

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

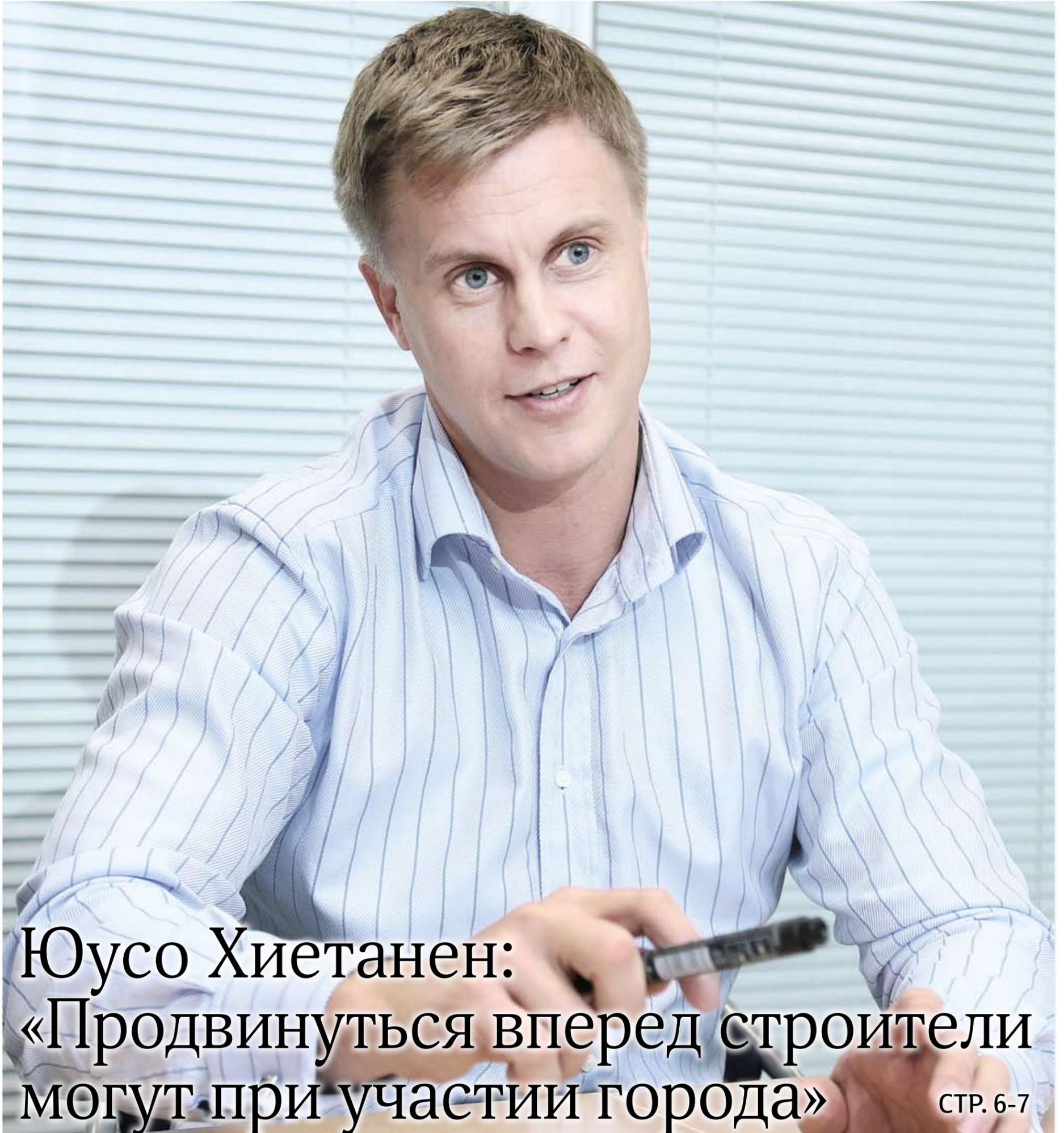
ЛЕНЭКСПО ДО НОЯБРЯ 2014 ГОДА СДАСТ СВОИ ПАВИЛЬОНЫ  
В АРЕНДУ «ЭКСПОФОРУМУ» СТР. 5

СОТРУДНИЧЕСТВО ПЕТЕРБУРГСКИХ КОМПАНИЙ С ЗАПАДНЫМИ  
ПАРТНЕРАМИ ПРИОБРЕЛО СЕРЬЕЗНЫЙ РАЗМАХ СТР. 8-9

РЫНОК НОВОСТРОЕК ПРИТОРМОЗИЛ В ПРЕДДВЕРИИ  
МАССОВЫХ НОВОГОДНИХ СДАЧ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СТР. 12-13



РЕКЛАМА  
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



Юусо Хиетанен:  
«Продвинуться вперед строители  
могут при участии города»

СТР. 6-7

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

31.10

## Конкурс на восстановление ландшафтов Ораниенбаума

Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации объявила конкурс на воссоздание ландшафтов дворцово-паркового ансамбля «Ораниенбаум». Как сообщается в материалах госзаказа, максимальная цена контракта составляет 742942280 рублей. В конкурсной документации отмечается, что в настоящее время значительная часть канав и каналов, предназначенных для питания водой парковых водоемов, обмелела, заросла. Гидротехнические сооружения в водной системе парков изношены на 50%. Заявки на конкурс принимаются до 28 ноября 2011 года, итоги будут подведены 5 декабря 2011 года. Срок выполнения работ – от 18 до 24 месяцев с момента подписания государственного контракта.

## «Макромир» хоть и банкрот, но городу платит

ООО «Макромир» не имеет задолженности перед Петербургом за пользование земельным участком в 9,5 тыс. кв. м в Приморском районе (квартал 7 Б, северо-западнее пересечения Долгоозерной улицы и Комендантского проспекта). Как сообщил вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов в ответе на запрос депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Олега Нилова, с компанией в сентябре 2003 года заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях. Отчисление на развитие городской инфраструктуры по нему в размере 209 тыс. USD (в рублевом эквиваленте) внесены в полном объеме, задолженности по арендной плате нет. В августе срок освоения участка был продлен постановлением правительства Санкт-Петербурга до 30.12.2011, при этом с компании был взят штраф 4,99 млн рублей. Запрос депутата связан с тем, что в мае 2011 года ООО «Макромир» было признано банкротом и в его отношении открыто конкурсное производство. Сроки сдачи досугово-развлекательного и спортивно-оздоровительного комплекса в Приморском районе не раз продлевались. Первоначально его собирались соорудить за 33 месяца. Если компания еще раз не уложится в срок, то вопрос будет решен в рамках действующего законодательства.

1.11

## Субсидии для УКС «Реставрация»

Правительство города утвердило порядок предоставления в 2011 году субсидии Санкт-Петербургскому государственному унитарному предприятию «УКС Реставрация» на возмещение затрат по разработке и реализации мероприятий, направленных на завершение строительства объектов и оказание консультативной, юридической помощи участникам долевого строительства. Комитет по строительству в течение месяца утвердит форму заявления и перечень представляемых в комитет документов; перечень затрат, подлежащих возмещению.

## В ГУП «ТЭК» пришел новый директор

Приказом председателя комитета по энергетике и инженерному обеспечению Олега Тришкина генеральным директором ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» назначен Артур Тринога. С 2008 года по настоящее время в ОАО «Газпром» он занимал должность заместителя начальника Управления развития электроэнергетического сектора и маркетинга в электроэнергетике – начальника отдела энергетического инжиниринга. Г-н Тринога принимал активное участие в разработке технической части конкурсной документации проектов строительства парогазовых и паросиловых установок.

## Частник разрушает памятник на Васильевском

КГИОП возбуждает дело об административном правонарушении по факту проведения работ на объекте по адресу: 8-я линия В.О., 61, лит. Б без разрешения. Двухэтажный флигель, являющийся частью объекта культурного наследия регионального значения «Благовещенское Синодальное подворье с двумя флигелями и оградой», с августа 2010 года находится в собственности гражданина Д.А. Головнева. 28 октября он начал самовольные работы, в ходе которых произошло обрушение кирпичных стен второго этажа флигеля. Комитет зафиксировал данный факт и выдал собственнику предписание о прекращении работ.

2.11

## Власти пересматривают вопрос обеспечения ветеранов жильем

Вице-премьер РФ Дмитрий Козак сомневается в том, что ветераны желают жить в Петербурге. Он сказал, что вопрос о цене оседлости для ветеранов, желающих получить жилье в Санкт-Петербурге, тесно связан с интересами их внуков. Льготами ветеранов «пользуются не сами ветераны, а их потомки, которые должны еще это заслужить». Дмитрий Козак уверен, что ветеранам неинтересно сейчас переезжать в Москву или Петербург, это интересует их внуков и правнуков. Вице-премьер признал: «Санкт-Петербург не выдержит таких нагрузок. К этому вопросу стоит подходить взвешенно и деликатно». Ценз оседлости – право на получение жилья – у ветеранов Великой Отечественной войны появляется в случае зарегистрированного проживания в городе более 10 лет. Законопроект депутатов Законодательного собрания Петербурга, предлагающие отменить этот ценз, были отклонены.

## КИСП уполномочен по ГЧП

Комитет по инвестициям и стратегическим проектам назначен уполномоченным органом по реализации соглашения о создании и последующей эксплуатации на ГЧП объектов недвижимого и движимого имущества, входящего в состав завода по переработке твердых бытовых отходов. Постановлением правительства Петербурга вышло 31 октября. Соглашение подписано 16 мая 2011 года. Подписи под договором поставили губернатор Петербурга и управляющий директор компании «Актор Консешнс». Проект предусматривает строительство мусороперерабатывающего комплекса мощностью не менее 350 тыс. тонн в год с глубиной переработки не менее 70%. По условиям соглашения, консорциум получит право эксплуатации предприятия на срок 30 лет. Финансирование проекта осуществляется за счет собственных и заемных средств инвестора.

3.11

## Аренданные памятники архитектуры ждет инвентаризация

Власти Петербурга проведут инвентаризацию памятников архитектуры, находящихся в аренде у инвесторов, и в случае нарушения договорных обязательств обяжут штрафовать арендодателей, а также изымать объекты недвижимости. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко принял такое решение в ходе поездки Адмиралтейского района. В ближайшее время будет создана рабочая группа для проведения инвентаризации подобных объектов и подготовлены предложения по их содержанию и реконструкции. Речь идет не только о наложении штрафных санкций, но и об изъятии объектов у недобросовестных пользователей. В поле зрения губернатора уже есть памятники архитектуры – Никольский рынок и Воронинские бани в Фонарном переулке.

Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга, комментирует: «К сожалению, в нашем городе, особенно в историческом центре, много зданий в ветхом, аварийном состоянии. Часть из них в свое время была приобретена или взята в аренду коммерческими структурами, которые не выполняют возложенные на них обязательства по сохранению и содержанию зданий-памятников, предусмотренные соответствующими договорами».

## «Набережная Европы»: земельный участок передал

По истечении 4 лет с даты подписания Инвестиционного контракта подписан трехсторонний акт приемки-передачи земельного участка между инвестором стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга «Набережная Европы» ООО «Петербург Сити», владельцем участка ФГУП РНЦ «Прикладная химия» и генподрядчиком ОАО «Метрострой». В ближайшее время генподрядчик начнет работы согласно договору на выполнение проекта инженерной подготовки территории, включая реабилитацию зданий. В настоящее время уже завершена работа по оценке схемы подключения объектов многофункционального комплекса и Дворца танцев к общегородской улично-дорожной сети и разработке рекомендаций по ее улучшению.

коротко

## Федеральные власти готовы поддержать строительство музея

Правительство России окажет финансовую поддержку Петербургу для создания музея на Охтинском мысу, если археологи признают общенациональную ценность находящихся там объектов. Решать, нужен ли музей на этом месте, – это привилегия археологов и историков, и если эксперты подтвердят ценность раскопок на Охте, то необходимо создать музей. Речь идет о территории, принадлежащей ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"». Сейчас инвестор привлекает девелоперов для дальнейшего развития территории. На последнем заседании совет по сохранению культурного наследия отклонил выводы экспертизы, проведенной по заказу ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"». Как отметил совет, в экспертизе не учтена археологическая ценность объекта, без которой статус достопримечательного места на Охте непредставим. Более того, по мнению совета, если на участке есть археологические объекты, то памятник должен иметь не региональное, а федеральное значение. В этом случае вопрос о ценности объекта должно рассматривать Министерство культуры.

## Проект реконструкции Никольского рынка рассмотрят в Минкультуры

Вице-губернатором Санкт-Петербурга Игорем Метельским подготовлена докладная записка губернатору Петербурга с предложением обращения в адрес министра культуры РФ Александра Авдеева с просьбой активизировать работу по рассмотрению проекта реконструкции объекта культурного наследия федерального значения «Рынок Никольский». После рассмотрения документации на этот объект была понижена высотная отметка новой застройки на территории двора, максимально сохранена планировочная структура рынка. После устранения замечаний концепция приспособления здания с территории под гостинично-офисный центр была принципиально одобрена в части архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решений.

в Петербурге  
**Кто строит**  
№ 31(33) 7 ноября 2011 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru  
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»  
Генеральный директор:  
Алексей Кентлер  
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская  
E-mail: editor@ktostruit.ru  
Выпускающий редактор: Наталья Соколова  
Над номером работали:  
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,  
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,  
Марина Крылова  
Фото:  
Максим Дынников  
Дизайн и верстка:  
Анна Дурова  
Технический отдел:  
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.  
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Вопрос-ответ», «Есть вопрос», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.  
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.  
Издается с апреля 2011 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.  
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535  
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24  
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru  
Отдел подписки: Лариса Отсалайнен  
Тел. +7 (812) 242-06-40  
Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская  
E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:  
Наталья Титкова  
E-mail: info@ktostruit.ru  
Отдел рекламы:  
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева  
E-mail: adv@ktostruit.ru  
Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д.60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 7 500 экз. Заказ № ТД-5654  
Свободная цена  
Подписано в печать по графику  
и фактически 03.11.2011 в 23.00

# Смольный занялся ЖКХ

**Любовь Андреева.** На прошлой неделе в Смольном обсуждалось несколько вопросов, связанных реформой и совершенствованием жилищно-коммунального хозяйства.

Так, вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Козырев по поручению губернатора Георгия Полтавченко ответил на запрос депутата Законодательного собрания города Игоря Риммера о позиции вокруг начисления «13-й квартплаты». Депутат спрашивал, не считает ли глава исполнительной власти мегаполиса нужным обратиться к руководителям управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства с предложением провести перерасчет платы за отопление, тем, кто выплатил деньги по коррективке платы за отопление («13-я квартплата»), а также отказаться от начисления пени тем, кто ее не оплатил. Сам Игорь Риммер считает коррективку незаконной, хотя суды на эту тему еще идут. Возможное обращение депутат называет «политическим шагом», так как многие потребители не способны отстаивать свои права в судебном порядке. В ответе Сергей Козырев обратил внимание на то, что, во-первых, исполнительные органы власти Петербурга не являются участниками правоотношений по предоставлению коммунальных ресурсов; во-вторых, по тем случаям, где суды первой инстанции вынесли решение о незаконности «13-й квартплаты», управляющие компании обратились в вышестоящие инстанции. В-третьих, решениями Верховного суда РФ от 16.12.2008 (№ ГКПИ08-1770) и от 12.01.2011 (№ ГКПИ10-1499)

установлено, что корректировка размера платы за коммунальные услуги в многоквартирных домах, оборудованных коллективными приборами учета, не противоречит федеральному законодательству и не нарушает прав граждан.

А вот проблему горячего водоснабжения в Петроградском районе должна решить федеральная целевая программа. Администрация района в 2009 и 2010 годах выделяла на установку душа и колонок 95 млн рублей. «Финансирование расходов, связанных с установкой душевых кабин в коммунальных квартирах, не имеющих горячего водоснабжения, принадлежащих на праве собственности Санкт-Петербургу, в многоквартирных домах, расположенных на территории Петроградского района Санкт-Петербурга, на текущий 2011 год не предусмотрено», — сообщает депутат Алексей Белоусов. — В то же время ко мне продолжают поступать многочисленные обращения граждан, проживающих в неблагоустроенном жилищном фонде (отсутствие ванных комнат, горячего водоснабжения), которым душевые кабины в 2009 и в 2010 годах не были установлены». Ситуация, по словам г-на Белоусова, осложняется сократившимся количеством социально доступных банно-оздоровительных комплексов в районе. Губернатор

Георгий Полтавченко сообщил, что адресная программа по монтажу газовых водонагревательных колонок и устройству душевых кабин реализовывались в комплексе. Однако при одновременном выполнении данных мероприятий возникали многочисленные проблемы: отсутствие необходимых площадей для установки душевых кабин в местах общего пользования, возникновение конфликтных ситуаций между проживающими, препятствующих ходу работ, в связи с чем реализация указанных адресных программ была прекращена в 2010 году. Одним из вариантов решения существующей проблемы, в том числе и в Петроградском районе, может стать принятие правительством Российской Федерации специальной целевой программы комплексного капитального ремонта многоквартирных домов в исторической части Санкт-Петербурга. В сентябре на совещании с участием заместителя председателя Правительства РФ Дмитрия Козака Министерству регионально-го развития совместно с правительством города поручено проработать вопрос подготовки специальной целевой программы комплексного капитального ремонта многоквартирных домов в исторической части Санкт-Петербурга и внесения соответствующих изменений в федеральное законодательство.

## соцобъект

# Будущее студенческих общежитий

**Евгений Иванов.** Сегодня 10% российских студенческих общежитий занято людьми, которые не имеют отношения к вузам. Такое заявление сделал министр образования и науки РФ Андрей Фурсенко.

«В сложившейся ситуации руководство вузов должно заняться решением этой проблемы и обеспечить использование общежитий строго по назначению», — подчеркнул министр, отметив, что следует также обратить внимание на строительство общежитий в тех регионах, где располагаются вузы, наиболее привлекательные для студентов.

«Важно не только обеспечить использование общежитий по назначению, но и наладить их строительство в рамках частно-государственного партнерства, что позволит строить более комфортное жилье для студентов, правда, при более высокой стоимости аренды», — считает Андрей Фурсенко. Глава Министерства образования и науки РФ также уточнил, что приемлемость подобного варианта жилья следует решать самим студентам, чтобы подобная инициатива не породила социальной разобщенности.

Кроме того, в ноябре Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства проведет открытый публичный конкурс на лучший архитектурный проект студенческого общежития. Конкурс пройдет в два тура. Лучшие проекты будут определяться путем



**ВАЖНО ВЕСТИ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЩЕЖИТИЙ В РАМКАХ ГЧП**

оценки и сопоставления представленных на конкурс работ авторитетным жюри.

В число критериев оценки конкурсных проектов входят архитектурное и градостроительное качество предложений, наличие системы публичных пространств, вариативность функционального решения первых этажей, экономическая целесообразность и эффективность предлагаемых планировочных, инженерных, конструктивных реше-

ний, качество цветового решения, гармоничность, масштабность, энергоэффективность и экологичность зданий.

По итогам конкурса жюри определит победителя, а также обладателей премий в номинациях «За лучший архитектурный проект студенческого общежития вместимостью до 400 мест», а также до 600, 800, 1000 и 1500 мест. Итоги объявят 27 декабря. Победители получат премию в размере 500 тыс. рублей.

