

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

АРХИТЕКТОРЫ ОДОБРИЛИ ФОНДОХРАНИЛИЩЕ ЭРМИТАЖА
И ПРЕДЛОЖИЛИ СНЕСТИ ДОМ КОРЛЯКОВА СТР. 3

СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА:
АРЕНДА ИЛИ ЛИЗИНГ СТР. 8-9

ДОМ СО ЛЬВАМИ СТАЛ ОТЕЛЕМ И ПРИНЯЛ
ПЕРВЫХ ПОСЕТИТЕЛЕЙ СТР. 10

2013
День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Мария Матвеева:
«У города нет четкой политики
развития депрессивных зон»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

08.07

В Обухове появится производство ЖБИ

Производитель железобетонных изделий «Неостром» переведет свои мощности из арендованного комплекса на улице Ванеева в промзону «Обухово», где на участке 6 га построит новое предприятие.

Компания «Неостром» специализируется на производстве железобетонных перемычек, лестничных ступеней, вентиляционных блоков, шахт лифтов, тепловых камер, балконных и дорожных плит, опор, бордюров, товарного бетона.

Эксперты оценивают ежегодный объем рынка ЖБИ в 730 тыс. кубометров и констатируют, что он практически не изменился за последние годы. Падение спроса на ЖБИ может быть связано с тем, что завершились многие инфраструктурные проекты, например, строительство КАД.

В АРИН, напротив, считают, что спрос на современные ЖБИ будет расти пропорционально росту объемов строительства как жилой, так и коммерческой недвижимости.

За 5 лет Ленобласть хочет создать более 40 спорт-объектов

Об этом сообщил первый вице-губернатор региона Константин Патраев. В числе первых объектов – стадион в Гатчине с натуральным покрытием и трибунами на 10 тыс. мест, стоимость которого составит 800 млн рублей.

Правительство Ленинградской области подает заявку на федеральное софинансирование спортивных объектов на 2014 год. В нее вошло строительство порядка десяти объектов.

В частности, планируется возведение спортивного центра с универсальным игровым залом и плавательным бассейном в городе Отрадное, реконструкция Школы бокса при Выборгской детско-юношеской спортивной школе «Фаворит», строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном и универсальным игровым залом в деревне Виллози Ломоносовского района и плавательного бассейна в Гатчине.

09.07

СЗСК надеется на победу в горсуде

Северо-Западная строительная корпорация (СЗСК), владелец объектов на Горной и Тбилисской улицах, готова оспорить решение Приморского районного суда, признавшего их незаконными. Речь идет о зданиях комплекса «Никитинская усадьба», строящегося на землях ИЖС.

Объекты в «Никитинской усадьбе», в том числе дом на Горной улице, 22, не находятся на землях ИЖС, подчеркивают в СЗСК.

В компании отмечают, что по Генплану и ПЗЗ в зоне, где ведется строительство, можно строить малоэтажные многоквартирные дома (ЗЖД). «В связи с этим не было основания для включения этого участка в список спорных объектов КЗРиЗ, на который часто ошибочно ссылаются чиновники и СМИ.

Основное нарушение – это отсутствие разрешения на строительство.

По сложившейся в Петербурге практике разрешение на строительство получается и во время строительства, и после постройки дома, что не является однозначным основанием для сноса дома», – считает инвестор.

В СЗСК утверждают, что дом внесен в список объектов по амнистии застройщиков, о которой объявил вице-губернатор Марат Оганесян.

Очередной торговый павильон снесли у «Звездной»

Власти Московского района и СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» демонтировали торговый павильон, незаконно построенный у метро «Звездная».

В 2008 году КУГИ и ООО «Торговый центр «Звездный» заключили договор аренды земельного участка площадью 566 кв. м, расположенного на улице Ленсовета у станции метро «Звездная», под размещение торгового центра. Срок действия договора истек в декабре 2012 года.

Теперь участок будет передан городу для размещения пешеходной зоны.

10.07

Смольный намерен приспособить детдома под детсады

Город намерен расформировать три детских дома, чтобы высвободить здания под детские сады. Об этом пишут СМИ со ссылкой на детского омбудсмена Светлану Агапиту. По ее данным, в списке на расселение три детдома: № 61 в Песочном, № 2 в Красногвардейском районе и № 8 в Выборгском районе.

Детский дом № 61 в Песочном рассчитан на 32 ребенка, но сейчас там проживают 14 детей в возрасте 4–7 лет. У всех проблемы с опорно-двигательным аппаратом.

Детский дом № 2 в Красногвардейском районе – для детей с ограниченными возможностями. Он заполнен на 100%: там живут 60 человек, в том числе и 13 детей-инвалидов. В Выборгском детдоме живет 51 ребенок.

Указание Смольного о перепрофилировании детдомов поступило в администрации районов. В комитете по образованию эту информацию отрицают.

В очереди на место в детсаду в Петербурге год назад стояли 5 тыс. человек. К сентябрю 2013 года власти обещают полностью закрыть потребность в местах для детей 3–7 лет.

В Красногвардейском районе дефицит превышает 340 мест, в Выборгском – 1830. Объемы строительства детсадов за счет бюджета при губернаторе Георгии Полтавченко снизились. Если в 2011 году было построено 18 садов, то в 2012 году – только шесть, и столько же – в планах на 2013 год.

