП «Главсоюз»: – Заметно повысился уровень организационно-качественной подготовки конференции со стороны координатора НОСТРОЙ и аппарата национального объединения. Кворум и активность участников мероприятия – на самой высокой планке. Активное обсуждение вопросов повестки, а в ряде случаев и предметное оппонирование по сути рассматриваемых предложений говорит о значимости вынесенных на обсуждение тем. Формат участников и представителей НОСТРОЙ, а также отведенное для дискуссий и обсуждения значительное время способствовали тому, что экспертное сообщество не просто соглашалось или не соглашалось с подготовленными отчетами и докладами руководства Объединения, но и вполне обоснованно оппонировало и предлагало свои варианты решения задач.

группы представителями городской прокуратуры, комитета по вопросам законности, безопасности и правопорядка, Северо-Западного управления Ростехнадзора, комиссии по экономической безопасности ЗакСа Санкт-Петербурга, общественного совета при Администрации Санкт-Петербурга.

Бизнес идет в политику

Нонна Цай. По стечению обстоятельств пора самоопределения наступила для СРО в период предвыборных баталий и активизации политических процессов. Бизнес неминуемо пойдет в ногу с политикой, считает глава НП СРО «Экспертные организации электроэнергетики» Сергей Николаевич Максимов.



Каким быть саморегулируемым организациям в энергетической отрасли? В каком направлении будут двигаться профессиональные объединения и какую роль в их развитии сыграет политика? На эти вопросы отвечает президент НП СРО «Экспертные организации электроэнергетики», объединяющего проектные организации, д. э. н., профессор Сергей Николаевич Максимов.

— Сергей Николаевич, как бы вы определили сегодняшний вектор движения СРО? Можно ли выделить магистральное направление развития?

— Если ориентироваться на итоги минувшего года, в саморегулировании он не произвел никаких революционных изменений. 2011 год стал началом спокойной рутинной работы организаций, направленной на обычную деятельность, — движение СРО обрело свои черты и постепенно перешло в рабочее русло. Что касается деятельности саморегулируемых организаций, пожалуй, самое глобальное направление — это проблема качества и повышения квалификации персонала, которая была в свое время заявлена главной целью введения саморегулирования. Саморегулирование

должно придать нормальное течение процессу постоянного контроля за квалификацией и повышения квалификации. Поэтому наше НП СРО «ЭОЭ» разрабатывает квалификационные стандарты и одновременно разрабатывает систему повышения квалификации. Если все это заработает, то, я считаю, отчасти задача саморегулирования будет решена. Наиболее актуальный аспект деятельности электроэнергетических СРО сегодня — это проблема унификации нормативных требований. С одной стороны, есть проектные, монтажные организации, сетевые организации, с другой — есть организации сбытовые, поставляющие на рынок электроэнергию. Но до сих пор не создано документов, регламентирующих отношения между этими сторонами. В течение года мы ведем переговоры с ОАО «Ленэнерго», ГУП «ТЭК», «ПСК», «Петрозэлектросбыт», областными предприятиями инженерно-энергетического комплекса, результатом которых должны стать внутренние протоколы о процедурах взаимодействия, тогда ситуация станет более понятной.

Еще одно направление, на мой взгляд, пока еще незрелое — это отстаивание интересов своих членов.

Под этим подразумевается создание нормальной внешней среды — корректировка законодательных актов и нормативных документов. Профессиональные сообщества должны добиваться, чтобы ни один документ, спущенный «сверху», не прошел мимо профессиональной экспертизы. Сегодня все наоборот: в большинстве случаев чиновники не стремятся привлекать профессионалов к обсуждению нормативных документов.

— Политический фактор оказывает сегодня мощное влияние на все сферы общественной жизни, в том числе и на бизнес. Есть ли у СРО путь в политику?