## арбитраж

**■ Банкрот загородного строительства.** ООО «Сити строй сервис» подало в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти заявление о собственном банкротстве. Компания известна благодаря проекту коттеджного поселка во Всеволожском районе. При этом на рекламной странице в Интернете «Сити строй сервис» фигурирует как «генеральный инвестор и застройщик проекта». Поселок в настоящее время строится, но ведущая его управляющая компания заявила, что «Сити строй сервис» не выступал в этих ролях, а был лишь одним из подрядчиков, причем к работе его были серьезные претензии и договор с ним давно расторгнут. Проверить информацию в самом «Сити строй сервисе» не удалось, так как телефоны компании не отвечают. В картотеке арбитражного суда есть данные о нескольких процессах, где потенциальный банкрот фигурирует как ответчик. В частности, о долгах за газ, аренду офиса, обследовании территории того самого коттеджного поселка, но это все относительно небольшие суммы, измеряемые в десятках или сотнях тысяч рублей. А вот 20 октября 2011 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ЗАО «Лесная дача» о взыскании с ООО «Сити строй сервис» задолженности по оплате 31 простого векселя на общую сумму 175,5 млн рублей. Месяц, отведенный на обжалование данного решения, еще не истек, но можно предположить, что подачей заявления о банкротстве должник защищает себя от претензий.

**■ Дом М. Е. Леонтьевой в Сестрорецке изымают у собственника судом.** Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) настаивает на изъятии дома М. Е. Леонтьевой (Сестрорецк, улица Володарского, 5, лит. А) у разрушавшего его владельца. В Тринадцатом арбитражном апелляционном суде состоялось первое судебное заседание по данному делу. Ранее комитет подавал апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.07.2011 об откaze в удовлетворении требований КГИОП об изъятии у ООО «Компания "Ренессанс"» бесхозяйственно содержимого выявленного объекта культурного наследия «Дом М. Е. Леонтьевой». КГИОП считает, что действия компании «Ренессанс» были направлены на разрушение выявленного объекта культурного наследия. По сведениям комитета, данный вывод подтверждается разработанным по заказу ООО «Компания "Ренессанс"» в 2010 году проектом производства работ по демонтажу и сносу здания «Дом М. Е. Леонтьевой». Тринадцатый арбитражный апелляционный суд удовлетворил ходатайство КГИОП о привлечении к участию в деле комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) и ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Ходатайство обусловлено положением статьи 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно которому продажу с торгов изъятых здания должен будет проводить КУГИ в лице ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Кроме того, условиями договора купли-продажи спорного здания от 20.04.2009, заключенного ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» с ООО «Компания "Ренессанс"», предусматривается обязанность покупателя провести реконструкцию спорного здания в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи. В соответствии с договором купли-продажи последующее отчуждение здания до выполнения указанного обязательства возможно только с согласия продавца. В случае невыполнения обязательств по реконструкции здания договор купли-продажи подлежит расторжению. Дальнейшее рассмотрение дела об изъятии дома М. Е. Леонтьевой Тринадцатый арбитражный апелляционный суд проведет по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Следующее судебное заседание назначено на 19 декабря 2011 года.

## коротко

**■ Прокуратура Петроградского района возбудила дело об административном правонарушении,** предусмотренном статьей 7.1 КоАП РФ (самовольное занятие земельного участка) по факту использования территории набережной реки Большой Невки, 24, лит. А без правоустанавливающих документов. В распространенном 3 ноября пресс-релизе говорится, что в ходе проверки установлено нарушение требований действующего законодательства: Межрегиональная общественная организация «Физкультурно-спортивное общество профсоюзов Санкт-Петербурга и Ленинградской области "Россия"» и Межрегиональное объединение «Федерация профессиональных союзов Санкт-Петербурга и Ленинградской области» используют земельный участок (набережная реки Большая Невка, 24, лит. А) без правоустанавливающих документов». Председатель Федерации профсоюзов Санкт-Петербурга и Ленинградской области (ЛФП) Владимир Дербин говорит, что никакого самозахвата земли они не проводили. «На Большой Невке расположена гребная база "Спартак" — профсоюзная собственность еще с советских времен, когда участок был предоставлен в бессрочное пользование. Сейчас мы владеем этим имуществом в паритетных долях 50/50 со спортивным обществом. Свидетельство о собственности на гребную базу получено уже несколько лет, а собственниками земли мы официально стали буквально месяц назад. Прокурорская проверка состоялась перед тем, как мы получили свидетельство о собственности на землю, штраф нам выписали 21 сентября этого года. Но это не значит, что без бумаги мы пользовались участком незаконно. В принципе, мы могли бы легко оспорить этот штраф, но для этого нам надо идти в суд. Размер наложенной на нас санкции — 2 тысячи рублей, а хлопоты и расходы по процессу обошлись бы намного дороже», — комментирует г-н Дербин. Участок на Невке стоит недорого. По словам председателя, уже было несколько попыток рейдерского захвата, последняя — 3 года назад. Сейчас идет проверка по поручению президента, ЛФП представила документы, что все принадлежащие федерации объекты используются по назначению. Среди них такие знаковые сооружения, как ДС «Юбилейный», Дворец спортивных игр «Зенит» (ул. Бултерова), фехтовальный клуб «Балтийские клинки» (ул. Чайковского), лыжная база в пос. Кавголово, яхт-клуб на Петровской косе, гребная база «Знамя» (по ней идет спор).

## ИТОГИ

# На обновление улиц Смольный смотрит позитивно

**Илья Дмитриев.** Завершаются работы по текущему ремонту автодорог и улиц Петербурга. В целом на ремонт дорожного полотна было выделено 4,6 млрд рублей, и на эти средства удалось отремонтировать более 3,5 млн кв. м дорожного покрытия на 400 объектах.



**ПЕРЕД ДОРОЖНИКАМИ ГОРОДА СТОЯЛА ЗАДАЧА ОТРЕМОНТИРОВАТЬ 45 ОБЪЕКТОВ**

При ремонте петербургских автодорог никаких ограничений движения не было и не будет, уверяют чиновники Смольного. На данном этапе основные работы по укладке асфальтобетона завершены.

Будапештская улица была отремонтирована за счет экономии средств, выделенных на текущий ремонт. Деньги были сэкономлены на возврате асфальтобетонной крошки от разборки старых покрытий и переработки дорожного полотна. Экономия составила около 300 млн рублей.

На некоторых дорогах ремонт производился частично, так как да-

лее в районах запланирован ремонт инженерных сетей.

Перед дорожниками города стояла задача отремонтировать 45 объектов, среди которых Заневский проспект, Народная улица, проспект Народного Ополчения и многие другие участки, на которых движение транспорта особо интенсивное.

Как отметил заместитель председателя комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Антон Суханов, было принято решение завершить укладку асфальтобетонного покрытия до 1 ноября. До 15 ноября до-

рожники должны доделать работы по укладке трамвайных путей. Ремонтировать рельсы можно и при более низких температурах. На данном этапе уже отремонтировано 7 км трамвайных путей.

Кроме этого, продолжается работа по мощению пешеходных зон. До 30 ноября комитет по развитию транспортной инфраструктуры закончит все работы, включая текущий и капитальный ремонт дорожного полотна.

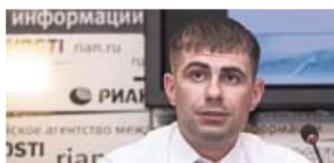
Однако специалисты не исключают дополнительные работы, связанные с работой других ведомств,

например после перекладки инженерных сетей. Это нормальная ситуация, поскольку локальные места по устранению аварийности требуют безотлагательного решения.

В этом году комитет по развитию транспортной инфраструктуры проводил ряд экспериментов. Например, на набережной Лебяжьей канавки, Таллинском и Московском шоссе дорожное покрытие было выполнено не из габбро-диабазы, как это делается обычно, а с помощью порфири-та. Этот вид материала по прочности практически в два раза превосходит традиционный, более устойчив к шипам, а соответственно, существенно повышает износостойкость дорог. Результат эксперимента будет оценен по окончании зимнего периода, что и станет реальным показателем качества материала.

О перечне улиц, которые будут отремонтированы в следующем году, говорить пока рано. Сейчас проводятся работы по исследованию состояния дорожного покрытия, и только после этого, не раньше декабря, можно будет начать предварительную корректировку перечня объектов, подлежащих ремонту в 2012 году.

## МНЕНИЕ



**Антон Суханов, председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга:**

— Щебеночно-мастичный асфальтобетон износостойчив и выдерживает эксплуатационные сроки в соответствии с ГОСТом на все сто процентов. Мы пользуемся европейской техникой, поэтому в качестве сомневаться нельзя, технология соответствует всем стандартам. В следующем году на текущий ремонт дорог уже выделено 5,7 миллиарда рублей, и 3 миллиарда планируется заложить на капитальный ремонт. Мы считаем, что к 2015 году задача по ремонту всей дорожно-уличной сети Северной столицы будет выполнена.

## парадокс

# Прокуратура выходит на большую дорогу

**Илья Дмитриев.** Прокуратура РФ и следственные органы займутся вопросами законности покупки земель, предназначенных для будущих автомобильных трасс.

По мнению экспертов, земли, по которым должны пройти автотрассы, зачастую оказываются в собственности у родственников и друзей служащих различных муниципалитетов, после чего государство вынуждено их выкупать.

## мнение



**Игорь Алимов, юрист комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области:** — Сама связка «правоохранительные органы — суды» должна быть направлена на искоренение данного социально опасного недуга. Я говорю о «палочной» отчетности, ведь всем известно, что если нет разрядки на раскрытие данного вида преступлений, то и результаты ждать не стоит. Необходимо как можно быстрее создать действующую систему отчетности чиновников о доходах и расходах, добиться появления на правоохранительном олимпе специализированного ведомства по борьбе с коррупцией.

Президент Российской Федерации Дмитрий Медведев на встрече с активистами партии «Единая Россия» заявил, что необходимо выявлять подобные случаи. Для этого существуют самые различные инструменты, и наиважнейший из них — гласность. Поэтому на средства массовой информации ложится особая ответственность по выявлению и преданию гласности каждого подобного случая. А дело прокуратуры и следственных органов — тщательно разбираться в каждом таком эпизоде и привлекать к ответственности тех руководителей муниципалитетов и регионов, которые в этом замешаны. «Все знают, как это происходит обычно: земли действительно раздают в руки родственников или дружественных структур, а потом они просто «вылезают» в разных местах, но случаев, когда мы кого-либо привлекли за это, например, к уголовной ответственности, я что-то не припомню. Нужно обязательно этим заняться прокуратуре и следственному комитету», — резюмировал глава государства.

В Северной столице такие вещи также имеют место. По словам юриста комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области и ряда жилищно-коммунальных

служб Санкт-Петербурга Игоря Алимова, в связи с тем, что речь идет о коррупционных связях и схемах, до разоблачения указанных деяний органами следствия, общественными организациями дело, как правило, не доходит. Не представляется возможным установить круг лиц и схему аферы. «До официального расследования любое разоблачение будет иметь соответствующие правовые последствия для самих разоблачителей, то есть последних можно обвинить, скажем, в клевете, возбудить уголовное дело и при наличии административного ресурса перевернуть все с ног на голову. И говорить и обвинять вроде можно, но доказать ничего нельзя», — считает г-н Алимов.

В итоге получается замкнутый круг: общественность не рискует вмешиваться в дела власти имущих, а правоохранительная система по известным причинам «буксует». За примерами далеко ходить не надо, считают юристы ООО «Центр правовой защиты потребителей»: как разворачиваются денежные средства, знают и догадываются многие, но что такое объемы выполненных работ по сравнению с прибылью от переуступки земель — остается «за кадром».

Вопрос борьбы с коррупцией поднимается уже не первый год и, по-

## особое мнение

**Валерия Карпова, юрисконсульт:**

— Описанная Президентом России ситуация в части распределения земельных участков сложилась не вчера и не сегодня, а в начале 90-х годов. Как правило, такие договоры оформлялись в соответствии с действующим на то время законодательством, поэтому ни состава преступления (мошенничества), ни оснований признания договоров недействительными выявить будет невозможно, и даже в случае их установления споры будут прекращены в связи с истечением срока исковой давности и срока привлечения к уголовной ответственности. Также хотелось бы обратить внимание на тот факт, что понятие аффилированности и заинтересованности не совсем четко сформулированы в действующем законодательстве, но в любом случае ни один действующий закон не содержит ограничений по субъективному составу лиц, которые могут выступать покупателями по сделкам с недвижимостью, вне зависимости от формы ее собственности. Считаю, что следственным комитетам и прокуратуре необходимо обратить внимание на сделки по распоряжению федеральным и муниципальным имуществом (в том числе земельными участками), совершаемые в настоящее время. Отдельно хотелось бы обратить внимание на то, что, действительно, законодательно необходимо усовершенствовать процедуру выкупа или приватизации государственного имущества, в том числе, вероятно, и путем ограничения субъективного состава, имеющего право приобретения вышеуказанного имущества.

хоже, из категории экономических и политических перешел в разряд риторических. До настоящего времени Государственной Думой не принят закон о борьбе с коррупцией. Выводы напрашиваются сами собой...

По мнению аналитиков, в очередной раз практически любой гражда-

нин страны становится свидетелем политических реверансов действующей власти в адрес общества.

Юристы сетуют на то, что власть настолько заигралась в политическом закулисье, что не осознает опасности непринятия конкретных мер антикоррупционного характера.

# Новый монополист сменил старого

Татьяна Шубина. Акционеры ОАО «Ленэкспо» приняли решение до ноября 2014 года сдать свои павильоны в аренду ЗАО «Экспофорум».

После этого территория старейшей и самой большой в Петербурге выставочной площадки по своему прямому назначению использоваться не будет. На ней начнется реализация девелоперского проекта стоимостью 1 млрд USD.

«Экспофорум» приобрел весь портфель выставок ОАО «Ленэкспо», торговые марки и информационные базы выставочных проектов. С 2012 года все эти выставки будут проводиться новым организатором. Также ЗАО «Экспофорум» взяло в аренду выставочный комплекс «Ленэкспо» с 1 ноября 2011 года по 31 декабря 2013 года. Компания стала правопреемником Ленэкспо по всем договорам, связанным с организацией выставок. Сотрудники Ленэкспо также переходят в ЗАО «Экспофорум», головной офис которого находится на 14-м этаже бизнес-центра «Биржа» на 26-й линии Васильевского острова.

## Никому не жалко

Большинство игроков рынка считают это решение абсолютным оправданным. Несмотря на то что, согласно данным компании MirLand Development, на сегодняшний день на долю Ленэкспо приходится более 75% рынка выставочных услуг, с выполнением многих функций старейший комплекс не справляется.

По мнению менеджера проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игоря Кокорева, уровень Ленэкспо объективно ниже ведущих зарубежных аналогов, а потенциал для развития территории не очень большой. Менеджер по связям с общественностью ЗАО «Экспофорум» Екатерина Боголюбова также считает, что для проведения конгрессов Ленэкспо совершенно не подходит. «В Ленэкспо есть самая большая площадка в городе – зал на 2800 человек, но помещений для секционных заседаний, которые тоже очень важны, там нет. Когда проводится Петербургский экономический форум, все это строится из временных кон-



## УРОВЕНЬ ЛЕНЭКСПО ОБЪЕКТИВНО НИЖЕ ВЕДУЩИХ ЗАРУБЕЖНЫХ АНАЛОГОВ

струкций, с нуля. То есть, по сути дела, просто используется территория Ленэкспо, на которой возводится временный конгрессный центр. Соответственно, тратятся несопоставимые бюджеты, которых нет у подавляющего большинства профессиональных организаций и научных сообществ».

Аналитики убеждены, что поглощение Ленэкспо новой структурой откроет перед городом широкие перспективы. Директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Людмила Рева, например, говорит, что от поглощения не потеряет ни город в целом, ни его выставочная активность в частности. «Рентабельность выставочных комплексов и конгресс-холлов настолько низкая, что реализация подобных проектов под силу только крупному девелоперу с серьезными финансовыми и административными ресурсами. Потенциал "Экспофорума" очевиден, в то время как попытки Ленэкспо развивать территорию не увенчались успехом», – констатирует г-жа Рева.

«Не стоит забывать, что Ленэкспо на рынке уже 40 лет и нуждается в реконструкции, – объясняет директор по маркетингу компании MirLand Development Елена Валуева. – "Экспофорум" же – проект амбициозный и масштабный. Если уровень реализации будет соответствовать заявленным характеристикам, он сможет вывести выставочную сферу города на новый уровень. Ведь площадь "Экспофорума" в два с лишним раза превышает площадь Ленэкспо, и эти объемы, на мой взгляд, вполне могут удовлетворить существующие и потенциальные потребности города на ближайшие лет десять». Кроме того, по мнению г-жи Валуевой, с запуском «Экспофорума» возможно появление в городе принципиально новых выставочных мероприятий, которые Ленэкспо не может разместить у себя по техническим причинам. «Показателем московский опыт: с открытием центра "Крокус Экспо" в городе стали проходить принципиально иные меро-

приятия – автосалоны, например», – рассказывает Елена Валуева.

Генеральный директор ООО «Тур-ЭкспертСервис Северо-Запад» Юлия Рыбакова также считает, что появление такой площадки, как «Экспофорум», – хороший стимул для развития Петербурга. «Мы сможем принимать достойные, крупные события. Но это не значит, что другие площадки не надо достраивать. В противном случае один монополист сменит другого, и ситуация на рынке не изменится. Нужна конкуренция», – предостерегает эксперт.

## Не конкуренты и были

Впрочем, теоретически на выставочном поле Петербурга другие игроки есть и сегодня. Но в основном это площадки в 3–4 тыс. кв. м, расположенные в помещениях концертных залов и спортивных объектов. Небольшие отраслевые выставки принимает СКК «Петербургский», Ледовый дворец, Михайловский манеж и выставочный комплекс «Евразия». Однако, по мнению Людмилы Ревы, эти площадки ориентированы на выставки для конечных потребителей, выставки-продажи и мало пригодны для проведения деловых мероприятий.

Эксперты полагают, что в какой-то степени конкуренцию будущему конгресс-центру в Пулковке может составить другой масштабный проект – конгресс-центр «Звездный путь» в Стрельне, который строится рядом с Константиновским дворцом. Многофункциональный комплекс для проведения деловых, политических, научных форумов, выставок, презентаций и концертов разместится на территории 20 га, будет оборудован выставочной зоной на 2,5 тыс. человек площадью 8 тыс. кв. м, а также многофункциональными залами и комнатами для переговоров. Однако, по мнению Людмилы Ревы, привлекательность этого проекта изначально существенно снижена, поскольку конгресс-холл в Стрельне строится в удалении от центра деловой активности города, а трафик на Петергофском шоссе очень плотный.

Игорь Кокорев полагает, что с точки зрения проведения конгрессов и конференций потенциальными конкурентами «Экспофорума» могут стать крупные гостиничные комплексы города с развитой конференционной функцией: «Пулковская», «Прибалтийская», «Холидей Инн Московские Ворота» и т.д.

Впрочем, при существующей активности конгрессной деятельности «Экспофорум» и конгресс-центр в Стрельне вполне смогут удовлетворить все без исключения выставочные потребности Петербурга. «Пока наш город не является привлекательной площадкой для проведения крупных международных деловых мероприятий», – констатирует Людмила Рева. – Появление современных конгрессных площадок – лишь часть мер, которые можно использовать для привлечения деловых туристов. Наряду с этим важно урегулировать проблемы, связанные с нехваткой аэропортовых мощностей, устранить неразвитость дорожных сетей, которая парализует город в дни проведения Петербургского экономического форума».