Выставляется на торги участок в Василеостровском районе

В Фонде имущества Петербурга готовятся торги на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок строительства трансформаторной подстанции. Участок расположен по адресу: Василеостровский район, 2-я линия В.О., участок 11 (у дома № 37, лит. А).

Начальный размер арендной платы составит 100 тыс. рублей. Размер задатка – 20 тыс. рублей, шаг аукциона – 5 тыс. рублей.

11.07

«Главстрой-СПб» остается в Юнтолове

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не удовлетворил требования по иску к ООО «Главстрой-СПб», в котором городская администрация требовала расторгнуть договор аренды с инвестором от 2007 года и взыскать с него 55,4 млн рублей штрафа.

Удовлетворено лишь одно требование КУГИ: оно касается взыскания с компании штрафа в размере 10 тыс. рублей за то, что инвестор после заключения договора аренды не представил банковскую гарантию по обеспечению исполнения договора.

Комитет планирует оспаривать решение суда, а «Главстрой-СПб» считает, что он не теряет права на участок, договор аренды действует до 2017 года.

По данным «Главстроя-СПб», инвестиции в проект «Юнтолово» – 103 млрд рублей. Общая стоимость социальной и дорожной инфраструктуры для «Юнтолова» оценивается более чем в 30 млрд рублей.

Завершен второй этап «Капитала» в Кудрове

«Строительный трест» получил разрешение на ввод в эксплуатацию второго этапа жилого комплекса «Капитал» в Кудрове (Ленинградская улица, 7).

Общая площадь семи секций, введенных в эксплуатацию, составила более 35 тыс. кв. м. Также сдано 2,3 тыс. кв. м встроенно-пристроенных коммерческих помещений.

В семи жилых корпусах расположено 675 квартир площадью от 32 до 98 кв. м, среди которых 260 однокомнатных, 332 двухкомнатных и 83 трехкомнатных.

Продолжается строительство третьего и четвертого лотов комплекса. Сдача третьего лота планируется в IV квартале 2014 года, четвертого лота – в IV квартале 2015 года. Всего же в рамках реализации проекта до 2017 года будет введено порядка 400 тыс. кв. м недвижимости.

Параллельно со строительством жилья в новом квартале в Кудрове введены в эксплуатацию детский сад с начальной школой, спортивный центр с бассейном и ледовой ареной, работают магазины и предприятия сферы услуг.

12.07

«Горэлектротранс» вернут участок трамвайного парка

Два корпуса Василеостровского трамвайного парка на Среднем проспекте, 77 планируется оставить Музею городского электрического транспорта, а третий – вернуть депо. Такие планы гендиректор ГУП «Горэлектротранс» Василий Остряков представил губернатору Петербурга Георгию Полтавченко.

Также Горэлектротранс намерен восстановить открытые «веерные» пути для трамваев и освободить территорию под размещение троллейбусов. В 2013 году начнется проектирование. Инвестиции в восстановление депо – 300 млн рублей.

Венгерская TriGranit собиралась построить на территории трампарка Дворец искусств. Летом 2011 года представляющее интересы TriGranit ЗАО «Инвест-строй» подписало с городом соглашение о реализации проекта на основе ГЧП.

Объем инвестиций – 9,5 млрд рублей; если в течение 11 лет инвестор не смог бы вернуть вложения, администрация должна была субсидировать ее из городского бюджета. На соседних участках «Инвест-строй» собирался построить 122 тыс. кв. м коммерческой недвижимости стоимостью около 122 млн USD. Стройка так и не началась, а в мае 2012 года Георгий Полтавченко подписал постановление о прекращении соглашения.

Год назад представитель «Инвест-строя» Семен Краснов оценивал затраты на разработку проекта, аренду в период изыскательских работ в 2008–2010 годах и две историко-культурные экспертизы в 10 млн EUR. У ЗАО «Санкт-Петербургский центр мультимедийных проектов «Телеград», также связанного с TriGranit, есть право на 1,8 га земли в структуре проекта, говорил г-н Краснов.

Права пользования участком истекают в этом году. Вопросы о компенсации инвестору, по словам губернатора, «решаются в судах».

«Инвест-строй» и «Телеград» подали иски о собственном банкротстве. Задолженность «Телеграда» составляет 144 млн рублей. В реестр кредиторов пока никто не вошел. Заседание суда по банкротству «Инвест-строя» назначено на 5 августа.

в Петербурге
Кто строит

№ 27(125) 15 июля 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел/факс +7 (812) 333-07-33
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, 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 «Союзные новости», «Бизнес-новость», «Есть вопрос», «Бизнес-интервью», «Практикум», «Юбилей» публикуются на коммерческой основе.

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Отдел подписки и распространения:
Анна Сергеевич
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR
E-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:
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 4000 экз. Заказ № ТД-3451

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 12.07.2013 в 23.00

Не все дома

Валерия Битюцкая. На заседании Градостроительного совета архитекторы одобрили проект третьей очереди Фондохранилища Эрмитажа в Приморском районе и удивили собравшихся предложением снести Дом Корлякова на пересечении набережной реки Карповки и Каменноостровского проспекта.

Фондохранилище на виду

Первым на повестке дня архитектурного сообщества было строительство здания Фондохранилища Государственного Эрмитажа, планируемого на участке на Заусадебной улице, 37 – Школьной улице, 39. Также рассматривался проект связь-перехода между зданиями комплекса через железную дорогу.