— Думаю, что это одно из перспективных направлений развития саморегулирования. У каждого общественного явления, а саморегулирование постепенно становится таковым, есть собственная внутренняя логика развития. И она состоит в том, что так или иначе саморегулируемые организации должны стать выразителями и проводниками общих профессиональных корпоративных интересов представителей той или иной сферы бизнеса. Убежден, СРО сегодня не могут остаться в стороне от политическо-

го процесса. С другой стороны, сегодня в систему саморегулирования так или иначе включены миллионы людей, и со стороны политических партий было бы непозволительной ошибкой этот ресурс не использовать. Условия участия СРО в этих процессах могут быть сформулированы предельно кратко — как прагматичные. Я абсолютно уверен, что бизнес должен идти в политику. Иначе политика придет в бизнес, что часто и происходит. Нам нужно политическое лобби в хорошем смысле слова, как институт политической системы, представляющий собой процесс продвижения интересов определенных лиц, корпоративных структур, в том числе профессиональных, различных общественных слоев и течений в органах государственной власти, в целях создания благоприятных политических условий для их деятельности. Именно в таком своем качестве лоббизм необходим СРО, его нужно еще прорастить в России — сегодня, к сожалению, преобладают коррупционные схемы.

— Но ведь в СРО приходят совершенно разные по политическим предпочтениям люди.

— Здесь же не стоит вопрос убеж-

дений в самом широком смысле этого слова — мы за монархистов или за демократов. Как предприятия они уже объединены и имеют общие профессиональные интересы. Речь идет о том, чтобы саморегулирование как бизнес было профессиональным. Этот бизнес должен уметь выражать и отстаивать интересы всех своих членов. Задача СРО в том и состоит, чтобы уметь выявлять то общее, что у них есть. Выявлять, а затем формулировать цели так, чтобы они были понятны законодательной, исполнительной власти, чтобы они были понятны обществу. А потом уже — продвигать. Продвижение профессиональных интересов — это нормальный элемент гражданского общества.

НП СРО «Экспертные организации электроэнергетики»
197101, Санкт-Петербург, ул. Чапаева, 15, БЦ «Сенатор», офис 4-201
Тел. +7 (812) 332-94-40
Сайт: www.npeoe.ru

бизнес-интервью

Ход реализации генерального плана Петербурга



О проблемах градостроительного планирования Санкт-Петербурга рассказывает директор СРО НП «Союзпетрострой-Проект», к. т. н. Андрей Уртьев.

группа по вопросам комплексного развития территорий города под руководством вице-губернатора Сергея Вязалова. Создан общественный совет по транспортному комплексу Петербурга.

К обсуждению градостроительной политики города наряду с традиционными общественными структурами подключаются и СРО. Этой теме было посвящено совещание, организованное проектировщиками, входящими в СРО «Союзпетрострой-Проект», совместно со строителями — членами «Союзпетростроя». В число участников совещания вошли представители РосНИПИУрбанистики, «ПСФ-89», «Ленгипроинжпроект», «Мостострой № 6», других компаний. С сообщениями выступили заместитель генерального директора по градостроительной деятельности Института территориального развития Владимир Аврутин и проректор по развитию и дополнительному образованию СПбГАСУ Александр Солодкий.

Владимир Аврутин выразил обеспокоенность неустойчивостью нынешнего генплана. Подобный документ должен иметь стабильность и целостность, его нельзя ежeminутно корректировать. Городская власть должна его отстаивать, защищая от внесения постоянных поправок. Нестабильности добавляет излишняя детализация. На генплан возлагают несвойственные ему функции инструмента для разгрузки городских проблем, таких как транспортная, защитная (имеются в виду жилые кварталы центральных районов). В развитии города накопились противоречия, которые все замечают, но которые нельзя устранить без

продуманной и последовательной градостроительной политики. Эти противоречия касаются промышленных поясов и жилых кварталов, транспортной сети, санитарных, рекреационных, сельскохозяйственных зон и многого другого.

Более подробно на транспортных проблемах остановился Александр Солодкий. В их числе пресловутые пробки, неразвитость общественного транспорта, нерегулируемые парковки на проезжей части, низкая безопасность для всех участников движения и плохая экология. Нет грамотно сформированной непрерывной дорожной сети, ее плотность крайне низка по сравнению с другими мегаполисами, плюс неэффективное решение планировочных узлов, несовершенство светофорного регулирования. Приступать к решению этих проблем надо уже сейчас, начиная с мер, направленных на сокращение транспорта, в первую очередь легкового, с введения платных парковок, с создания условий для развития общественного транспорта. Проблему может облегчить ускоренное развитие внеуличного транспорта — линий метрополитена и увязанных с ними трасс скоростного трамвая.