## Потерянный ресурс

Мнения экспертов относительно дальнейшего развития территории выставочного комплекса на Васильевском острове площадью 20 га разделились. Решение акционеров ОАО «Ленэкспо» вложить 1 млрд USD в строительство объектов коммерческого назначения – гостиницы, жилого комплекса и торгового центра, – оставив только Военно-морской салон, Игорь Кокорев расценил как вполне разумное. «На мой взгляд, территория Ленэкспо хорошо подходит для развития жилой и коммерческой недвижимости», – заявил аналитик. Юлия Рыбакова придерживается другого мнения на этот счет. «Жалко терять такой ресурс и отдавать его под строительство жилой или какой-то еще недвижимости. Помещение и сама площадка очень привлекательны с точки зрения выставочного бизнеса», – убеждена г-жа Рыбакова.

■ **«Эталон» наращивает объемы продаж.** Группа компаний «Эталон» за 9 месяцев увеличила продажи на 34%. Продажи в III квартале выросли на 22%, до 63737 кв. м – это на 25% больше, чем за аналогичный период предыдущего года. Средняя цена контракта на продажу в III квартале 2011 года увеличилась на 12,4% по сравнению с предыдущим кварталом. Август и сентябрь 2011 года стали рекордными с точки зрения новых контрактов за последние три года (исключая декабрь 2010-го): продажи составили 23330 кв. м и 28366 кв. м соответственно. Ноябрь и декабрь, традиционно самые активные месяцы, еще впереди. Благодаря приобретению 105 тыс. кв. м чистой реализуемой площади (проект «Речной» в Санкт-Петербурге) общий объем приобретений после IPO составил 518 тыс. кв. м, или 40% от запланированного объема новых приобретений, заявленного в ходе проекта IPO.

■ **«Галактический» поселок для сотрудников.** Группа компаний «Галактика», производящая молочные продукты, планирует начать собственное строительство и создать для этих целей риэлторское агентство. Новая структура будет работать на рынке Петербурга и Ленобласти. Планируется построить коттеджный поселок для сотрудников компании. Компания планирует часть построенного жилья продавать на рынке, и для этого создано собственное риэлторское агентство. Строительство поселка – это долгосрочные планы компании, и пока не ясно, когда конкретно они будут реализованы. Тем не менее представители «Галактики» уже осмотрели несколько земельных участков недалеко от производства. Проекты по строительству корпоративного жилья реализуют такие компании, как ОАО «Компания "Усть-Луга"», Nokian Tyres, холдинг «Титан-2».

■ **ТГК-1 выпускает облигации для расширения Правобережной ТЭЦ.** Совет директоров ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1» (ТГК-1) выпускает четыре транша долговых бумаг (3-я, 4-я, 5-я и 6-я серии) объемом по 2 млрд рублей каждый и сроком на 10 лет. Номинальная стоимость облигаций – тысяча рублей.

По сведениям ТГК-1, облигации необходимы для привлечения средств финансирования строительства энергоблока ПГУ-450 на Правобережной ТЭЦ. После регистрации проспекта компания сможет размещать займы по мере возникновения потребности в дополнительных инвестициях. Согласно предварительным оценкам, дополнительная потребность в финансировании новых мощностей на Правобережной ТЭЦ составляет 7,7 млрд рублей.

Новые долговые выпуски будут размещены по открытой подписке на торговой площадке ЗАО «ФБ "ММВБ"», организатором выступит ЗАО «ИК "Лидер"». В настоящее время на ММВБ торгуются облигации ТГК-1 серий 01 и 02 на общую сумму 4,04 млрд рублей. Ставка полугодового купона первого выпуска составляет 8,5%, второго – 6,7%. Срок погашения по ним – 2014 год.

## МНЕНИЕ



Сергей Алексеев, генеральный директор ОАО «Ленэкспо»:

– Развитию Ленэкспо не хватало инвестиций для создания на базе комплекса современного конвеншн-центра, как, скажем, в Сингапуре, Кельне или Шанхае. С приходом новых акционеров и реструктуризацией бизнеса у нас появился шанс создать компанию мирового уровня. Я буду представлять обе компании в российских и международных объединениях и союзах, где я вхожу в правление.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Юусо Хиетанен: «Важно, чтобы при реализации

Надежда Степанова. Взгляд на российскую действительность со стороны помогает иностранным компаниям постепенно продвигать строительный бизнес в Петербурге. Компания NCC работает в Северной столице далеко не первый год, но по-прежнему с осторожностью подходит к развитию проектов.

Генеральный директор «NCC Жилищное строительство» (Россия) Юусо Хиетанен поведал о преимуществах строительства в Петербурге, интересе к промышленным зонам и своей мечте.

**— Юусо, зная специфику работы в западных городах, вы можете сравнить: в чем экономические преимущества строительства в Петербурге?**

— Строительство в России в некоторых случаях обходится дешевле, чем в северных регионах Европы. В первую очередь это касается стоимости строительных материалов. Некоторые из них более доступны по цене. Хотя, честно говоря, общие затраты на строительные материалы в Европе и России в конечном счете примерно одинаковые. Еще одно экономическое преимущество строительства в России в том, что здесь стоимость рабочей силы ниже, чем в странах Северного и Балтийского регионов. Но, с другой стороны, здесь и людей для выполнения работ требуется в четыре-пять раз больше, если сравнивать, например, с Германией. Опять же затраты получаются равные. Я несколько раз, выступая на дискуссиях, поднимал эту тему. Компаниям нужно объединить усилия, для того чтобы сделать строительный процесс выгодным с экономической точки зрения. Ведь если с одной стороны мы выигрываем, то с другой — обязательно что-то теряем.

**— Возможно, экономическая выгода для западных компаний — в объемах строительства?**

— Да, получается так. У компании NCC сотни проектов по всей Северной Европе, но масштабы там совсем иные. Это, как правило, несколько зданий.

**— На этом фоне вас должны интересовать проекты комплексного освоения территорий.**

— Безусловно, они нас интересуют. И в этом есть потребность общества, потому что жители большого города предпочитают жить в домах, которые находятся рядом с местом работы, где неподалеку располагается сопутствующая инфраструктура.

**— Почему же до сих пор у вас нет таких проектов?**

— Компания работает в России с 1972 года. Мы вели много подрядных работ, построили четыре военных городка, участвовали в строительстве водоочистных сооружений, занимались реконструкцией станции метро. К строительству жилой недвижимости приступили в 2005 году. В то время на рынок жилищного и коммерческого строительства был перегрет. Это было не самое лучшее время для начала развития проектов комплексного освоения территорий и проектов коммерческой недвижимости. NCC достаточно консервативная компания: мы начинаем с малого и постепенно идем к цели. Сейчас к разработке проек-

тов комплексного освоения территорий готовы все: и мы, и рынок.

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

— Во-первых, центральные районы. Во-вторых, территории вблизи водных ресурсов, парков. Концепция развития таких мест вырабатывается гораздо лучше. Конечно, мы рассматриваем все участки в черте города.

**— Что вы имеете в виду, когда говорите о центральных районах?**

— Центром я считаю все огромное пространство вдоль набережных. Нам также интересны все промышленные районы, в том числе на юге города и на островах, ведь там находится большое количество недействующих или неэффективно действующих промышленных предприятий. Уверен, что их деятельность в центре города должна быть прекращена. Территории, на которых они располагаются, поистине гигантские. Там, безусловно, должны появляться проекты комплексного освоения территорий.

**— На территории бывших заводов много исторических зданий. Готова ли компания реконструировать их?**

— Мы справлялись с подобной ситуацией в других городах мира. Первое, что нужно для реализации таких проектов, — это до-

ступная, прозрачная информация о том, что можно и чего нельзя делать на участке. Важно, чтобы при реализации проекта не было никаких сюрпризов. Сначала нужно все точно просчитать. Вообще архитектурные памятники не самая главная проблема. Есть кое-что по-серьезнее: состав почвы на таких территориях. Если вся информация о рассматриваемом земельном участке будет известна с самого начала, с остальными вопросами можно разобраться. В том числе и с имущественно-правовыми, когда в промышленных зонах еще остаются собственники и работают какие-то предприятия.

**— В каких городах вы реконструировали заводы?**

— В Копенгагене, Осло. Есть много примеров, когда мы делали отели, офисные комплексы, спортивные центры в зданиях бывших заводов. Это иногда очень дорогие проекты, но очень интересные. В этом аспекте никакой разницы между Европой и Россией нет.

**— На каких условиях вы бы согласились реанимировать жилой фонд в историческом центре Петербурга?**

— Хороший вопрос. Мы с городом вели разговор на эту тему. В частности говорили о «хрущевках». Мы реанимировали подобные здания в Германии. Но это были здания, которые можно было привести в нормальный вид, а не сносить. У нас есть техническая модель ра-

боты с такими объектами. Создать ее проще, чем найти финансовую модель. Думаю, продвинуться вперед в решении проблем можно только при участии города. Наверное, для этого потребуются еще немало времени. Сложность в том, что не всегда город и государство готово оплачивать такие проекты. Очень часто за реконструкцию старых зданий платят конечные потребители. Но российский покупатель к таким тратам не готов. Очень сложно договориться с каждым жителем. Местные сообщества — ТСЖ и ЖСК — недостаточно организованы, чтобы вести такие процессы. Более того, есть большая разница между средними, которые требуются для подобных проектов в Европе и в России. В Европе ставки по кредитам не так велики, как в России.

**— Какие изменения, на ваш взгляд, происходят в системе документооборота при реализации проектов в Петербурге?**

— Вот уже шесть лет я живу в России. Я вижу, как этот изначально очень сложный процесс постепенно идет к упрощению. Он стал гораздо более понятным. Считаю, что город сделал большое дело, когда утвердил Генеральный план. Теперь процесс согласования проекта стал намного прозрачнее. Однако предстоит сделать еще многое, чтобы довести процесс документооборота до идеального состояния. Многое зависит от власти. Мне нравится в петербургских чи-

## новости компаний

■ **IFC может инвестировать в возобновляемые источники энергии более 150 млн USD.** Международная финансовая корпорация (IFC) готова выделить в ближайшие годы на кредитование возобновляемых источников энергии в России более 150 млн USD. На данном этапе кредитование проектов возобновляемой энергетики в России еще не началось из-за несовершенства нормативной базы, считают эксперты. По их мнению, 150 млн USD могут быть либо выделены IFC на несколько крупных проектов, либо переданы в виде кредитной линии банкам-посредникам для финансирования средних и малых проектов. Если программа заработает, то в 2015 году будет реализовано более 30 проектов по генерации энергии из возобновляемых источников.

■ **На строительство дороги к порту Приморск в Ленобласти потратят 7,5 млрд рублей.** Инвестиционный план ОАО «Российские железные дороги» (РЖД) на 2012–2014 годы предусматривает 7,5 млрд рублей инвестиций в стро-

ительство второго пути и электрификацию железнодорожной ветки к Приморскому торговому порту (ПТП). В 2012 году будет потрачено лишь 250 млн рублей, а остальные 7,25 миллиарда — только в 2013 году. Деньги на реализацию проекта РЖД должны получить из казны. Проект бюджета предусматривает выделение всей суммы в 2012 году, но РЖД хотят потратить выделенные деньги на строительство путей к порту Усть-Луга. В 2006 году порт получил разрешение Главгосэкспертизы на нефтепродуктовый терминал мощностью 3,3 млн тонн с расширением до 12 млн тонн в год.

■ **«ЦДС» приступает к стройке на землях, купленных у SVP-Group.** Строительная компания «ЦДС» на следующей неделе приступает к реализации нового жилого комплекса «Весна» в поселке Кудрово. На приобретенном у SVP-Group участке площадью 4 га недалеко от станции метро «Улица Дыбенко» застройщик возведет здание из шести высотных корпусов. Общая площадь застройки со-

ставит более 100 тыс. кв. м, за 5 лет в проект намерены инвестировать более 4 млрд рублей. Многоэтажный жилой комплекс экономкласса «Весна», рассчитанный на 2500 квартир, будет вводиться в эксплуатацию поочередно. Первая очередь — два корпуса высотой 22–25 этажей и общей площадью более 27 тыс. кв. м — «ЦДС» планирует ввести в строй в IV квартале 2013 года. Полностью проект должен быть завершен в 2016 году.

■ **Морпорт Петербурга затратил 690 млн рублей на модернизацию.** Группа «Морской порт Санкт-Петербург» за 9 месяцев 2011 года затратила 690 млн рублей на модернизацию грузовых терминалов и инфраструктуры порта Петербург. Как говорится в пресс-релизе группы, основная часть средств (505 млн рублей) была направлена на завершающий этап реконструкции производственных мощностей контейнерного терминала Санкт-Петербург (ранее — Четвертая стивидорная компания). В частности, было завершено строительство дополнительных специализирован-

ных площадок для обработки контейнерных грузов, что позволило увеличить пропускную способность терминала до 500 тыс. TEUs (эквивалент двадцатифутового контейнера).

■ **Charman Taylor сделал реконструкцию ТРЦ «Феличита».** Компания Fort Group в 2012 году приступит к реконструкции петербургского торгово-развлекательного центра «Феличита». Общая площадь ТРЦ на улице Коллонтай составляет 83,3 тыс. кв. м, из которых 47 тыс. кв. м приходится на арендопригодные помещения. На данном этапе концепцию ТРЦ разрабатывает английское бюро Charman Taylor. Общую стоимость работ по реконструкции комплекса аналитики оценивают в 5–15 млн USD в зависимости от масштаба работ.

■ **Охтинский завод строительных машин выпускает акции.** ЗАО «Охтинский завод строительных машин» зарегистрировало выпуск обыкновенных именных акций на общую сумму (по номинальной стоимости) 15 002 720 рублей. Всего выпускается 3280 ценных

бумаг номинальной стоимостью по 4574 рублей. Способ размещения акций — закрытая подписка. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-01373-D-001D. Материалы о выпуске есть на сайте регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в СЗФО. Как сообщает сайт службы, ранее завод имел юридическую форму ОАО. Подробности о круге покупателей и о том, когда произошло преобразование, на предприятии не сообщили. Охтинский завод строительных машин специализируется на проектировании, производстве, поставке, аренде и сервисном обслуживании вибрационной техники для строительной и промышленной индустрии. С 2011 года ЗАО «ОЗСМ» является официальным, эксклюзивным представителем итальянских фирм IMT International S.p.A. и Teredo Srl, производящих широкий спектр буровых установок, на территории России, Казахстана, Украины и Белоруссии.

Мне нравится в петербургских чиновниках то, что они в своей работе проявляют самокритичность. По крайней мере, в части документооборота они ищут варианты улучшения ситуации.

Юусо Хиетанен, генеральный директор «НСС Жилищное строительство» (Россия)

## проекта не было сюрпризов»

новниках то, что они в своей работе проявляют самокритичность. По крайней мере, в части документооборота они ищут варианты улучшения ситуации. И они готовы вместе с представителями бизнеса решать проблему. Раньше было сложнее. В 2004 году, например, нам приходилось стучать в двери власти и пытаться выходить с ней на контакт. Теперь к бизнесу стали прислушиваться.

— Как НСС работает с дольщиками?

— Лучше задать этот вопрос им. От каждой компании вы услышите, что она делает все зависящее от нее. Но я думаю, что у нас работают хорошие люди, которые думают о том, что пойдет на пользу нашим покупателям. Все строительные процессы мы стараемся продумывать с точки зрения наших клиентов. Ведь они вкладыва-

ют большие средства в покупку квартиры. Квартира – это очень личное. Здесь важны все нюансы: начиная с продавца и заканчивая входной дверью.

— Ваши договоры об участии в долевом строительстве в России отличаются от европейских?

— В наших договорах очень четко прописаны все права покупателя, в некоторых случаях указано и то, о чем в Европе даже не говорят, поскольку это общепринято. Главное отличие в том, что в Европе – единая форма договора, которую строительная компания не имеет права менять. Здесь же у каждой компании договор свой.

— Насколько эффективен 214-й федеральный закон по сравнению с европейской системой защиты дольщиков?

— Все зависит от того, как работает компания на рынке. Многое зависит от того, насколько компания дорожит своей репутацией. В Финляндии, например, есть абсолютные гарантии: когда компания-застройщик становится банкротом, дом все равно достраивают. Если компания задерживает сроки, это обрывается большим скандалом. Сравнить законо-

ные системы разных стран очень сложно, потому что европейское и российское общества строятся и работают по-разному. Отсюда и некое непонимание местных законов. В 214-м законе мне, например, кажется очень странным пункт о том, что компания, выходящая на рынок, должна иметь какую-то прибыль за последние три года. Откуда появится эта прибыль у только пришедшей на рынок компании? Даже стабильно развивающаяся компания не может сразу иметь прибыль на новом рынке. В целом, думаю, что 214-й закон выполняет свою функцию – прописывает права и дает гарантии покупателю.

— Если бы у вас были безграничные возможности, что бы вы построили в Петербурге?

— О, я бы сделал много вещей! В первую очередь я бы утроил число станций метро. Я бы перекрыл движение личного транспорта на дорогах в центре города и работал бы над ускорением движения транспорта, потому что никто не хочет четверть своей жизни проводить в машине. Постарался бы сократить потребность в перемещении на транспорте, а эту проблему как раз и помогут решить проекты комплексного освоения территорий. И конечно, я создал бы вдоль абсолютно всех дорог велосипедные дорожки.

— Что вас интересует кроме строительства?

— Семья. Русский язык. История. Я люблю читать исторические книги. Это очень интересно: изучать то, что было, и сравнивать с тем, что есть, проверять, научились ли мы чему-то. Каждый раз прихожу к выводу, что мы не вынесли уроков из прошлого.

### Досье

Юусо Хиетанен

Генеральный директор «НСС Жилищное строительство» (Россия), родился 28 марта 1977 года в городе Ван-та, Финляндия. Закончил Хельсинкский технический университет, специальность «экономика и управление в строительстве». Более 10 лет работает в международном строительном бизнесе. Участвовал в проектах в России, Прибалтике и Финляндии. В 2004–2006 годах – менеджер по развитию жилищного строительства в странах Прибалтики и Санкт-Петербурге. В 2006–2008 годах – директор по развитию жилищного строительства в Санкт-Петербурге. С января 2008 года занимает должность генерального директора «НСС Жилищное строительство» (Россия). В свободное время предпочитает заниматься спортом (футбол, бадминтон) и фитнесом, а также путешествовать.

— Деньги для вас главное в жизни?

— Для меня – нет. Самое главное – здоровье моей семьи. У меня двое сыновей. Я очень люблю путешествовать – мне интересно посмотреть, как живут люди где-нибудь, например, в Южной Америке. У них нет больших денег, но они чувствуют жизнь и наслаждаются ею, любят друг друга, ценят родство. В северных странах более индивидуальная культура, поэтому ценности семьи не так прочувствованы, как в других странах, родственные связи не такие крепкие. Мне кажется, нам следует научиться впитывать в себя лучшее из других культур.

### законодательство

■ В Заксобрание Петербурга внесен законопроект о приватизации участков под гаражами.

Законопроект называется «О передаче земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, занятых гаражами, в собственность граждан Российской Федерации – собственников гаражей». Предложил его депутат Алексей Ковалев.

Согласно тексту проекта, земля, переданная в пользование организации автовладельцев, должна передаваться гражданам в собственность бесплатно, в доле, соответствующей площади гаража. Любопытно, что аналогичный законопроект как законодательную инициативу в Законодательное собрание Петербурга планируют внести муниципалы горсовета Петергофа. Но там этот проект прошел лишь первое чтение.