По словам автора, архитектора Валерия Лукина, проект был задуман еще в 1990-х, но заказчик вынужден был его отложить и вернулся к нему только в 2003 году. «Сначала предполагалось, что это будет закрытое фондохранилище, но потом функциональная составляющая изменилась на прямо противоположную: хранилище решено было открыть», – говорит архитектор.

Над обликом здания работала мастерская голландского архитектора Рема Колхааса. Участок застройки разделен на две части. По словам создателей, несмотря на хороший потенциал территории в части транспорта (метро «Старая Деревня», железнодорожная станция), район очень разрознен, а единый культурный центр поможет его «собрать». Минусом, по мнению архитекторов, является переход через железную дорогу. Вместо него будет новая открытая галерея, предназначенная не только для посетителей, но и для местных. Для пешеходов будет открываться вид на конференц-зал и Центр изучения моды.

Само здание фондохранилища, согласно проекту, представляет собой куб с двойным фасадом из стекла. На первом этаже расположатся временные выставки, выше – общественная библиотека и непосредственно фондохранилище. Предусмотрен паркинг на 193 места. Озеленение планируется на уровне 20% при нормативных 15%.



ФОНДОХРАНИЛИЩЕ БУДЕТ ГОТОВО К 2018 ГОДУ

Рецензентом проекта выступил архитектор Никита Явейн. По его мнению, это «серьезная работа, которая учитывает и местность, и функциональную структуру». «Развязать» столько функций в одном проекте непросто, но разработчикам это удалось, – считает г-н Явейн. – Не думаю, что «РЖД» будет против, но согласовать одну собственность над другой, оформить юридически... Это будет приключение, и немаленькое». Рецензент отметил, что, если это удастся, архитекторы обязательно будут использовать опыт в своих проектах.

Градостроительный совет одобрил проект практически единогласно. В отличие от следующего архитектурного решения, которое вызвало много жарких дискуссий и самых разных мнений.

Снося барьеры

Проект строительства, реконструкции, реставрации и приспособления под жилой комплекс зданий по адресам: набережная реки Карповки, 27, лит. А, Б, В, Г, представил Никита Явейн. На территории надо сохранить пять исторических объектов. Если четыре из них в образ вписались почти без вопросов, то последний – Дом Корляко-

ва, построенный XIX веке, – стал причиной двухчасовых споров.

Дом стоит на углу набережной Карповки и Каменноостровского проспекта и поневоле становится визуальной доминантой будущего комплекса. «Студия 44» Никиты Явейна представила четыре варианта объемно-пространственного решения. Исходя из внешнего облика Каменноостровского проспекта, архитекторы назвали его «проспектом экспериментов». По их наблюдениям, архитектурное единство прослеживается только в высоте и мелком масштабе застройки. Часть экспертов согласилась, что «экспериментальное направление нужно продолжать». Члены совета сошлись на том, что новое строительство должно «окружать» домик. Но однозначного одобрения ни один из представленных вариантов не вызвал. Более того, недовольные внешним видом проекта, архитекторы вдруг стали высказывать революционные мнения о том, что дом можно и снести. «Все творческие решения утыкаются в этот домик, – заявил Марк Рейнберг, руководитель Архитектурной мастерской Рейнберга и Шарова. – Но ведь Каменноостровский проспект важнее! И если даже мастерская Никиты Явей-

на не может найти одного решения, значит, дом мешает этому месту и его надо сносить». Мысль архитектора подтверждает тот факт, что архитектурное авторство исторического объекта доподлинно неизвестно (считается, что дом построен в 1820-х годах по проекту Д. Адамини).

«До войны его бы точно разрушили, после – надстроили в целях уплотнительной застройки. Но мы находимся в новом формате времени, и «Студия 44» ищет такую интеграцию малоэтажной застройки, которой еще не было в городе», – заметил Михаил Мамошин.

Глава КГИОП Александр Макаров напомнил собравшимся, что Дом Корлякова – это объект культурного наследия регионального значения и снос его грозит архитекторам и застройщикам прокуратурой. Сторонники идеи сноса возразили: «Никого, кроме прокуратуры и КГИОП, этот проект удовлетворить не может». В итоге большинство проголосовало за одобрение проекта «с замечаниями». То есть «Студии 44» придется подумать над проектом, который больше отвечал бы вкусам архитектурной общественности.

Инициативы градостроительной общественности удивили и собственника участка – компанию НСС. По словам руководителя проекта Юрия Крушинского, это стало неожиданностью для застройщика, и сносить дом компания ни в коем случае не собирается. Предполагается, что ему будет отведена коммерческая функция. НСС планирует возвести на углу набережной Карповки и Каменноостровского проспекта 16 тыс. кв. м жилья в рамках комплекса класса А. В стройку планируется вложить порядка 3 млрд рублей и завершить ее в течение 2–3 лет после получения градплана. Пока проект прошел только историко-культурную экспертизу проектной документации.

ПОНЕДЕЛЬНИК, 15 ИЮЛЯ

- День рождения Ильи Анатольевича ЕРЕМЕНКО, генерального директора ООО «Сэтл Сити»

ВТОРНИК, 16 ИЮЛЯ

- День рождения Олега Станиславовича БАРКОВА, генерального директора Hansa SPb Development

СРЕДА, 17 ИЮЛЯ

- Конференция «Инвестиционные решения в строительстве: бизнес-пространство для инноваций», Москва
- День рождения Сергея Валентиновича КУПРИЯНОВА, руководителя ГК «МОСТЭК»
- День рождения Василия Николаевича ЛАПИНА, заместителя генерального директора по общим вопросам СПб ГУП «ГУИОН»

ЧЕТВЕРГ, 18 ИЮЛЯ

- День рождения Евгения Владимировича ДОМРАЧЕВА, председателя комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области

СУББОТА, 20 ИЮЛЯ

- День рождения Сергея Тимофеевича КАЛЕНИКА, руководителя ЗАО «Инжиниринговая компания»

Без права на гараж

Надежда Степанова. Городские власти оспорили право собственности на недостроенный гараж, зарегистрированное ООО «Ньюлайн Паркинг». Компания, недавно признанная банкротом, лишилась объекта, который сама же и возводила.

Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) выиграл суд в кассационной инстанции у ООО «Ньюлайн Паркинг», оспорив зарегистрированное инвестором право собственности на возведенный в рамках инвестиционного договора объект незавершенного строительства.

В конце прошлого года компания была признана несостоятельной, и, по данным Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти, в отношении нее была введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев.

Федеральный Арбитражный суд Северо-Западного округа (ФАС СЗО) вынес постановление об отсутствии права собственности у ООО «Ньюлайн Паркинг» на объект строительства, возведенный на земельном участке, который был передан компании на инвестиционных условиях под проектирование и строительство многоэтажного гаража. Решения первой и апелляционной инстанции ФАС СЗО оставил без изменений.

Напомним, в 2003 году городские власти утвердили решение инвестиционно-тендерной комиссии

о проектировании и строительстве ООО «Ньюлайн-Паркинг» многоэтажного гаража. С этой целью между КУГИ и компанией был заключен инвестиционный договор аренды на земельный участок общей площадью 4596 кв. м в Красногвардейском районе (Полюстрово, квартал 26, улица Маршала Тухачевского, 37).

Условиями инвестиционного договора было установлено, что арендатор не вправе без согласия КУГИ до момента реализации инвестиционного проекта и завершения строительства регистрировать право собственности на объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, а также в период действия догово-

ра производить отчуждение данных объектов либо осуществлять их залог.

Между тем, как сообщает КУГИ, в период действия инвестиционного проекта «Ньюлайн-Паркинг» нарушило условия договора и в Управлении Росреестра зарегистрировало право собственности общества на возведенный в рамках исполнения обязательств по договору объект незавершенного строительства. КУГИ обратился в арбитражный суд с иском о признании отсутствующим права собственности на данный объект. Суды всех инстанций иск комитета удовлетворили в полном объеме.

Первый заместитель председателя КУГИ Нино Лордкипанидзе говорит, что «оформление права собственно-

сти на объект незавершенного строительства – это не только нарушение условий инвестиционного договора, но и риск нецелевого исполнения предпринимателями инвестпроектов». По ее словам, «наличие положительной судебной практики на уровне Северо-Западного округа дает возможность в будущем не только сократить количество судебных процессов с участием КУГИ по аналогичным основаниям, но и уменьшит количество недобросовестного исполнения инвестиционных проектов».

Чиновники подчеркивают, что право собственности на объект, создаваемый на чужом земельном участке, может быть только при выполнении обязательств, установленных в договоре.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

реставрация

Особняк для приставов

Надежда Степанова. Петербургское управление федеральной службы судебных приставов намерено приспособить для своих нужд историческое здание на проспекте Обуховской Обороны. В ведомстве полагают, что на комплексное восстановление потребуется только год.

Двухэтажное здание с трехгранным эркером «Особняк», расположенное на проспекте Обуховской Обороны, 59, лит. А, состоит в списке выявленных объектов культурного наследия. Управление федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу объявило открытый конкурс на его реставрацию и приспособление под современные функции.

Особняк построен в 1860-х годах. Автор проекта – предположительно архитектор Р.Р. фон Генрихсен, спроектировавший в Петербурге около 20 зданий.

Здание расположено на участке, ограниченном с северо-запада территорией Невского машиностроительного завода, с юго-востока – Большим Смоленским проспектом, с северо-востока – проспектом Обуховской Обороны, и обращено к нему лицевым фасадом.

Здание особняка построено на территории, прилегающей с юга к Невскому машиностроительному заводу. По данным комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), объект возведен одновременно

с производственными зданиями, «что дает возможность судить о принадлежности особняка к комплексу построек Невского железнодорожного механического и корабельного завода (Невского железопрокатного завода П.Ф. Семяникова и В.А. Полетики), основанного в 1850-х годах».

Фасады особняка выполнены в стиле эклектики с элементами итальянского Возрождения. В справке КГИОП отмечено, что объект является «важным историческим элементом застройки проспекта Обуховской Обороны и представляет собой ценность как редкий для Невского района пример особняка».

Пользователю придется соблюсти множество условий комитета, связанных с охраной исторического объекта. Помимо внешнего облика и в целом планировки ведомству предстоит сохранить уцелевшие интерьеры. По информации КГИОП, в помещении второго этажа сохранились штукатурная отделка стен и потолочного перекрытия, исторические оконные переплеты. Частично сохранились балясины ограждения парадной лестницы.



ЗДАНИЕ ПРИЗНАНО ЦЕННОСТЬЮ НЕВСКОГО РАЙОНА

Эксперты подчеркивают, что «ценность данного здания обусловливается практически полным отсутствием на территории района подобных построек». Итоги конкурса, объяв-

ленного петербургским управлением федеральной службы судебных приставов, будут подведены 12 августа. Победитель сможет приступить к реставрации после того, как полу-

чит на это разрешение КГИОП. По условиям конкурса, реставраторам предстоит провести весь комплекс работ за один год. Максимальная цена контракта – 73 434 150 рублей.

