

в Петербурге

КТО СТРОИТ



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

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ НЕ СОГЛАСОВАЛ ВЫСОТУ
ТЕАТРА ПЕСНИ АЛЛЫ ПУГАЧЕВОЙ СТР. 3

ЭЛИТНЫЕ ОБЪЕКТЫ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕМНОГОЧИСЛЕННЫ,
И ДО КОНЦА ГОДА СИТУАЦИЯ ВРЯД ЛИ ИЗМЕНИТСЯ СТР. 8–9

АЛЕКСАНДР ГУТМАН: «НЕОБХОДИМО ИСКЛЮЧИТЬ
ВОЗМОЖНОСТЬ ДЕМПИНГА НА АУКЦИОНАХ» СТР. 12

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Александр Зленко:
«Главное –
не стоять на месте»



6.08

Цены на жилье в России стабилизировались

Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга (НАСИ) отметила в июле стабилизацию цен на жилье в России, в том числе в Санкт-Петербурге. Речь идет о домах массовых серий на вторичном рынке и в новостройках, сданных государственной комиссией или находящихся в процессе сдачи.

По подсчетам НАСИ, «средневзвешенное изменение стоимости квадратного метра жилья по рассматриваемой выборке в июле продолжило уменьшаться и составило +0,41% (в июне +0,56%, в мае +0,64%; в апреле +0,79%; в марте +1,16%)». Ассоциация отмечает, что тем самым подтверждается тезис о том, что рынок массового жилья в России нашел свою «точку стабилизации». В Санкт-Петербурге цены в июле выросли менее чем на 0,1% – до 79,1 тыс. рублей за квадратный метр.

К 2017 году в Петербурге освободится более 1 млн кв. м территорий

В ходе реализации проектов по переводу в кабельное исполнение воздушных высоковольтных линий электропередачи в Санкт-Петербурге к 2017 году освободится 1,034 млн кв. м земельных участков. Об этом сообщает пресс-служба ФСК «ЕЭС» и уточняет, что освобожденные территории могут быть предоставлены инвесторам под застройку и объекты социальной инфраструктуры. Сейчас ФСК ЕЭС проводит работы по кабелированию десяти воздушных ЛЭП в Санкт-Петербурге, а ОАО «Ленэнерго» – трех ЛЭП напряжением 35–110 кВ общей протяженностью 81,5 км.

Напомним, соглашение о переводе воздушных линий электропередачи в кабельное исполнение было подписано в 2011 году между Федеральной сетевой компанией и правительством Петербурга. Кабельные линии электропередачи по сравнению с воздушными более надежны в эксплуатации и защищены от атмосферных воздействий.

7.08

Социальные нормы в ЖКХ будут вводить шаг за шагом

Проект комплекса мер, направленных на переход к установлению социальной нормы потребления коммунальных услуг в России, отдан на утверждение Правительству РФ. Его выполнение рассчитано на срок с III квартала 2012 до I квартала 2015 года.

Авторы проекта надеются утвердить перечень субъектов Российской Федерации, на территории которых будут реализовывать пилотные проекты по введению социальной нормы потребления коммунальных услуг в электроснабжении, а также подготовить изменения в законодательство в сфере электроснабжения уже в этом квартале.

На 2013 год оставляют сферу водоснабжения и водоотведения. Подготовка и представление в правительство предложений по установлению социальной нормы потребления коммунальных услуг по отоплению и газоснабжению намечено на финальную стадию плана – I квартал 2015 года.

Ввод жилья в СЗФО в первом полугодии упал на 14,4%

Оперативная информация об итогах социально-экономического развития субъектов РФ Северо-Западного федерального округа свидетельствует о замедлении темпов экономического роста, сообщила пресс-служба полномочного представителя Президента РФ в СЗФО.

Среди положительных тенденций в аппарате полпреда отмечают, что в округе сохраняется высокий темп роста строительных работ 115,6% (по России в целом – 105,4%), однако в СЗФО при этом наблюдается негативная тенденция в объемах ввода жилья, которые снизились по отношению к соответствующему периоду прошлого года на 14,4%.

В период с января по июнь 2012 года индекс промышленного производства в округе составил 102,8%, в России – 103,1%. Индекс потребительских цен в округе по итогам первого полугодия 2012 года составил 103,3%, в России – 103,2%.

8.08

Определены десять лучших проектов развития квартала напротив Витебского вокзала

Оргкомитет конкурса молодых архитекторов «Петербург: новый взгляд» объявил о завершении первого этапа. Жюри путем рейтингового голосования определило 10 лучших проектов, из которых будут выбраны три победителя. В десятку лучших помимо петербуржцев вошли конкурсанты из Москвы и Киева. Как отмечает Гильдия управляющих и девелоперов, проекты, успешно прошедшие во второй этап, войдут в состав специальной экспозиции на площадке VI Международного инвестиционного форума PROEstate. Мероприятие состоится 12–14 сентября в Санкт-Петербурге.

По итогам экспозиции будут определены победители конкурса. Награждение победителей состоится 14 сентября 2012 года – в заключительный день работы PROEstate. Авторы лучших работ получают денежные премии: 250 тыс. рублей – за I место, 150 тыс. рублей – за II место и 50 тыс. рублей – за III место. Участникам конкурса предложено разработать архитектурный проект возможного развития квартала напротив Витебского вокзала, ограниченного набережной реки Фонтанки, улицей Введенского канала, Загородным проспектом и Большим и Малым Казачьими переулками. Всего на конкурс было подано 22 заявки.

Дворцовый мост реконструируют

Петербургская компания «Пилон» реконструирует Дворцовый мост через реку Неву за 2,68 млрд рублей. Дирекция транспортного строительства Санкт-Петербурга в конце июня объявила конкурс на выбор подрядчика по реконструкции Дворцового моста через реку Неву, начальная (максимальная) цена госконтракта составила более 2,76 млрд рублей. Помимо «Пилона» в конкурсе приняли участие ОАО «Мостостроительный трест № 6» и ОАО «Мостостроительный отряд № 19». «Пилону» предстоит выполнить все работы за 1 год и 7 месяцев. Заявки на участие в тендере принимались до 31 июля, итоги конкурса были подведены 7 августа.

9.08

Финансировать строительство портовой инфраструктуры будут стивидоры

Министерство транспорта РФ предлагает разрешить Росморречфлоту заключать со стивидорными компаниями концессионные соглашения о строительстве портовой инфраструктуры (берегозащитных сооружений, молв, причалов и др.) и договоры о ее последующей аренде. Соответствующий проект постановления правительства «О внесении изменений в положение о Федеральном агентстве морского и речного транспорта» опубликован на сайте министерства. До этого стивидорные компании заключали с государственным Росморпортом только инвестиционные соглашения. По ним Росморпорт обязуется построить берегозащитные сооружения, причалы, молы, а стивидор – остальную инфраструктуру терминала.

Стройка по госконтракту дорожать не будет

Законопроект о внесении изменений в действующий закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» опубликован на сайте Министерства регионального развития РФ. Основные планируемые новации – при размещении заказа по проектной документации на строительство (реконструкцию) нельзя превышать предельную стоимость контракта, установленную в задании на проектирование. При размещении заказа на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства максимальный размер оплаты до ввода объекта в эксплуатацию ограничивается 90% контрактной цены, если иное не оговорено в федеральном законе. Также вводится механизм внесудебно расторжения государственных и муниципальных контрактов. В таком порядке отказ будет происходить при ненадлежащем исполнении контракта, на основании решения межведомственной комиссии, созданной при федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на осуществление контроля в сфере размещения заказов.

10.08

Поправки в закон о жилищном строительстве будут готовы в октябре

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев поручил Минрегиону подготовить изменения в законодательство о жилищном строительстве до 1 октября. Премьер говорил прежде о возможности вступать в определенные кооперативы гражданам, которые имеют трех и более детей, и работникам оборонно-промышленного комплекса. Г-н Медведев также отметил, что нужно проработать вопрос о передаче земельных участков Фонда содействия развитию жилищного строительства для постройки студенческих общежитий, и заявил о необходимости для внедрения этих механизмов совершенствовать региональную правовую базу.

Открыли вторую очередь Коломяжского путепровода

В Петербурге по прошлой неделе введен в действие Коломяжский путепровод. Первая очередь путепровода, предназначенная для движения из Приморского района в сторону центра, была открыта год назад.

Принципиальный неплательщик выселен

Судебные приставы Калининского района выселили 58-летнего петербуржца из квартиры социального найма за долги по коммунальным платежам. Гражданин не платил по счетам более 10 лет, и сумма задолженности составила 175 тыс. рублей. По словам петербуржца, он не платил из принципиальных соображений: жилищно-сервис вовремя не реагировал на проблемы – подтекающие трубы и перегоревшие лампочки на лестницах. Суд вынес решение о переселении мужчины в комнату общежития.

В квартире должник не проживал, она служила складом. Неплательщик получил от представителей власти акт о выселении. Освобожденная квартира была закрыта, а ключи от жилплощади переданы представителю администрации Калининского района.

в Петербурге
Кто строит

№ 31(78) 13 августа 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года. Выходит еженедельно по понедельникам. Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

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

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-3513
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 10.08.2012 в 23.00

Перспектива с «бриллиантом»

Марина Голокова. Градостроительный совет допустил возможность строительства концертного зала «Театр песни Аллы Пугачевой» в устье реки Смоленки, но не согласился с его 70-метровой высотой. Архитекторы рекомендуют построить здание в гораздо меньших объемах, чем планируется. Правда, инвестор на такой шаг пойти не готов.



О строительстве концертного зала «Театр песни Аллы Пугачевой» в устье реки Смоленки на Васильевском острове экс-губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко и народная артистка Алла Пугачева договорились еще 4 года назад. Площадь участка, который представляет собой островок, омываемый Смоленкой, достигает почти 3 га. Его изначально рассматривали как место для акцентного сооружения. В частности, здесь планировалось установить памятник Великому Октябрю. Эти планы так и не исполнились – и место осталось свободным для акцентов иного рода, таких как концертный зал.

Заказчиком проекта выступает специально созданное ООО «Театр песни Аллы Пугачевой», подконтрольное инвестору – корпорации РМІ («Петербургская музыкальная индустрия»), одному из самых крупных медиахолдингов в городе. Изначально для воплощения проекта планировалось провести международный архитектурный конкурс, но пошел финансовый кризис. Для

создания концепции театра инвестор сначала привлек архитектурную студию Евгения Подгорнова «Интерколумниум». Однако проект планировки и межевания территории, как отмечает заказчик, потребовал изменений концепции.

Сегодняшнюю версию концертного зала, представленную на суд градсовета, создали архитектурные бюро Populous LLC (Великобритания) и «А.Лен» (Санкт-Петербург). С предыдущей концепцией Евгения Подгорнова она не имеет ничего общего.

Британские архитекторы предложили построить здание в виде гигантского «бриллианта», наглухо перекрывающего перспективу реки Смоленки в сторону Финского залива. Выбор формы драгоценного камня автор концепции Дэймон Лавель объясняет просьбой заказчика.

Общая площадь планируемого здания достигает 190 тыс. кв. м. «Бриллиант» высотой 70 м состоит из 20 этажей, два из которых – подземные. Театр песни Аллы Пугачевой, по сути, создается как многофункциональный ком-

плекс, предназначенный отнюдь не только для зрелищных мероприятий. В нем предусмотрены арена, выставочный зал, гостиничные апартаменты, кафе, рестораны. Арена площадью более 7 тыс. кв. м рассчитана на 6 тыс. зрителей, выставочный зал площадью более 5 тыс. кв. м – более чем на тысячу посетителей. Подземный паркинг площадью почти 2,5 тыс. кв. м рассчитан на 1243 автомобиля.

Рецензент концепции Владимир Григорьев считает, что в предложенном виде здание может сыграть роль «шарнира» для обширной градостроительной композиции. Правда, в этом случае с панорамой набережной залива и перспективой Смоленки можно попрощаться. Эксперт признает, что объем нарисованного здания избыточен. В этом его поддержали почти все члены градостроительного совета.

На взгляд Вячеслава Ухова, такой проект в устье Смоленки в принципе нельзя реализовывать. «Это сооружение громадного булыжником перекроет русло реки, – говорит он. – Здесь вообще нельзя строить ничего грандиозного».

«Закрывать перспективу соприкосновения воды с небом нельзя», – поддерживает коллегу Анатолий Столярчук. Почетный президент Санкт-Петербургского союза архитекторов Владимир Попов, отвергая возможность строительства театра на выбранном месте, признался, что такой проект даже обсуждать не хочется.

Между тем, учитывая лояльное отношение Смольного к во-

площению проекта, архитекторы все же сочли допустимым строительство театра в устье Смоленки. Правда, при условии, что будут значительно уменьшены его объемы. «Если решение принимается, то нужно снизить габариты здания, – говорит Анатолий Столярчук. – Ведь видно, что здание распирает во все стороны».

По мнению архитектора Никиты Явейна, концертный зал в габаритах предложенных Populous LLC, может стать «объектом-паразитом», поскольку на его обслуживание потребуются дополнительные площади.

Градсовет выступил против 70-метровой высоты здания, во-первых, в надежде на значительное понижение театра, во-вторых, ссылаясь на регламент, который допускает высоту лишь 40 м.

Генеральный директор ООО «Театр песни Аллы Пугачевой» Юрий Голованов признался, что 40 м инвестора не устраивают. В случае снижения объемов концертный зал станет экономически невыгодным. На его строительство корпорация РМІ готова потратить до 400 млн USD. По словам Юрия Голованова, если здание будет построено в сегодняшней версии, то оно окупит себя через 6 лет.

В сохранении формы бриллианта члены градсовета сильно сомневаются. Вспомнив неудачный опыт французского архитектора, пытавшегося реализовать «золотой купол» второй сцены Мариинского театра, Никита Явейн выразил уверенность в том, что рано или поздно заказчик театра придет к форме чемодана.

Дом журналиста ждет перемен

Надежда Степанова. Компания «Геострой» заверила общественность, что Дому журналиста больше не грозит обрушение конструкций. Подрядчик обещает укрепить памятник архитектуры для его последующей реставрации к марту 2013 года.

Об угрозе обрушения конструкций доходного дома И. О. Сухозанета (Дома журналиста) на Невском проспекте, 70 Союз журналистов весной сообщил в открытом обращении к губернатору Петербурга Георгию Полтавченко. Профессиональное сообщество попросило градоначальника принять срочные меры по проведению противоаварийных работ, ссылаясь на негативные последствия строительных работ на соседней площадке (Невский проспект, 68). Рядом с Домом журналиста, на месте «Литературного дома», компания «Автокомбалт» строит гостиницу. Генеральный директор ЗАО «Геострой» Александр Осокин признает, что соседняя стройка оказала на Дом журналиста негативное влияние. По его словам, здание получило «дополнительную деформацию около одного сантиметра».

Сегодня подрядчик уверяет, что опасаться нечего. В июне был завершён первый этап противоаварийных работ, благодаря которым здание спасено от обрушений. До конца сентября планируется выполнить работу второго этапа – усиление фундамента. Для этого потребуются установка 464 свай на глубине 23,6 м. Почти половину свай подрядчик уже забурил. Третий этап предусматривает гидроизоляционные работы, которые продлятся до марта.

По словам Александра Осокина, компания проводит гидроизоляцию подвала для его последующего приспособления под технические помещения. С этой целью подрядчик увеличивает высоту подвала на 30–40 см.

Заказчиком работ, выполняемых ЗАО «Геострой», является комитет по строительству. По данным подрядчика, укрепление Дома журналиста в целом обойдется городскому бюджету в 185 млн рублей. Из них 22 млн рублей предусмотрены на мониторинг, который выполняет проектировщик – ОАО «КБ ВиПС».

Заместитель директора ОАО «КБ ВиПС» Владимир Павлов сообщил, что проект реставрации Дома журналиста предполагает некоторые изменения. Во-первых, следуя современным нормам пожарной безопасности, проектировщики предусмотрели в самом здании дополнительную лестницу. Во-вторых, внутренний двор особняка превратится в атриум. «Чтобы Дом журналиста был рентабелен, в нем предусмотрена площадка, на которой можно проводить мероприятия с участием 500 человек», – объяснил проектное решение Владимир Павлов.

В компании «КБ ВиПС» обещают сохранить исторический облик особняка, не повышать его высоту. Правда, за счет атриума, чердаков и подвалов площадь объекта увеличится на 1130 кв. м. Владимир Павлов посоветовал, что для утверждения проектных решений не хватает аргументированного общественного мнения. «Здание за все время своего существования перестраивалось шесть раз. Трудно говорить, что считать историческим решением, а что – нет, – говорит Владимир Павлов. – Для этого нам нужно мнение экспертов и градозащитников. Мы ждем аргументов. Шумиха пользы делу не принесет».