Скоро выборы. Поэтому погоня за голосами владельцев гаражей становится все актуальней. При этом как-то забывается, что земля, на которой стоят гаражи, в 99,9% случаев – собственность всех го-

рожан, переданная лишь во временную аренду, и никто не надеялся на передачу г-на Ковалева из «Справедливой России» правом раздать ее «за так» временным пользователям.

■ Бесплатная земля приблизилась на шаг. Законодательное собрание рассмотрело во втором чтении законопроект «О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим трех и более детей». Важнейшая из одобренных поправок заключается в том, что многодетные семьи, к настоящему моменту уже вставшие на учет на получение земельных участков для ведения садоводства и огородничества, не заставляют собирать новые справки. Согласно действующему Закону Санкт-Петербурга № 466-92 «О мерах социальной поддержки многодетных семей в Санкт-Петербурге» уже сформирована очередь на бесплатную землю для дач и огородов. Если законопроект, который сейчас рассматривается, станет законом (в этом никто не сомневается, так

как он поддерживается всеми фракциями, внесен губернатором и рассмотривается в первоочередном порядке, к тому же данную норму предложил принять регионам президент России), то будет предусмотрено выделение бесплатной земли и для индивидуального жилищного строительства. Опасность, что для формирования новой очереди семьи отправят по бюрократическому кругу – собирать справки и перерегистрироваться в списках, – теперь устранена.

Вместе с тем Законодательное собрание не сочло возможным принять другую поправку, предлагающую фактически расширить круг семей, имеющих право на получение земли. Дело в том, что при подсчете детей учитываются лишь несовершеннолетние дети. Предлагаемая поправка сдвигала эту планку с 18 до 23 лет, если выросший ребенок продолжал обучение.

■ Общественные слушания по проекту комплексной застройки в Приморском районе перенесены. В Приморском районе Санкт-Петербурга, на ули-

це Маршала Новикова, начинается новый этап уплотнительной застройки, вызывающий массовые протесты населения. Об этом сообщает в обращении к губернатору депутат Законодательного собрания Олег Нилов. На 3 октября были назначены общественные слушания по данному проекту в администрации Приморского района. «На них собралось беспрецедентно большое количество населения, причем большинство пришедших были настроены против строительства», – отмечает депутат. – Администрация района от проведения слушаний отказалась. Было объявлено, что проводить слушания преждевременно, так как проект еще не имеет всех необходимых согласований и, в частности, возражает руководство Приморского района.

Отвечая на ряд вопросов, поставленных в связи со сложившейся ситуацией, губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко сообщил, что проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Парашютной улицей,

проспектами Сизова и Испытателей, улицы Маршала Новикова, в Приморском районе разрабатывает ООО «Новые ресурсы». Документация по планировке территории согласована профильными комитетами и администрацией Приморского района Санкт-Петербурга. Согласование документации по планировке территории с муниципальными образованияами в соответствии с данным постановлением правительства не требуется.

В целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства администрацией Приморского района Санкт-Петербурга в соответствии с Градостроительным кодексом РФ будет проведена процедура публичных слушаний ориентировочно в декабре 2011 года. По результатам проведения публичных слушаний, с учетом протокола и заключения о результатах, будет принято решение о возможности или невозможности утверждения данной документации по планировке территории.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

## Игра в одни ворота

Татьяна Шубина. В последние годы сотрудничество петербургских компаний с западными партнерами приобрело серьезный размах.

Реализовывать свои проекты в Северной столице вышли сотни предприятий со всего мира. При этом петербургские девелоперы, проектировщики, инженеры и архитекторы реализацией проектов на западных рынках практически не занимаются. Довольно вялый интерес петербуржцев к зарубежным рынкам эксперты объясняют разными причинами. Одна из них – низкая рентабельность, которую на выходе показывают внешние проекты. Особенно если речь идет о странах, входящих в состав СНГ.

### Практически невыгодно

Робкие попытки начать процесс освоения западных рынков петербургские компании начали еще до 2008 года. Анализ инвестиционной привлекательности строительной отрасли Германии проводила «М-Индустрия», освоение французских земель планировала компания «Строймонтаж». Однако кризис внес свои коррективы, и этим проектам не суждено было реализоваться. Зато появились новые. Впрочем, их немного.

Еще до кризиса о намерениях выйти на международные рынки заявлял крупнейший строительный магнат Петербурга – инвестиционно-строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ». По словам директора департамента корпоративных коммуникаций ЗАО «Управляющая компания "Эталон"» (входит в ГК «Эталон») Михаила Духовного, был проведен анализ строительной отрасли целого ряда европейских стран. Рассматривались рынки Англии, Германии, Испании. Однако в 2008 году, когда принималось решение об инвестировании во внешние рынки, рынок в Англии падал, в Германии – стагнировал, а в Испании был очень перегрет. «В итоге мы обратили внимание на наших славянских соседей и вложили средства в строительство семиэтажного комплекса апартаментов европейского уровня Golden Line на болгарском курорте Золотые Пески», – рассказал



«ЭТАЛОН» СТРОИТ КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ ЕВРОПЕЙСКОГО УРОВНЯ GOLDEN LINE НА БОЛГАРСКОМ КУРОРТЕ ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ

Михаил Духовный. – Болгария стабильна и политически, и экономически. Страна активно развивается, вступила в ЕС.

Однако, несмотря на то что в настоящее время объект успешно реализуется, заниматься в дальнейшем строительством на западных рынках компания не планирует. «В стратегии развития компании на ближайшие 5–6 лет мы сконцентрировались на российском рынке. Сейчас планируем активно выходить в Москву и Московскую область», – сообщил Михаил Духовный.

Объемы работ за рубежом еще у одного лидера строительного рынка Северной столицы – группы «ЛСР» – также серьезно сократились. На сегодняшний момент за пределами России у ЛСР есть всего два проекта. Один из них – строительство здания студенческого общежития MUC Campus V на 346 апартаментов в немецком городе Мюнхене – холдинг начал реализовывать весной

2011 года. По данным пресс-службы группы «ЛСР», проект общежития площадью 10,8 тыс. кв. м был совместно разработан компаниями LSR Europe GmbH и Grundkontor Projekt GmbH (Мюнхен). Завершение строительства запланировано на сентябрь 2012 года. В компании рассказали, что у группы «ЛСР» есть также проект на Украине.

А вот от объектов в странах Балтии компания предпочла избавиться. В конце 2010 года были проданы непрофильные активы в Прибалтике – 90% акций в уставном капитале компании Aeroc International AS компании Yaico AS (АО «Яйко»), которое в Эстонии занимается выпуском газобетона и продажей строительных материалов. В Латвии работает ее дочернее предприятие по продаже строительных материалов.

«Страны Балтии не являются для нас целевым географическим рынком, поэтому мы решили продать небольшие мощности по произ-

водству газобетона, которые у нас были в этом регионе», – объяснил генеральный директор, председатель правления группы «ЛСР» Александр Вахмистров. – Кроме того, непростая экономическая ситуация, которая проявилась в Литве, Латвии и Эстонии еще до мирового кризиса 2008–2009 годов, не позволяет характеризовать эти активы как рентабельные.

Сотрудники ЗАО «Институт Гипростроймост – Санкт-Петербург», занимающиеся проектированием новых объектов в Прибалтике и Туркменистане, также заметили, что контракты в этих странах большой прибылью не отличаются. «Доходность там меньше, чем у тех проектов, которые мы воплощаем в Петербурге», – говорит комплексный ГИП ЗАО «Гипростроймост» Виктор Галас. В то же время эксперт отмечает, что и затраты компании на реализацию проектов в странах СНГ на порядок ниже. «Если говорить о Турк-

менистане, то уровень цен там совершенно другой. У нас сформирован филиал в Ашхабаде, и работы по изысканиям и сбору исходных данных, которые являются наиболее затратной частью проекта, выполняют сотрудники этого филиала. Таким образом, менее высокая доходность от проектов в Туркменистане компенсируется низкими затратами, поэтому убыточными наши проекты в этой стране тоже не являются», – объясняет Виктор Галас.

### Вкладывайте в Болгарию

Издержки на строительство в Болгарии также существенно ниже, чем в Петербурге. «Несомненный плюс в том, что себестоимость строительства в Болгарии ниже», – отмечает Михаил Духовный. – Существенно различаются цены на материалы, налоговые отчисления. Например, налог на прибыль в Болгарии – 10 процентов, НДС – 8 процентов, социальные налоги вообще отсутствуют.

Действительно, по данным британской консультационной компании EC Harris, расходы на строительство недвижимости в Болгарии составляют примерно 300–600 EUR за квадратный метр. В Петербурге, по подсчетам аналитиков комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), стоимость возведения квадратного метра объекта недвижимости без учета стоимости приобретения земельного участка составляет от 32 тыс. до 40 тыс. рублей в зависимости от технических характеристик здания.

К числу минусов Михаил Духовный отнес сезонность строительства на курорте. «Работать можно только с ноября по май. Поэтому сроки возведения объекта увеличиваются», – сетует эксперт.

Тем не менее ряд петербургских аналитиков убеждены, что в ближайшее время в связи с падением котировок на фондовом рынке количество инвестиций в проекты на территории Болгарии могут увеличиться. «Сейчас девальвация ру-

### Круглый стол

## Промзоны особого внимания

Валерия Битюцкая. Модернизация промышленных объектов становится все более интересной для людей с деньгами. Постройки XVIII–XIX веков в Петербурге умело приспособляются под самые разные функции.

Помимо трех основных функций: жилье, офисы и торгово-развлекательные центры – сегодня все чаще упоминают музейную функцию, которая позволяет сохранять большую часть объекта и даже оборудование.

### Ради труб и не только

«Если здания мы можем сохранить, то оборудование зачастую уходит», – говорит главный специалист отдела северных и южных районов промышленной архитектуры КГИОП Валентина Лелина. – Его ценность не определяют, и оборудование исчезает как металлолом».

8 Кроме оборудования при реконструкции

и приспособлении объектов для современного использования часто разрушаются трубы, составляющие уникальность панорам некоторых районов города. Они являются символом промышленной мощи и украшают город ориентирами. Так, из трех краснокирпичных дымовых труб на Синопской набережной осталась одна – «Любовь». «Веру» и «Надежду» набережная потеряла. Не удалось сохранить печную трубу бывшей Александрово-Невской мануфактуры на проспекте Обуховской Обороны. Как рассказал директор – главный архитектор архитектурной мастерской «Интерколумниум» Евгений Подгорнов, был разработан проект, который предусматривал сохранение

трубы, но это вызвало дополнительные сложности, и заказчик от него отказался. «Если труба не функционирует, то, оттаяв, она создает угрозу обрушения», – объясняет эксперт. – Консервация и современные методы пропитки позволяют уйти от этой проблемы, но это требует дополнительной работы, а снести трубу гораздо проще.

Еще один пример – музейный комплекс «Вселенная вода». Основной задачей в нем стало спасение водонапорной башни, внутри которой к тому моменту ошибочно начали выламывать перекрытия. Решено было использовать дополнительное пространство не внутри, а снаружи: архитекторы вынесли пожарную

лестницу и второй лифт в отдельную стеклянную пристройку. Заказчик идею принял. Кроме того, была воплощена желанная, музейная, функция для объекта. Но, как отмечает Евгений Подгорнов, подобных предложений по возрождению промышленных зданий крайне мало.

Зачастую в таких зданиях располагают бизнес-центры. В качестве удачных примеров Валентина Лелина приводит бизнес-центр «Депо № 1»: раньше здесь действительно было паровозное депо Варшавского вокзала. Сегодня на месте поворотного круга для паровозов – холл, куда выходят галереи. Бизнес-центр «Эриксон» на Большом Сампсониевском рас-

бля по отношению к доллару составила 10 процентов, что, несомненно, является веским аргументом инвестировать не в ценные бумаги, а в более дешевый и стабильный рынок Болгарии», – заявил директор филиала GVA Sawyer в Санкт-Петербурге Николай Вечер.

## Prime location

По мнению Николая Вечера, есть смысл также вкладывать в проекты prime location мирового значения. «Например, в строительство тех или иных объектов на Лазурном берегу. Эти рынки в минимальной степени подвержены экономическим кризисам, они очень стабильны», – считает глава петербургского GVA Sawyer.

Видимо, исходя из этих соображений, петербургский предприниматель Василий Сопромадзе практически полностью свернул свои российские проекты и стал искать возможность выхода на французский рынок. Кроме того, бизнесмен начал активную строительную деятельность в Великобритании. В начале 2011 года он объявил о планах расширения своего бизнеса в Лондоне. На сегодняшний день Сопромадзе уже имеет ресторан Criterion на площади Пикадилли, в реконструкцию которого было инвестировано 1,5 млн фунтов. Еще 3 млн фунтов предприниматель намерен вложить в открытие галереи современного искусства площадью 500 кв. м в районе Гайд-парка и музыкального ночного клуба площадью 4 тыс. кв. м.

Британский рынок заинтересовал и руководителя архитектурного бюро «Студия 44» Никиту Явейна. В одном из центральных районов Лондона по его проекту строится многофункциональный комплекс «Площадь Гагарина». Территория проектирования находится на южном берегу Темзы, в полукилометре от Tate Modern. «Наш заказчик владеет там бывшим промышленным зданием, прежде принадлежавшим шоколадной фабрике Menier, – рассказывает PR-директор АБ «Студия 44» Людмила Лихачева. – Сейчас в этом старинном доме находится популярный у лондонцев театр, ресторан, художественные студии. Заказчик хочет расширить эти культурные институции, построив для

них новое здание на прилегающем свободном участке». По ее словам, коммерческую устойчивость проекту придает высотка с видовыми апартаментами.

Раскрывать информацию о предполагаемой доходности от проекта Людмила Лихачева не стала, а возникший интерес к зарубежным рынкам объяснила сокращением количества заказов в Петербурге.

## Сравнительный анализ

Согласно расчетам ЕС Harris, стоимость строительства в Великобритании колеблется от 1100 до 1200 EUR за квадратный метр. Примерно столько же составляют и расходы на возведение объектов в Германии, Италии, Франции, Австрии, Бельгии, Финляндии и Нидерландах. «Однозначно, в России можно заработать больше», – говорит руководитель департамента «Страны Северной Европы» (Финляндия) консалтинговой компании «Страна Плюс» Наталья Алексеева. «Хотя если говорить о девелоперских проектах, то в Финляндии на них можно получить прибыль в размере 15–20 процентов», – говорит эксперт. То есть такую же доходность, которую, по данным КИСПа, в среднем приносят инвестиции в офисную и гостиничную недвижимость Петербурга. Торговый сегмент показывает прибыльность в 17–25%.

Эксперты считают, что преимуществ строительства за пределами России состоят в стабильности рынка. «Например, с инвестиционной точки зрения рынок недвижимости Италии не является более привлекательным, нежели российский», – считает руководитель департамента «Страны Западной Европы» (Италия) консалтинговой компании «Страна Плюс» Яна Добровольская. – Спекулятивной составляющей здесь изначально нет. Основной мотив приобретения проектов на итальянских землях – желание иметь объект в стране, где рынок недвижимости является достаточно стабильным».

Что касается бюрократической стороны вопроса, то, по мнению Натальи Алексеевой, в Финляндии строить проще, поскольку все этапы максимально прозрачны и понятны. «Согласование и реализация

проекта продумана до мелочей, поэтому работать в этой стране выгодно и удобно», – считает эксперт. Проблемы в этой стране возникают только в тех случаях, когда люди не знакомы или игнорируют финское строительное законодательство.

В Болгарии же, по словам Михаила Духовного, в этом смысле сложнее. «В этой стране следует уделять больше внимания всем юридическим аспектам работы. Мы не можем позволить себе сделать ошибку, связанную с переделыванием проекта, переформлированием документации или налоговыми нарушениями», – делится эксперт. К числу преимуществ строительства объектов на болгарской земле Михаил Духовный отнес более простой документооборот. «Здесь все происходит значительно быстрее, чем в России. Экспертиза занимает месяц, различные согласования вместо девяти месяцев – три», – говорит эксперт.

Людмила Лихачева особой разницы в работе бюрократических машин Лондона и Петербурга не замечает: «Главное – работать в кооперации с местными архитекторами и инженерами. Без них очень сложно получить необходимые согласования и вообще что-либо построить. Если они толковые и квалифицированные – то плюсов больше, чем минусов». Г-жа Лихачева рассказала, что в Лондоне, несмотря на некоторые процедурные отличия, тоже есть нечто вроде нашего градсовета. «Мы свой проект ему представляли, выслушали мнения экспертов, теперь вносим коррективы – все примерно как у нас. Что касается юридических коллизий, то их у нас не возникало. Работаем в рамках закона, в соответствии с российским и международным правом», – рассказала эксперт.

Появление отдельных проектов петербургских компаний за пределами страны вряд ли было бы правильно выделять в тенденцию. Однако нестабильность российской экономики вполне может изменить ситуацию, и не исключено, что уже в ближайшее время профессионалы петербургского рынка перемертнут на более надежные мировые рынки.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«ЛСР» увеличила производство стройматериалов.** Производственные предприятия ГК «ЛСР» увеличили объем производства основных строительных материалов. Компании реализовали 129 тыс. куб. м железобетонных изделий. Это на 49% выше прошлогодних показателей. Газобетона реализовано 276 тыс. куб. м, а рост объема продаж в этом сегменте составил 14%. Объемы продаж товарного бетона составили 426 тыс. куб. м, кирпича – 60 млн штук. Песка продано 3,4 млн куб. м. Объем реализации щебня составил 2 млн куб. м, что на 57% больше, чем в III квартале 2010 года.

Кроме того, ОАО «Победа ЛСР» в 2013 году запустит новый завод по производству керамической плитки в Кировском районе Ленобласти. Производственную линию стоимостью 28,6 млн EUR изготовит немецкая компания Testop. Мощность завода – 870 тыс. кв. м плитки в год.

■ **В «Балтийской жемчужине» приступают к строительству малоэтажного жилья.** Получено разрешение на строительство малоэтажного жилого комплекса квартала Duderhof Club в рамках стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга «Балтийская жемчужина». Весь комплекс инвесторы – Шанхайская индустриально-инвестиционная компания и финский концерн SRV Group – обещают выполнить в современном скандинавском архитектурном стиле. Duderhof Club – жилой комплекс на побережье Финского залива Балтийского моря. Квартал будет расположен вдоль новой набережной Дудергофского канала, напротив Южно-Приморского парка. Площадь территории застройки составляет 102 965 кв. м, жилая площадь 63 300 кв. м, площадь нежилой недвижимости – 1500 кв. м. В рамках первой очереди строительства будет возведено девять малоэтажных многоквартирных секций и два таунхауса. Строительство первой очереди ориентировочно завершится во II квартале 2012 года, весь Duderhof Club будет возведен к IV кварталу 2013 года.

■ **Росавтодор готов выделить 40 миллиардов на строительство автодороги Москва – Петербург.** Наблюдательный совет государственной компании «Российские автомобильные дороги» (ГК «Автодор») одобрил заключение ряда договоров на проведение работ по подготовке к строительству участков скоростной автодороги Москва – Санкт-Петербург и разработку документации по реконструкции развязок. По данным компании «Росавтодор», общий объем инвестиций – 38,9 млрд рублей. Выполнять подготовительные работы по строительству участков дороги будет ООО «Северо-Западное строительство». Работы обойдутся в 3,470 млрд рублей. Речь идет об участках дороги с последующей эксплуатацией на платной основе на 58–684-м километрах и 646–684-м километрах. Наблюдательный совет одобрил также заключение договора на выполнение комплекса работ по разработке рабочей документации, подготовке территории и реконструкции Бусиновской транспортной развязки с ОАО «Мостотрест» по цене договора 16,97 млрд рублей. Завершение работ планируется 30 сентября 2014 года. Подготовку рабочей документации, территории и строительств Молодогвардейской транспортной развязки выполнит до конца сентября 2014 года ООО «Инвестиционно-финансовая строительная компания «АРКС». Цена договора составляет почти 17 млрд рублей. Одобрено заключение договора с ООО «Трансстроймеханизация» на выполнение подготовительных работ по строительству участка скоростной автодороги Москва – Санкт-Петербург (58–684-й километры), а также первого этапа (58–97-й километры). Цена договора – 1,442 млрд рублей. Срок окончания выполнения работ – 31 декабря 2013 года. Перечисленные компании должны будут начать работу со дня подписания договоров.