наследие

Реставрационный период

Александра Таирова. Город взялся за восстановление исторических домов, а область – за воссоздание крепостей.

На минувшей неделе в Петербурге были объявлены конкурсы на реставрацию Дома с часовней на Загородном проспекте и дома, где жили композиторы Э. Ф. Направник и И. Ф. Стравинский.

Конкурс на реставрацию и ремонт крыши «с воссозданием шатрового завершения Дома с часовней Матери Коневской» на Загородном проспекте, 7 объявила дирекция заказчика при комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Работы в целом оцениваются в 9 252 995 рублей. Подрядчику предстоит их выполнить максимум за три месяца. Итоги конкурса будут подведены 28 августа.

Дом с часовней Божией Матери Коневской входит в состав объекта культурного наследия регионального значения «Подворье Коневецкого монастыря».

За день до этого дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры объявила еще один конкурс: на выполнение работ по реставрации балкона со стороны Крюкова канала. Балкон является составляющей архитектурного облика объекта культурного наследия федерального значения – «Дома, где жили: в 1877–1916 гг. – композитор Направник Э. Ф., в 1882–1908 гг. – композитор Стравинский И. Ф., в 1946–1982 гг. – геолог Наливкин Д. В.». Здание находится на набережной Крюкова канала, 6–8 и улице Декабристов, 27.

Подобный конкурс уже объявлялся в апреле, а в июне должны были определить победителя. Однако 11 июля на сайте госзакупок вновь появилось объявление об открытом конкурсе. Стоимость контракта с подрядчиком не изменилась – 453 458 рублей. Победи-

телю предстоит восстановить балкон максимум за 80 дней. Кроме того, объявлен конкурс на реставрацию и ремонт крыши. Эта работа оценивается в 22 941 168 рублей. Максимальный срок для ее выполнения – три месяца.

Итоги конкурсов по объектам на Крюковом канале планируется подвести 28 августа.

Еще одним «реставрационным» событием недели стало заявление КГИОП о воссоздании флигеля Доходного дома И. Г. Кучумова. Комитет прокомментировал ситуацию с обрушением этого деревянного флигеля в Пушкине. По данным ведомства, флигель, расположенный по адресу: г. Пушкин, Пушкинская ул., 18, не является объектом культурного наследия (на основании распоряжения КГИОП от 11.04.2013 № 10–182), но расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом И. Г. Кучумова» (Пушкинская улица, 20, лит. А).

Специалисты ведомства сразу после происшествия выехали на объект для осмотра рухнувшей постройки и составления фиксационного акта. «КГИОП, в рамках своей компетенции, будет настаивать на воссоздании флигеля в исторических габаритах», – сообщили в комитете по итогам поездки.

Ленинградская область также не оставляет без внимания исторические объекты. На берегу Нарвы начали работы по реставрации Ивангородской крепости. Воссоздание Крепостного комплекса ведется в рамках масштабного проекта «Развитие уникального приграничного ансамбля крепостей Нарвы и Ивангорода как единого культурного и туристического объекта». Финансирование обеспечивает программа приграничного сотрудничества «Эстония – Латвия – Россия» (в рамках Европейского инструмента сосед-



КРЕПОСТЬ СДЕЛАЮТ ГОСТЕВЫМ ЦЕНТРОМ

ства и партнерства 2007–2013 гг.). «Реализация проекта даст возможность для развития туристической инфраструктуры приграничного региона Нарвы – Ивангорода», – поясняют в правительстве региона.

Общее финансирование проекта составит порядка 6,9 млн EUR, из которых Ивангородскому комплексу достанется 3,4 млн EUR. Софинансирование из бюджета Ленинградской области – 340 тыс. EUR (около 14 млн рублей). Куратором проекта с российской стороны является Музейное агентство Ленинградской области.

Уже заключены договоры на реставрацию Малого Порохового амбара и консервацию Четырехугольной крепости 1492 года. По итогам конкурса, реставрационные работы, об-

щая стоимость которых составит 94,5 млн рублей, будет проводить ООО «Строительная культура». Планируется, что реставрация Ивангородского крепостного комплекса завершится к концу лета 2014 года. «К этому сроку в помещениях воссозданного Малого Порохового амбара появятся современный гостевой центр и интерактивная экспозиция, знакомящая посетителей с историей крепости, – описывают проект кураторы. – Также там расположится мини-конференц-зал, оборудованный современной техникой, что даст возможность музею работать на новом качественном уровне. Стены Четырехугольной крепости будут очищены и законсервированы, по верху стен сделают гидроизоляцию, а прилегающую территорию благоустроят».

Дома в очереди

Валерия Битюцкая. Представители Росреестра и застройщики обсудили сложную ситуацию с регистрацией сданных объектов: из сотни введенных в эксплуатацию домов на учет поставлены только два. К единому решению им пока прийти не удалось.

Причиной для встречи послужил тот факт, что из 102 многоквартирных домов, введенных в этом году в эксплуатацию, на кадастровый учет поставлены 2 здания и 222 квартиры. «Первая половина 2013 года ознаменовалась завершением переходного периода при введении в действие федерального закона № 221 на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Рынок, однако, не успел перестроиться под новые порядки постановки объектов на кадастровый учет, — поясняет член совета региональных представителей СРО НП «Кадастровые инженеры» по Петербургу и Ленобласти Алексей Лебедев. — Многие игроки не вполне понимают изменившуюся ситуацию в законодательстве и до сих пор не выработали стратегию своего поведения в сложившихся условиях».