Вице-президент «Союзпетростроя» Лев Каплан отметил крайнюю неоднородность мегаполиса и стоящих перед отдельными территориями проблем. Есть исторический центр, требующий сохранения, реконструкции исторических памятников, есть промышленный пояс, жилые кварталы 50–70-х годов застройки, новые территории, которые осваиваются сейчас. И для каждой из зон нужен свой подход. Проблемы исто-

рической части, реновации кварталов не решить только за счет частных инвесторов, без активного участия государства.

Тему освоения подземного пространства более подробно осветил Сергей Алпатов, генеральный директор СРО «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов». Городу остро нужны подземные парковки, подземные комплексные пересадочные узлы. В центре европейских мегаполисов вообще происходит заглобление железных дорог и торговых комплексов под землю. В генеральном плане Санкт-Петербурга надо учесть вопросы освоения и строительства подземных сооружений.

Руководитель ЗАО «Проектно-строительная фирма-89» Эдуард Витлин выразил сомнения, что проблемы генплана можно разрешить вне объединения города с областью. Особенностью Петербурга являются сложнейшие инженерно-геологические и гидрологические условия, которые необходимо учитывать при разработке генплана.

Обсуждение темы вылилось в оживленную дискуссию. Были высказаны различные, иногда даже крайне радикальные предложения. Но в целом участники совещания высказывали конкретные и вполне реализуемые варианты решения городских проблем, связанных с градостроительным планированием, которые были переданы в рабочую группу по вопросам комплексного развития территорий города. Надеемся, что мнение профессионалов найдет реальное отражение в новом генеральном плане города, который должен быть разработан к 2015 году.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Владимир Алексеев: «Полномочия и возможности Союза становятся шире»

Продолжается цикл публикаций, приуроченный к десятилетию Союза строительных объединений и организаций. Сегодня о роли и значении Союза рассуждает Владимир Алексеев, вице-президент НП СРО «Высотный строительный комплекс» — организации-«новичка», влившейся в ряды ССОО в прошлом году.

— Владимир Владимирович, ваша организация приняла решение о вступлении в Союз почти сразу после своего юридического «появления на свет».

— Наша организация создана в 2010 году, и почти сразу мы обратились с заявлением о вступлении в Союз строительных объединений и организаций. Решение стать участниками Союза было принято еще в момент регистрации СРО НП «ВСК». Почему оно было принято — мне кажется, это очевидно. Действовать в одиночку всегда сложнее, чем сообща. А Союз — эффективное и надежное звено в процессе взаимодействия профессионального сообщества с органами власти, профильными службами.

Ценность Союза в том, что он дает возможность донести до власти общую точку зрения строителей на сложившуюся ситуацию, обозначить острые моменты и предложить свои, приемлемые с точки зрения рынка, пути решения проблем. На заседаниях президиума Союза принимаются решения, отвечающие потребностям профессионального сообщества.

— Между тем еще два года назад многие строители с уверенностью говорили о том, что с введением системы саморегулирования необходимости в общественных профильных организациях больше не будет.

— Когда в стране организовывался институт саморегулирования, многие предрекали прекращение существования организаций, ведущих общественную работу в сфере строительства. Было мнение, что их функции возьмут на себя саморегулируемые организации.

Лично я, в то время занимавший должность

исполнительного директора Союза строителей Ленобласти, Олег Бритов, исполнительный директор ССОО, и наши единомышленники отстаивали противоположную точку зрения. И время показало, что мы были правы.

Задачи, стоящие перед СРО и Союзом, различны. Ни одна СРО, даже самая крупная, в данный момент не в состоянии консолидировать строителей региона на таком высоком и подготовленном уровне. Недаром очень многие саморегулируемые организации вступили в Союз. Обратите внимание на президиум ССОО — в него входят представители солидных и авторитетных саморегулируемых организаций: Региональное строительное объединение, Северо-Западный Альянс проектировщиков, Объединение строителей подземных сооружений.