Дом И. О. Сухозанета является объектом культурного наследия федерального значения.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Архитектурный конкурс по проекту «Новый берег» стартует в сентябре.** В начале сентября стартует архитектурный конкурс на формирование ансамбля Большого канала в проекте «Новый берег». Об этом сообщил Владимир Жуйков, заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад Инвест» (инвестор проекта). В первом этапе конкурса примут участие молодые архитекторы и студенты профильных вузов из Петербурга, Москвы, Самары, Нижнего Новгорода и других регионов.

В данный момент ООО «Северо-Запад Инвест» готовит условия участия и программу конкурса. Предметом конкурса станет получение выразительного архитектурного решения для формирования градостроительного ансамбля Большого канала как главного композиционного узла всего проекта «Новый берег». Цель конкурсного проекта – разработать планировочное и объемно-пространственное решение по формированию архитектурно-градостроительного ансамбля Большого канала.

Главным элементом градостроительной композиции территории проектирования является акватория Большого канала шириной около 70 м. Он делит территорию на два участка и проходит с востока на запад. Характер застройки берегов Большого канала задает основной лейтмотив архитектурной выразительности нового района.

■ **Жилой комплекс «Кальтино» введут в эксплуатацию осенью.** Инвестиционно-строительная компания «Невская недвижимость» завершила основные строительные работы в жилом комплексе «Кальтино» во Всеволожском районе. Сейчас в домах идут отделочные работы, и окончательно введен эксплуатацию комплекс площадью около 30 тыс. кв. м будет осенью, то есть почти на год раньше срока.

Жилой комплекс «Кальтино» состоит из двух десятиэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями на земельном участке площадью 2,0 га. Строительство началось в декабре 2010 года. Всего в жилом комплексе около 500 квартир – 219 однокомнатных, 195 двухкомнатных и 85 трехкомнатных.

■ **Российский аукционный дом продолжает приватизацию нежилого фонда Москвы.** В сентябре на торги будет выставлено семь объектов, оцененные в общей сложности более чем в 101 млн рублей.

Российский аукционный дом проведет аукционы по продаже нежилых помещений, принадлежащих Москве. Аукционы проводятся в соответствии с распоряжениями Департамента имущества города Москвы. Все помещения предназначены для коммерческого использования и находятся в разных административных округах Москвы. Объекты расположены на первых этажах или в подвалах жилых до-

СОЦОБЪЕКТ

ШКОЛЫ НА ФИНИШНОЙ ПРЯМОЙ

Евгений Иванов. К первому сентября в Петербурге будут открыты две новые школы и десять – после капитального ремонта. По итогам года к вводу планируется 17 школ и открыто 13 детских садов.

На прошлой неделе вице-губернатор Игорь Метельский посетил три объекта образования. Он обозначил системные проблемы и дал поручение уже на следующей неделе провести совещание, где будет рассмотрен каждый из объектов образования 2012 года.

К системным проблемам чиновник отнес вопросы подключения к энергосетям, размеры и форму выделяемых под строительство школ и детских садов участков, выполнение подрядчиками своих обязательств и качество проектной документации. Подрядчик заверил, что все работы по объекту будут завершены к 20 августа; в ответ вице-губернатор попросил 21 августа представить отчет о завершении работ.

Первый объект, который осмотрел вице-губернатор, – школа после капитального ремонта на Большой Пороховской, 8. Здание школы рассчитано на 275 детей – в общей сложности это 11 начальных и старших классов. В школе предусмотрены актовый зал на 143 человека, медицинский блок, два кабинета труда для мальчиков и девочек, кабинет логопеда, спортивный блок, библиотека с читальным залом и информационным центром.

В процессе капитальной ремонта ОАО «Фасадремстрой» были выполнены работы по усилению стен и фундамента, замене перегородок из газобетона на кирпичные, замене перекрытий, ремонт всей кровли, замена оконных рам и дверей, выполнен ремонт фасадов, заменены инженерные системы, выполнены работы по благоустройству территории. При осмотре школы вице-губернатор дал поручение завершить монтаж оборудования, а также привести полосу препятствий спортивной площадки в нормативное состояние в соответствии с пожеланиями руководства школы.

Детский садик на 185 мест возводится ОАО «ПО «Баррикада» в квартале 15 ЮЗПЧ (Юго-Западная Приморская часть). Объект строится



ШКОЛА ПОСЛЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА БОЛЬШОЙ ПОРОХОВСКОЙ, 8

по проекту повторного применения, в каждой группе предусмотрена раздевалка, спальня, буфет и санузел. На первом этаже размещен бассейн, а также пищеблок. На территории детского сада размещены площадки для активного отдыха детей. Все они оснащены специальным детским оборудованием. Вице-губернатор после посещения детского сада сделал ряд замечаний по выполнению работ и по срокам.

Последний объект в рамках объезда – школа на 825 учеников в том же квартале. Общая площадь здания – 15 613 кв. м, а построена она была за один год. Руководитель ООО «Профиль» обозначил проблемы с согласованием проектной документации, а также тот факт, что школа строилась по индивидуальному проекту и содержит большое количество специальных помещений. Это два бассейна и два спортзала, зрительный зал, медицинский пункт со вспомогательными и техническими помещениями, лаборантские, учебно-трудоустраивающие и пищеблок.

На прошлой неделе был дан старт строительству двух социальных объектов в «Балтийской жемчужине». В рамках реализации стратегического инвестиционного проекта строительства современного жилого и общественно-делового района «Балтийская жемчужина» состоялась торжественная церемония закладки первого камня в фундамент детского сада (на 220 воспитанников) и школы (на 850 мест) нового жилого квартала «Жемчужный фрегат». В рамках мероприятия будущего школьники Красносельского района заложили в фундамент школы капсулу с собственными рисунками, а генеральный директор ЗАО «Балтийская жемчужина» г-н Су Линь и первый заместитель главы администрации Красносельского района Павел Бурмистров залили капсулу цементом. Торжественная церемония, обыгрывающая морскую тематику, завершилась звонком в рынду, символизирующим начало строительства.

Строительство объектов образования продлится ровно год и завершится в июле 2013 года. Согласно

условиям соглашения, заключенного с ЗАО «Балтийская жемчужина», строительство социальных объектов ведется за счет средств инвестора. Напомним, что на данный момент инвестиции китайских инвесторов в проект «Балтийская жемчужина» уже превысили 1 млрд USD.

«Жемчужный фрегат», строительство которого также стартовало на прошлой неделе, станет крупнейшим кварталом на территории комплекса «Балтийская жемчужина». Планируется, что всего в рамках квартала будет построено 190 тыс. кв. м жилой недвижимости. Первая очередь строительства будет завершена осенью 2014 года. Закончить квартал полностью планируется до конца 2015 года.

Напомним, что инвестиционный проект «Балтийская жемчужина» реализуется компанией ЗАО «Балтийская жемчужина» в Красносельском районе в юго-западной части Санкт-Петербурга. Сроки реализации проекта – 2005–2016 годы, первоначально планируемый объем инвестиций – 37,6 млрд рублей.

ГОРОД

■ **Ново-Адмиралтейский остров пошел на второй круг.** Распоряжение о проведении повторной разработки проекта планировки территории Ново-Адмиралтейского острова подписано в Смольном. Документ планировалось подготовить к апрелю текущего года. Теперь планировочное решение должно быть готово к ноябрю. В правительстве говорят, что задержка вызвана необходимостью максимально учесть и не повторить ошибок прошлого проекта, который в итоге был отменен Верховным судом. До конца года правительство рассчитывает утвердить новый проект планировки территории Ново-Адмиралтейского острова. В отличие от прежнего, который был принят за основу в 2010 году, новая планировка не будет затрагивать охранную зону, а значит, не нарушит градостроительного законодательства. Фактически на данный момент устранена основная причина беспокойства градозащитников относительно будущей планировки острова.

■ **Сдано на 25 объектов больше.** В Санкт-Петербурге строится на 25 объектов больше, чем в прошлом году. Об этом свидетельствуют данные Службы госстройнадзора. Кроме этого, улучшилась статистика административных правонарушений в области строительства.

По данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в этом году в городе строится 781 объект. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года этот показатель увеличился на 25 объектов. Количество правонарушений стало снижаться. За первое полугодие 2012 года инспекторы Службы выявили 81 объект, строящийся без разрешения, что составляет 10% от общего количества объектов.

По сравнению с прошлым годом этот показатель уменьшился на 4%. По результатам проверок в этом году выявлено 39 объектов, которые эксплуатируются без разрешительной

документации (по сравнению с прошлогодними показателями количество таких объектов уменьшилось на 1%), 74 объекта с дефектами (этот показатель снизился на 1%).

■ **Музей истории Петербурга ищет подрядчика на реставрацию Иоанновского рavelина.** Государственный музей истории Петербурга объявил о поиске подрядчика для реставрации Иоанновского рavelина. Фортификационное сооружение треугольной формы перед крепостным рвом Петропавловской крепости предлагается отреставрировать за 19,7 млн рублей. Это максимальная стоимость контракта, объявленная на сайте госзакупок. На сумму около 15 млн рублей предполагается отреставрировать внутренние помещения и двор левого полуконтрграда, а также одно помещение правого. Примерно 1 млн рублей предусмотрен на системы водоснабжения и водоотведения. На реконструкцию теплосетей за планировано около 300 тыс. рублей.

Отсечение глав

Мария Безух. Прошедшая неделя ознаменовалась для Ленобласти сразу двумя громкими уголовными делами. В центре внимания оказались чиновники, известные инвесторам и застройщикам приграничных территорий Ленобласти и Петербурга.

И двух недель не прошло с тех пор, как Александр Дрозденко осудил деятельность некоторых глав муниципалитетов, назвав их «князьями» и наместниками. Недовольство губернатора Ленинградской области вызвало своеволие местных властей, которые, в противовес принятой стратегии развития региона, продолжали самостоятельно планировать и распоряжаться территориями в ущерб объектам инфраструктуры и промышленности. «Я называю таких глав поселений "князьями", особенно это касается пригородных волостей, – возмущался Александр Дрозденко. – Им нет никакого дела до будущего Ленобласти, главное – собственное благополучие».

«Нехорошие» районы

Ночь с 4 на 5 августа выдалась для главы Ломоносовского района Ленобласти Евгения Устинова беспокойной. В загородном доме чиновника прошли обыски, а сам он был задержан по результатам проверки, начатой еще 18 июля. Сотрудники областной прокуратуры и Управления экономической безопасности и противодействия коррупции ГУ МВД по Санкт-Петербургу и Ленинградской области проверяли информацию о нарушениях при распределении земельных участков. В результате на г-на Устинова заведено сразу четыре уголовных дела: два по статье 159 УК РФ (мошенничество), одно – по статье 201 УК РФ (злоупотребление полномочиями) и одно – по статье 163 УК РФ (вымогательство).

Александр Дрозденко разъяснил ситуацию с задержанием главы администрации Ломоносовского района так: «Правительство Ленинградской области было в курсе проверок и возбуждения четырех уголовных дел по фактам проверки».



ЕВГЕНИЙ УСТИНОВ

По его словам, 3 августа он провел с Евгением Устиновым личную беседу: «Я предложил ему рассмотреть возможность увольнения, но, к сожалению, он выбрал другой сценарий. Будем надеяться, дальше все будет происходить в установленном законом порядке. Правоохранительные органы в рамках следственных действий рассмотрят его роль и роль сотрудников администрации Ломоносовского района в этих делах».

Во время рабочего совещания Александр Дрозденко еще раз призвал председателей комитетов и кураторов районов Ленинградской области вести свою деятельность четко, в рамках действующих законов. «Правительство региона не может распоряжаться земельными участками – все права на это находятся у руководства муниципальных об-



АЛЕКСАНДР СОБОЛЕНКО

разований второго уровня», – напомнил губернатор.

Кто следующий?

В эти же дни активизировано и апрельское дело в отношении главы администрации Всеволожского района Александра Соболенко. Жители деревень Куйворы и Красная Горка решили справиться с проблемами дорог и неухоженностью территорий самостоятельно, создав собственное муниципальное самоуправление. Они решили обратиться к чиновнику с вопросами по новому территориальному плану. Записавшись на прием к г-ну Соболенко, жители высказали свои претензии, чем вызвали его недовольство.

«Отстаивая свою позицию о незаконности создания местного образования Красная

Горка, причинил телесные повреждения посетителям. Тем самым он нарушил конституционные права граждан и превысил свои должностные полномочия», – разъясняется в сообщении пресс-службы прокуратуры Ленобласти.

В итоге по требованию прокуратуры главе администрации Всеволожского района предъявлено обвинение в превышении должностных полномочий, а также взята и подписка о невыезде. Следователем ОРОВД СУ СК РФ по Ленинградской области по требованию прокурора г-ну Соболенко предъявлено обвинение по пункту «а» части 3 статьи 286 УК РФ (превышение должностных полномочий с применением насилия).

Заметим, указанная статья относится к категории тяжких преступлений и предусматривает наказание в виде лишения свободы на срок от 3 до 10 лет.

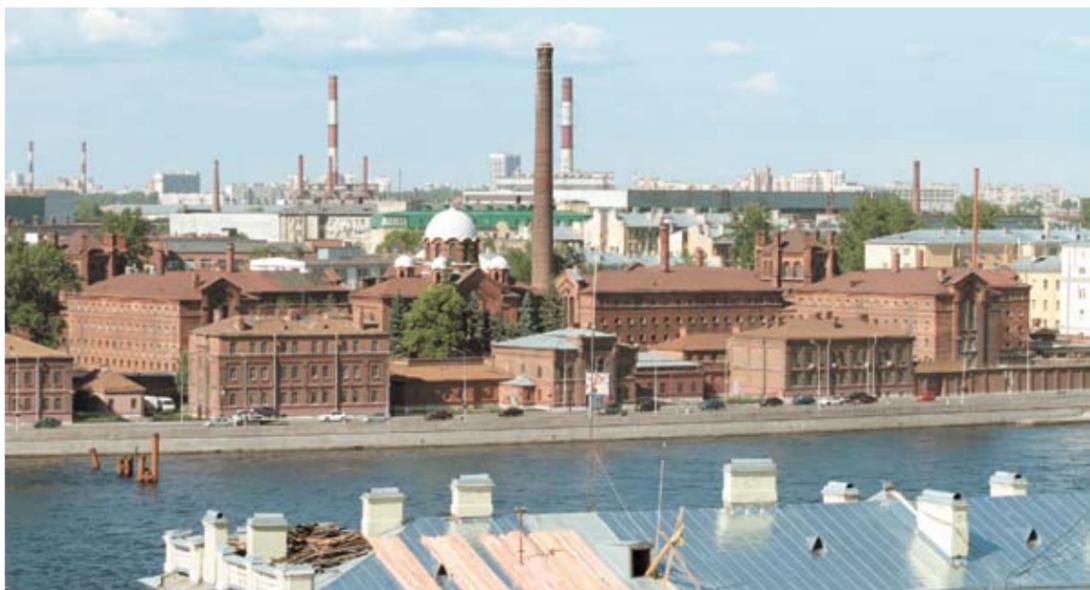
Напомним, санкции эти не первые. Вспомнить хотя бы дело Николая Пасяды, который был первым, кто лишился регалий вице-губернатора, оказавшись в ряду свидетелей по громкому делу, связанному с хищением 155 млн рублей при проведении реконструкции автодороги Зеленогорск – Приморск – Выборг. Основанием для некрасивой истории стали документы, изъятые при обыске 7 июня на его загородной вилле и в рабочем кабинете. На данный момент в должности Николай Пасяда так и не восстановлен.

Неясны и перспективы главы Усть-Лужского поселения Кингисеппского района, который допустил стратегическую ошибку в планировании территорий будущего кластера и недавно подвергся публичной критике губернатора. Между тем привлекательных районов остается не так уж много: Выборгский, Приозерский, Гатчинский...

реконструкция

Тюрьма для искусства

Надежда Степанова. Комплекс зданий следственного изолятора № 1 «Кресты» Смольный рассматривает как площадку, подходящую для создания «креативного» квартала. Участники рынка его в этом поддерживают, считая, что знаменитая тюрьма подходит для подобных целей почти идеально.



КОМПЛЕКС «КРЕСТЫ» ХОРОШО ПОДХОДИТ ДЛЯ СОЗДАНИЯ В НЕМ ЦЕНТРА СОВРЕМЕННОГО ИСКУССТВА

СИЗО № 1 «Кресты», расположенный на Арсенальной набережной, 7, входит в список выявленных объектов культурного наследия. Он был построен в конце XIX века по проекту архитектора Антония Томишко. Тюрьма давно нуждается в ре-

ставрации. Летом 2006 года власти приняли решение о ее переносе на другое место. Проект переноса включен в целевую программу Федеральной службы исполнения наказаний (ФСИН).