Эксперты сходятся во мнении, что данная ситуация к концу года приведет к валовому спросу заказчиков на услуги подготовки документов для постановки завершенных объектов недвижимости на кадастровый учет. По мнению Алексея Лебедева, это грозит большим потоком обращений к отдельным специалистам и небольшим организациям. Все они имеют разный уровень подготовки, квалификацию и опыт. Эксперты предупреждают, что при таких обстоятельствах в разы возрастет целевая нагрузка на многофункциональные центры предоставления государственных услуг (МФЦ), федеральные казенные предприятия (ФКП) и Росреестр, которые будут вынуждены обрабатывать огромное количество документов. При этом почти гарантированы массовые возвраты документов, в оформлении которых допускаются ошибки.

Даниил Пильдес, директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу, считает самым удобным для Кадастровой палаты решением инициативу со стороны застройщиков в части оформления документов на квартиры. Пока это делают сами дольщики. Но в предварительный договор



МНОГИХ НОВОСТРОЕК НЕТ В РОСРЕЕСТРЕ

можно добавить услугу подготовки техплана и выдавать на руки собственнику кадастровый паспорт «за приемлемую цену».

«Мы ежегодно испытываем перегрузки к концу года. Сейчас мы начали работать с объектами Минобороны. Их 16 тысяч, и если к ним добавят квартиры в тех домах, которых еще нет в реестре, ни мы, ни сотрудники МФЦ не справимся. Более того — выйдем на большие задолженности», — сетует Михаил Егоров, руководитель Управления Росреестра по Санкт-Петербургу.

Председатель совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости, вице-президент Гильдии риэлторов Андрей Тетыш претензий не разделяет, утверждая, что такие сложности не возникали в течение многих лет. При необходимости документы можно было зарегистрировать в течение дня. Эти проблемы, полагают в гильдии, являются следствием изменения политики управления Росреестра.

«Раньше мы собирались раз в квартал и обсуждали проблемы, а теперь достучаться до УФРС невозможно, встречи формальные, система работает только для себя», — высказывают, в свою очередь,

недовольство некоторые строители, указывая на слабые связи Росреестра с бизнес-сообществом.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Санкт-Петербургу Сергей Никитин отметил, что когда объекты можно было проводить за один день, организация была в федеральном ведении.

По мнению экспертов, выход из такой ситуации один — сотрудничать с организациями, которые готовят документы для последующего кадастрового учета, за счет которого они могут инвестировать в профессиональное программное обеспечение, многоступенчатый контроль качества.

Во-первых, отмечает эксперт, большой опыт и высококвалифицированный кадровый состав данных организаций позволят выполнить всю требуемую работу в срок и избежать unplanned задержек. Во-вторых, инвестиции, направляемые компаниями на обучение и постоянное повышение профессионализма своих сотрудников, являются залогом должного качества предоставляемой документации.

Наконец, поэтапные схемы контроля качества, внедренные в данных организациях, позволяют избежать ошибок уже на этапе

подготовки документов и, как следствие, разгрузить сотрудников регистрирующих органов.

Участники рынка отмечают, что стоимость изготовления технического плана несоизмеримо мала по сравнению с финансовыми, временными и имиджевыми убытками, которые они могут понести, пустив данную ситуацию на самотек. Лишь одни судебные издержки при разрешении спорных ситуаций с дольщиками в дальнейшем могут многократно превзойти единовременные расходы на своевременную и качественную подготовку документов для постановки объекта на кадастровый учет.

Помимо дополнительных затрат застройщикам не нравится система, за которой приходится подавать документы. Неважно, будет 5 квартир или 150 — для всех в МФЦ предусмотрена одна очередь, при этом количество талонов на одного человека ограничено. Никаких льгот по срокам или финансам для застройщиков, сдающих документы пакетом, не предусмотрено. Самым удобным вариантом является электронная подача документов, и представители Росреестра рекомендуют застройщикам вписывать в договор с кадастровым инженером усло-

вие о том, что пакет документов готовится для подачи в электронном виде. Однако получать бумагу все равно придется в том же МФЦ.

Некоторые застройщики используют другую схему: они делают за свой счет техпаспорта и дают своим дольщикам методички. Дальше жители действуют самостоятельно. Подать пакет документов пока сложно, полагает представитель одной из строительных фирм Гатчины. Причем это не единственная проблема, вызванная переходным периодом № 221-ФЗ, которую обозначили строители. Представители государственных ведомств признавали наличие человеческого фактора и возникающую путаницу в документах и сведениях об объектах. Однако ее обещали решить, в том числе — в личном порядке при условии записи на прием.

В итоге получилась следующая схема: застройщики хотят льгот для подачи большого количества документов и в отдельных случаях — индивидуального подхода, а Росреестр — чтобы представители строительного сообщества каким-то образом составили график подачи документов поочередно, чтобы избежать ситуации аврала и понять объем работы. Ни те, ни другие прийти к общему мнению в ходе встречи не смогли, но выразили надежду на то, что «взаимодействие будет отработано».