Еще одним важным свидетельством устойчивости Союза строительных объединений и организаций является то, что организация имеет весомое представительство в Российском Союзе строителей. Президент ССОО Роман Филимонов и ряд членов президиума входят в состав совета РСС, Олег Бритов недавно назначен вице-президентом по работе в Северо-Западном регионе. Все это подтверждает высокий авторитет Союза на федеральном уровне. Организации доверяют, круг ее полномочий, а значит и возможностей, становится шире, работа — продуктивнее.

— На решение каких вопросов сейчас нужно прежде всего ориентироваться Союзу?

— Общая и главная проблема строительного комплекса не только Санкт-Петербурга, но и, на мой взгляд, всей страны — это ча-



стая корректировка законодательной базы. У нас постоянно меняется правовая база и в отношении СРО, и в отношении осуществления строительного надзора и экспертизы. Нам нужно попытаться убедить профильные министерства и ведомства на год-полтора приостановить законодательную деятельность в области строительства. За это время отрасли удалось бы накопить информацию, проанализировать ее и вместо регулярных, но зачастую малоэффективных законодательных прививок

принять единственно верное и однозначное решение.

Конечно, нельзя забывать и о текущих делах. Направления деятельности определены совершенно верно, поэтому нужно просто продолжать работу.

От имени НП СРО «ВСК» я хочу поздравить всех участников Союза с десятилетием и выразить уверенность в том, что ССОО еще долгое время будет оставаться нашей главной профильной общественной площадкой для решения общих задач.

25 АПРЕЛЯ — IX СЪЕЗД РОССИЙСКОГО СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ

Региональное представительство Российского Союза строителей информирует руководителей строительных предприятий, некоммерческих партнерств, профильных общественных организаций и саморегулируемых организаций о проведении IX Съезда РСС.

16 февраля в Московском государственном строительном университете состоялось заседание совета Российского Союза строителей, в рамках которого было объявлено о проведении 25 апреля IX Съезда РСС. На заседании совета были определены центральные вопросы повестки дня съезда: это выборы президента и совета ОМОР «Российский Союз строителей», а также формирование и утверждение состава ревизионной комиссии. Завершит работу IX съезда пленарное заседание избранного совета РСС. Петербургское представительство Российского Союза строителей, которое возглавляет вице-президент РСС по работе в Северо-Западном федеральном округе, исполни-



тельный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, начало формирование делегации для участия в IX съезде. Количество участников делегации ограничено.

Также на заседании совета РСС обсуждались итоги развития строительного комплекса России за 2011 год. Как было отмечено, в минувшем году введено в эксплуатацию 62,3 млн кв. м нового строительства, что составило 106,6% по отношению к 2010 году. Также в центре внимания членов совета РСС оказались вопросы подрядных торгов и принятия в состав Российского Союза строителей новых участников.

В рамках заседания совета РСС состоялась торжественная церемония присвоения звания «Почетный доктор МГСУ». Почетное звание присвоено президенту Российского Союза строителей Владимиру Яковлеву.

Контактный центр строителей. Работа продолжается

В сети Интернет по адресу www.stroitel.spb.ru продолжает работу Контактный центр строителей. Ресурс, аккумулирующий информацию о ходе кампании по выборам президента России, которые состоятся 4 марта, призван помочь участникам строительного рынка ориентироваться в широком спектре политических программ.

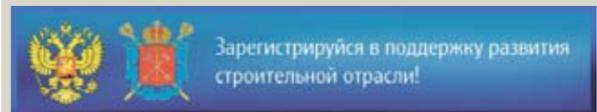
Строительная отрасль — это крупные по масштабу и временным рамкам проекты и огромные инвестиции, а значит, ее эффективное функционирование возможно только в условиях политической и экономической стабильности.

Контактный центр строителей дает возможность частным лицам и организациям зарегистрироваться в поддержку петербургской строительной отрасли. За время работы центра за успешное развитие отрасли высказались более 200 компаний, предприятий, профильных общественных и саморегулируемых организаций, а также частных лиц. Зарегистрироваться

в поддержку успешного развития петербургской стройки можно и сегодня, для этого достаточно заполнить форму на сайте.

Центр предоставляет возможность высказаться по самым актуальным проблемам инвестиционно-строительного комплекса и предложить пути их решения, оформив их в виде наказа президенту России, который будет избран всенародным голосованием уже через две недели.