Новый следственный изолятор

строится в Колпине. Его проект предусматривает восьмиэтажный комплекс со спортивными залами и медицинскими пунктами. Кроме того, предполагается строительство двух жилых домов для сотрудников СИЗО и банно-прачечный комбинат.

Новый изолятор рассчитан на 4 тыс. человек. По предварительным расчетам, этот проект может обойтись федеральному бюджету в 4,3 млрд рублей. Строительство планируется завершить в 2014 году.

После переезда «Крестов» в Колпино исторический комплекс на Арсенальной набережной, как считают в Смольном, вполне может стать культурной площадкой. Поиск мест для такой площадки занимается рабочая группа, созданная при комитете по инвестициям и стратегическим проектам. В нее вошли представители комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, комитета по управлению городским имуществом, комитета по земельным ресурсам и землеустройству, комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности и Научно-исследовательского и проектного центра Генерального плана Санкт-Петербурга.

По словам заместителя председателя КИСПа Ирины Бабюк, выбор «Крестов» как подходящей площадки для креативного квартала определил их охранный статус. «Данный статус существенно влияет на объект как с точки зрения оценки его инвестиционной привлекательности, так и с точки зрения дальнейшего управления им», – объясняет она.

Участники рынка недвижимости признают, что комплекс «Кресты» хорошо подходит для создания в нем, например, центра современного искусства. Эксперты полагают, что такой проект повысит привлекательность Петербурга для туристов.

«На мой взгляд, для реализации такого проекта "Кресты" – идеальный вариант, – говорит генеральный директор компании London Real Invest Зоя Захарова. – Во-первых, это здание с интересной историей, что уже изначально привлекает к нему внимание; особенно это важно как раз для такой креативной площадки. Во-вторых, объект находится в центре города, а для подобной площадки локация играет важную роль: будет прослеживаться некая преемственность между культурным прошлым и будущим города. В-третьих, объект находится в государственной собственности, и городу не придется вести длительные переговоры с частным инвестором о концепции проекта. Кроме того, это большой комплекс, что позволяет реализовать действительно масштабный, грандиозный проект, который будет интересен туристам и инвесторам».

По мнению аналитиков, подобный проект нужно реализовывать на условиях государственно-частного партнерства.

интервью

Александр Зленко: «Главное –

Марина Голокова. Новый глава ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») Александр Зленко уверен, что, сконцентрировавшись на одном сегменте, предприятие может потерять долю рынка и специалистов.

Делясь планами по развитию, он определил перспективные направления в работе ГУИОН, назвал сроки проведения оценки кадастровой стоимости и упомянул о возрасте, когда понимание поступательного развития является осознанным.

– Александр Александрович, вы недавно вступили в новую должность. Как думаете, почему выбор пал именно на вас?

– Наверное, поводом послужила моя репутация. Я десять лет был сотрудником комитета по управлению городским имуществом и получил колоссальный опыт. ГУИОН существует более 17 лет и играет важнейшую роль для города. Для меня огромная ответственность – руководить коллективом, насчитывающим 800 человек. Учитывая работу в КУГИ, я не понаслышке знаю о проблемах и возможностях ГУИОН, и, чтобы понять их, мне не нужно длительной адаптации.

– Планируете ли вы кадровые перестановки в ГУИОН?

– При новом руководителе этот вопрос, конечно, мучит всех сотрудников любой организации. Совершать какие-либо кадровые революции в ближайшее время нет необходимости. За годы работы в Управлении инвентаризации сложился коллектив профессионалов, которые эффективно решают поставленные задачи. ГУИОН постоянно развивался, открывая новые направления в зависимости от требований рынка. Очередные перемены нас ожидают в сфере законодательства. С 1 января 2013 года изменятся правила, связанные с кадастровой деятельностью, соответственно, конкуренция усилится. В связи с этим нам нужно будет оптимизировать свою структуру. Не исключаю, что перемены коснутся штатного расписания. Но это не революционные изменения, а естественная эволюция, связанная с внешними факторами.

– ГУП «ГУИОН» недавно вышло на федеральный уровень, открыв филиалы во Владивостоке и в Ленинградской области. Планируете ли дальнейшее расширение?

– Мы, конечно, планируем расширение деятельности в других регионах, но это среднесрочная перспектива. Выход в иные регионы – нормальное развитие для любой организации, которая не стоит на месте. Фиксирование только на одном определенном

рынке означает рано или поздно уменьшение доли рынка и отток специалистов.

С федеральным бюджетом мы работаем не так много, как могли бы. Для нас важны контракты, например, с Росреестром. Но все же больший интерес, наверное, представляет вопрос о развитии ГУИОН как организации, работающей не только в Санкт-Петербурге, но и в других регионах Российской Федерации. Помимо Ленинградской области и Сочи, сейчас мы на Дальнем Востоке, на острове Русский, ведем интересную работу в рамках подготовки к саммиту АТЭС.

– В Ленинградской области открыт лишь один филиал – в Кудрове. Появятся ли новые?

– Филиал в Кудрове создан несколько месяцев назад. Мы предполагаем, что в нем будет сконцентрирована работа, охватывающая объекты недвижимости по всей Ленобласти. В этом плане мы, конечно, сотрудничаем с Леноблинвентаризацией. Ведем с ней диалог об организации технического учета на данной территории.

Открытие иных филиалов, подразделений, отделений приема юридических лиц на территории Ленобласти не планируем. Мы пока вообще не заявляем о себе в сфере работы с физическими лицами в области, поскольку не хотим создавать препятствия Леноблинвентаризации, которая сейчас обладает филиальной сетью, предусматривающей как раз работу с гражданами.

– Как координируется работа между ГУИОН и Ростехинвентаризацией?

– Взаимодействие с другими организациями технической инвентаризации у нас проходит по одним правилам. Соглашение о сотрудничестве с Ростехинвентаризацией мы заключили в 2010 году. Оно направлено прежде всего на обмен информацией. Существование единого архива сведений об объектах недвижимости – в интересах конечных потребителей. Кроме того, у нас единые правила инвентаризации всех объектов недвижимости: находящихся и в государственной, и в муниципальной, и в частной собственности.

– Предполагается ли распределение работ в зависимости от правообладателя?

– Нет. Следуя законодательству о конкуренции, мы не занимаемся разделом рынков. Каждый из заказчиков проводит конкурсы в установленном порядке. Мы участвуем

в них на равных правах. Наше соглашение с Ростехинвентаризацией о взаимодействии не направлено на ограничение конкуренции на рынке.

– Прежний глава ГУИОН Александр Чупраков в СМИ говорил о том, что в 2011–2012 годах планируется завершить инвентаризацию жилого фонда Санкт-Петербурга. На каком этапе эта работа?

– Она проведена примерно на 60 процентов. Все объясняется тем, что в последние годы на эти цели не выделялось бюджетного финансирования.

– Как взаимодействуете с коммерческими организациями в сфере оценки недвижимости?

– Рынок оценки в целом более широк, чем рынок инвентаризации. Его развитие не требует никаких соглашений с другими игроками. Все взаимодействие с компаниями проходит благодаря саморегулируемым организациям. Их главная функция – контроль за деятельностью членов СРО.

– По вашим наблюдениям, рынок очищается от недобросовестных организаций?

– Процесс очищения происходит постепенно. В этом плане направление, в котором действуют СРО, на мой взгляд, верное. СРО не просто декларируют правила этики в сфере ведения оценочного бизнеса, они добиваются применения этих норм на практике.

– Некоторые эксперты считают, что оценщики завышают стоимость квартир, купленных по ипотеке. Разница порой доходит до 25 процентов. Насколько оправданы такие заявления, на ваш взгляд?

– Как оценщики в сфере ипотеки мы пока аккредитованы лишь в нескольких банках. Развитие данного направления – наша перспектива. Исходя из опыта работы в КУГИ, я бы сказал, что вопрос оценки всегда является крайне субъективным. Даже в сфере оценщиков всегда существует несколько мнений относительно одного и того же объекта недвижимости. Это ведь не аптека, где цена строго фиксирована. Как юрист могу сказать: два юриста – три мнения. Это справедливо и для оценщиков. Стоимость объекта недвижимости может варьироваться в зависимости от многочисленных факторов. Вывод, что оценка завышена, например,

на 25 процентов, является, вероятно, поспешным. Ведь можно выбирать различные подходы. Когда люди говорят о завышении, они во многом основываются на сравнении с аналогами. Однако надо понимать, что вопрос подбора аналогов требует крайне высокого профессионализма. Поэтому к высказываниям о завышенной оценке я бы относился с крайней осторожностью.

– Насколько необходимо проводить массовую оценку?

– Без массовой оценки в настоящее время обойтись невозможно. Массовая оценка проводится в отношении арендной платы, стоимости земельных участков и объектов недвижимости. Кстати, в этом году была определена новая кадастровая стоимость земельных участков в Петербурге. До этого действовали расчеты, выполненные в 2006 году. Сейчас планируется размещение государственного заказа на кадастровую оценку объектов капитального строительства. Ожидаем размещения заказа в течение ближайшего месяца. Сроки крайне сжатые. Понимаем, что предстоит выполнить гигантский объем работы. Если все пойдет так, как планируется, то к концу 2012 года у нас появится кадастровая стоимость всех объектов капитального строительства. Безусловно, оценка кадастровой стоимости, ее актуализация и совершенствование – длительный процесс, поэтому мы не можем исключить, что работа будет продолжена в следующем году. Более того, она должна проводиться постоянно. Кадастровая стоимость должна быть актуальной.

– Однако, как показывает практика, разница в кадастровой и рыночной стоимости все же есть.

– Да, этого нельзя исключить. Всегда есть некоторый процент несовпадений, но это зачастую просто некая погрешность. Мы стремимся минимизировать этот процент.

– Предусматриваются ли какие-нибудь изменения в законодательной базе в связи с введением новой кадастровой стоимости, в частности те, которые касаются разрешения спорных вопросов? Ведь могут появиться люди, несогласные с той или иной оценкой.

– Законодательство остается прежним. Оно предусматривает механизмы разрешения конфликтных ситуаций. Заявители, несогласные со стоимостью кадастровой оцен-

тяжба



Юнтолово

Любовь Андреева. Смольный намерен лишить «Главстрой-СПб» участков в Юнтолово. Власти не останавливает даже то, что компания вложила в освоение жилого района 1,5 млрд рублей.

Власти города расторгают договор с компанией «Главстрой-СПб» о возведении жилого района «Юнтолово». Причина – неисполнение инвестором условий по подготовке инженерной инфраструктуры. Об этом на прошлой неделе сообщил журналистам вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский.

«Главстрой» купил землю под строительство в Юнтолово на торгах

Фонда имущества еще в 2007 году, а в 2011-м должен был построить и передать городу инфраструктуру будущего квартала, но не сделал этого. Компания намеревалась построить 2,2 млн кв. м недвижимости со всем необходимым. Объем инвестиций – свыше 100 млрд рублей. В 2011 году вновь заявлено о переносе сроков; в декабре прошлого года компании было выдано разре-



НЕ СТОЯТЬ НА МЕСТЕ»

ки, могут ее оспорить, выбрав оценочную компанию и проведя индивидуальный отчет. В случае признания результатов их работы корректная информация будет учитываться в кадастровую стоимость. Эти нормы остаются неизменными.

— Как ведется работа с застройщиками?

— Мы стараемся работать с ними еще на стадии проектирования объекта недвижимости: консультируем по всем вопросам, связанным с реализацией проекта, обеспечиваем землеустроительные работы. Мы оказываем разные услуги. У нас много крупных заказчиков: ОАО «РЖД», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ОАО «Морской порт Санкт-Петербург» и другие.

— Планируется ли открытие новых направлений в структуре ГУИОН?

— Мы всегда декларировали, что комплексный подход к развитию недвижимости — лучшее будущее для нашей организации. Мы постепенно переходим от узкой направленности к комплексному оказанию услуг.

— Земельный ресурс для нового строительства в Петербурге исчерпан. Девелоперы обратили внимание на промышленные территории, большинство из которых представляет собой «лоскутные одеяла» из объектов недвижимости, занимаемых разными арендаторами. Чтобы собственники согласились продавать такие участки, девелоперы предлагают повысить налог на имущество. Какова ваша точка зрения на этот счет?

— Корректировка любого налога возможна после проработки всех последствий принимаемых решений. Должны быть определены все элементы налогообложения, в том числе налоговая база. Нужно определить стоимость имущества. Без кадастровой стоимости невозможно планировать ставки налогов, сравнивать их с текущими налоговыми обременениями. Мне кажется, нужно в целом определить перечень мер, направленных на вывод промышленных предприятий из центра города. Безусловно, некоторые мероприятия проводятся. Однако повышение налога на имущество требует предварительного определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Только после этого мы сможем участвовать в процессе анализа налогового бремени и его влияния на собственников зданий промышленных.

— Насколько, на ваш взгляд, в Петербурге необходимо введение единого налога на недвижимость? В чем плюсы такой системы?

— Введение единого налога на имущество в Санкт-Петербурге и других регионах Российской Федерации, наверное, неизбежно. Другое дело, что, на мой взгляд, для этого недостаточно правовых и технических условий. Ведь, по сути, требуется единая система налогообложения зданий и земельного участка. Сейчас в государственном кадастре недвижимости каж-

дый объект недвижимости рассматривается отдельно. Любой шаг в сфере налогов должен быть продуман до мелочей.

— Когда можно ожидать перехода на единый налог?

— Как минимум после того, как у нас появится новая кадастровая стоимость. До этого невозможно даже предполагать размер налогового бремени.

— Сколько времени потребуются на подготовку правовой базы?

— Сначала предполагалось, что это будет 2013 год. На мой взгляд, для формирования хорошей правовой и технической базы потребуется минимум два года.

— Какие вопросы для перехода на единый налог нужно проработать в законодательстве прежде всего?

— Самый главный вопрос, я думаю, связан с объектом налогообложения. Второе — вопрос кадастровой стоимости. Она должна быть оптимальной. Общество ее должно принять психологически. Мы не можем себе позволить совершать действия, которые приведут к неадекватно-

му налоговому бремени. Кроме того, нужно проработать практику, связанную с оспариванием кадастровой стоимости, и параллельно с этим заниматься ставками налога. Только после этого можно говорить о введении единого налога на территории Санкт-Петербурга. Хотя этот вопрос все-таки в ведении не ГУИОН, а органов государственной власти. Просто мы тоже понимаем, что единый налог на имущество — это наше будущее, это неизбежно. Существующая система налогообложения обладает очевидными минусами.

— Когда ГУИОН перейдет на электронную систему документооборота внутри организации?

— Ожидаем в октябре-ноябре. По этой системе будут взаимодействовать наши подразделения. В перспективе — оптимизация работы для сокращения сроков подготовки документов для наших клиентов.

— Что вас радует в работе?

— Возможность трудиться в слаженном коллективе единомышленников. Мне повезло. В таком коллективе я работал в КУГИ, и в такой коллектив я пришел сюда. Это дает возможность не только комфортно себя чувствовать и с радостью приходить на работу, но и достигать результатов, которые позволяют ставить перед организацией новые цели.

— Как ощущаете на себе повышение в должности?

— Власть по-разному влияет на людей. Со стороны, конечно, виднее, но я стремлюсь не меняться внутренне. Внешне изменения происходят, потому что образ поведения гендиректора отличается от образа поведения людей, занимающих другую позицию.

— Какой вы видите свою карьеру в дальнейшем?

— Завидую вам, если вы себя видите лет, например, через пять. Человек, который понимает, чего он хочет, счастлив. Он всегда этого достигает. Как правило, у человека происходит изменение в приоритетах. На каком-то этапе ему важна только семья, на другом — самореализация. Я нахожусь в том возрасте, когда понимание поступательного развития является осознанным. Для меня главное — не стоять на месте. Это не означает смену деятельности. Должность директора позволяет мне развиваться вместе с коллективом. Мне важно и личностное развитие, будь то изучение иностранных языков или игра на музыкальных инструментах. Постоянный внутренний рост — цель, которую я ставлю перед собой в жизни.



ДОСЬЕ

Александр Зленко

Родился 5 августа 1980 года в Ленинграде. Окончил юридический факультет Санкт-Петербургского государственного университета. В 2001 году начал трудовую деятельность в общественной организации «Юридическая помощь» консультантом по правовым вопросам. В 2002 году пришел на работу в КУГИ на должность ведущего специалиста в Управление распоряжения государственной собственностью. С 2004 года — главный специалист сектора экономики организаций отдела распоряжения государственной собственностью Управления распоряжения государственной собственностью КУГИ. С 2005 года — начальник отдела распоряжения государственной собственностью Управления распоряжения государственной собственностью КУГИ. С 2008 по 2012 год занимал должность начальника данного управления. В числе наград и званий — Грамота Губернатора (2010 год), а также знак отличия «За заслуги перед Санкт-Петербургом» (2011 год). Присвоено звание советника государственной гражданской службы Российской Федерации I класса — «Советник Санкт-Петербурга» (2008 год).