■ **Фонд имущества снизил цену на солодовню «Новая Бавария» на 20%.** Фонд имущества Петербурга повторно снизил цену здания солодовни пивзавода «Новая Бавария» – до 78 млн рублей. Новые торги назначены на 21 декабря 2011 года. Первоначальная цена составляла 130 млн рублей. Затем солодовню предполагалось продать в сентябре в рамках международного инвестиционного форума PROEstate-2011, минимальная цена торгов составляла 99 млн рублей. Объект был снят с торгов в связи с малым количеством заявок. Затем аукцион по продаже солодовни перенесли на 12 октября 2011 года с сохранением цены, но торги вновь не состоялись – из-за отсутствия заявок. Теперь город надеется продать здание, снизив цену еще на 20%.



**РАФАЭЛЬ ДАЯНОВ:**  
«НУЖНО УЧАСТИЕ ВЛАСТИ»

полагается на месте бывшего завода по выпуску телефонных аппаратов. «Когда удастся воплотить хороший проект, у людей открываются глаза – оказывается, здание небезнадежно», – говорит г-жа Лелина. – Но любое из них требует грамотного подхода к сочетанию коммерческой и культурной составляющей».

## Красные заводы в бизнес-центры

Поиск инвесторов, которые разделяли бы точку зрения владельцев, сложен. Эту проблему озвучил Игорь Бурдинский, собственник завода «Красное знамя». На территории завода сконцентрированы все четыре функции ис-

пользования объекта. Разработана архитектурная концепция, которая, возможно, еще будет дополнена. «Это площадка для развития студенческой и научной мысли», – говорит Игорь Бурдинский. – К нам не первый раз обращаются с просьбой дать документы и информацию, чтобы студенты архитектурных вузов смогли поработать с проектом в рамках дипломных работ». Одним из преимуществ завода Игорь Бурдинский считает то, что территория сконцентрирована в одних руках. Зачастую промышленные зоны имеют нескольких собственников, и поиск инвестора становится практически невыполнимым. По мнению владельца завода, привлечению заинтересованных людей могло бы способствовать придание проекту статуса значимого для города объекта.

«Нужно подумать, как популяризировать у собственника территорий тему возрождения и сохранения промышленной архитектуры», – говорит руководитель проекта «Деловой комплекс "Треугольник"» УК «Музей» Елена Белова. Для этого требуется участие власти. Представители «Треугольника» предлагают упростить систему заключения охранного обязательства с арендаторами площадей.

Это, по их мнению, способно дать большее пространство для работы девелопера и будет способствовать развитию бизнеса.

О том, что к модернизации таких объектов должна подключаться власть, говорят многие представители архитектурного сообщества. «Одному инвестору не всегда под силу решение экологических и градостроительных проблем, связанных с промышленными объектами», – отмечает директор архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов. – Нужно участие власти». Савелий Архипенко, креативный директор лофт-проекта «Этажи», считает, что не хватает пропаганды, связанной с реновацией самих зданий, с точки зрения урбанистики: «Бизнесменам не всегда понятно, как можно выгодно использовать такие здания, обществу не всегда очевидно на их богатая история». «Этажи» планируют большую выставку, посвященную лучшим примерам реновации зданий, в том числе петербургских.

Заводы живут, пока они работают. Но в пост-индустриальную эпоху, основные их функции утеряны. Терять вместе с ними историю города архитекторы не хотят.

## ПРЕЗЕНТАЦИЯ

# Строительная компания «Темп»: квартиры в готовых домах

ЗАО «Строительная компания «Темп» – единственная компания в городе, продающая квартиры только в готовых для проживания домах. Начиная с 2006 года строительство ведется без привлечения средств дольщиков, за счет собственных финансовых активов компании и банковских кредитов. Данная стратегия позволяет не зависеть от колебаний спроса и создавать жилье с высокими качественными характеристиками при любых условиях.



ЗАО «Строительная компания «Темп» вот уже 13 лет работает в области гражданского и жилищного строительства. За это время она возвела не только более 20 надежных жилых домов, но и несколько объектов, имеющих высокое социальное значение. Ответственность перед каждым покупателем и желание создать максимально комфортную жилую среду – основные движущие силы сотрудников компании.

Нетривиальный взгляд и особый подход к каждому проекту всегда отличали деятельность компании, позволяя сотрудникам создавать по-настоящему интересные дома. Желание постоянного развития всегда помогало вводить новые элементы в работу, сохраняя при этом все самое лучшее, полученное в результате многолетнего опыта.

С 2004 года компания «Темп» начала возводить кирпичные дома. Первый из них в настоящее время входит в состав жилого комплекса, расположенного на Товарищеском проспекте, 32. После удачного опыта кирпичное строительство стало приоритетным направлением

развития компании. Новым шагом стало возведение целого жилого комплекса.

Комплекс, расположенный на пересечении улиц Бадаева и Ворошилова, включает в себя три 17-этажных дома, каждый из которых построен по индивидуальному проекту.

В строительстве в качестве основного стройматериала использовался кирпич. Толщина наружных стен составила 770 мм, а внутренних – 510 и 380 мм. Остекление производилось по скандинавской технологии, предусматривающей установку деревянных окон с заполнением

первой створки стеклопакетами, а второй – стеклом.

Во всех квартирах данного комплекса помимо обязательных элементов (застекленные балконы и лоджии, металлическая дверь, радиаторы с терморегуляцией) осуществлена отделка «под ключ». Она включает в себя:

- установку сантехнического оборудования европейского производства,
- межкомнатные двери, изготовленные по итальянской технологии,
- виниловые фактурные обои, дубовый паркет и многое другое.

При этом покупателю предлагается несколько вариантов дизайна: в теплых или холодных тонах, классическом или современном стиле.

Особо следует упомянуть один из домов, входящих в состав данного жилого комплекса: девятисекционное здание, расположенное на улице Бадаева, 14, корп. 1. Оригинальная архитектура выделяет его на фоне прочих построек района. Закругленные элементы чередуются с четкими прямоугольными линиями, что зрительно обогащает силуэт самого дома и, несомненно, делает его украшением всего комплекса.

В доме расположено 716 квартир, из которых:

- однокомнатных – 315;
- двухкомнатных – 331;
- трехкомнатных – 69;
- четырехкомнатных – 1.

Помимо высококачественной отделки покупателям предоставлен широкий выбор планировок, отличающихся удобством и функциональностью. Просторные и светлые комнаты, большие кухни отвечают одновременно требованиям комфорта и практичности. В отдельных квартирах выполнено зонирование:

**ЗАО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ТЕМП» – ЕДИНСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ В ГОРОДЕ, ПРОДАЮЩАЯ КВАРТИРЫ ТОЛЬКО В ГОТОВЫХ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ДОМАХ**

### Цифры и факты

За 13 лет работы специалистами компании «Темп» было введено в эксплуатацию:

- 479 775,5 кв. м
- 26 домов
- 6 паркингов
- 11 домов из кирпича

Помимо жилых домов строительная компания «Темп» возвела такие социально значимые объекты, как: детская школа искусств им. М. И. Глинки, церковь Рождества Христова на ул. Коллонтай, а также участвовала в строительстве храма Первоверховного Апостола Петра в Парке Строителей.



гостевая зона (комната, кухня, санузел) и приватная (комнаты, санузел) визуально отделены друг от друга.

На территории жилого комплекса, в состав которого входит данный дом, разместились паркинг на 190 машиномест, детские игровые и спортивные площадки. Внутренний двор огорожен и находится под круглосуточной охраной.

Насыщенная инфраструктура микрорайона (МО Правобережный) обеспечивает жителей всем необходимым: в шаговой доступности расположены детские сады и школы, медицинские учреждения, торговые и развлекательные

## Объекты в продаже



### Ул. Бадаева, 14, корп. 1

17-этажный дом состоит из девяти секций и вмещает 716 квартир. Во всех квартирах выполнена высококачественная отделка «под ключ» с использованием материалов ведущих европейских производителей.



### Ул. Бадаева, 14, корп. 2 и 4

Эти два дома были введены в эксплуатацию в декабре 2010 года, и в настоящее время большая часть квартир уже продана. Здесь расположены только однокомнатные и двухкомнатные квартиры удобных и функциональных планировок.



### Ул. Бадаева, 6, корп. 1

Настоящий дом входит в состав жилого комплекса, расположенного на пересечении улиц Бадаева и Коллонтай и состоящего из пяти жилых зданий. Внутренняя территория комплекса включает детские и спортивные площадки, паркинг.



### Ул. Бадаева, 8, корп. 3

16-этажный кирпичный дом также входит в состав комплекса на Бадаева – Коллонтай. Он был введен в эксплуатацию в июле 2009 года. В настоящее время более 90% квартир этого дома уже проданы и заселены.



3

комплессы. Центр водных видов спорта «Невская волна» находится в 5 минутах пешком от домов. Он включает в себя три бассейна, залы сухого плавания и акробатики, хореографический, тренажерный залы, а также медицинский и массажный кабинеты для восстановления после спортивных травм. Одна из уникальных арен, не имеющая аналогов в России, – Ледовый дворец – также расположена в непосредственной близости от комплекса. Мировые и отечественные звезды эстрады и спорта выступали на этой сцене со времени ее открытия. Хорошим дополнением ко всему перечисленному служит близость жилого комплекса к станции метро «Проспект Большевиков», которая лежит в 15 минутах пешком.

Грамотный подход и продуманность каждого решения отличают все объекты компании «Темп». Покупателю предлагается не только отличная квартира, расположенная в благоустроенном жилом комплексе, но и выгодные условия ее приобретения. В настоящее время компания сотрудничает более чем с 20 банками, и их перечень постоянно расширяется. Основной банк-партнер – Северо-Западный банк Сбербанка России: партнерские отношения между компаниями возникли более 10 лет назад. Ежедневно в офисе продаж компании «Темп» работает специалист Сбербанка. Каж-

дый клиент, посещая объект и выбирая квартиру, может сразу получить консультацию, рассчитать индивидуальные параметры ипотечного кредита. Сбербанк предлагает одни из самых выгодных на рынке жилищного кредитования условия. Помимо программ Сбербанка у клиентов есть возможность подобрать не менее интересные программы других кредитных учреждений. В зависимости от целей и приоритетов покупателя можно выбрать программу получения ипотечного кредита с нулевым первоначальным взносом (Сбербанк, Балтинвестбанк), минимальной на рынке ставкой кредитования – 7,9% (операторы АИЖК) и максимальным сроком кредитования – до 50 лет (ВТБ24). Кроме этого, есть возможность получения кредита собственниками бизнеса и индивидуальными предпринимателями (Росбанк), а также нерезидентами России (ВТБ24).

Помимо официальных банков – партнеров компании «Темп» кредит на приобретение квартиры может быть предоставлен любым другим банком, осуществляющим ипотечное кредитование. Возможность заключать соглашения со многими кредитными учреждениями на самых выгодных для покупателей условиях появилась благодаря уникальной концепции, реализуемой компани-



4

ей «Темп» на рынке недвижимости Санкт-Петербурга: реализации только готового жилья с оформленным правом собственности.

**Санкт-Петербург,  
ул. Бадаева, 6, корпус. 1, 1-й этаж  
Телефон 677-5555**

Фото:

- 1 – жилой комплекс Бадаева – Ворошилова
- 2 – церковь Рождества Христова
- 3 – первый кирпичный жилой дом на Товарищеском пр., 32
- 4 – европейская отделка
- 5 – детская школа искусств им. М.И. Глинки

**В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
«ТЕМП» СОТРУДНИЧАЕТ  
С 20 БАНКАМИ, ПРЕДЛАГАЯ  
СВОИМ КЛИЕНТАМ ВЫГОДНЫЕ  
УСЛОВИЯ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ  
В КРЕДИТ**



5

## Строящиеся объекты



### Лыжный пер., 2

Жилой дом строится по кирпично-монолитной технологии с навесным вентилируемым фасадом. Расположен в активно развивающемся Приморском районе. Окончание строительства намечено на II квартал 2011 года.



### Ярославский пр., 27

Новый восьмизэтажный дом комфорт-класса возводится в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Он будет включать 179 квартир. На подземном этаже разместится отопляемый паркинг. Начало продаж намечено на I квартал 2013 года.



### Ярославский пр., 23

Данный дом – второй в составе жилого комплекса, расположенного на Ярославском проспекте. Это будет восьмизэтажное здание, состоящее из двух секций. Завершение строительства также запланировано на I квартал 2013 года.



### Пересечение Нижне-Каменной и Глухарской улиц

Земельный участок был приобретен компанией «Темп» на торгах Фонда имущества в сентябре 2011 года под строительство нового жилого комплекса комфорт-класса. Также здесь предусмотрена автостоянка на 90 машиномест.



### Юрий Лучко, генеральный директор строительной компании «Темп»

– Юрий Леонидович, чем отличается схема работы вашей компании от наиболее распространенного варианта – долевого строительства?

– В нашей работе мы не используем деньги дольщиков. Строительство ведется на средства компании, а также с привлечением финансового ресурса Сбербанка, с которым мы сотрудничаем. Покупателям предлагаются только полностью готовые квартиры в построенных домах, в которые можно вселяться. По моим сведениям, подобной схемы не придерживается ни одна другая строительная компания. Естественно, сейчас такое предложение вызывает доверие.

– Насколько отличается стоимость ваших квартир от цен на квартиры в строящихся домах?

– Наши квартиры не намного дороже.

– Как вы пришли к такому принципу работы?

– В 2006 году мы начали строительство двух жилых домов, один

из которых возводили на собственные средства, а для второго привлекали некоторое количество кредитных ресурсов. Это был интересный и в конечном итоге удачный опыт. В 2007 году мы завершили строительство и получили на «Темп» права собственности на все квартиры. Строительный рынок переживал очередной рост, и все квартиры были проданы очень быстро.

Мы провели переговоры со Сбербанком и предложили совместное финансирование строительства жилого комплекса общей площадью 153 тысячи квадратных метров. Отличительная особенность нашего предложения – строительство данного комплекса без привлечения средств долевого участия инвесторов, получение прав собственности на построенные квартиры и реализация их по договорам купли-продажи.

Предложенная нами схема финансирования строительства и реализации квартир сложнее и для нас, и для банка, а для нас она еще и несколько дороже «стандартного» подхода, так как возврат затраченных на строительство денежных средств возможен только после полного завершения строительства.

– Считаете ли вы, что сейчас будущее за такими компаниями, как ваша? За теми, которые не играют на рисках, а продают готовый товар?

– Я бы не говорил так категорично. Многое зависит от самого покупателя. Если на дешевые и рискованные решения есть спрос, будут и соответствующие предложения. Конечно, играет роль и мировоззрение самих компаний. Думаю, что на рынке всегда присутствуют различные варианты, а задача покупателя – оценить риски, правильно выбрать.

## Традиционный строительный октябрь

**Наталья Бурковская.** Рынок новостроек притормозил в преддверии массовых новогодних сдач в эксплуатацию. Эксперты предпочитают объяснять это традициями и не связывают сезонное падение с кризисом.

В октябре открылись продажи в четырех крупных проектах от SetlCity (Rio), NCC («Эланд»), «ЮИТ» (Solo), «БФА-Девелопмент» («Академ-парк»). По данным комитета по строительству, в октябре в Петербурге построено 101 241,1 кв. м жилья. Это 48 домов на 1628 квартир. Бесспорный лидер по вводу квадратных метров – Красносельский район: 40 718,3 (см. таблицу). За ним расположился Приморский район (25 390,4 кв. м), и замыкает тройку лидеров Василеостровский район (12 897,6 кв. м).

### Осенний урожай новостроек

Представители строительной отрасли не удивлены такими показателями. Многие из них считают, что именно на IV квартал приходится наибольший объем введенного в эксплуатацию жилья. «В данный момент рынок находится на традиционном сезонном подъеме. Пик приходится обычно на ноябрь. Возрастает не только покупательская активность, но также и активность застройщиков. На строительных объектах, которые находятся в активной фазе, строительные работы ведутся согласно графику», – поясняет Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус». С ней согласна и Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», утверждающая, что в октябре 2011 года на высоком уровне оста-

вались и темпы строительства, и ввод жилых комплексов. «Кроме того, в октябре участились заявления застройщиков о серьезных планах инвестирования в рынок недвижимости в ближайшие 2–3 года. Как показывают анализ действующих строительных площадок, 95 процентов застройщиков сохраняют нормальные темпы строительства, чтобы их покупатели вовремя получили ключи», – добавляет спикер.

Более сдержанно ситуацию на рынке комментирует Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН: «Показатели средние по году – в этом месяце не было сдано крупных проектов, поэтому 90 тысяч квадратных метров – это в пределах нормы. Основной пик сдачи придется, как всегда, на конец года».

Юрий Грудин, генеральный директор направления «Санкт-Петербург» ГК «Пионер», также относит октябрь-ноябрь к времени «затишья» перед традиционным бумом сдач объектов в декабре.

«Несмотря на нестабильную ситуацию на мировых рынках, строители не замораживают стройки, а возведение строящихся объектов идет в графиках. Таким образом, темпы строительства не снижаются», – продолжает тему Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар».

Традиционно многие застройщики к концу



**ЗАСТРОЙЩИКИ ДЕЛАЮТ ВСЕ, ЧТОБЫ ИХ ПОКУПАТЕЛИ ВОВРЕМЯ ПОЛУЧИЛИ КЛЮЧИ**

года увеличивают темпы строительства, поэтому объемы ввода жилья по кварталам могут быть распределены очень неравномерно.

«В этом году мы рассчитываем получить больше квадратных метров, чем в прошлом. По итогам 10 месяцев эти ожидания оправданы: на 1 ноября в городе введено в эксплуатацию 1 582 493,2 квадратного метра жилья. А за аналогичный период 2010 года было введено 1 327 919,4 квадратного метра. У строителей Петербурга еще два месяца впереди, чтобы побить собственный рекорд», – комментирует Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов.

### Масштабные проекты

По данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в октябре были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию очереди в двух масштабных проектах застройки – «Северная долина» («Главстрой-СПб») и «Южный» (ГДСК), также были завершены жилые комплексы «Привилегия» (Василеостровский район, «Северный город») и Fortis (Приморский район, строительный холдинг «ТОР»). Впрочем, основные результаты будут, как всегда, к самому новому году.

Еженедельник «Кто строит в Петербурге» попросил экспертов назвать несколько самых значимых для рынка недвижимости объектов.

Андрей Тетыш отметил среди интересных проектов завершённую стройку холдинга RBI на Шпалерной улице и сдачу третьей очереди жилого комплекса «Новый город» у метро «Новочеркасская».