Одним из наиболее логичных выходов из сложившейся ситуации участники рынка видят обращение заказчиков к специалистам отрасли, зарекомендовавшим себя в качестве лидеров по оказанию услуг подготовки документов для прохождения процедуры государственного кадастрового учета.

По мнению независимых экспертов, в числе ведущих организаций, занимающихся подготовкой документов для подачи в Росреестр, — ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра», ФГУП «Ростехинвентаризация», ГУП «ГУИОН» и МУП «Ломоносовский БТИ».

Дом садовника продали по заниженной цене

Военная прокуратура Западного военного округа обнаружила незаконную продажу по заниженной стоимости одного из объектов Таврического дворца в Петербурге — Дома садовника с двумя флигелями XVIII века (Шпалерная улица, 47).

Сохранность федеральной собственности нарушили бывшие должностные лица департамента имущественных отношений Минобороны.

По данным Генпрокуратуры, земельный участок площадью более 5 тыс. кв. м и расположенные на нем три нежилые здания комплекса в 2010 году были закреплены за оборонным ведомством, а спустя год реализованы за 386,4 млн рублей, что, по заключению специалистов, на 75 млн рублей ниже рыночной стоимости. В Генпрокуратуре полагают, что такое уменьшение цены на аукционе стало возможным из-за непра-

вомерного применения бывшими сотрудниками департамента нелегитимного отчета об оценке.

Материалы прокурорской проверки направлены в следственные органы для уголовного преследования виновных лиц.

Таврический дворец — объект культурного наследия федерального значения. Построен по проекту архитектора И.Е. Старова в 1783–1789 годах как петербургская резиденция князя Григория Потемкина-Таврического. Является образцом архитектуры русского классицизма и эталоном облика русских дворянских усадеб. Сегодня во дворце располагается штаб-квартира Межпарламентской ассамблеи государств — участников Содружества независимых государств.

Дом садовника (дом садового мастера) с двумя флигелями построен в 1793–1794 годах по проекту архитектора Ф.И. Волкова.



ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013 г.

Оценка и инвестиционный консалтинг

Подготовка документов для регистрации права собственности

Подготовка документов для прохождения кадастрового учета

Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию

Обмерные работы и техническое обследование

Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок

Геодезические и землеустроительные работы

Инженерно-геологические изыскания

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Мария Матвеева: «У города нет четкой политики развития депрессивных зон»

Надежда Степанова. Генеральный директор компании «Созвездие» Мария Матвеева поведала о том, насколько интересны инвесторам проекты редевелопмента в Петербурге, каковы перспективы комплексного освоения территорий и что ждет площадку станции Московская-Товарная.

— Развитие территорий так называемого «серого пояса» северной столицы остается большим вопросом для петербургских девелоперов. Создание квартала на месте станции Московская-Товарная — проект того же разряда. Поделитесь, как вы справляетесь с депрессивной зоной? Как продвигается проект?

— В зоне «Московская-Товарная» мы строим многофункциональный комплекс на земельном участке площадью 1,06 гектара. Фасад комплекса будет выходить на Кременчугскую улицу, поэтому можно сказать, что наш проект станет лицом нового квартала.

Общая площадь всего комплекса — 34,7 тысячи квадратных метров. В него войдут четыре здания: жилой комплекс класса комфорт-плюс общей площадью около 9 тысяч квадратных метров, четырехзвездочная гостиница на 180 номеров общей площадью чуть более 10 тысяч квадратов; бизнес-центр класса В площадью около 9 тысяч квадратов и торгово-офисный центр на 7 тысяч квадратных метров. Первые этажи зданий отведены под коммерческие помещения; здесь расположатся отделения банков, аптеки, магазины, рестораны, салоны красоты и прочее. В рамках проекта также будет построен подземный паркинг и энергетическая подстанция, которая полностью обеспечит каждый из домов инженерией.

Архитектурный проект комплекса был разработан в 2012 году. Для нас важно, чтобы комплекс был не только функциональным и современным, но и гармонично вписался в городскую застройку, соответствовал бы архитектурным традициям Петербурга. По-

этому мы провели международный конкурс, в финал которого вышли такие именитые бюро, как мастерская Цыцина, студия Aedas и мастерская «Speech Чобан & Кузнецов». Победителем стала архитектурная мастерская «Speech Чобан & Кузнецов», которая работала над проектом в консорциуме с компанией «Евгений Герасимов и партнеры».

Общий объем инвестиций в проект составит около 3 миллиардов рублей. Планируемые сроки окупаемости всего МФК — восемь-десять лет. Если говорить об отдельных сегментах проекта, то быстрее всего окупится жилье (примерно за 3 года), окупаемость объектов коммерческой недвижимости составит шесть-десять лет в зависимости от сегмента.

Сейчас ведутся работы по проектированию, параллельно мы ведем переговоры с международным гостиничным оператором на управление гостиницей в рамках проекта. Строительство комплекса планируется завершить к 2018 году.

— На рынке нет единого мнения о том, что такое многофункциональный комплекс. Каково ваше определение этого понятия и каковы особенности реализации проекта в таком сегменте?

— Под многофункциональным комплексом мы понимаем проект, состоящий из различных функций, каждая из которых могла бы выполняться самостоятельно, а не зависеть от одного основного назначения объекта, как, например, это происходит с коммерческими помещениями, располагающимися

на первом этаже жилого комплекса. Как правило, это предполагает, что каждая из функций занимает не менее 30 процентов от всего комплекса.