Женат, воспитывает двоих детей.

ВНОВЬ ТЕРЯЕТ ИНВЕСТИТОРОВ

шение на строительство в рамках проекта 16 малоэтажных домов. Изначально проект планировалось завершить к 2017 году.

В июле «Главстрой-СПб» объявил о начале продаж квартир в Юнтолове. Заявленная стоимость квадратного метра — 52 тысячи рублей. Это чуть больше, чем в другом крупном проекте на севере города «Северная долина», где компания продает жилье от 49 тыс. рублей за квадрат. Изначально предполагалось, что в этом квартале, в отличие от «Северной долины», будет жилье не экономиче-

ского, а бизнес-класса. Однако заявленная стоимость квадратного метра говорит о том, что все-таки это будет экономкласс.

Напомним, в аппарате вице-губернатора о намерении подать иск к компании «Главстрой-СПб» сообщили еще в июле. Однако инвестор надеялся урегулировать вопрос мирно. В мае власти Петербурга уже объявили об отказе продлевать договор с «Главстроем-СПб» по реализации другого крупного проекта — многофункционального квартала между улицами

Шкапина и Розенштейна. Тогда Смольный тоже ссылаясь на то, что инвестор не исполнил обязанности, правда, по срокам строительства, но после длительных переговоров их продлили до 2015 года.

«Главстрой-СПб» уже начал освоение участков. По данным источников внутри компании, в настоящее время ведется строительство первой очереди комплекса. Это 14 домов площадью свыше 100 тыс. кв. м. По пяти домам выполнены работы нулевого цикла и залиты фундаменты, ведется забивка свай.

Игорь Метельский уточнил, что изыматься будут все предоставленные земли, но по двум участкам, где уже ведутся работы и получено разрешение на строительство, властям придется искать компромисс. На вопрос о дальнейшей судьбе надела вице-губернатор отметил: «В современных условиях город может экономически более эффективно использовать земли в Юнтолове». Г-н Метельский сообщил, что город намерен обратиться в суд с заявлением о расторжении договора. Петербургская компания

«Главстрой-СПб» входит в корпорацию «Главстрой» (актив «Базового элемента» Олега Дерипаски), занимается комплексным освоением больших территорий в городе. В 2009 году компания начала проект «Северная долина» — строительство нового жилого района на 80 тыс. человек. Также «Главстрой-СПб» ведет работы по комплексному преобразованию территории Апраксина двора и квартала между улицами Шкапина и Розенштейна. В активе компании более 700 га земли, более 5 млн кв. м проектируемых площадей.

Лучше, но меньше

Валерия Битюцкая. Ценителей элитных квартир в Петербурге и за его пределами по-прежнему немало. Требования покупателей традиционны: вид из окон, продуманная до мелочей инфраструктура, необычные планировочные решения. Участники рынка уверены – городу есть что предложить. Однако на данный момент объекты такого уровня немногочисленны, и до конца года ситуация вряд ли изменится.



ОДИН ИЗ САМЫХ ДОРОГИХ ОБЪЕКТОВ РЫНКА – ЭТО ЗАХАРЬЕВСКАЯ, 41 – РЕЗУЛЬТАТ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ

«В России понятие "элитная недвижимость" еще только формируется, – считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург. – Если совсем недавно основным показателем элитности являлось местоположение объекта, то сейчас покупатели помимо локации уделяют пристальное внимание наличию необходимой инфраструктуры и социальной однородности объекта».

Вид и не только

Четких границ в определении объектов этого класса пока нет. Есть набор характеристик, которым должны соответствовать квартиры, но многие из них подойдут и к бизнес-классу. Несмотря на ряд эксклюзивных требований к жилью класса премиум, месторасположение (центр города) и вид из окна – по-прежнему главные показатели «элитности».

«Понятие элитного жилья в первую очередь включает в себя уникальную локацию объекта», – говорит руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. По ее мнению, сегодня это центр города, набережные Петроградского и Центрального районов, первые линии Васильевского острова, а также береговая линия Курортного района, который также является административно подчиненным Петербургу. Сам проект, его концепция, архитектурные решения, технологии, начинка – на втором месте.

Расположение дома считает первостепенным для данного типа жилья и Тамара Попова,

руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg. Видовые же характеристики – скорее ценообразующий фактор.

«Есть три критерия, которые определяют элитность проекта: местоположение, видовые характеристики (особо ценится вид на воду, зелень, а также исторические достопримечательности) и качество объекта, включающее архитектурное решение, планировки, используемые материалы и инженерные системы, наличие собственной инфраструктуры и ее разнообразие», – считает Вера Сережина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI.

В корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» в сегменте «элитное жилье» выделяют два типа объектов: классические статусные и уникальные. Примером классического элитного домостроения могут служить премиальные жилые комплексы «Смолярный парк» или «Парадный квартал», образующие цельные кварталы однородной социальной инфраструктуры и уровня комфортности проживания в историческом центре города. «К числу уникальных относятся возводимые нами сегодня "Дом с видом на Зимний дворец" или "Венеция" на Крестовском острове, расположение которых выводит их в разряд единственного в своем роде предложения на рынке», – говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы "ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад". – В эксклюзивном объекте помимо уникальных видовых характери-

стик и выдающегося архитектурного решения обязательны расширенные конструктивно-технологические возможности: от предусмотренной свободы планировочных решений использования ценных материалов в оформлении фасадов и внутренних помещений до повышенных требований к надежности инженерных сетей». Наличие этих характеристик позволяет отнести объект к эксклюзивным и определяет соответствующую стоимость жилья. Она может превышать среднюю цену элитного «квадрата» в два и более раз.

Цена вопроса

Согласно аналитическому отчету компании Knight Frank St. Petersburg, средняя цена предложения в первом полугодии 2012 года стабилизировалась на уровне 9080 USD за квадрат-

мнение



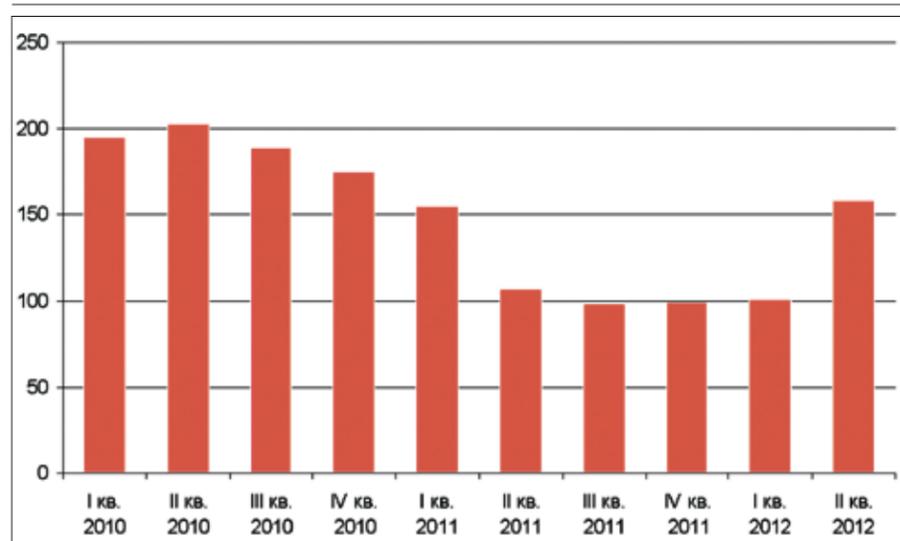
Вера Сережина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI:

– Девелоперы сегодня проявляют более вдумчивый подход к созданию проектов. Приятно констатировать возвращение к традициям Санкт-Петербурга, когда создаются здания с узнаваемым внешним видом, своим внутренним пространством, большим разнообразием планировок, что становится визитной карточкой дома и позволяет хозяевам проявить свою индивидуальность. Для покупателя элитное жилье – это уже не просто квартира, это более широкое понятие, включающее такие составляющие, как дополнительный сервис, финансовые инструменты покупки (рассрочка, ипотека и другие), постпродажное обслуживание. Можно с уверенностью прогнозировать, что дефицит предложения элиты сохранится, а спрос останется устойчиво высоким. Также сохранится наметившаяся в первом полугодии тенденция роста цен на элитное жилье (за первое полугодие – на 6 процентов).

ный метр, увеличившись за первые 6 месяцев на 6,8%. Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке за первое полугодие практически не изменилась, составив 5470 USD (при прочих равных стоимость квартир в домах с интересной собственной историей традиционно выше среднерыночного уровня).

Участники рынка называют примерно те же цифры. Разбег – от 180 тыс. до 300 и выше тыс. рублей за квадратный метр (это средняя цена на самые эксклюзивные дома класса делюкс). Однако эксперты напоминают, что элитная недвижимость – штучный товар, которую отличает значительный ценовой разброс даже в пределах одного дома. Например, в жилом комплексе «Смолярный парк» стоимость квадратного метра зависит

Объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости, тыс. кв. м



Цены предложения. Динамика

Сегмент	Средние цены, USD за кв. м		Изменение средних цен, %	
	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	За II кв. 2012 г.	За I полугодие
Первичный	9020	9080	0,7	6,8
Вторичный	5580	5470	-2,0	0,1



ДЛЯ ОБЪЕКТОВ В ПЕТРОГРАДСКОМ РАЙОНЕ НАИБОЛЕЕ СИЛЬНЫМ ФАКТОРОМ, ВЛИЯЮЩИМ НА ЦЕНУ КВАДРАТНОГО МЕТРА, ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ ПРЯМОГО ВИДА НА ВОДУ



от видовых характеристик, этажа, особенностей планировки и варьируется от 160 тыс. до 400 тыс. рублей.

По данным RFI, на 1 июля стоимость бизнес-класса составила 125 тыс. рублей за квадратный метр, а жилья премиум – от 202 тыс. рублей за квадратный метр. «Элитный объект – это всегда эксклюзивный продукт, поэтому цена на него складывается не только из стоимости земельного участка, строительных материалов и работ. Скорее, она отражает уровень объекта, его статус», – поясняет г-жа Серезина.

«В целом, ценообразование в данном сегменте остается достаточно консервативным по отношению к изменениям на внешнем рынке», – отмечает Елизавета Конвей. По мнению г-жи Конвей, объем рынка элит-

ного жилья по состоянию на первое полугодие 2012 года составляет порядка 750 тыс. кв. м. С начала этого года на рынок вышли такие проекты, как «Леонтьевский мыс», вторая очередь проекта «Смольный парк» и новый жилой комплекс «Собрание». Совокупная продаваемая площадь квартир составила около 110 тыс. кв. м. Денис Бабаков отмечает, что в элитном сегменте рынка в центре Санкт-Петербурга объем спроса в первом полугодии 2012 года составил 45 тыс. кв. м, что соответствует показателям аналогичного периода 2011 года. «Примечательно, что сопоставимый с прошлогодним объем жилья был реализован на фоне сокращения объема предложения премиального жилья в этом году на 15 процентов», – подчеркивает г-н Бабаков.

Если смотреть в целом – популярны квартиры 100–150 кв. м. Происходит смещение спроса в сторону квартир с отделкой, стоимость которой составляет в среднем по рынку 15–25% от стоимости квартиры.

Дорогие предложения Петербурга

Наибольший объем предложения в городе на Неве – в историческом центре. Помимо традиционных локаций – Центрального и Петроградского районов, – в лидерах остается Крестовский остров. Хотя, по мнению коммерческого директора бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад», на Крестовском сейчас очевидна нехватка новых объектов.

«В настоящее время элитные новостройки распределены между Центральным и Петроградским районами, – соглашается Тамара Попова. – В Центральном средний уровень цен немного выше за счет эксклюзивных проектов в "золотом треугольнике"».

К традиционным зонам элитной застройки относятся Центральный и Петроградский районы, Песочная набережная, Крестовский остров. «Элитные покупатели разборчивы в части характеристик квартиры, и здесь для девелопера есть джентльменский набор, куда входят высота потолков (от 3,3 метра), обеспеченность парковочными местами (не менее двух машиномест на квартиру), средний размер площади (от 150–200 квадратных метров) и прочее. Новый тренд последнего времени – особое внимание к архитектуре, покупатели все чаще выражают желание жить не просто в доме, а в проекте, созданном известным архитектором. Для проектирования нашего элитного дома "Александрия" (Новгородская улица, 23) мы привлекли испанского архитектора Рикардо Бофилла», – говорит Вера Серезина.

Самые дорогие объекты рынка – это Захарьевская, 41, Манежная, 4, Большая Конюшенная, 10 – все объекты являются результатом реконструкции исторических зданий в престижных районах центра. Для объектов в Петроградском районе наиболее сильным фактором, влияющим на цену квадратного метра, является наличие прямого вида на воду, в этом отношении сейчас самые дорогие предложения можно увидеть в жилых комплексах Diadema Club House, «Венеция», «Леонтьевский мыс».

Среди примеров элитных объектов, которые приводят эксперты, – «Новая звезда», «Дом у моря», «Смольный парк», «Дом с видом на Зимний дворец», «Венеция».

«Элитные» составляющие у объектов разные. Например, в квартирах «Леонтьевского мыса» особое внимание уделено планировке – во многих из них предусмотрен отдельный вход для обслуживающего персонала, индивидуальный лифт прямо в квартиру, собственные террасы, панорамные окна и многое другое. Дизайн интерьеров общественных помещений и некоторых квартир разработает знаменитая английская студия YOQ, которой руководит дизайнер-концептуалист Фи-

лип Старк, в портфолио которого, по словам представителей Colliers International, входят лучшие элитные проекты по всему миру.

«Есть случаи, когда у дома даже есть собственный причал для яхт, как, например, в доме Stella Maris от Setl City, построенном в 2007 году, – приводит еще один пример Ольга Трошева. – Элитный дом, как правило, строится с применением высококачественных нестандартных решений и новейших технологий, привлекаются именитые дизайнеры для оформления внутреннего пространства дома – холлов, лестниц, прочих мест общего пользования. Инфраструктура такого дома может включать широкий перечень элементов комфортной жизни: бассейн и спа-салон, библиотеку, подогреваемую подземную парковку, систему "умный дом" и многое другое». В том числе – наличие управляющей компании.

Возможно, столь сильный акцент на «начинке» является результатом того, что сейчас на рынке ощущается недостаток именно видовых квартир. А всевозможные новинки и тонкости призваны этот недостаток компенсировать. «Большая часть объектов рынка сейчас не может предложить помещений с действительно хорошими видами – на воду, памятники архитектуры, – считает руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg. – Ликвидность таких квартир довольно высока, особенно в случае разумных метражей».

Прогнозы на стабильность

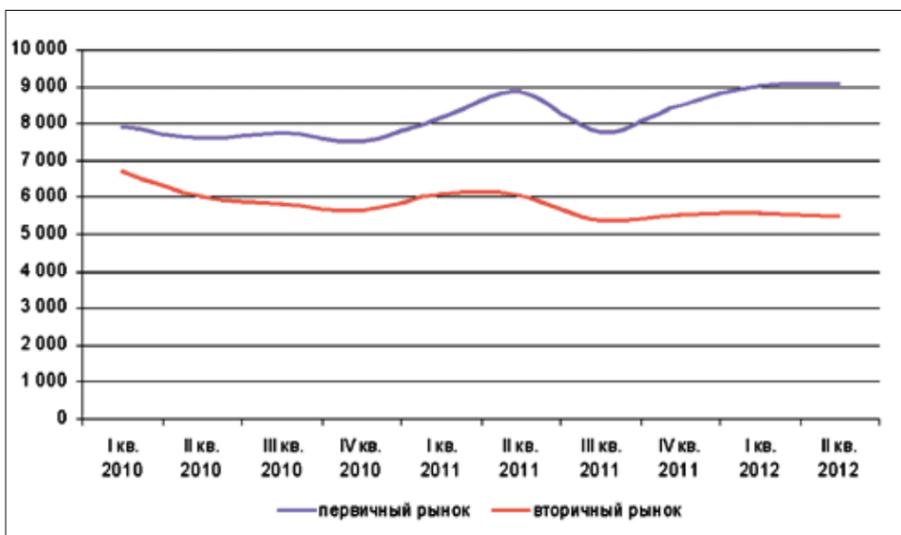
Если сложить площади всех строящихся и выведенных в продажу объектов в Петербурге, то, по данным RFI, на элиту приходится всего 1% предложения, в то время как на экономкласс – около 70%, комфорт – 25%; бизнес – 4%. «Приведу и другие цифры для сравнения. Если в 2010 году в продажу было выведено 150 тысяч квадратных метров элитного жилья, то в 2011-м в два раза меньше (60 тысяч квадратов). Начало 2012 года в этом плане также не порадовало – в первом полугодии было выведено 25 тысяч квадратных метров (два проекта). Планируется, что до конца 2012 года будет выведено в продажу еще порядка 60 тысяч квадратных метров новых площадей (четыре-пять новых проектов), однако ситуацию с дефицитом элитного жилья это кардинально не изменит. Дефицит предложения имеет несколько причин. Во-первых, ограниченное число земельных участков под элитное строительство, во-вторых, законодательная неопределенность, сложившаяся в части развития исторического центра города, в-третьих, скорость запуска новых проектов, что является прямым следствием ситуации с законодательством», – рассуждает г-жа Серезина.