Баннеры, размещенные на сайте, можно скачать и разместить на собственных интернет-ресурсах



Информационная выставка формирует пул участников

Союз строительных объединений и организаций и комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга организуют Информационную выставку строительных технологий, материалов и оборудования компаний строительного комплекса.

Цель выставки — информирование строительного сообщества об инновационных материалах, оборудовании и технологиях, применяемых в строительстве. К участию в выставке приглашаются компании с хорошей репутацией и пер-

спективной развития, заинтересованные в том, чтобы представить свои наработки широкой строительной общественности и расширить круг партнеров, а также профильные учебные заведения.

Экспозиция будет располагаться в помещении комитета по строительству. В рамках выставки планируется проведение тематических круглых столов, специализированных семинаров, пресс-конференций. Будет создан интернет-сайт выставки, где разместится электрон-

ная экспозиция и подробная информация о ее участниках.

Дополнительную информацию об условиях участия в выставке можно получить у ее операторов — это Союз строительных объединений и организаций и отдел мониторинга и стандартизации комитета по строительству. Уточнить детали можно по телефонам: (812) 336-45-54 и 576-33-57, вопросы можно направить на электронные адреса Afanasyevskaya@stroysouz.ru и Senchenkov@kstr.gov.spb.ru.

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

30 марта 2012 г.

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

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 05.09.2006 № 206, от 28.04.2008 № 132, от 06.05.2009 № 121, от 25.06.2009 № 193, от 27.05.2010 № 115 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

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

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

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

Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.

Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

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

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

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

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

дуального предпринимателя, либо копия паспорта.

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.

4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.

6. Конкурсное предложение в составе:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.

8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

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

Один претендент имеет право по-

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

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

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

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 20 февраля 2012 г. по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, 76, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 22 марта 2012 г. в 17:00 по местному времени.

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

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

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя конкурса состоится 30 марта 2012 г. в 11:00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, 76, ком. 217.

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

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения. Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола.

Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу Организатора конкурса для подписания договора.

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

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

Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
Курортный район		
1	Г. Зеленогорск, территория, ограниченная Комсомольской ул., Обьездной ул., Красноармейской ул. и пр. Ленина	В соответствии с разрешенными видами использования
Пушкинский район		
2	Г. Пушкин (участок, ограниченный Парковой ул., ул. Радищева, ул. Красной Звезды, Кадетским бульв.)	В соответствии с разрешенными видами использования
3	Г. Пушкин, квартал, ограниченный Конюшенной ул., Малой ул., Набережной ул., Средней ул.	В соответствии с разрешенными видами использования
4	Г. Пушкин, территория, ограниченная Конюшенной ул., Магазейной ул., Госпитальной ул., Пушкинской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования
Фрунзенский район		
5	Территория, ограниченная Прилукской ул., Тамбовской ул., Расстанной ул., Днепропетровской ул.	В соответствии с разрешенными видами использования

АРТЕМЬЕВ Николай Никифорович

Комитет по градостроительству и архитектуре сообщает о кончине Николая Никифоровича Артемьева, 40 лет проработавшего в КГА.

Николай Никифорович родился в Ленинграде 18 декабря 1920 года. С 1953 по 1993 год трудился в комитете по градостроительству и архитектуре, начиная с 1971 года – в должности главного инженера управления застройки города.

Н.Н. Артемьев принимал активное участие в развитии комитета. Решал вопросы, связанные с размещением объектов промышленного и гражданского строительства, непосредственно участвовал в развитии генерального плана. Во времена перестройки сохранял железную позицию и всегда стоял на страже интересов нашего города, обладал феноменальными, энциклопедическими знаниями, ответственно и принципиально относился к работе.

Н.Н. Артемьев участвовал в Великой Отечественной войне. Награжден медалями: «За боевые заслуги», «За оборону Ленинграда», «За победу над Германией в Великой Отечественной войне». За добросовестную работу в КГА награжден медалью «За доблестный труд в ознаменование 100-летия со дня рождения В.И. Ленина» и дважды – почетными грамотами Ленгорисполкома.

Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга выражает соболезнования родным и близким Николая Никифоровича Артемьева.



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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РОССИЯ
2013

EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ
ЦЕНТР



Ключевые параметры проекта

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

НОВАЯ ПЛОЩАДКА

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

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

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

ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

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



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



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