Юрий Грудин начал шортлист с проекта собственной компании – многофункционального комплекса YE'S на пересечении проспекта Просвещения и улицы Хошимина. А Ольга Семенова-Тян-Шанская с точки зрения масштаба из ныне строящихся выделила крупные проекты комплексного освоения территорий, а именно: «Северная долина» («Главстрой-СПб»), «Семь столиц» (SetlCity), «Славянка» («Балтрос») и «Балтийская жемчужина». Заявленные площади всех этих проектов – более 1 млн кв. м жилья. Ее компания «Лемминкяйнен» завершает строительство жилого дома «Илмаринен» недалеко от станции метро «Удельная».

«Достаточно интересным представляется один из объектов на Петроградской стороне, вблизи метро «Чкаловская». Застройщик, «НеваСтройИнвест», возводит дом бизнес-класса с закрытой территорией и оригинальными фасадными решениями. Объект планируется ввести в эксплуатацию в мае 2012 года», – дополняет Константин Мамыкин, директор департамента жилой недвижимости Maris|CBRE.

Светлана Попова напомнила, что в октябре были открыты продажи в новых жилых комплексах – «Академ-Парк» («БФА-Девелопмент»), Rio (SetlCity), Solo («ЮИТ»).

### СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкции жилья в районах Санкт-Петербурга на 01.11.2011

№ п/п	Район	Новое строительство			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский	9	3400	198 853,5	45	45	18 168,3	54	3445	217 021,8
2	Выборгский	58	11118	686 155,6	25	25	8 613,8	83	11143	694 769,4
3	Калининский	5	2404	107 694,4	0	0	0,0	5	2404	107 694,4
4	Кировский	2	433	21 133,7	0	0	0,0	2	433	21 133,7
5	Невский	3	849	62 688,9	0	0	0,0	3	849	62 688,9
6	Красносельский	8	2170	108 836,8	21	21	3 056,7	29	2191	111 893,5
7	Василеостровский	5	1200	99 503,9	0	0	0,0	5	1200	99 503,9
8	Адмиралтейский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
9	Петродворцовый	1	30	1 778,9	42	42	10 348,6	43	72	12 127,5
10	Центральный	1	46	2 819,0	0	0	0,0	1	46	2 819,0
11	Колпинский	0	0	0,0	39	39	4 590,8	39	39	4 590,8
12	Курортный	1	255	15 292,2	78	78	20 818,9	79	333	36 111,1
13	Фрунзенский	2	480	27 746,4	0	0	0,0	2	480	27 746,4
14	Петроградский	2	116	13 366,3	0	0	0,0	2	116	13 366,3
15	Пушкинский	3	653	41 162,6	34	34	7 227,6	37	687	48 390,2
16	Московский	3	1494	98 349,0	0	0	0,0	3	1494	98 349,0
17	Красногвардейский	3	413	24 287,3	0	0	0,0	3	413	24 287,3
18	Кронштадтский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
ИТОГО		106	25061	1 509 668,5	284	284	72 824,7	390	25345	1 582 493,2

### СПРАВКА о законченном новом строительстве жилья за октябрь 2011 года

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.					Этажность	Строительный объем, м³	Вид здания	
							Всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.				5-комн.
1	Жилой дом со встроенными помещениями	Центральный	Шпалерная ул., уч. 6 (южнее д. 37, лит. А по Шпалерной ул.) (пр. Чернышевского, 4, лит. А)	ООО «НИС. Жилищное строительство»	2 819,0	2 115,7	46	10	29	7		9 (1-2-4-9)	21 523,0	Кирпично-монолитный	
2	Многофункциональный комплекс жилого и нежилого назначения: 3-й пусковой комплекс - корпус № 5	Красногвардейский	Новочеркасская пр., 35 (Новочеркасская пр., 33, корп. 2, лит. А (д. 33, корп. 4, лит. А - РТП))	ЗАО «Арена»	10 605,0	8 427,7	107	36	25	21	21	4	9 (1-2-6-8-9)	85 012,0	Железобетон
3	Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями: корпус 1	Красносельский	Ленинский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) (пр. Кузнецова, 10, корп. 1, лит. А)	ООО «Городская Домостроительная Компания»	20 013,4		428	248	178	2		18	85 559,0	Железобетон	
4	Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями: корпус 2	Красносельский	Ленинский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) (пр. Кузнецова, 10, корп. 2, лит. А)	ООО «Городская Домостроительная Компания»	19 872,7	12,1	356	142	106	107	1	18	85 760,0	Железобетон	
5	Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	Василеостровский	17-я линия В.О., 40, лит. Б (18-я линия, 45, лит. А)	ООО «Строительные системы»	12 591,4	3 203,9	201	95	70	36		9 (7-8-9-)	71 213,0	Кирпично-монолитный	
6	Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями	Василеостровский	Большой пр., 91, лит. Б (Весельная ул., между д. 1 и 5) (Весельная ул., 3, лит. А)	ООО «Северный»	306,2	441,6	2			1		1	2 (1-2)	3 820,0	Дерево, кирпич
7	Жилой комплекс с учреждениями обслуживания и автостоянкой: 2-1 этап - корп. М, Еп, Ел, Ип, Ил, автостоянка	Приморский	Земледельческая ул., 5, лит. Б (Земледельческая ул., 5, корп. 2, лит. А)	ООО «СПАРЗ-2»	23 886,9	7 040,6	449	269	83	97		20 (1-3-4-17-20)	158 520,0	Газобетон, кирпично-монолитный	
ИТОГО ЗА ОКТЯБРЬ:					90 094,6	21 241,6	1589	800	491	271	22	5	511 407,0		

## ДИСКУССИЯ

### По районам — рассчитайсь

Наиболее интенсивно будут развиваться районы, где уже ведется строительство масштабных жилых объектов или запланировано начало их реализации, — Приморский, Выборгский, Юго-Запад, Купчино. «Это наиболее густонаселенные районы, соответственно, здесь наибольший потенциал для покупки нового жилья. Дети покидают родительский дом, но хотят жить рядом. Кто-то хочет улучшить жилищные условия, но остаться в своем районе. Ведь по статистике около 70 процентов покупателей предпочитают переезжать в новую квартиру в том же районе, где они жили раньше. Еще из плюсов этих районов — хорошая инфраструктура: метро, школы, поликлиники. Стоит отметить и инженерное обеспечение. Гораздо труднее возводить объекты "в чистом поле", куда надо дотянуть городские сети», — рассказывает Ольга Семенова-Тян-Шанская.

Андрей Тетыш считает лидером по объему предложения Приморский район, но отмечает, что растет предложение в Красносельском районе. «За счет "Северной долины" растет Выборгский район. С другой стороны, конкуренцию привычному рынку составляют проекты КОТ. Большой потенциал у Кудрова, где идет строительство двух масштабных проектов: "Новый Оккервиль" и "Семь столиц". Сегодня основное строительство сосредоточено именно в этом сегменте, где активнее всего развиваются территории на окраинах города или в ближайшей области: Мурино, Бугры и так далее», — поясняет эксперт.

Наталья Тужилова, заместитель генерального директора ООО «Петротрест-Недвижимость», уверена, что привлекательность тех или иных районов города определяется хорошей транспортной доступностью, наличием метрополитена, развитой социальной инфраструктурой. «Принято считать, что наиболее популярными районами Петербурга считаются Петроградский, Выборгский и Московский. Здесь и более дорогая стоимость квадратного метра строящейся недвижимости. Эти районы, на мой взгляд, наиболее перспективны. Но если говорить обобщенно, то в каждом районе есть более или менее ликвидные места. Вообще, конечно, фактор перспективности района влияет на привлекательность домов, но, в конечном счете, наиболее важными для покупателя становятся выгодные условия покупки», — говорит г-жа Тужилова.

Константин Мамыкин подсчитал, что по итогам 2010 года около половины построенных и введенных в эксплуатацию жилых домов в городе приходилось на Красносельский, Приморский и Пушкинский районы. «В текущем году ситуация с объемами строительства по этим районам сохранилась — застройщики вводят в эксплуатацию следующие очереди жилых комплексов», — уверен он.

«С точки зрения инвестиций наиболее перспективны даже не какие-то отдельные районы, а определенные локации в каждом из них. Понятно, что всегда были и будут перспективными кварталы вблизи метро. Довольно перспективны вложения в квартиры в Приморском районе, в том числе и благодаря проекту строительства "Лахта-центра", — резюмирует Светлана Попова.

# Охта: мечты все же сбудутся

**Анастасия Лепехина.** В ближайшие 15–20 лет район Охты может стать сосредоточением жилой, торговой и офисной недвижимости. Причем произойдет это независимо от решения Газпрома, развивать свой участок или нет.

В конце октября девелоперы и консультанты обсудили перспективы развития района Охты после ухода Газпрома. Последние годы стало традицией говорить, что этот район получил большую популярность благодаря Газпрому, но это неправильная точка зрения. «Газпром пришел сюда именно потому, что этот район очень перспективен и близок к центру, а не наоборот», — подчеркнул управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Илья Андреев.

Он добавил, что для того, чтобы рассматривать плюсы и минусы района, необходимо понимать, какая функция сейчас наиболее развита. Так, по данным NAI Besar, на Красногвардейский район приходится порядка 4% высококачественного предложения площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А и В/В+) как по количеству объектов, так и по общей площади. Также в районе сосредоточено 5% общего числа концептуальных торговых центров Санкт-Петербурга (более 7% общей площади). Эти показатели говорят о том, что в районе нет большого концентрирования объектов коммерческой недвижимости, что, безусловно, говорит в пользу Охты и в целом Красногвардейского района.

Генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев поделился своим опытом работы в Красногвардейском районе. Он рассказал, что при строительстве бизнес-центра «Охта-Хаус» неслучайно выбрали именно это место. «Раньше мы располагались в Московском районе и из-за обилия пробок решили переместиться в Красногвардейский. Здесь высокая транспортная доступность, поэтому при въезде не приходится терять время в пробках».

Подтвердила интерес Газпрома к Охте и директор по общественным связям ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"» Светлана Афанасьева. Она пояснила участникам, что участок все еще остается за компанией: «Дело в том, что ситуация уже год находится в подвешенном состоянии, и даже самые критически настроенные эксперты считают, что надо что-то делать. Но мы не можем даже начать проектирование, так как непонятны ограничения и не определен статус участка».

Данное заявление несколько оживило дискуссию, и участники стали обсуждать другие крупные проекты. Так, финская компания SRV планирует реализовать Septem City («Септем Сити») в квартале,



**РАЙОН ОХТЫ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ БУДУТ РАССМАТРИВАТЬ МНОГИЕ КРУПНЫЕ ИНВЕСТОРЫ**

ограниченном Якорной улицей, проспектом Шаумяна, Магнитогорской улицей и проектируемым продолжением проспекта Металлистов.

Управляющий директор SRV Микко Седерлунд рассказал о том, что в проект будет входить торговый центр, трехуровневый подземный паркинг, офисные здания, возможно, гостиница. Также рассматривается возможность включения в проект жилья как одной из наиболее ликвидных функций. Весь участок 8 га, по плану девелопера, будет застроен к 2020 году. К преимуществам данной локации Микко Седерлунд относит то, что центр Санкт-Петербурга развивается в восточном направлении, поэтому именно район Охты в ближайшие годы будут рассматривать многие крупные инвесторы.

Генеральный директор Hannes Snellman Юрий Пугач отметил: «На сегодняшний день территория Охты в большей части зонирована как промышленная. Город ведет работы по корректировке назначения территорий, но без вмешательства бизнеса здесь не обойтись. И только объединение усилий власти и девелоперов, по мнению

эксперта, позволит превратить район из депрессивного в успешно развивающийся».

Не обошлось и без обсуждения европейского опыта. Глава департамента стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Михаил Гушин подчеркнул, что при планировании крупных проектов девелоперам следует обращаться к европейскому опыту. Так, например, в значимых проектах по всему миру всегда учтена социальная функция, развивается общественная зона. К основным проблемам крупных проектов г-н Гушин относит имеющееся общественное мнение и мнение жителей района, наличие или отсутствие рекреационной зоны, сочетание различных функций для синергетического эффекта.

По мнению спикеров, в Красногвардейском районе имеется потенциал для комплексной квартальной застройки на бывших землях сельскохозяйственного назначения, а также на рекультивированных землях промышленных предприятий. Близость к центру, наличие больших территорий для редевелопмента в ближайшие 15–20 лет делает район одним из самых динамично развивающихся.

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

11-13 ноября, 2011

Петербургский СКК, метро "Парк Победы"

с 11.00 до 18.00

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

050
ЯрмаркаНедвижимости.РФ
Y-ehpo.ru

**ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ  
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости	Официальный спонсор Ярмарки недвижимости	Генеральный спонсор выставки "Альтернатива городу"	Спонсор выставки "Альтернатива городу"
		Стратегический партнер Ярмарки недвижимости	Спонсор "Путеводителя по рынку недвижимости"

РЕКЛАМА

# ПРАВИЛА ИГРЫ

## На севере Петербурга исчезли два пруда

По фактам незаконной засыпки двух прудов природоохранная прокуратура Санкт-Петербурга вынесла постановления о направлении материалов в районные следственные отделы следственного комитета по Санкт-Петербургу для решения вопроса об уголовном преследовании, сообщает пресс-служба городской прокуратуры.

Один пруд был засыпан на Северном кладбище. Согласно сведениям, содержащимся в государственной информационной системе в сфере охраны окружающей среды и природопользования «Экологический паспорт территории Санкт-Петербурга», пруд имел площадь 5 тыс. кв. м и находился в 1650 м на юг от пересечения Горского шоссе и улицы Володарского (Левашово). Фактически пруд в данный момент не существует; на месте, где он недавно был, имеются могилы, захоронения датированы 2011 годом. Кроме того, установлен факт отсутствия пруда площадью 3365 кв. м, который располагался в 1870 м на юг от пересечения Выборгской дороги и улицы Первого Мая (Парголово). Данный объект также не исключен из государственного водного реестра.

## АНОНС

### III Ежегодная премия в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2011

24 ноября 2011 года в Москве состоится церемония награждения III Ежегодной премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2011. Организатор премии — интернет-портал Urbanus.ru. Urban Awards 2011 — это стандарт качества на рынке жилой городской недвижимости. Премия определяет и награждает лучшие новостройки. Объекты проходят серьезный отбор в несколько этапов: система объективной оценки, голосование профессионалов, выезды на объекты, презентация проекта перед жюри. Объективность и беспристрастность всего процесса премии Urban Awards обеспечивает независимый консультант премии — RWС. Награда признает весь процесс разработки: строительство, экономическую устойчивость, маркетинг и управление, а также архитектурный облик. Лауреаты премии — лучшие в своей категории объекты, отвечающие современным требованиям девелопмента жилой недвижимости. Победа в премии оценивается профессиональным сообществом как важное достижение и способствует продвижению имиджа компании. Ежегодно церемония награждения становится местом встречи и ожидаемым праздником для участников рынка жилой недвижимости.

## закон

# Будущую недвижимость сделали обязательством

**Алексей Миронов.** Пленум Высшего арбитражного суда (ВАС) принял постановление № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» 11 июля 2011 года. За это время юристы и чиновники обнаружили, что в тексте документа много узких мест.



## РОСРЕГИСТРАЦИЯ НЕ МОЖЕТ САМОСТОЯТЕЛЬНО КВАЛИФИЦИРОВАТЬ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КАК ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ

Кроме того, заинтересованные лица уже нашли пути обхода не нравящихся им положений.

Постановление № 54 появилось как реакция на необходимость урегулировать правоотношения вокруг недвижимости, которой еще нет, но которая должна быть создана в будущем. При этом ВАС не вторгся в епархию закона о дольщиках, указав, что положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса (ГК РФ) о купле-продаже будущей вещи.

ВАС обратил внимание, что некоторые арбитражные суды считают, что раз у продавца нет зарегистрированного права собственности на продаваемое имущество, то оно не могло быть предметом гражданско-правовых договоров, а значит, сделка ничтожна. Пленум указал, что такая трактовка неверна, что по ГК РФ продажа вещи, которая будет создана, — легитимный договор и относится он к обязательствам, а не к вещным правам.

Разъяснена и ситуация с предварительными договорами. Арбитражным (пленум ВАС касает-

ся только их) судам дано указание квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимости с условием о предварительной оплате.

Постановление также говорит: «Судам необходимо иметь в виду, что для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 ГК РФ) продавец должен обладать правом собственности на него... Судам следует иметь в виду, что по смыслу пункта 2 статьи 558 ГК РФ требование о государственной регистрации договора распространяется только на договор купли-продажи такого жилого помещения, которое в момент заключения договора принадлежит на праве собственности продавцу и это право зарегистрировано в ЕГРП. Если сторонами заключен договор купли-продажи будущего жилого помещения (пункт 2 статьи 455 ГК РФ), то этот договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания сторонами. Отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю по данному договору со ссылкой на то, что договор купли-продажи буду-

щего жилого помещения не был зарегистрирован, не соответствует закону».

В сфере оборота недвижимости это правило может быть сформулировано так: к моменту подачи заявления о государственной регистрации перехода права собственности продавец должен быть зарегистрирован в реестре.

Юрист «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева уверена: «Нельзя принудить застройщика зарегистрировать права. Выходит, инвестор не может защитить свои интересы. В случае конфликта застройщику достаточно не оформлять право собственности».

Проблема и с недостроем. Если раньше инвесторам удавалось зарегистрировать права на такие объекты через суд, теперь сделать это будет трудней. Непонятно, как быть, если у застройщика остались долги по инвестобязательствам перед городом и они мешают регистрации права собственности застройщика.

Юристы советуют идти в суды общей юрисдикции — даже если речь идет о взаимоотношениях между фирмами. Правда, в последнем случае потребуются вначале формально перевести договор на физлицо.

Председатель судебного состава Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа Андрей Кадулин опасается: «Боюсь, что бу-

дет складываться различная практика в арбитражных судах и судах общей юрисдикции. Для вторых постановления пленума ВАС не являются обязательными, и они как рассматривали иски о признании собственности, так и будут это делать. С другой стороны, я надеюсь, что в сложных ситуациях регистрирующий орган встанет на сторону граждан».

Заместитель руководителя Росреестра по Санкт-Петербургу Мария Мельникова заявила: «Суды общей юрисдикции имеют дело с гражданами, учитывают социальный подтекст. Пленум ВАС их не затрагивает. Что касается прав собственности, то мы ждем указаний от Минэкономразвития о том, что меняется в порядке их регистрации. Сложная ситуация с предварительными договорами. Росрегистрация не может самостоятельно квалифицировать предварительный договор как договор купли-продажи будущей вещи и тем более оценивать, какой именно платеж по нему совершен (авансовый, обеспечительный и т. д.). Мы исходим из буквальной трактовки договорных отношений».

**По материалам круглого стола, проведенного ИИЦ «Недвижимость Петербурга» в партнерстве с юридической компанией «Пепеляев Групп»**

Форум

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. ВЗГЛЯД ПРОФЕССИОНАЛОВ**

Отель Courtyard Marriott  
Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, д. 166.

ИД «Коммерсантъ» 17 ноября 2011 года проведет Форум для обсуждения вопросов текущей ситуации в строительной отрасли Санкт-Петербурга. В рамках встречи участники смогут обсудить наиболее актуальные вопросы строительной отрасли, обменяться мнениями по заявленным темам и поделиться практическим опытом.

**17.11.2011**

К участию в дискуссии приглашены: представители органов государственной власти, отраслевые СРО, отраслевые ассоциации, руководители юридических, строительных, инжиниринговых, производителей строительных материалов, СМИ.