Объекты элитного рынка немногочисленны. Появление каждого такого проекта – событие. Сейчас в элитном сегменте продолжается постепенное сокращение предложения, однако участники рынка возлагают большие надежды на ввод новых объектов. До конца 2012 года вряд ли возможны существенные изменения. А вот в период с 2012 по 2014 год в эксплуатацию будет введено более 200 тыс. кв. м элитной жилой недвижимости. «После 2013 года планируется выход на рынок таких проектов, как "Набережная Европы" ("ВТБ Девелопмент") и "Динамо" ("Газпромбанк Инвест") совокупной продаваемой площадью более 300 тысяч квадратных метров», – напоминает Елизавета Конвей.

Вывод новых объектов способен существенно повлиять на ситуацию и рост цен, но пока рынок довольно стабилен.

«Предложение по-настоящему качественно элитного жилья в Петербурге всегда было ограниченным и эксклюзивным, – подводит итог Ольга Трошева. – Это связано в первую очередь с неэластичным ресурсом участков под застройку в центре города. Тем более если речь идет об участках с уникальными видовыми характеристиками. Предложение очень стабильно и практически не растет. Одни объекты продаются и уходят с рынка, появляются другие – в очень ограниченном количестве. Однако по-настоящему интересные, качественно проработанные проекты всегда находят своего покупателя. Люди понимают, что ничего подобного на рынке нет и больше не появится. Думаю, сложившаяся стабильная картина будет сохраняться до конца года».

Динамика изменения стоимости предлагаемых к продаже элитных квартир первичного и вторичного рынков Санкт-Петербурга, USD за кв. м



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Альтернатива традициям

Алиса Селезнева, Любовь Андреева. Санкт-Петербург и ближайшие пригороды — колыбель отечественной классики. Улицы, мосты и дворцы, возведенные по строгим классическим канонам, уже многие века не перестают удивлять гостей северной столицы. Но город развивается, увеличивается в размере, осваиваются все новые территории. Современные строители не могут позволить себе роскошь строить по примеру зодчих прошлых веков и ищут альтернативные технологии и материалы.



НАГРУЗКИ СОВРЕМЕННОГО МЕГАПОЛИСА НЕ ПОЗВОЛЯЮТ ОПИРАТЬСЯ ТОЛЬКО НА ОПЫТ ПРОШЛЫХ ПОКОЛЕНИЙ

Вся современная строительная промышленность и производство строительных материалов основываются на использовании традиционных цемента, глины, известняков, кварцевого песка, гипса и т. п. На их основе с использованием высокотехнологичных добавок получают качественные материалы нового поколения.

Материалы на бесцементной основе

Легкие теплоизоляционные и высокопрочные конструкционные материалы можно получить при помощи добавок: кремнистых пород (диатомит, опока, трепел, цеолит) или отходов промышленного производства (микркремнезем, различных шлаков, отвалов). Благодаря добавкам создают ситаллы, керамику, стеклокерамику, стекло, пеностеклокерамику, пеностекло и композитные материалы в виде плит, блоков, гранул и т. п. Материалы могут использоваться для строительства гражданских и промышленных объектов, а также для теплоизоляции промышленных объектов, холодильных складов и пр.

Данные добавки — дешевое широко распространенное сырье, утвержденные запасы которого составляют миллиарды тонн. Предлагаемая технология производства строительных материалов основывается на добыче сырья, его измельчении, смешивании с водным раствором щелочи, формовании изделий с последующим обжигом и позволяет из сырья одного месторождения получать различные строительные материалы.

Это позволит также эффективно решить проблему утилизации отходов мусоросжигающих заводов, химических производств, отходов атомной промышленности путем

их смешивания с обработанной кремнистой породой, гранулирования и стеклования при обжиге. Полученные гранулы могут быть захоронены или использованы в качестве строительных материалов — щебня, гравия.

Кроме того, предлагаемый способ позволяет улучшить свойства гранулированных теплоизоляционных материалов, имеющих высокое водопоглощение: перлита, вермикулита и т. п. — за счет добавления кремнистого сырья (10–20% по массе) и производства нового продукта с минимальным водопоглощением — например, теплоизоляционных плит.

Прочные добавки

Одним из путей улучшения характеристик существующих материалов является добавление в них новых связующих элементов — прочных волокон, которые армируют материал, делая его гораздо прочнее. К таким материалам относится, например, армированный бетон, свойства которого превосходят по всем параметрам свойства обычного марочного бетона. К самым перспективным видам армирования специалисты относят фибровое. Фибробетон разделяется на классы в зависимости от того, какие фибры используются: из стали, из синтетических волокон, из щелочестойкого стекловолокна, из обычного стекловолокна.

Так, интересен стеклофибробетон — прочный и относительно легкий строительный материал, при производстве которого используется два основных компонента: мелкозернистый бетон (бетон-матрица) и укрепляющие его фибры из стекловолокна. Армирующие волокна могут быть распределены по всему объему получаемого из стеклофибробетона элемента или преобладать

в каких-либо его частях (зонах). Своими превосходными характеристиками этот материал обязан прочному сцеплению бетона со всей огромной поверхностью фибры, площадь которой может составлять от 10 тыс. до 50 тыс. кв. м (зависит от цели применения материала).

Появилась на рынке и новая разновидность ячеистых бетонов — торсионный газобетон. Для его создания использовались разработки нанотехнологий российских ученых. Торсионный газобетон — это искусственный камень, способный плавать в воде, отвечающий всем требованиям нормативных документов, предъявляемым к строительным материалам, и имеющий хорошие теплозащитные свойства.

Еще один поставщик альтернативных строительных материалов — перерабатывающая отрасль. Переработка отходов — это не только современно с точки зрения позиционирования компании как экологически ответственной, но и серьезное подспорье для снижения затрат. Помимо материальной выгоды (сегодня в среднем вторичный щебень и бой кирпича продаются за 250–300 рублей за кубометр, а стоимость натурального щебня доходит до 900 рублей), рециклинг позволяет решать проблемы, связанные с дополнительным размещением отходов. Последние, при соблюдении требований закона, часто выливаются в финансовые.

«Из нашей практики можно привести пример разбора трехэтажного здания 60 метров длиной и 40 метров шириной. Налог на негативное воздействие на окружающую среду по документации составлял 1,5 миллиона рублей. В эту сумму не включались транспортные расходы на вывоз мусора. Мы разработали новые технические

условия, и после переработки всех отходов сумма снизилась до 150 рублей», — говорит Александр Васильев, управляющий директор ГК «КрашМаш».

По его данным, окупить подержанную дробильную машину стоимостью 20–25 млн рублей можно за 3–4 года при постоянной загрузке, правда, в этот комплекс должны быть включены экскаватор с гидравлическими ножницами и фронтальный погрузчик. Временный простой понесет за собой большой удар для бизнеса, тем более, если техника взята в лизинг.

Экологический формат

При выборе строительных материалов сегодня, как никогда ранее, ценится понятие экологической чистоты.

К экологичным материалам можно отнести строительные материалы из возобновимых природных ресурсов, не оказывающие негативного действия на человека: дерево, камень, керамику. Однако стройиндустрия не стоит на месте, и на рынке появляются новые материалы, совмещающие свойства всех этих материалов.

Так, ООО «Бамако» приступило к производству строительного материала под названием «Унико-брус». Изготовитель предлагает его для строительства зданий и сооружений самого различного назначения: жилые дома, социальные объекты, промышленные здания и т. д.

Новый материал состоит из экологически чистых компонентов. В его основе древесные опилки, каустический магnezит, бишофит и рисовая лузга. Из этих спрессованных компонентов формируют строительный брус различной длины с сечением 200×200 для стен и 200×150 для внутренних перегородок. Древесные опилки придают материалу морозостойкость, каустический магnezит — прочность и огнеупорность, бишофит обладает лечебными свойствами и придает свойства антисептика, то есть он не должен быть подвержен гниению, не дает разводиться бактериям, плесени и насекомым. Рисовая лузга содержит кремний, который призван придать конструкции прочность.

Мнение



Александр Васильев, управляющий директор ГК «КрашМаш»:

— Тема переработки строительных отходов для нас является актуальной с самого основания нашей компании. В среднем в год ГК «КрашМаш» перерабатывает 200–250 тысяч кубометров образовавшихся отходов. В основном конечная продукция идет на нужды заказчика. На рынок если и выпускается, то, как правило, небольшой объем, это отдельный бизнес.

По нашим данным, в России из 100 процентов образующихся при сносе здания отходов к переработке пригодны порядка 60–70 процентов. На Западе этот показатель может достигать до 85–90 процентов за счет качественной сортировки и переработки большего количества отходов (помимо железобетона и кирпича в переработку идут дерево, стекло, рубероид).

КСТАТИ

Новые дома будут тонкостенными

Министерство экономического развития рассмотрело поправку к строительному стандарту «Тепловая защита зданий». Принятие этой поправки позволит строителям снижать толщину стен до 65% от нынешней нормы.

По действующим сейчас нормативам минимальная толщина стены жилого здания должна составлять 31 см (однослойный пеноблок). Новые СНиП допускают снижение толщины стены до 20 см. Это позволит строительным компаниям экономить значительные средства на возведении зданий, но может лечь тяжелым грузом на кошельки жителей новых домов, которым придется больше тратить на отопление.

По мнению НИИ Стройфизики, тонкие стены необязательно холодные, надо только использовать современные материалы. Кроме того, все СНиП принимаются с учетом требований к теплозащите зданий и удельному расходу тепла. По сравнению с нормами 1980-х годов толщина стен домов снизилась уже на 25-30%.

С ними несогласны представители других экспертных организаций, например, Мосгосэкспертизы: по их мнению, новые нормы автоматически вызовут переплаты за энергию. А это противоречит планам властей, которые хотят постепенно снижать удельный расход тепла в жилом строительстве, а также Энергетической стратегии до 2030 года.

ООО «Мега Эко-Стройальянс» также производит экологически чистый строительный брус. Для изготовления этого материала используются хвойные опилки, каустический магнезит и бишофит. Производимая продукция подтверждена необходимыми строительными и гигиеническими сертификатами качества.

Дом собирается по принципу детского конструктора. Как декларируют производители, дом на 6 кв. м собирается за один рабочий день.

Петербургские мосты

Постоянно растущий грузопоток, транспортная напряженность и расширение границ города требуют дополнительных мостовых конструкций. Нагрузки современного мегаполиса не позволяют опираться только на опыт прошлых поколений. «В последнее время широкое применение получает технология использования преднапряженного железобетона, которая используется во всем мире при возведении мостов, дорожных развязок, путепроводов, при возведении зданий и промышленных объектов», – комментирует Ольга Тихонова, руководитель направления «Мосты и тоннели» компании «Ирисофт Инвест». – Ее основным преимуществом являются экономические и технические показатели: значительно оптимизирован расход обычной, высокопрочной арматуры и самого бетона; также предварительное напряжение железобетона позволяет увеличить срок службы сооружения». В обычном железобетоне всегда возникают трещины, которые становятся виновниками коррозионных процессов, что приводит к выходу конструкции из строя, поделилась опытом эксперт, а использование преднапряженного железобетона позволяет проектировать и строить сооружения с более длительным сроком службы.

Уникальность данной технологии в том, что она позволяет проектировщику заложить в разных зонах конструкции различные уровни напряжения, и таким образом инженер может сделать конструкцию одновременно и прочной, и экономически выгодной.

В 3D не только мультики

Власти Петербурга внедряют 3D-технологии в проектирование, строительство и ремонт дорог. Новые требования уже находят отражение в тендерной документации. Комитет по развитию транспортной инфраструктуры объявил, что в новом сезоне подрядчики должны перейти на работу с трехмерными проектами ремонта дорог. Участники рынка будут обязаны оборудовать дорожную технику специальными датчиками для 3D-сканирования ремонтируемой поверхности и освоить новые технологии, чтобы участвовать в городских тендерах. Новая технология снижает себестоимость строительства квадратного метра дорожного покрытия с 1800 до 1100 рублей. Есть и другие сильные стороны. В настоящее время при прорыве коммуни-

каций место аварии специалисты определяют скорее интуитивно и поднимают дорожное полотно на предполагаемом месте прорыва. Располагая 3D-моделью участка, бригада будет иметь четкое представление о том, какие коммуникации проходят в месте аварии и как именно нужно вести работы, чтобы не усугубить ситуацию.

Новое – хорошо забытое старое

Эксперты строительной отрасли работают и над новинками в отделочных материалах. «Иногда новое – это хорошо проверенное старое, – комментирует Антон Варзин, арт-директор дизайн-студии Art Studio Design & Construction. – Искусственный камень известен уже около 50 лет и своим появлением обязан всемирно известной компании DuPont. Наибольшей популярности искусственный камень достиг под маркой Corian».

В современных общественных интерьерах используются 3D-панели, которые придают помещению авангардный и футуристичный вид.

Отдельно г-н Варзин выделяет новые виды штукатурки, которые имитируют различные металлы, в том числе и с эффектом состаренного металла. Широко применяется и стеклокомпозит, который может выглядеть как камень, а весит не больше пластикового стаканчика, – этот материал пришел к нам из оборонной промышленности.

В бизнес-центрах, ресторанах, барах и салонах красоты популярны различные варианты отделки стеклом. При этом с помощью современных технологий стекло может выглядеть очень необычно. Его можно обработать кислотой или песком (с помощью пескоструя), отполировать. Можно нанести различные рисунки, в том числе и цветные. Изображения могут быть нанесены с помощью лазера. Кстати, этот прием сейчас используется и в фасадной отделке – например, БЦ «Бенуа». Наряду со стеклами во внутренней отделке активно используются зеркальные поверхности с травлением кислотой и иными эффектами.

В коммерческих помещениях встречаются и стеклянные полы, и стеклянные лестницы с полным отсутствием видимых несущих конструкций. Здесь тенденции полностью отходят от классического исполнения в камне и лепнине.

«Дерево и керамогранит – это, по сути, классика, но и классика сегодня меняется: появляются новые оттенки, камень на вид может быть как дерево и отличить его можно только по температурным ощущениям», – комментирует арт-директор дизайн-студии Art Studio Design & Construction.

В настоящее время все жилищные программы и реформы реализуются медленно из-за высокой стоимости строительных технологий, материалов и высоких издержек крупных промышленных комплексов. Уменьшению себестоимости должны способствовать современные технологии строительства, а также новые строительные материалы.

ВодоКаналСтрой

**УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ,
ЗАКАЗЧИКИ,
ПРОЕКТИРОВЩИКИ,
ПОДРЯДЧИКИ И ДРУЗЬЯ!
Поздравляем Вас
с профессиональным праздником –
ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ.
Желаем процветания,
Благополучия
и трудовых успехов.**

Группа компаний «ВодоКаналСтрой»

192007, Санкт-Петербург, Днепропетровская ул., 14
Тел.: +7 (812) 766-58-50, т/ф.: +7 (812) 766-48-54

www.vodokanalstroy.spb.ru
www.stis.com.ru
e-mail: info@vodokanalstroy.spb.ru

Александр Гутман: «Необходимо исключить возможность демпинга предложений, которые звучат на аукционах»

Мария Безух. Возглавив в 80-е небольшой трест № 6 Главленинградстроя, он привел в Россию канадские технологии монолитного домостроения. В 90-е он преобразовал обычную контору в строительный холдинг, который сегодня стал одним из самых востребованных и влиятельных на отечественном рынке. Наш сегодняшний собеседник — генеральный директор ОАО «Монолитстрой» Александр Гутман.

— Александр Зиновьевич, ваша фирма первой осваивала монолитное строительство. Вы следите за тем, что происходит в этом сегменте сейчас?

— За редким исключением, большая часть зданий возводится сегодня именно этим методом. Поэтому считаю, что свою задачу мы выполнили и решена она в полном объеме: сегодня монолитное строительство не эксклюзивная, а широко применяемая технология.

— По вашему мнению, что ожидает строительную сферу в обозримом будущем?

— В строительстве периодически происходят разные события со знаками плюс и минус. Но рано или поздно рынок стабилизируется. В моем понимании, драматизировать ситуацию не стоит. В городе ежегодно сдается много квадратных метров жилой площади и социальных объектов. Хотя насчет социальных объектов у меня есть некоторые опасения. Дело в том, что бюджетное строительство осуществляется в рамках ФЗ № 94 и предусматривает аукционы. Это вызывает определенные сложности у подрядных организаций, которые неконкурентоспособны со структурами, выигрывающими тендеры на демпинговых условиях. Складывается абсурдная ситуация, когда закон фактически

исключает вероятность победы в тендере для серьезных компаний. Есть надежда, что Госдума внесет поправки к действующему 94-му федеральному закону и после их принятия участие в тендерах солидных организаций будет эффективней.

— Какие поправки внесли бы вы?

— Надо просто исключить возможность демпинга предложений, которые звучат на аукционах. Это и селекционный отбор, который является важным фактором, и если первоначальная цена снижается более чем на 10 процентов, то аукцион должен приостанавливаться, а ситуация анализироваться.

— А что происходит сейчас?

— Сейчас на аукцион приходят компании, которые дают снижение 25 процентов и более, что, на мой взгляд, необоснованно, нереально и приводит в тупик. Наиболее характерный пример — строительство стадиона на Крестовском острове, когда компания снизила стоимость более чем на 30 процентов и аукцион выиграла. Аналогичные случаи происходят и по другим аукционам: были ситуации по школам, когда стартовую цену снижали на 25 процентов. Хотя построить за такие деньги просто нереально.

— Действительно нереально построить?

— Есть определенные экономические правила формирования цены. Если компания выигрывает аукцион со снижением цен на 10 процентов и более, то будет страдать либо качество, либо общее строительство объекта. Других путей нет. А кому нужны такие объекты?

«Слабое место» города — освоение новых территорий, где он должен принимать самое активное участие в подготовке инфраструктуры, инженерных коммуникаций и строительстве соцобъектов. Думаю, соответствующие меры будут приняты руководством города, ведь проблема озвучивается достаточно часто. Сегодня построено достаточно жилья, но школ, детсадов, поликлиник не хватает. Думаю, в ближайшее время они будут строиться более активно, хоть это и потребует значительных ассигнований.

— Если не ошибаюсь, в свое время вы задали некий тренд по части строительства школ?

— Мы выиграли тендер на строительство школы в Пушкине по проекту повторного применения. Аналогичная, порядком устаревшая школа была построена в Приморском районе. Мы съездили, посмотрели, дали свои предложения, и комитет по строительству их принял. В итоге школа построена по нашим технологиям с применением новых материалов и сейчас успешно эксплуатируется. После реализации этот метод действительно был принят городом за образец, и сейчас школы строятся именно так.

— А с точки зрения бизнеса выгодно строить школы?

— Смотря как считать. В моем представлении, максимальная чистая прибыль подрядной организации от строительства жилья, школы, других объектов должна колебаться от 7 до 9 процентов. Если проект оптимизирован, то обычно в эти параметры укладывается. А процентная составляющая ниже — и это уже неинтересно подрядчику.

— Александр Зиновьевич, как вы относитесь к институту СРО в строительстве?

— Сейчас сложно сказать, что получится в итоге; пока есть определенные сложности. Во-первых, создается много некоммерческих организаций, и некоторые из них не вполне добросовестно выполняют свои обязанности.

— И вам такие известны?

— Земля слухами полнится. Считаю, что получать членство в СРО на коммерческих условиях в корне неверно и разрешение на строительство должно оставаться в ведении государства. Возможно, мое суждение ошибочно и по мере развития институт СРО начнет меняться в лучшую сторону. По крайней мере, будем на это надеяться.

— Каковы ваши ожидания от вступления в ВТО?

— Риски возможны, но, я полагаю, они

должны подстегнуть подрядные организации за счет активизации работ по совершенствованию и внедрению новых технологий. Живет же весь мир в ВТО, и никто пока по своей воле из нее не вышел. В конечном счете, если не раздувать щеки, а учиться у иностранцев новому, то система быстро адаптируется к нашим реалиям.

— То есть иностранных конкурентов вы не боитесь?

— Нет.

— В свое время вы образовали холдинг. Какой совет могли бы дать начинающим коллегам?

— Работа должна быть разноплановой: и с бюджетом, и с частными инвесторами. Не надо сидеть и ждать у моря погоды, нужно искать применения своим возможностям, силам и устремлениям. Если есть желание, опыт, знания, то в наше время можно найти на рынке свою нишу и работать. Сейчас подрядных услуг в городе довольно много.

— Как смена власти влияет на бизнес?

— Ну, власть-то у нас не меняется. Меняются персоны. А правила игры остаются прежними. Конечно, могут быть внесены какие-то коррективы, но не более. Например, что-то будет решаться в первую очередь, что-то отодвинется на второй план, но идеология остается прежней. Мы живем в рыночных условиях, у города есть определенные проблемы и желание их решить. Вопрос заключается в приоритетности этих задач. Учитывая положение города и его потенциал, думаю, неверных шагов в этом направлении не будет. А в переменах я ничего плохого не вижу. На мой взгляд, власть должна меняться. И чем чаще, тем лучше. Наиболее успешная команда закрепится на более долгий срок.

— Если говорить не о персонах, а о структуре городской администрации, — что было бы оптимальным для вас?

— В системе городской администрации должна существовать должность вице-губернатора, курирующего строительный комплекс города. Сейчас эти функции выполняет вице-губернатор Игорь Метельский, но, в моем представлении, у него хватает забот в своем основном направлении, чтобы в полном объеме заниматься строительной отраслью. Между тем строительный комплекс требует ежедневного пристального внимания к проблемам, которые возникают в силу ряда объективных причин.

— Какие ваши ближайшие планы?

— Мы хотели бы быть в числе строителей газпромовского комплекса в Лахте, более активно участвовать в строительстве стадиона на Крестовском острове. К сожалению, обстоятельства сложились так, что мы не возводили вторую сцену Мариинского театра. Но, я думаю, впереди у нас еще много интересных объектов.



Проценты остаются на высоте

Марина Голокова. Банкиры скептически отреагировали на заявление премьер-министра Дмитрия Медведева о том, что Правительство РФ стремится к понижению ставок по ипотеке до 5–6% годовых.

Они не готовы пойти на такой шаг без бюджетного финансирования. Изменение кредитных ставок банки рассматривают в зависимости от ситуации в мировой экономике.

Глава российского правительства Дмитрий Медведев недавно вновь поднял вопрос ипотеки. Он заявил, что средний размер ставок по ипотечным кредитам должен составлять 5–6% годовых. Именно такая ставка, как считают власти, будет по силам любой работающей российской семье. Добиться снижения ставок правительство надеется с участием компаний, которые могли бы субсидировать ипотеку для своего персонала. Снижение ипотечных ставок для граждан, работающих в бюджетной сфере, федеральные власти готовы взять на себя.

Сегодня ставка по ипотечным кредитам в среднем варьируется от 11 до 12,5% годовых. Генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Владислав Назаров обращает внимание на то, что российское правительство планирует достичь уровня ипотечных ставок 5–6% к 2018 году. Однако, по его мнению, даже к этому времени будет трудно достичь подобных цифр без использования бюджетных средств. Между тем правительство для бюджетников пока не сформировало никаких ипотечных программ. Например, на 2013 год за счет городского бюджета власти предусмотрели займы только по действующим целевым программам, среди которых «Молодежь – доступное жилье» и «Военная ипотека».

Банкиры же пока не видят никаких предпосылок для снижения ипотечных ставок. По словам заместителя председателя Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» Марины Чубриной, кредитная ставка высчитывается исходя из затрат на возмещение рисков невозврата кредитов, на мобильные, электронные технологии, на открытие новых офисов и прочие банковские расходы. Ставки определяют себестоимости банковского продукта, и их предполагаемое снижение почти в два раза может быть только искусственным.

Изменения процентной ставки, как уверяют банкиры, по-прежнему зависят только от уровня инфляции и экономической ситуации в мире. В этом году уровень инфляции, по оценкам Сбербанка России, составил 4,5%. Аналитики не берутся давать прогнозы на 2013 год, учитывая колебания в мировой экономике. Между тем спешат успокоить, что не планируют повышения ставок в ближайшее время. Если заемщика и ждут изменения, то они будут зависеть скорее от ценовой политики застройщика, чем от банковских ставок.

По мнению начальника отдела ипотечного кредитования петербургского филиала «ВТБ 24» Татьяны Хоботовой, сегодня цена на недвижимость и ипотечные ставки находятся в оптимальном соотношении, поэтому «жилье лучше покупать сейчас». Что люди и делают. Несмотря на то что ставки остаются по-прежнему относительно высокими, растут и спрос на жилье, и, соответственно, потребность в кредитах. Ссылаясь на высокие объемы жилья, строящегося в 2012 году, представители банков делают акцент на том, что уровень ипотеки растет так же, как и рынок недвижимости. Заместитель начальника отдела кредитования физических лиц петербургского филиала ОАО «Газпромбанк» Татьяна Воробьева говорит, что в этом году банк выдал в два раза больше ипотечных кредитов, чем год назад. В Сбербанке объем выдачи ипотечных кредитов увеличился в полтора раза. Почти в 2,7 раза – в «ВТБ 24». «Ипотека сегодня развивается быстрее, чем мы ожидали», – резюмирует Татьяна Хоботова.

По наблюдениям специалистов «ВТБ 24», люди предпочитают покупать новое жилье, а не «вторичку». Они готовы идти на риск, вкладываясь в строительство еще на стадии котлована. По оценкам экспертов, стоимость квартир по мере их готовности возрастает на 30–40%.

Банки предусматривают различные программы для заемщиков, но без существенного понижения ставок. Пример для этого, по их мнению, должно показать государство.



КСТАТИ

Санкт-Петербургский центр доступного жилья заключил первую сделку по программе «Обратная ипотека». По словам генерального директора Центра Владислава Назарова, данная программа предусматривает примерно те же механизмы, что и при ренте. Она рассчитана на пожилых людей, пенсионеров, готовых заложить собственную квартиру ради получения ежемесячной прибыли. «По сути, это монетизация имеющегося у человека жилья», – определил Владислав Назаров. По программе «Обратная ипотека» кредитор, получив в залог квартиру, заемщику выдает деньги ежемесячно частями. Кредит и проценты по нему будут выплачены сполна за счет продажи недвижимости после смерти заемщика.

НОВОСТИ

■ **«Петрович» расширяет сеть.** СТД «Петрович» объявил о расширении сети офисов продаж. В августе запланировано открытие новой торговой точки на Варшавской улице, 61, корп. 1, рядом с метро «Парк Победы», а в конце октября компания откроет офис продаж во Всеволожске. Сейчас в сети офисов продаж СТД «Петрович» работают две точки: на Васильевском острове (Железноводская улица, 15) и на Ленинском проспекте, 91.

Офис продаж включает в себя демонстрационный зал, в котором выставлены образцы продукции и кассовую зону. Здесь отсутствует склад – заказы доставляются со строительных баз или единого распределительного центра СТД «Петрович». Площади офисов продаж составляют 100–150 кв. м. Инвестиции в их открытие измеряются несколькими сотнями тысяч рублей без учета стоимости аренды.

■ **Ленэнерго привлекло на ремонт 3 миллиарда.** ОАО «Ленэнерго» завершило размещение дополнительного выпуска обыкновенных акций. Компания разместила 209,4 млн бумаг и привлекла 3,043 млрд рублей. Денежные средства, получен-

ные от проведения дополнительной эмиссии, будут направлены на финансирование инвестиционной программы, включая программу реновации кабельной сети напряжением 6–110 кВ. Дополнительный выпуск ценных бумаг зарегистрирован федеральной службой по финансовым рынкам РФ 21 февраля 2012 года, государственный регистрационный номер 1-01-00073-А-002D. Выпуск состоит из 273 023 689 акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая на общую сумму по номинальной стоимости акций – 273 023 689 рублей.

Напомним, что решение об увеличении уставного капитала ОАО «Ленэнерго» путем проведения дополнительной эмиссии обыкновенных акций принято акционерами компании осенью 2011 года. Бумаги размещаются по открытой подписке, цена размещения одной дополнительной обыкновенной определена в размере 14 рублей 56 копеек.

■ **«Темп» построил дом в Приморском районе на деньги Сбербанка.** Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «Строительная компания «Темп» под-

писали договор о сотрудничестве. Согласно документу началась реализация квартир в жилом доме в Лыжном переулке, 2. Дом построен с участием кредитных средств банка по кирпично-монолитной технологии и состоит из пяти секций разной высоты: от 20 до 25 этажей. Объект находится в динамично развивающемся Приморском районе Санкт-Петербурга. Все квартиры реализуются «под ключ», с возможностью въезжать в них сразу же после приобретения.

■ **Банк России отчитался по рынку ипотечного кредитования за июнь 2012 года.** Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования на 1 июля 2012 года таковы: за 6 месяцев 2012 года было выдано 296 тысяч ипотечных кредитов на 429 млрд рублей, что в 1,6 раза превышает уровень 6 месяцев 2011 года в денежном и в 1,5 раза – в количественном эквиваленте. При этом замедление темпов роста рынка продолжилось и происходит в условиях некоторой стабилизации ставок по ипотечным кредитам, а также постепенным исчерпанием платежеспособного спроса на фоне снижения эффекта «низкой базы». В июне 2012 года уровень ста-

вок не изменился: средневзвешенная ставка по кредитам в рублях составила 12,2%, так же как и в мае. Отметим, что благодаря программам рефинансирования АИЖК небольшие банки – партнеры АИЖК предлагали в первом полугодии самые низкие рублевые ставки на рынке. Средневзвешенные ставки этой группы банков составили 11,5–11,6%, в то время как средняя ставка по рынку – 12,1%.

■ **«ВТБ 24» аккредитовал строящиеся объекты «ЛенСпецСМУ».** Банк «ВТБ 24» аккредитовал строящиеся объекты компании «ЛенСпецСМУ»: первый корпус жилого комплекса «Ласточкино гнездо» и второй корпус «Орбиты». Теперь покупатели квартир в новых комплексах застройщика могут воспользоваться ипотечными программами одного из самых известных банков. «ВТБ 24» работает по программе господдержки ипотеки. Ставка кредита составляет 7,9–13,65% в зависимости от срока кредитования и размера первого взноса. Сумма кредита – от 300 тыс. до 200 млн рублей. Срок – до 50 лет. Размер первоначального взноса – 20% от общей стоимости квартир.

арбитраж

Отстроиться легче, чем судиться

Алексей Миронов. ЗАО «Содружество», широко известное на рынке малоэтажного строительства региона, может лишиться своей производственной площадки на Ижорских заводах.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал ЗАО «Содружество» в иске о признании права собственности на объекты недвижимости на территории промышленной площадки «Ижорские заводы».

По данным «Содружества», в момент приобретения права собственности на спорные объекты недвижимости степень готовности помещений составляла 99% и 98%. Ижорский завод начал строительство за 30 лет до продажи на основании решения исполкома от 1972 года. Здания строились государством по нормам, действовавшим на тот момент. Однако за два десятилетия объекты закончены не были. Затем наступил экономический кризис, и законсервированные объекты попали в программу приватизации.

Компания в августе 2003 года приобрела недостроенный цех, завершила его возведение и открыла производство. «После приобретения недвижимости ЗАО "Содружество" был произведен комплекс работ по доведению строительства до 100-процентной готовности, восстановлено кровельное покрытие. Но никакого изменения существующих внутренних и внешних границ здания не было», – отмечают в компании.

В настоящее время это двухэтажное здание, где на первом этаже расположен инструментальный цех площадью 4,5 тыс. кв. м, а на втором – административно-бытовой корпус площадью 1,16 тыс. кв. м. Проблема в том, что разрешение на реконструкцию объекта своевременно получено не было.

Очевидно, что ситуация никому не мешала. Территория, на которой стоит корпус, используется «Содружеством» на основании договора аренды земельного участка с ОАО «Фирма Изотерм», ОАО «Ижорские заводы» и ЗАО «Транскат». Однако производственный корпус узаконить не удалось.

Юристы ЗАО «Содружество» прокомментировали ситуацию так: «Начиная с 2004 года и вплоть до подачи искового заявления компания предпринимала всевозможные попытки легализовать существующую постройку различными способами, о чем свидетельствует длительная переписка застройщика с госорганами. Однако с начала 70-х годов законодательство и строительные нормы неоднократно менялись. Поэтому остался один путь защиты прав собственности – обращение в суд».