**Основные темы:**

- Совершенствование законодательства в строительной отрасли
- Правовое регулирование градостроительной деятельности
- Юридические вопросы FIDIC и договоров строительного подряда
- Привлечение к административной ответственности за нарушения в сфере градостроительной деятельности
- Инвестиции в строительные проекты. Оценка и перспективы
- Инфраструктурное обеспечение территорий под новое строительство.
- Проблема освоения территорий без учёта экологических требований
- Источники финансирования строительных компаний: ГЧП в строительной отрасли, привлечение проектного финансирования, экспортное финансирование, лизинговые схемы
- Генеральный план и интересы отдельных инвесторов. Нужно ли искать компромисс?
- Строительные материалы. Соотношение спроса строителей и предложений производителей
- Новые технологии и новые материалы в строительной отрасли. Как это отражается на стоимости строительных объектов
- Застройщики и УК. Схемы взаимодействия. Почему застройщикам выгодно создавать свои УК?

**Коммерсантъ**  
Санкт-Петербург



По условиям участия обращайтесь к Константину Павшукову, координатору проектов ИД «Коммерсантъ», т. 324-69-49, 8 911 094-00-11



# IX СЪЕЗДА СТРОИТЕЛЕЙ

## Санкт-Петербург 28 ноября 2011 года

**Начало: 17.00**  
**Начало регистрации делегатов: 16.00**

**Место проведения:**  
**Выставочный комплекс «Ленэкспо»,  
7 павильон, зал 7.1**  
**СПб, Большой проспект В.О., 103**

Генеральный информационный партнер: **Кто строит** в Петербурге  
Генеральный интернет-партнер: **Кто строит .ru**  
Официальный информационный партнер съезда: **Строительный**

Информационные партнеры: **РООИ, ПУТЕВОЙ, СТРОИТЕЛЬСТВО, ОБЪЕДИНЕНИЕ, ГОРИЗОНТ, ВЕСТНИК**

Информация об участии по тел.:  
(812) 570-30-63, 336-45-54, 571-31-12  
Дирекция Союза строительных объединений и организаций

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru) e-mail: [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru)

Организатор  
**URBANUS**  
RU КВ.АРТИРНЫЕ  
МЕТРЫ

Независимый консультант Премии  
**рwc**

Федеральный партнер  
**УЛЬДЯ**  
Управляющих  
и девелоперов  
рынка недвижимости

Не пропустите главное событие осени – Премия Urban Awards

Информационный партнер

**URBAN AWARDS**

Имена победителей будут названы на торжественной Церемонии награждения

24 ноября, Swissotel Красные Холмы

[www.UrbanAwards.ru](http://www.UrbanAwards.ru)

Партнер номинации ЖК года Подмосковья бизнес-класса  
**АРСЕНАЛ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Партнер номинации ЖК года элит-класса  
**TWEED**  
Недвижимость

Партнер номинации ЖК года бизнес-класса  
**KR PROPERTIES**

Партнер номинации Инновация года  
**GALAXY**

Партнер номинации Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры  
**УНИКОР**  
ПОТЯЖЕЛЫЕ КОМПАНИИ

Партнер номинации Ризлор года  
**ДЕЛИКАТНЫЙ**  
ПРОЕКТ

Официальное рекламное агентство  
**ATOMMedia**  
Медиа-агентство

Информационный партнер  
**Кто строит .ru**  
Единый строительный портал Северо-Запада

# БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

## Светлана Сурина: «Главный постулат независимого брокера – сделка должна состояться»

Кризис диктует свои условия выживания для застройщиков и подрядных компаний. В борьбе за покупателя выигрывает тот, чья концепция продаж жилья максимально удобна, выгодна и прозрачна. Одно из последних предложений рынка – так называемые «подрядные» квартиры.

Что это за продукт и насколько он может быть интересен, объясняет генеральный директор компании «Проксима Консалт» Светлана Сурина.

**– На какой сегмент потребителей рассчитаны ваши услуги?**

– Хотелось бы сразу оговорить, что наша специализация – это наиболее востребованный пласт недвижимости, в которой заинтересован самый многочисленный слой наших граждан, это доступное жилье, новостройки экономкласса.

**– Вы сознательно выбрали эту нишу?**

– Скорее, ниша выбрала нас... Этот класс жилья был и будет наиболее востребованным, несмотря на периоды взлетов, спадов, стагнации и стабилизации рынка с точки зрения спроса и предложения. Всегда есть категория граждан, которая улучшает свои жилищные условия.

**Предложить единую универсальную схему продаж квартир от подрядных организаций на сегодня не может никто, у каждой компании свой индивидуальный подход к реализации недвижимости. У покупателя всегда есть право выбора – он может приобрести квартиру, которая сегодня оформлена на подрядную организацию, а мы можем организовать процесс таким образом, чтобы покупатель смог выстраивать отношения напрямую с застройщиком, что является одним из требований ФЗ № 214.**

Спрос на жилье в этом случае стабильно высок. Существуют различные градации покупателей, но я для себя выделяю три основные группы. Первая – это пары, молодожены, которые приобретают совсем небольшие по площади квартиры – студии, однокомнатные и двухкомнатные (иногда квартиры для своих детей, создавших семью, покупают родители). Вторая группа – люди среднего возраста, переезжающие в Петербург и Ленобласть, которые либо целенаправленно выбирают наш город, либо им порекомендовали здесь жить, так как уровень жизни гораздо выше, нежели в некоторых регионах РФ. К их числу относятся военнослужащие и участники различных жилищных программ. Ино-

гда жилье для своих сотрудников приобретают предприятия. Третья категория покупает квартиры в новостройках, вкладывая в будущее своих детей, которые заканчивают школу или вуз и ждут, когда их квартира построится.

**– Именно на эти категории покупателей рассчитан ваш основной продукт – «подрядная» квартира?**

– В целом, да. На начальном этапе строительства «подрядная» квартира обходится более экономичными средствами. Сотрудничая с подрядными организациями, мы получаем возможность предлагать квартиры по их ценам: есть стоимость от застройщика, а есть стоимость от подрядной организации, и это не скидка, а то, что мы называем именно другой ценой. Подрядчики и субподрядчики, работающие с застройщиками, – это довольно большой пласт участников рын-

ка строящегося жилья Петербурга и Ленобласти. Мы, брокеры, как независимые специалисты рынка недвижимости, преследуем основную цель – сделка по продаже квартиры конечному покупателю должна состояться. Мы заинтересованы непосредственно в самом процессе, чтобы наши покупатели остались довольны услугами, которые мы предоставляем: финансовые консультации по оптимизации своих собственных средств; предоставленные клиенту на выбор нескольких схем оплаты квартиры (ипотека, жилищные субсидии и сертификаты, материнский капитал) и прочее. Зачастую застройщик ставит подрядные организации перед довольно жестким выбором бартерных



**СВЕТЛАНА СУРИНА: «НАША СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ – ЭТО НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫЙ ПЛАСТ НЕДВИЖИМОСТИ – ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»**

расчетов: квартиры в обмен на их услуги. Наша задача – помочь подрядчику реализовать такие квартиры, а покупателю найти жилье на более выгодных для него условиях. Мы контролируем процесс продаж таких квартир и саму сделку, взаимодействуя с юридическими отделами подрядчиков и застройщиков, их отделами продаж и даже отделами снабжения. Чтобы исключить все риски в процессе продажи недвижимости и приобретению жилья в собственность покупателя, мы должны быть вовлечены в процесс полностью, контролировать его на всех этапах, находясь в контакте со всеми подразделениями компании-застройщика и подрядчика. Для нас в первую очередь это отдел продаж, который помогает в процессе переговоров, бронирования квартир и завершения сделки, ведет учет проданных квартир. Также зона нашего постоянного взаимодействия с застройщиком – его юридические службы, осуществляющие сам процесс оформления договора. Квартира может быть и не оформлена на подрядную организацию – в этом случае покупатель приобретает квартиру напрямую от застройщика и сделку мы проводим на его территории.

**– А есть вариант продажи квартиры напрямую от вашей компании?**

– Да, такие варианты у нас есть. Мы имеем опыт оформления квартир на свою организацию «Проксима Консалт» и сами выступаем в роли подрядчика.

**– Конечному покупателю удобнее работать с вами или напрямую с застройщиком?**

– Все зависит от того, какую квартиру и какой вариант покупки выбрал заказчик. Только в нашей базе по Санкт-Петербургу и Ленобласти около 120 организаций, с которыми мы тесно сотрудничаем. Соответственно, сколько организаций, столько и условий, требований, особенностей и ограничений. Строительная компания начинает работу по застройке территории с оформления земельного участка, и она вправе выстраивать свои отношения с потребителями и властью на своих условиях. Предложить единую универсальную схему продаж квартир от подрядных организаций на сегодня не может никто, у каждой компании свой индивидуальный подход к реализации недвижимости. У покупателя всегда есть право выбора – он может приобрести квартиру, которая сегодня оформлена на подрядную организацию, а мы можем организовать процесс таким образом, чтобы покупатель смог выстраивать отношения напрямую с застройщиком, что является одним из требований ФЗ № 214. Существуют разные оценки действия законодательства в области долевого строительства, но на сегодня ФЗ № 214 наиболее востребован теми строительными организациями, которые стремятся сохранить свои позиции на рынке. В ситуации, когда обязательным условием значился подписанный договор покупателя с застройщиком, подрядная компания выпала из этого процесса. А что было делать подряд-

чику с «бартерным» жильем, которм с ним рассчитался застройщик? Поэтому в сложившейся ситуации у покупателя таких квартир появилась возможность напрямую вести переговоры по приобретению жилья с застройщиком, но на условиях подрядчика: это цена, это определенный подход к оплате квартир, это форма договора и индивидуальные сроки платежей. Всю работу по сопровождению сделки, ведению переговоров и контролю документооборота берем на себя мы – независимые брокеры рынка недвижимости.

**– В чем удобство покупателя в работе с независимым брокером при покупке квартиры в новостройке?**

– Мы предоставляем полный пакет консультационных услуг для конечного потребителя бесплатно вне зависимости от того, состоится ли сделка. Независимые брокеры не получают комиссионное вознаграждение от покупателя. Наш бизнес лежит в плоскости профессиональных взаимоотношений с застройщиками и подрядными организациями.

**– На что вы советуете обращать внимание при покупке квартиры в строящемся доме?**

– Советы стандартные, но обязательные к применению: внимательно читайте договоры с застройщиками и другими участниками процесса строительства, требуйте информацию об истории объекта и обращайтесь к независимым экспертам рынка недвижимости.

# IX Съезд строителей: координация планов власти и стройки

28 ноября пройдет IX Съезд строителей Санкт-Петербурга. Съезд – традиционно один из самых ожидаемых профильных форумов Северной столицы – в этом году представляет для строительного сообщества особенный интерес. В рамках IX съезда состоится первый масштабный разговор петербургских строителей с губернатором Георгием Полтавченко.

Съезд строителей станет площадкой для конструктивного и детального обсуждения работы строительного комплекса Петербурга и современного состояния этой важнейшей для экономики города отрасли.

Подготовка к IX съезду ведется строительным сообществом нашего города на протяжении длительного времени – прошли профильные конференции, круглые столы, ряд других событий, посвященных актуальным проблемам функционирования отрасли, в том числе предсъездовская VI практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области в условиях саморегулирования». Резолюции, принятые на этих мероприятиях, переданы в органы исполнительной и законодательной власти Северной столицы. И именно на съезде предстоит определить и скоординировать принципиальные планы развития отрасли не только на будущий год, но и на несколько лет вперед.

К участию в работе IX съезда приглашены представители федеральных властей и российских общественных организаций, определяющих функционирование строительного комплекса: Министерства регионального развития РФ, Российского Союза строителей, национальных объединений строителей, проектировщиков, изыскателей. Кроме того, о своем желании побывать на одном из главных петербургских строительных форумов заявили коллеги из регионов страны и руководите-



ли региональных строительных комплексов. Познакомившись с передовым опытом работы отрасли Северной столицы во время торжеств, приуроченных к 55-й годовщине всероссийского праздника «День строителя», региональные строители намерены продолжить профессиональное общение.

Союз строительных объединений и организаций приступил к приему заявок на участие в съезде. «IX Съезд строителей Санкт-Петербурга пройдет в конференц-зале 7-го павильона выставочного комплекса "Ленэкспо". Учитывая тот факт, что на мероприятие приглашены гости из Москвы и строители

из регионов, число делегатов от Петербурга ограничено. Дирекция Союза предлагает строительному сообществу Северной столицы, заинтересованному принять участие в живом и актуальном разговоре на съезде, поспешить с подачей заявок. Для членов Союза предусмотрены квоты», – говорит исполнительный директор ССОО Олег Бритов.

Уже сегодня заявки на участие в съезде поступили от ведущих строительных компаний Санкт-Петербурга, крупнейших страховых компаний, банков, профильных учреждений образования, производителей строительных материалов, саморегулируемых организаций и профессиональных общественных организаций.

Программа съезда предусматривает широкий круг вопросов для обсуждения. Основное внимание будет сосредоточено на решении комплексных задач петербургской стройки, таких как качество производства строительных материалов, страхование рисков, кадровая политика, развитие саморегулирования, перспективы освоения городских территорий и другие насущные проблемы.

Не менее важным блоком работы съезда станет годовой отчет о работе Союза строительных объединений и организаций – крупнейшего профильного общественного объединения на Северо-Западе. Союз, которому в 2012 году исполняется 10 лет, представит участникам мероприятия подробные сведения о результатах своей деятельности. Ин-

формация будет представлена не докладом, а в виде фильма, буклетов, презентаций и специального выпуска «ВсеСоюзных вестей». Также на съезде пройдет утверждение состава президиума Союза. Президиум – высший коллегиальный орган управления формируется ежегодно, в его состав входят представители компаний и организаций – членов Союза, пользующиеся заслуженным авторитетом в строительном сообществе.

В рамках съезда организуется выставка, в экспозиции которой будут представлены инвестиционно-строительные проекты и инновационные решения, внедренные в государственных службах и комитетах правительства Санкт-Петербурга, регулирующих работу строительного комплекса города.

«IX Съезд строителей Санкт-Петербурга станет значимым событием для строителей нашего города, – уверен Олег Бритов. – Мы надеемся получить ответы на вопросы, сформулированные в ходе состоявшихся перед съездом профильных мероприятий, и сверить "отраслевые часы" с правительством Северной столицы».

**Информацию об условиях участия в работе IX Съезда строителей Санкт-Петербурга можно получить в Дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам: (812) 570-30-63 (тел./факс), 571-31-12, а также на сайте [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)**

## Петербургские строители озадачили городскую законодательную власть

1 ноября в рамках подготовки к IX Съезду строителей Санкт-Петербурга состоялась встреча строительного сообщества с депутатским корпусом Законодательного собрания Северной столицы, занимающимся в парламенте вопросами строительства.



Мероприятие прошло по инициативе Союза строительных объединений и организаций и при поддержке комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга. На встречу со строителями, темой которой стали вопросы развития городского строительного комплекса, получили приглашение пять депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга: В. М. Гольман, А. И. Белоусов, В. Н. Войтановский, С. Н. Никешин и А. К. Костерев. На предложение обсудить вопросы строительного комплекса откликнулся только один депутат ЗакСа, заместитель председателя постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и зе-

мельным вопросам, президент СРО НП «Строители Петербурга» Анатолий Костерев.

Участники встречи – представители профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга, ведущих строительных компаний, саморегулируемых организаций и профессиональных общественных объединений – выразили недоумение в связи с тем, что депутаты, работающие над вопросами строительства и градостроительной политики, проигнорировали приглашение профессионального сообщества к конструктивному разговору. Однако даже в таком, сокращенном, составе мероприятие получилось чрезвычайно продуктивным.

В рамках встречи были подняты актуальные вопросы петербургской строительной отрасли. В том числе, живую дискуссию участников вызвала тема «коммерческих СРО». Депутатскому корпусу было предложено на законодательном уровне сформулировать критерии, по которым можно было бы идентифицировать недобросовестных участников рынка. Также строительное сообщество обратило внимание парламентария Анатолия Костерева на острую проблему административных барьеров. Обсуждались на встрече вопросы технического регулирования и подготовки кадров.

После обмена мнениями участники встречи приняли решение сформулировать свои пожелания в виде резолюции и направить ее в Законодательное собрание города, с тем чтобы вернуться к рассмотрению этих вопросов на IX Съезде строителей Санкт-Петербурга.

Было высказано предложение об организации аналогичных встреч с депутатами петербургского парламента на регулярной основе. Предложение было поддержано дирекцией Союза строительных объединений и организаций, которая одной из основных задач своей деятельности видит налаживание эффективного диалога между строителями и органами государственной власти.



## Спартакиада строителей: боулинг

**В Санкт-Петербурге в рамках спартакиады строителей «За труд и долголетие» прошли соревнования по боулингу.**

В состязаниях приняли участие команды строительных компаний и саморегулируемых организаций Северной столицы. В результате азартной и яркой борьбы первое место с общим результатом 1954 очка заняли спортсмены ЗАО «УНР-47», второе место с результатом в 1843 очка – у команды ЗАО «Газораспределение», третье место (1291 очко) – у команды ЗАО «Ленстройтрест». Четвертое место заняла команда НП «Региональное объединение» – дебютанты соревнований по боулингу. В борьбе за награды приняли участие спортсмены ЗАО «СМУ-303», Балтийского строительного комплекса и других компаний.

Спартакиада строителей – это единственный регулярный строительный спортивный турнир в Санкт-Петербурге. В этом году Союз строительных объединений и организаций проводит ее в девятый раз. В программе спартакиады более десяти видов состязаний по различным видам спорта. Следующее мероприятие – соревнования по пулевой стрельбе в стрелковом тире «Динамо» – состоится 12 ноября.

**С расписанием состязаний можно ознакомиться на сайте Союза [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru). Заявки на участие в спартакиаде можно оставить в дирекции Союза по телефону (812) 570-30-63.**

## информационное сообщение

Администрация Приморского района повторно информирует население о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства производства машин и оборудования, производства механического оборудования, производства прочего оборудования общего и специального назначения (производственный комплекс – индустриальный парк) по адресам:

- Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 1 (юго-восточнее дома 81, лит. В по 3-й Конной Лахте) (далее – участок 1);
- Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее дома 81, лит. В по 3-й Конной Лахте) (далее – участок 2).

Схемы расположения участка 1 и участка 2

утверждены распоряжениями Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 18.08.2011 № 5625-рк, от 18.08.2011 № 5626-рк.

Заказчик: ООО «Сестра Ривер Девелопментс». Адрес: 197701, Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, 2, тел. 380-53-50, тел./факс 380-53-58.

Проектная организация: ООО «Институт строительных проектов». Адрес: 198005, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 118 А, лит. Б, тел. 331-51-99.

Размещение объекта строительства предполагается на участке 1 и участке 2, расположенных в границах производственной зоны «Конная Лахта», ограниченной: Магистралью № 50 А, Магистралью № 49, Про-

ездом № 14, Проездом № 12, в Приморском районе Санкт-Петербурга.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга земельный участок 1 расположен в территориальной зоне ТП9, участок 2 расположен в территориальной зоне ТП5.

Площадь земельного участка 1 – 23 509 кв. м, площадь земельного участка 2 – 132 536 кв. м, площадь застройки – 8952 кв. м и 58 875 кв. м, количество этажей 1–9, количество машиномест: легковых – 551, грузовых – 43.

Проектом предусматривается благоустройство территории, устройство газонов и тротуаров с асфальтированием.

Вид разрешенного использования зе-

мельных участков: для размещения промышленных объектов.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции с 7 ноября по 21 ноября 2011 г. в здании администрации Приморского района по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, вестибюль 1-го этажа, по рабочим дням: пн.-чт. с 9.00 до 18.00, пт. с 9.00 до 17.00.

Предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде с 7 ноября по 21 ноября 2011 г. по адресу: 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, 118.

Телефон для справок в администрации Приморского района 576-82-41.

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 5625-рк от 18.08.2011

Об утверждении схемы расположения земельного участка

В соответствии с Положением о Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.06.2007 № 640, и Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813, в целях утверждения акта о выборе земельного участка для строительства:

1. Утвердить схему расположения земельного участка площадью 132 536 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее дома 81, лит. В по 3-й Конной Лахте), согласно приложению. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов.
2. Установить ограничения в использовании земельного участка:
  - охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 7773 кв. м;
  - охранная зона газораспределительной сети, площадью 843 кв. м;
  - охранная зона газораспределительной сети, площадью 62 кв. м.
3. Сектору контроля и документационного обеспечения отдела по вопросам государственной службы, кадров и документационного обеспечения Комитета довести распоряжение до сведения Управления землеустройства и Приморского районного отдела.
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета Бобкову Л.А.

Исполняющий обязанности председателя Комитета Г.В. Лебедев

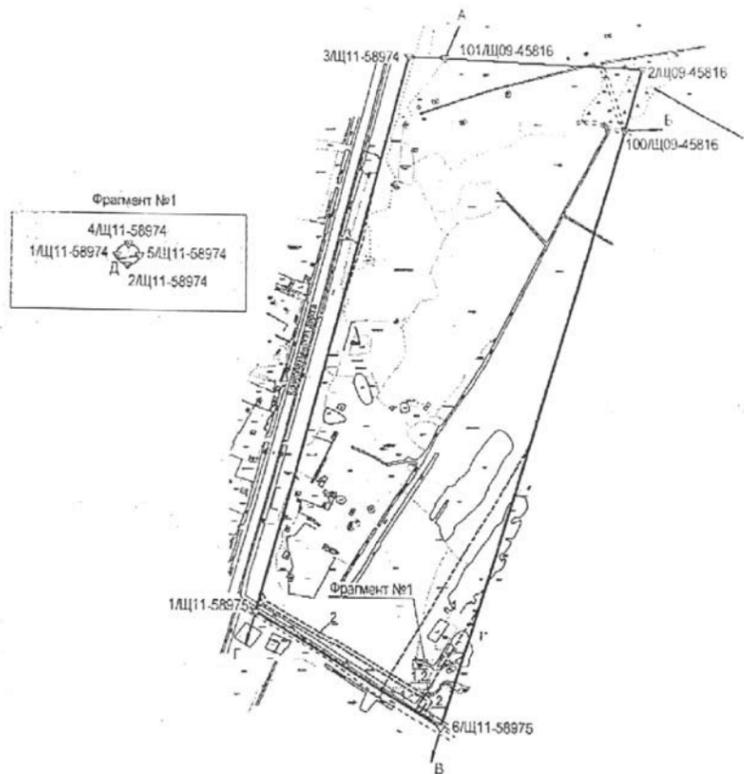
Приложение к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 18.08.2011 № 5625-рк

#### СХЕМА

расположения земельного участка

Местоположение: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2 (северо-восточнее дома 81, лит. В по 3-й Конной Лахте)

Площадь: 132 536 кв. м



Масштаб 1:5000

Описание границ земельного участка:

- от А до Б – земельный участок 78:34:4366:1101
- от Б до В – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от В до Г – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Г до А – земли общего пользования
- от Д до Д – земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона воздушных линий электропередачи	7773
2	Охранная зона газораспределительной сети	843
3	Охранная зона газораспределительной сети	62

### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 5626-рк от 18.08.2011

Об утверждении схемы расположения земельного участка

В соответствии с Положением о Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.06.2007 № 640 и Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813, в целях утверждения акта о выборе земельного участка для строительства:

1. Утвердить схему расположения земельного участка площадью 23 509 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 1 (юго-восточнее дома 81, лит. В по 3-й Конной Лахте), согласно приложению. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов.
2. Установить ограничения в использовании земельного участка:
  - охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 4010 кв. м;
  - охранная зона газораспределительной сети, площадью 153 кв. м.
3. Сектору контроля и документационного обеспечения отдела по вопросам государственной службы, кадров и документационного обеспечения Комитета довести распоряжение до сведения Управления землеустройства и Приморского районного отдела.
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета Бобкову Л.А.

Исполняющий обязанности председателя Комитета Г.В. Лебедев

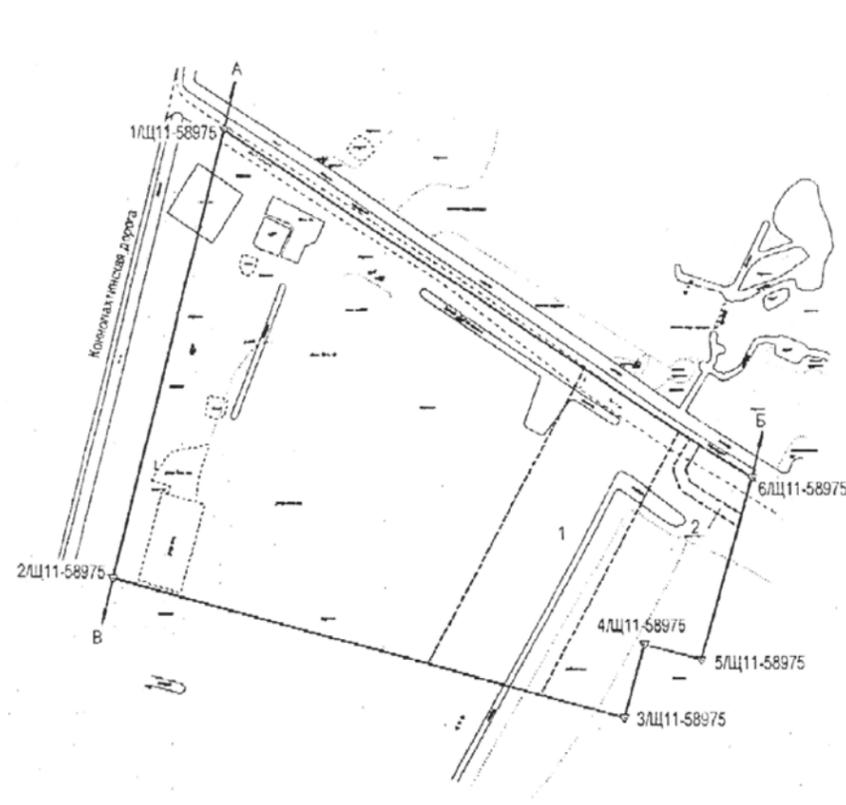
Приложение к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 18.08.2011 № 5626-рк

#### СХЕМА

расположения земельного участка

Местоположение: г. Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 1 (юго-восточнее дома 81, лит. В по 3-й Конной Лахте)

Площадь: 23 509 кв. м



Масштаб 1:2000

Описание границ земельного участка:

- от А до Б – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Б до В – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от В до А – земли общего пользования

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона воздушных линий электропередачи	4010
2	Охранная зона газораспределительной сети	153

## ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

**ООО «ОблСтрой 55» о проекте строительства жилого комплекса с пристроенным двухэтажным зданием общественно-делового назначения по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня Малое Карлино, квартал 8, участок 4**

1. Информация о застройщике.
- Раздел 6
- 6.4. Размер дебиторской задолженности на 01.09.2010: 0 тыс. руб.
- Раздел 7
- 7.1. Размер кредиторской задолженности за I квартал 2011 года: 8047 тыс. руб.
- 7.2. Размер дебиторской задолженности за I квартал 2011 года: 180 220 тыс. руб.
- 7.3. Размер кредиторской задолженности за II квартал 2011 года: 3791 тыс. руб.
- 7.4. Размер дебиторской задолженности за II квартал 2011 года: 54 819 тыс. руб.
- 7.5. Размер кредиторской задолженности за III квартал 2011 года: 1446 тыс. руб.
- 7.6. Размер дебиторской задолженности за III квартал 2011 года: 62 135 тыс. руб.
2. Информация о проекте строительства.
- Раздел 8
- 8.2. Органы государственной власти, местного са-

моуправления и организаций, представители которых принимают участие в приемке жилого дома.

1) Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика:

залог земельного участка S = 13 322 кв. м, кадастровый № 47:14:06-05-008:0002, предоставленного для строительства жилого комплекса с пристроенным двухэтажным зданием общественно-делового назначения по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, дер. Малое Карлино, квартал 8, участок 4, и принадлежащего застройщику на правах собственности согласно св-ву о государственной регистрации права серия 78-АА № 964261 от 27.10.2006. Генеральный директор ООО «ОблСтрой 55» Смирнова И.О.

## ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Администрация Невского района Санкт-Петербурга информирует население Невского района о проведении публичных слушаний по документации по планировке территории: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга.

Разработанные проект планировки и проект межевания соответствуют документации по территориальному планированию, градостроительному зонированию: Генеральному плану Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 с изменениями на 19.01.2009 и Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Закон о Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10).

Заказчик: ООО «Атлант Инвест». Адрес: 195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., 19, тел. 600-90-90, 600-90-92, факс 600-90-99.

Проектная организация: ООО «ГрадПроект». Адрес: 197046, Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, 10, лит. А, пом. 5, тел. 8-921-348-59-94.

Информацию по документации по планировке территории можно получить на градостроительной экспозиции в администрации Невского района по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, в фойе Малого актового зала. Справки по телефону 568-01-85.

Время работы экспозиции: с 23 ноября по 13 декабря 2011 г. с 09.00 до 18.00 по рабочим дням.

Публичные слушания состоятся 13 декабря 2011 г. в 15.00 в Малом актовом зале администрации Невского района по адресу: пр. Обуховской Обороны, 163.

Замечания и предложения принимаются в письменном виде в течение 4 дней после проведения слушаний до 19 декабря 2011 г. в отделе строительства и землепользования администрации Невского района по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, каб. 119, тел. 568-01-85.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 304 от 31.10.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, севернее Муринского ручья, кв. 59, Светлановский пр., парк в пойме Муринского ручья (севернее пересечения Светлановского пр. и Северного пр.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Северное» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 363 от 27.10.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство ресторана быстрого питания – до 30.06.2012.

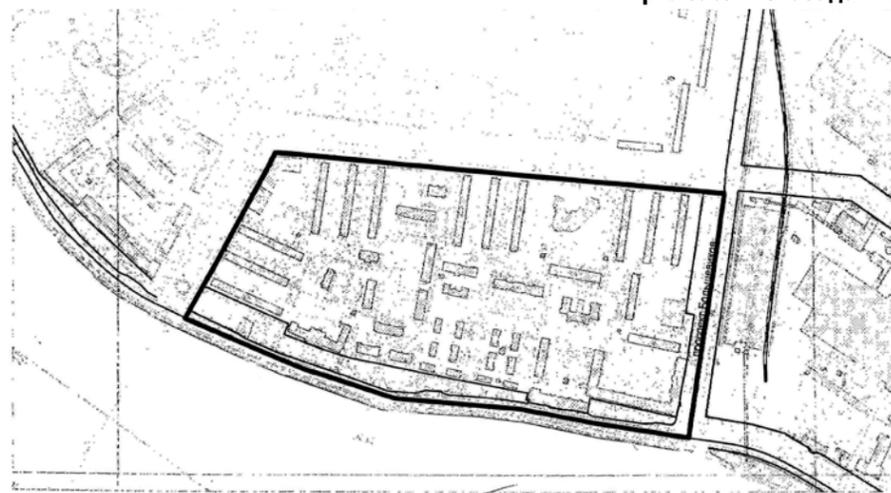
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

### Приложение к заданию



Комитет по строительству и архитектуре Отдел планировки территории и резервирования земель		
Зам. председателя КГА В.Е. Полищук	Подпись: Дата:	Схема границ проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной пр. Большевиков, Октябрьской наб., внутриквартальным проездом, в Невском районе Санкт-Петербурга
Начальник ОПТ и РЗ КГА А.Ю. Куренская	Подпись: Дата:	
Территория ориентировочной площадью - 21,7 га		




www.interstroyexpo.com

## ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

### 18-21 апреля 2012

### Санкт-Петербург, Ленэкспо

**ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!**

Генеральный партнер



Генеральный медиа-партнер



Договой партнер



Генеральный информационный партнер



Информационные партнеры



Стратегический партнер



Интернет-партнер

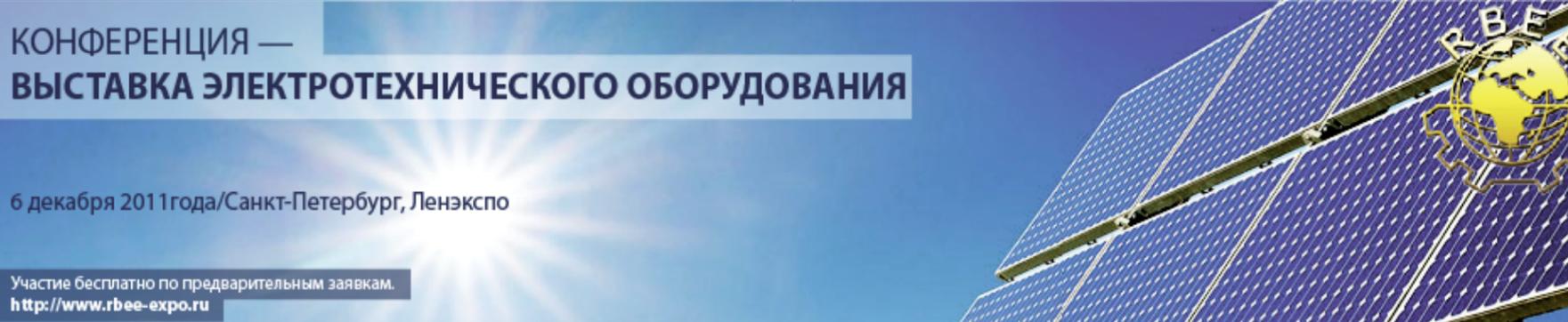


Организаторы: +7 812 380 6014/04

## КОНФЕРЕНЦИЯ — ВЫСТАВКА ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

6 декабря 2011 года/Санкт-Петербург, Ленэкспо

Участие бесплатно по предварительным заявкам.  
<http://www.rbee-expo.ru>



**Организаторы:**



**Партнеры:**



**Информационные партнеры:**



**Генеральный Информационный Партнер:**



**Официальный Информационный Партнер:**



**Информационные партнеры:**





БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

# ВЫСТАВКА-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

2-4 декабря

Атлантик-Сити  
(ул. Савушкина 126)

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**



При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

с 11.00 до 18.00  
**11-13 ноября**  
**Петербургский СКК**  
метро "Парк Победы"

☎ 050 **Y-EXPO.RU**

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

**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**  
**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ЗАРЕГИСТРИРУЙСЯ на сайте [www.y-expo.ru](http://www.y-expo.ru)  
ПОЛУЧИ ДИСКОНТНУЮ КАРТУ на Ярмарке недвижимости

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦСЦДС  
Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: TOP  
Генеральный спонсор выставки: МАГАЗИН ГОТОВЫХ ДОМОВ  
Спонсор выставки "Альтернатива городу": Kivennapa  
Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: ИЖИТЕЛЬСКИЙ ДОН НЕДВИЖИМОСТИ  
Спонсор "Путеводителя по рынку недвижимости": ВАННО

## СЕМИНАРЫ И КОНСУЛЬТАЦИИ

### СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- 11 ноября, ПЯТНИЦА**
- 12.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)
  - 13.00 Особенности приобретения жилья в строящихся домах по 214 Закону. («Бекар»)
  - 14.00 Рынок строящегося жилья в 2011 году. Цены, прогнозы, перспективы. («Петербургская Недвижимость»)
  - 15.00 Новая квартира: с отделкой или без? Достоинства и недостатки. (Журнал "Мир&Dom. Санкт-Петербург")
  - 16.00 Как грамотно купить квартиру в новостройке. Советы риэлтора. ("АРИН")
  - 17.00 Обзор судебной практики по защите прав дольщиков. (Общественная организация потребителей «Диалог»)
- 12 ноября, СУББОТА**
- 12.00 Как определить надежность компании-застройщика. («Отделстрой»)
  - 13.00 Неприятности - в деталях! Покупка квартиры без посредников: на что необходимо обращать внимание при выборе проекта и застройщика? Основные вопросы оформления сделки. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», справочник «Квартиры в строящихся домах»)
  - 14.30 Новостройки Петербурга: больше выбор - больше рисков? Прогнозы и гарантии профессиональных участников рынка долевого строительства. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», справочник «Квартиры в строящихся домах»)
  - 16.00 «Квартира в зачет» и другие варианты улучшения жилищных условий при покупке жилья в новостройках. («ИТАКА»)
- 13 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ**
- 12.00 Квартиры от подрядчика: почему дешевле? Условия и особенности приобретения. («Новый город»)
  - 13.00 Новые районы Петербурга. Цены. Прогнозы. Перспективы. («Балтрос»)
  - 14.00 Приобретение квартиры по договору долевого участия и через ЖСК: в чем разница для покупателя? («НДВ СПб»)
  - 15.00 Обзор рынка новостроек: информация по ценам, текущему состоянию и скидкам. («Бюллетень Недвижимости»)
  - 16.00 Контроль качества строительства и приемка квартиры от застройщика. Инструкция для дольщиков. (Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм – ЭСОН)

### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- 11 ноября, ПЯТНИЦА**
- 12.00 Критерии качества на рынке риэлторских услуг. Принципы и правила профессионального сопровождения сделки. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
  - 13.00 Как купить или продать недвижимость без участия агентства недвижимости? («Юрист»)
  - 14.00 Аналитика рынка жилой недвижимости. Сроки экспозиции объектов в рекламе. («Бюллетень Недвижимости»)
  - 15.00 Жилищные права детей. («Авентин»)
  - 16.00 Когда помощь риэлтора действительно необходима, или - за что мы готовы ему платить? (Центр жилищного кредитования)
  - 17.00 Стоит ли недвижимость того, чтобы ее покупать? (Большой Сервер Недвижимости)
- 12 ноября, СУББОТА**
- 12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
  - 13.00 Новое или готовое? Как могут повлиять на решение покупателя недвижимости условия банков? («Бекар», журнал «Недвижимость. Из рук в руки»)
  - 14.00 Поиск жилья на вторичном рынке: как оценить все плюсы и минусы? («Бекар», журнал «Недвижимость. Из рук в руки»)
  - 15.00 поэтапное улучшение жилищных условий с помощью агентства недвижимости. («Большой Каталог Недвижимости – БКН.РУ»)
  - 16.00 Взаиморасчеты по сложным сделкам с недвижимостью. Ипотека, субсидии, сертификаты, материнский капитал. («Адвекс-Недвижимость»)
  - 17.00 Недвижимость в семье: брачный договор, гражданский брак, ипотека и наследство. («Авентин»)
- 13 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ**
- 12.00 Выбираем квартиру своей мечты: доверяем, но ВСЕ проверяем. Как? (Интернет-портал «ГДЕЭТОТДОМ.РУ»)
  - 13.00 Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. («Невский Альянс»)
  - 14.00 «Квартира в зачет»: как работает эта схема в современных реалиях? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
  - 15.00 Сколько стоят квартиры на самом деле? Рекламные и реальные цены продаж. («АРИН»)
  - 16.00 Улучшение жилищных условий путем обмена. Как сделать это наиболее выгодно для Вас? (Центр жилищного кредитования)

Расписание всех семинаров и консультаций на сайте [Y-EXPO.RU](http://Y-EXPO.RU)