Арбитраж указал, что по закону «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство и реконструкция объек-



ДОМА КОМПАНИИ «СОДРУЖЕСТВО» ХОРОШО
ИЗВЕСТНЫ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ

тов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Компании «Содружество» в данном случае требовалось представить суду доказательства обращения за таким разрешением. В решении суда отмечается, что это не было сделано. Поэтому арбитраж классифицировал объект в нынешнем виде как самовольную постройку.

Адвокат Санкт-Петербургского адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Антон Алексеев прокомментировал ситуацию следующим образом: «Строительство признается самовольным в случае, если оно осуществляется на не отведенном для этих целей земельном участке, либо без необходимых разрешений, либо с существенным нарушением строительных норм и правил».

В решении по делу о постройке цеха в Колпине арбитраж указал, что, рассматривая иски о признании права собственности на подобные объекты, необходимо проверить, допущены ли при их возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд вправе назначить экспертизу. Однако истец с ходатайством о назначении такой экспертизы почему-то не вышел.

Суд должен был установить,

не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц. В принципе легализация ее возможна, если единственная помеха – отсутствие формального разрешения на строительство либо акта на ввод в эксплуатацию и при этом владелец хотя бы пытался получить эти документы. Но в данном случае, счел суд, это не доказано.

По данным сайта группы компаний «Содружество», на промышленной площадке Ижорских заводов с 2005 года действует высокотехнологичный завод по индустриальному производству быстровозводимых панельно-каркасных домов коттеджного типа под торговой маркой «Haus-Konzept Содружество».

Помещения, судьба которых разбиралась в процессе, – не единственные площади на территории Ижорских заводов, принадлежащие ЗАО «Содружество». Основное производство располагается по адресу: г. Колпино, Ижорский завод, 39, лит. ВУ.

Антон Алексеев уверен: «Популярность споров о признании прав на самовольную постройку пошла на спад после 2006 года. Тогда из Гражданского кодекса Российской Федерации были исключены положения, позволявшие признавать право собственности на недви-

жимость, построенную на чужом земельном участке, при его последующем предоставлении самовольному строителю в аренду. Кроме того, в подобных случаях иногда остается возможность признать проведенные работы не реконструкцией, а ремонтом и избежать применения норм о самовольной постройке». Он напомнил, что в 2010 году появились руководящие разъяснения Высшего арбитражного суда РФ о защите права собственности и о самовольной постройке, после чего многие спорные вопросы были сняты. В частности, стало понятно, какие правила применяются к реконструкции объектов.

Юристы отмечают, что дальнейшая судьба реконструированных зданий, которые не удалось узаконить, зависит от желаний участников спора и от фактической возможности привести здания в первоначальное состояние.

По закону ситуация может разрешиться несколькими способами. Во-первых, ЗАО «Содружество» могут обязать привести здание в первоначальное состояние с сохранением прав собственности. Другой вариант – полный снос объекта по иску, который может подать довольно широкий круг лиц. Наконец, возможно признание права собственности за собственником земельного участка с возмещением

стоимости построек в пользу ЗАО «Содружество». «Необходимо, впрочем, иметь в виду, что как раз в последнем случае нужно будет удостовериться в соответствии зданий требованиям безопасности», – отмечает г-н Алексеев.

В ходе рассмотрения судебного иска ЗАО «Содружество» самостоятельно провело строительную техническую экспертизу в специализированной организации, помещения отвечают требованиям безопасности и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, подчеркивают в компании.

Согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ, обязательным условием для выдачи разрешения на строительство является наличие градостроительного плана, подготовленного на основании утвержденного проекта планировки и градостроительного регламента территории. Заказчиком разработки документации по планировке территории производственной зоны «Ижорские заводы», по объяснениям КГА Санкт-Петербурга, полученным «Содружеством», выступает комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга. Однако начиная с 2007 года и по настоящее время проект планировки и проект межевания данной территории не разработан и не утвержден, что делает невозможным ввод объекта в эксплуатацию в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке.

Земельный участок, на котором расположены спорные объекты недвижимости, находится в долгосрочной аренде (49 лет). А по постановлению пленума Верховного суда РФ № 10 и пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 признание права собственности на самовольную постройку возможно лишь при условии, что земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности.

В ЗАО «Содружество» считают, что такая трактовка нарушает права компании, так как при реконструкции объектов недвижимости архитектурные, конструктивные и технологические части помещения – общая площадь и наружные границы помещений – остались неизменными, спорный объект не нарушает права и законные интересы других лиц, в том числе собственника земельного участка (КУГИ).

«ЗАО "Содружество" намерено обжаловать решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области с дальнейшим обращением в Конституционный суд РФ», – пояснили нашей газете.

Ради дольщиков пойдут на уплотнительную застройку

Максим Сахно. «Охта-Модерн», прикрываясь интересами дольщиков, получил разрешение на уплотнительную застройку на Большеохтинском проспекте. Юристы считают, что это не в первый и далеко не в последний раз.

На прошлой неделе комиссия по землепользованию и застройке под руководством вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Метельского разрешила уменьшить отступ от границ участка жилого комплекса «Авангард», известного под брендом «Охта-Модерн». Отступ уменьшен с требуемых по ПЗЗ 10 метров до 0.

Расположенный в историческом районе Большой Охты ЖК «Авангард» («Охта-Модерн») состоит из четырех 9–13-этажных корпусов. Адрес объекта – Большеохтинский проспект, 15 (между улицами Абросимова и Тарасова) – одна из самых «больших» точек на карте долевого строительства северной столицы. Более 10 лет назад его начинало строить печально известное ЗАО «ИВИ-93».

Заседание комиссии Метельского было закрыто для посторонних, но о том, что происходило, нам рассказал участник заседания, депутат Законодательного собрания Борис Вишневецкий. С ходатайством о корректировке вышел нынешний застройщик – ООО «Балтжилинвест». Изменения коснулись двух пятен застройки из четырех. Решение принимали, что называется, со скрипом – из 15 членов комиссии присутствовали 13, из них «за» проголосовали семь, против и воздержались по три участника заседания.

«Формально комиссия – совещательный орган. Юридически значимое распоряжение выйдет за подписью председателя КГА, но я не сомневаюсь, что оно будет в пользу «Балтжилинвеста», – сказал депутат. Сам он не скрывает негативного отношения к идее отступления от норм ПЗЗ. Интересы дольщиков не должны давать санкцию на уплотнительную застройку, нарушающую права жителей квартала, считает депутат.

По его данным, есть большие вопросы к легитимности того, что происходило на районной комиссии по ПЗЗ Красногвардейского района, когда она рассматривала этот проект. Аналогичные претензии есть у него и к процедуре общественных слушаний, где многие старожилы высказывались против проекта.

Любой инвестор старается выжать по максимуму из каждого пятна, а потому пытается обойти ПЗЗ. Так появляются странные заключения, что пятно застройки неблагоприятно для строительства среднеэтажного здания, но то же самое пятно вполне благоприятно для высотного строительства.

Борис Вишневецкий говорит, что не удивится, если кто-то из местных жителей попытается в суде оспорить законность отступления от ПЗЗ на Большой Охте. «Только опротестовывать нужно будет не решение комиссии, так как это совещательный орган, а распоряжение КГА, имеющее юридическую силу», – поясняет слуга народа.

Владимир Чернышев, юрист, работающий с общественной орга-



КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ РАЗРЕШИЛА УМЕНЬШИТЬ ОТСТУП ОТ ГРАНИЦ УЧАСТКА ЖК «АВАНГАРД» ДО НУЛЯ

низацией «Охтинская дуга», пока не знает, будет ли эта структура заниматься данным делом. «Сил на все адреса не хватает, сейчас мы готовимся к процессу по зонам охраны в Санкт-Петербурге в Верховном суде», – признался он и выразил мнение, что отступление по высоте зданий гораздо более опасно, чем по глубине застройки. Зато он не сомневается, что КГА обязательно согласует новые параметры «Охта-Модерна». Для того, чтобы процесс по законности данного решения состоялся, подать в суд необходимо в течение 3 месяцев с момента издания распоряжения КГА.

Прикрытие интересами дольщиков – обычная тактика в таких случаях. Самый известный пример – жилой комплекс у Новоде-

вичьего монастыря на Московском проспекте. Там продали квартиры в незаконно построенных верхних этажах. Если бы город проявил принципиальность, встал бы вопрос об их сносе, а застройщик должен был бы оплатить убытки дольщикам.

«Вообще, разрешение на отклонение от ПЗЗ необходимо получать до разрешения на строительство. Смена застройщика ни в коем случае не означает смены объекта строительства», – считает г-н Чернышев.

Елена Бодрова, пресс-секретарь Игоря Метельского, сообщила корреспонденту «Кто строит» позицию вице-губернатора: «У объекта четыре корпуса, два из них на высокой стадии готовности, а два – на стартовой. Уменьшение отступления

касается двух последних. На почти готовых корпусах что-то менять поздно. Уплотнение позволит обеспечить коммерческую отдачу для компании, взявшей комплекс с нагрузкой в виде обязательств перед дольщиками «ИВИ-93».

Официально считается, что «Балтжилинвест» – второй застройщик проблемного адреса. Но это только де-юре: у данной компании не раз менялись собственники и старые хозяева продавали фирму вместе с обязательствами.

Нынешняя команда «Балтжилинвеста» обещает достроить «Авангард», причем без доплат со стороны граждан-соинвесторов. Вице-губернатор неоднократно знакомился с делом, проводил совещания и принял решение, которое позволит в конце концов решить проблему «Охта-Модерна», оно и прошло на комиссии.

Что касается общественных слушаний, то жители были против строительства двух корпусов, а не против отступов от красных линий, но так бывает в любом районе города, пояснила г-жа Бодрова.

Получить комментарий в офисе «Балтжилинвеста» не удалось. Но сайт компании обещает, что два первых корпуса будут сданы во втором квартале 2012 года, и предлагает приобрести непроданные квартиры. По данным комитета по строительству, по корпусам С-16 и С-17 срок строительства продлен до сентября 2012 года. «По планам застройщика, к этому времени объекты должны быть введены в эксплуатацию», – сообщили в пресс-службе комитета.

■ **Архитекторы внесут свои поправки в Градостроительный кодекс.** Союз архитекторов России (САР) и Академия архитектуры и строительства к концу 2012 года обещают представить министерствам и ведомствам доктрину, касающуюся развития архитектуры и градостроительства в России. По словам вице-президента САР Максима Перова, доктрина будет представлять собой «совокупность взглядов на градостроительство в РФ». На основе доктрины, как полагают архитекторы, можно будет вносить изменения в Градостроительный кодекс.

■ **Депутаты предлагают строить дороги по евростандартам.** В Госдуме предлагают ввести новый технический регламент для строительства автомобильных дорог: за образец предлагается взять евростандарт. Если он будет утвержден, стоимость дорог может возрасти на 15%. По словам разработчика законопроекта единоросса Ивана Демченко, в Европе строители дают гарантию на дорогу 50 лет. Российскую технологию строительства, по мнению депутата, можно считать устаревшей. Он отмечает, что сумма будет устанавливаться в соответствии с техрегламентом и исходя из этой суммы уже будут проводиться конкурсы на строительство. Эксперты считают, что повышение стоимости строительства дорог напрямую повлияет на пользователей наземного транспорта. Первый зампред думского комитета по транспорту Михаил Брячак предлагает альтернативу: провести ревизию дорожных расходов на строительство, «которое ведется непрозрачным для граждан образом». По его мнению, «абсолютно точно» найдутся средства, которые пойдут на улучшение качества строительства. Член комитета по транспорту Олег Нилов считает, что «ужесточение требований к качеству может увеличить себестоимость квадратного километра, но одновременно уменьшит количество откатов в этой области по причине прихода большего числа иностранных компаний».

■ **В Петербурге и Ленобласти могут появиться инновационные производства.** На территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга может появиться объединенный кластер фармацевтических, радиологических и медицинских производств. Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области рассматривает варианты размещения на территории региона части объектов объединенного фармацевтического, радиологического и медицинского кластера. Дмитрий Ялов провел в правительстве Ленинградской области встречу с представителями некоммерческих партнерств медико-фармацевтической отрасли. В июне совместная заявка от двух регионов была отобрана Министерством экономического развития РФ в числе 13 приоритетных кластеров, создание которых будет поддержано финансово из федерального бюджета. В целом на создание кластеров на территории России из бюджета будет направлено 5 млрд рублей.

КСТАТИ

Заседания Комиссии по землепользованию и застройке будут транслироваться в Интернете. Такое решение было принято 7 августа на заседании комиссии под руководством вице-губернатора Игоря Метельского. Об этом сообщил участвовавший в заседании член комиссии депутат Законодательного собрания Борис Вишневецкий. Предлагалось также допускать на заседания представителей СМИ, но эта идея не прошла. Технический доступ в глобальную информационную сеть поручено обеспечить КГА. «Думаю, что если не ближайшее, то следующее за ним заседание этого органа смогут увидеть все желающие», – сказал депутат. Борис Вишневецкий напомнил, что вопрос об открытости заседаний комиссии поднимался еще в 2008 году, при подготовке городского закона «О правилах землепользования и застройки». Комиссия по землепользованию и застройке рассматривает заявления строительных компаний об отклонении от предельно допустимых параметров разрешенного строительства и об условно разрешенном виде использования земельного участка или объекта капитального строительства. Последнее слово по этим вопросам остается за КГА, но комитет, как правило, не идет вразрез с мнением совещательного органа.

ПРАВИЛА ИГРЫ

страхование

Когда полис не прикроет от бульдозера

Алексей Миронов. Первого августа в подмосковном поселке Вешки снесен незаконно построенный многоквартирный жилой дом. Если это начало массовой кампании, то по всей стране до самых окраин подобные истории станут привычными. Но, возможно, это лишь разовый случай.

Напомним суть истории: гражданин Виктор Холод возвел на участке для индивидуального строительства многоквартирный дом, причём квартиры в нем продал без регистрации права собственности. Затем последовал процесс о сносе здания, который закончился решением о ликвидации постройки.

В сентябре 2011 года Мытищинским городским судом был выдан исполнительный лист об обязанности гражданина Холода снести самовольно возведенное строение за счет собственных средств. Естественно, он его не выполнил и перестал являться по повесткам. Найти хозяина участка не удалось, и это не потребовалось. Судебные исполнители снесли здание сами, причём стоимость работ по демонтажу в дальнейшем будет взыскана с г-на Холода. Но его судьба не очень интересна, гораздо большее волнение вызывают десятки людей, которые из-за собственной неосмотрительности оказались на улице.

По законам РФ, если строительство легальных многоквартирных домов проверяется, то все, что творится на индивидуальных участках, – частное дело.

Тема многоквартирных домов на участках ИЖС и дачных наделах обсуждалась в рамках встреч «Медиа-среда». Дискуссии не получились, потому что спор оказался ненужным.

Председатель совета Ассоциации профессиональных страховых брокеров России Юрий Бугаев пояснил, что для заключения договора страхования собственник обязан представить документы на объект. Пакет документов должен подтвердить законность строения и то, что оно действительно принадлежит лицу, решившемуся застраховать имущество. Перед подписанием договора их проверяют в службе безопасности компании.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС И СНИП ЧЕТКО ОПРЕДЕЛЯЮТ, ЧТО ТАКОЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ДОМ ДЛЯ ОДНОЙ СЕМЬИ

«Если объект незаконен, то договор заключен не будет», – пояснил эксперт. Это касается и случаев возведения домов, даже индивидуальных, на землях, предназначенных исключительно для ведения сельского хозяйства.

Градостроительный кодекс и СНиП четко определяют, что такое индивидуальный дом, предназначенный для проживания членов одной семьи, имеющий не более трех этажей и площадь не более 1500 кв.м. Если в богатом частном доме предусмотрено помещение для прислуги, даже с санузлом и отдельным входом, то дом все равно легитимен. Как и в случаях, когда

семья распадается и возникает долевая собственность на усадьбу.

«В принципе, возможна ситуация, когда владелец регистрирует право собственности на объект и страхует его. А затем власти спохватываются, что строение возведено незаконно, и добиваются его сноса по суду. Такой случай не будет страховым, и выплаты по полису владелец не дожидается», – предупредил практикующий топ-менеджер страховой компании Максим Максимов.

На эту тему есть постановление пленума Верховного суда Российской Федерации и пленума Высшего арбитражного суда Российской

Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22, которое, в частности, гласит: «В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекраще-

нии права собственности ответчика на самовольную постройку».

По мнению Максима Максимова, именно по такому сценарию развивались события в нашумевшем садовом товариществе «Речник», также расположенном в столичном регионе. Там дома были индивидуальными, и если бы при прочих равных они стояли подальше от реки, проблем с ними не было бы, – но их возвели в водоохранной зоне.

Вывод: защитить незаконное строение страховой полис не может. «Но само обращение за ним может стать своеобразным фильтром. Если страховая компания отказывается в заключении договора, это уже показатель», – говорит Юрий Бугаев.

По данным комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, на административной территории северной столицы (без учета Ленинградской области) на земельных участках с видом разрешенного использования «для размещения индивидуального жилого дома» выявлено 189 объектов обладающих признаками многоквартирных домов либо заблокированных коттеджей.

Сколько людей в них живет – неизвестно. По примерным подсчетам, это несколько тысяч человек, и у многих это единственное жилье. Если по суду добиться сноса части этих объектов, то последствия предсказать трудно. В каком-то смысле это даже опаснее, чем бросить в беде обманутых дольщиков.

Одно дело, когда жилья не было и не будет. Другое – когда оно было, да отняли.

В тех же Вешках один из выселяемых грозил взорвать себя. Общественное мнение в России всегда сочувствует маленькому человеку, когда тот нарушает бездушный параграф закона.

НОВОСТИ

■ **Подключение к электрическим сетям энергетики предлагают передать в ведение власти.** Энергетики Северо-Запада поддержали инициативу главы ФСК ЕЭС Олега Бударгина передать в обязанность региональных властей решение вопроса о подключении крупных потребителей к электрическим сетям. По мнению сетевых компаний, это избавит их от бессмысленной траты денег на создание мощностей, которые в дальнейшем могут никому не понадобиться. Согласно действующему законодательству они не могут отказать потребителю. Представители сетевых компаний отмечают, что нередко инвестор отказывается от крупного проекта (электрическая мощность более 10 МВт) уже после того, как электросетевые компании построили под него требуемую дорожную

ящую инфраструктуру. При этом, как правило, инвестор оплачивает стоимость техприсоединения лишь в размере 30%, а оставшуюся часть – после запуска своего предприятия.

Чтобы избежать подобных проблем, ФСК ЕЭС предложила передать ответственность за подключение к сетям крупных промышленных объектов губернатору или «иному лицу, обладающему властными полномочиями». При этом малый и средний бизнес, как и прежде, будут подавать заявки напрямую электросетевым компаниям. Именно региональные власти устанавливают тарифы для сетевых компаний и вполне могут учитывать их потери от неоплаченной инвестором инфраструктуры.

В комитете по тарифам Ленобласти считают, что передача полно-

мочий по подключению крупных потребителей местным властям может удешевить саму стоимость техприсоединения.

Участники рынка надеются, что новый порядок техприсоединения заработает уже в этом году. Суть законодательных изменений должна сводиться к тому, что без визы губернатора сети смогут отказывать крупным инвесторам, в то время как сегодня никаких разрешительных документов на техприсоединение от местных властей инвесторам не требуется.

■ **Стройматериалы дорожают.** За месяц средняя стоимость цемента в России повысилась на 0,2%. Об этом сообщает Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга (НАСИ).

По данным ассоциации, цены на основные строительные мате-

риалы по Российской Федерации в июле оставались достаточно стабильными. Наибольший рост показали цены на силикатный кирпич и стеновые блоки на цементной основе, которые в прошлом месяце повысились в среднем на 1,5–3,5%.

Керамический кирпич в июле в среднем подорожал на 2,7%, железобетонные изделия – на 1,8%, товарный бетон и готовые цементные растворы – на 0,5%, а черный металлопрокат – на 0,2%. А вот цены на нерудные строительные материалы в июле снизились на 0,5%.

■ **Минрегион скорректировал цены на объекты бюджетного строительства.** Министерство регионального развития России сообщило об изменении сметной стоимости строительно-монтажных, пусконаладочных, проектно-изыскательских и про-

чих работ и затрат, а также изменениях сметной стоимости оборудования. Письмо Министерства с новыми коэффициентами размещено на официальном сайте. Индексы разработаны с использованием данных ФАУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов», ОАО «Центринвестпроект», ОАО «ПНИИИС» (Производственный и научно-исследовательский институт по инженерным изысканиям в строительстве). Индексы предназначены для формирования начальной (максимальной) цены торгов для объектов капитального строительства, финансирование которых производится с привлечением средств федерального бюджета. Для взаимозачетов выполненных работ индексы применению не подлежат.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Администрация Фрунзенского района информирует о проведении публичных слушаний по градостроительной документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Белы Куна, Будапештской ул., межквартальным проездом, Бухарестской ул., во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга». Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, тел. 576-27-78.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации в администрации Фрунзенского района по адресу: Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, 1-й этаж, помещение для выставки инвестиционных проектов (у лестницы), а также по телефону 576-84-67.

Экспозиция открыта с 20.08.2012 по 14.09.2012 с 09.00 до 18.00 по рабочим дням.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Фрунзенского района по адресу: Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, каб. 419, по 21.09.2012 включительно.

Обсуждение документации по данным проектам состоится 17.09.2012 в 16 часов в кинозале администрации Фрунзенского района по адресу: Санкт-Петербург, Пражская ул., 46, 2-й этаж.



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

BalticBuild
16-я Международная строительная выставка

12-14 сентября
2012
Санкт-Петербург, ВК «Лангстон»

НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ

«Битва технологий»: соревновательные презентации в защиту продукции и технологий
Активная демонстрационная площадка: мастер-классы, показы, консультации, дискуссии
Конкурс «Инновации в строительстве»

ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО, ИННОВАЦИОННО!

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

Генеральный отраслевой партнер: Генеральный медиа-партнер: Генеральный информационный партнер:

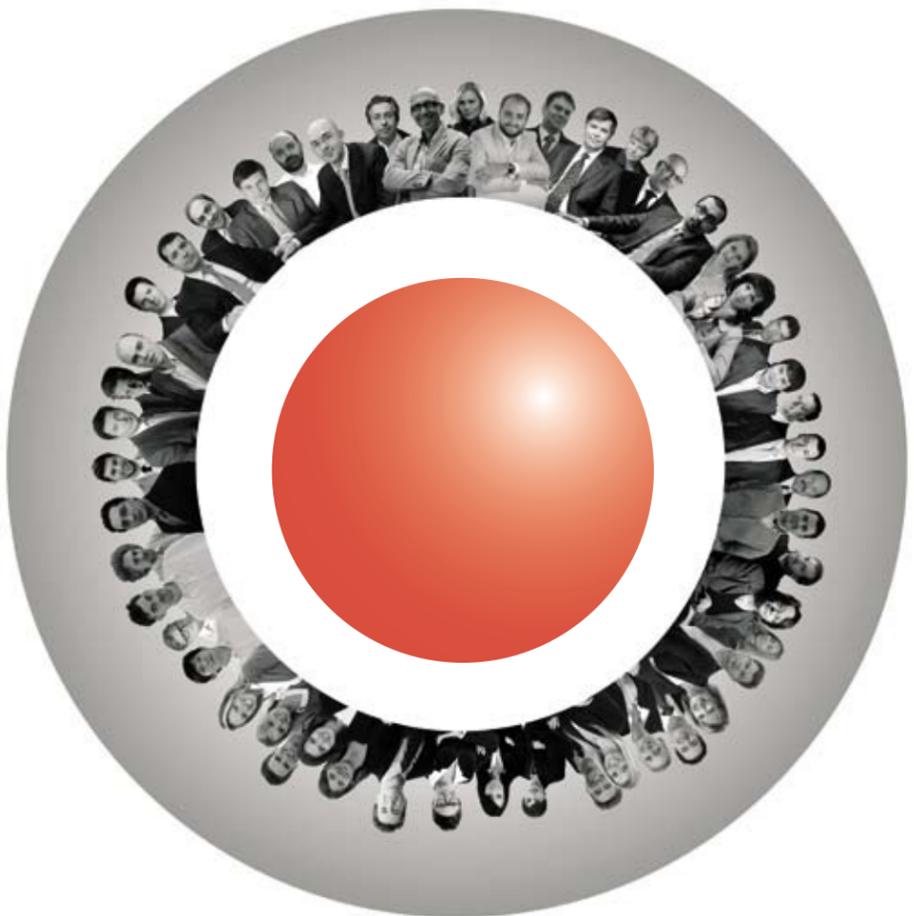
ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ

PROESTATE®

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

Россия, Санкт-Петербург

Международный инвестиционный форум по недвижимости



+7 (495) 668-09-37

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640-60-70

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: СПОНСОР: ПОЧЕТНЫЙ ГОСТЬ: СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: СПОНСОР КОНФЕРЕНЦИИ:

СПОНСОРЫ КОНФЕРЕНЦИИ:

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: СПОНСОРЫ КОНФЕРЕНЦИИ:



2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Благодарим за поддержку:

Генеральные партнеры:



Партнеры:



а также:

ООО «Промис», ЗАО «ГлавПетербургСтрой», ЗАО «Петерлайп», ООО «Кварс»,
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», ООО «Газпром трансгаз СПб», ООО «ПЛАНТЕК»,
ЗАО «ТЕСМА», ОАО «Мострострой № 6», ЗАО «СМУ – 53», ООО «СЕВКОМ»,
ЗАО «Управление – 20 Метрострой», НП «Опора-Строй», ЗАО «СМУ-2»,
СРО НП «Объединенные разработчики проектной документации», ЗАО «Полар»,
СРО НП «Объединенные производители строительных работ», ОАО «СОГАЗ»,
ЗАО «Фирма Петротрест», СРО НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»,
ООО ИФК Водоканалстрой, ЗАО ППО «Вентиляционный завод «ЛИССАНТ»,
Санкт-Петербургский филиал ЗАО «Управление 10 Метрострой»,
НП «Опора-Проект», ООО «УИМП-ИНВЕСТ», ЗАО «БЭСКИТ», ЗАО СК «Темп»,
НП «Управление строительными предприятиями Петербурга», ООО «СтройМастер»
ОАО «Ленметрогипротранс»

Генеральный
информационный
партнер



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

Генеральный
интернет-партнер



Официальный
информационный партнер



Официальный
интернет-партнер



Информационные партнеры:



Строители Ленобласти отметили профессиональный праздник в Кингисеппе



Мария Безух. На прошлой неделе свой профессиональный праздник отметили строители Ленинградской области. Организаторы торжества – правительство региона и Союз строительств организаций Ленобласти – собрали в Кингисеппе более 350 почетных гостей, чиновников и журналистов.

Праздник начался с погружения в рабочую атмосферу – экскурсий по градообразующим предприятиям и строительным объектам города. Гости ознакомились сразу с двумя домостроительными заводами: ОАО «Кингисеппская домостроительная компания» и Rosstro-Velox. И тот, и другой специализируются на производстве несъемной опалубки для жилищного и промышленного строительства, однако, как заверили руководители заводов, конкурентами не являются – разные ниши. ОАО «КДСК» уже 14 лет поставляет в Ленобласть и другие регионы товарный бетон и производит железобетонные конструкции. С 2010 года основным видом деятельности компании стало производство несъемной опалубки из полистиролбетона, также на базе этой технологии налажен выпуск других строительных материалов – строительных блоков и элементов перекрытий. На комбинате уже проектируются и изготавливаются 174 коттеджа для поселка «Новый Ямбург», который будет располагаться в излучине реки Луги и займет 2,12 га. В связи с расширением географии распространения продукции компания планирует и увеличение мощностей.

Группа «Росстро» начала внедрение строительной системы Velox на российский рынок еще в 2000 году. Это энергосберегающая экологически чистая технология быстрого возведения зданий методом монолитного строительства в несъемной опалубке из щепоцементных плит. Технология настолько «прижилась» в российских реалиях, что через 10 лет в Кингисеппе появилось мощное домостроительное производство – три завода Rosstro-Velox мощностью 2100 плит в смену, что соответствует ежегодному вводу жилья в объеме 300 тыс. кв.м. Rosstro-Velox построено множество зданий, сейчас спроектировано и вскоре начнется строительство элитного многоэтажного дома на Петроградской стороне.

Затем гостям продемонстрировали экспозицию «Строительные материалы и технологии», где были представлены последние достижения строительного комплекса Ленинградской области. Поздравить профессионалов приехал губернатор региона Александр Дрозденко. Он поблагодарил строителей за то, что Ленинградская область уже третий год занимает позиции лидера по строительству не только в СЗФО, но и по всей России. «Эти темпы нужно поддерживать и ежегодно прибавлять в показателях, – сказал г-н Дрозденко. – Наша



VELOX НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ С 2000 ГОДА

область одна из немногих имеет многофункциональный строительный комплекс. У нас действительно самодостаточный замкнутый цикл: начиная от добычи полезных ископаемых и заканчивая возведением сложнейших конструкций. Достаточно вспомнить такие стройки, как ЛАЭС-2, технические сооружения Усть-Луги, Приморска и многие другие. Строители Ленобласти – это высококвалифицированные профессионалы, и я хотел бы пожелать им высокооплачиваемой работы». Александр Дрозденко вручил почетные награды представителям предприятий и организаций: Трест № 68 – лауреат Всероссийского конкурса на лучшую строительную организацию, знак «Почетный строитель» получили 12 человек.

К поздравлениям присоединился Георгий Богачев, вице-губернатор Ленобласти, курирующий строительный комплекс. Он назвал область территорией спокойного и уверенного роста и индикатором экономического состояния региона в целом. По его мнению, особенно успешно развивается сегодня отрасль строительных материалов. «Наши нерудные материалы после Урала стабильно занимают второе место, – прогнозирует вице-губернатор правительства Ленобласти Георгий Богачев. – Думаю, недалек тот день, когда мы станем первыми. В 2011 году введены два современных завода: Сланцевский цементный и Рябовский кирпичный, на выходе еще много современных производств. Все это говорит о том, что

(номинация «Организация, достигшая наилучших показателей в сфере выполнения функций заказчика капитального строительства»); компания «Сланцы-электромонтаж» (номинация «Лучшее предприятие малого бизнеса в сфере строительства»); «Гавриловское карьероуправление» (в двух номинациях: «Лучшая организация по охране труда в сфере строительства» и «Компания по производству и поставкам строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования зданий, достигшая наилучших показателей»);



КИНГИСЕППСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ

отрасль на подъеме и работа у нас есть. Кроме того, вокруг строительства много опосредованно связанных с ним профессий и специальностей, зарабатывающих на нем. А это способствует успешному социально-экономическому развитию всей нашей страны».

Кульминацией официальной части стала церемония награждения ежегодного областного конкурса «Лучшая строительная организация, предприятие производства строительных материалов и строительной индустрии Ленинградской области – 2011». Он проводится в регионе с 2006 года, и награды присуждаются в 11 номинациях. По итогам 2011 года лучшими стали: компания «47 регион» (в двух номинациях: «Лучшая строительная организация в сфере инновационных технологий» и «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере малоэтажного строительства»); государственное казенное учреждение «Управление строительства Ленинградской области»

«ИСТ-Строй» (номинация «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере строительства промышленных объектов»); ЗАО «Киришский домостроительный комбинат» (номинация «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере массового жилищного строительства»); проектный институт «Ленгражданпроект» (номинация «Организация, достигшая наилучших показателей в сфере проектирования и инженерных изысканий»); компания «Проксима плюс» (номинация «Лучшая строительная организация в сфере выполнения государственного и муниципального заказа»); «Гатчинский ССК» (номинация «Генеральный подрядчик – строительная компания, достигшая наилучших показателей»). Знаками отличия «За вклад в развитие Ленинградской области» Александр Дрозденко отметил Александра Быкова, генерального директора ЗАО «Трест № 68», и Николая Рашупкина, генерального директора ЗАО «Роцинострой».

РЕКЛАМА



Класс А Чайковского ул., д. 1



Класс А ВО, 17-я линия, д. 22, II оч.



Класс А ВО, Большой пр., д. 80, II оч.



Класс В+ 2-я Советская ул., д. 7



Класс В+ ПС, Кропоткина ул., д. 1



Класс В- ПС, Малый пр., д. 87



Класс В+ ПС, Чапаева ул., д. 15



Класс В+ ПС, Пр. Попова ул., д. 37



Класс А ПС, Пр. Попова ул., д. 37



Класс В+ ВО, 7-я линия, д. 76



Класс В+ ВО, 18-я линия, д. 31



Класс В+ ВО, Большой пр., д. 80



СЕНАТОР

Сеть бизнес-центров



www.senator.spb.ru

ОФИСЫ В АРЕНДУ

Сеть бизнес-центров общей площадью
250 000 кв.м.

(812) 332-30-00



Класс В+ 6-я Красноармейская ул., д. 7



Класс А Жуковского ул., д. 63



Класс А ВО, 17-я линия, д. 22



Класс А Садовая ул., д. 10