Популярность строительства многофункциональных комплексов понятна: если возникнут какие-то проблемы с доходностью одной из функций, это нивелируется за счет другой, таким образом, девелопер диверсифицирует риски. В целом решение о создании МФК принимается в зависимости от таких факторов, как разрешенное использование участка, его параметры, актуальность реализации и сочетания конкретных функций в определенной локации. Строительство многофункционального комплекса целесообразно, если при этом возникает эффект синергии, который повышает доходность всего проекта. Поэтому при развитии подобного проекта важно прогнозировать движение потока посетителей. У различных сегментов — своя аудитория. Важно, чтобы в МФК они не пересеклись и не мешали друг другу.

— Насколько необходимы Петербургу проекты комплексного освоения территорий (КОТ)?

— Западный опыт показал, что реализация проектов комплексного освоения территорий является мощным толчком для развития района и всего города в целом. Другое дело, что важно создавать качественный проект. Для покупателя, по сути, не так важно, покупает он жилье в проекте КОТ или в отдельно стоящем жилом комплексе. Его интересует соотношение цены и качества. А это под-

разумевает локацию объекта и развитость социальной, развлекательной и транспортной инфраструктуры прилегающих территорий. Поэтому, конечно, очень важно, чтобы в КОТе была обустроена вся необходимая для комфортной жизни инфраструктура: школы, детские сады, магазины... Понятно, что качественное развитие большой территории требует больших финансовых вложений, поэтому такое возможно только при активном и эффективном взаимодействии с городом.

В Петербурге реализуется уже много проектов комплексного развития территорий. Каждый из них имеет свои сложности. Что касается развития зоны «Московская-Товарная», то его главная сложность заключается в том, что проект располагается в центре Петербурга, поэтому к нему обращено особо пристальное внимание. Важно, чтобы проект органично вписывался в окружающую застройку, не нарушал архитектурных ансамблей нашего города. Кроме того, это еще и проект редевелопмента депрессивной территории. Поэтому он является стратегически важным для северной столицы.

— Насколько интересны инвесторам проекты редевелопмента?

— Тема редевелопмента промышленных зон сегодня очень актуальна для города. Корни вопроса уходят в начало 1990-х годов, но сейчас он обсуждается все чаще. Это связано и с необходимостью более активного развития Петербурга, приближения его по всем показателям к европейским столицам, и с дефицитом интересных свободных пятен под застройку.

НОВОСТИ

■ В Пикалеве построят микрозавод стройматериалов

Межведомственная комиссия при правительстве Ленобласти в конце июля намерена определиться с вариантами строительства микрозавода для выпуска строительной металлопродукции в Пикалеве. Проект планирует реализовать ООО «Металл и инновации» в рамках ЕРСМ-контракта с итальянской компанией Danieli. Мощность нового предприятия, по данным компании, составит 350 тыс. тонн строительной арматуры ежегодно. Выйти на полную мощность инициаторы проекта намерены за 3,5 года, а производство первой продукции начнется уже через 2,5 года. Общий объем прямых инвестиций составит 200 млн EUR. Межведомственная комис-

сия должна, в частности, определить позицию Ленобласти в вопросе о государственной поддержке проекта.

■ Участки для метро Смольный готов изымать через суд

Городское правительство начало подготовку документов для изъятия участков под строительство наземных вестибюлей Красносельско-Калининской линии метро. Об этом сообщили в пресс-службе ответственного за строительство вице-губернатора Марата Оганесяна.

Пока разработаны проекты постановлений по двум станциям: «Обводный канал-2» (пересечение Лиговского проспекта и Прилуцкой улицы) и «Боровая» (с выходами на пересечение Лиговского проспекта и улицы Тосина и Киевскую

улицу). Когда документы будут согласованы, их должен будет подписать губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Напомним, что, согласно программе развития метрополитена до 2025 года, открытие первых станций запланировано на 2016–2020 годы. Однако в мае городской парламент одобрил идею губернатора о сокращении финансирования этого проекта на 4,6 млрд рублей. Большую часть средств, которые должны были пойти на ветку (3,1 млрд рублей), губернатор предложил перенести на строительство второго вестибюля станции «Спортивная».

Несмотря на перемены, подготовка к строительству новой ветки идет. Столь заблаговременные действия собеседник объясняет тем, что Смольный хочет избежать

проблем с собственниками участков, которые могут «тормозить» строительство ветки.

Процесс изъятия земель не быстрый. Сначала за территорию город назначает определенную цену. Если собственник не согласится с предложенной суммой, этот вопрос будет решаться уже в судебном порядке — разбирательство же может затянуться.

Красносельско-Калининская ветка должна пройти параллельно старейшей красной линии метро и частично разгрузить ее. Предусмотрено строительство 18 станций, двух депо, нескольких переходов.

■ Реконструкция Бадаевских складов начнется в 2014 году

Здание бывшего склада группа компаний «Энерго» намерена преобразовать в семиэтажный

офисный центр класса В+ общей площадью 21 тыс. кв. м. Объект расположен на Киевской улице, 5, на второй линии Московского проспекта, недалеко от станции метро «Фрунзенская».

Реконструкция здания бизнес-центра, по данным брокера и разработчика концепции реконструкции Colliers International, начнется в I квартале 2014 года, ввод в эксплуатацию планируется ровно через год. В ходе реконструкции от старого здания бывшего склада останутся только несущие стены.

Помимо бизнес-центра в состав новой деловой зоны на месте Бадаевских складов войдет отель класса 4 звезды на 235 номеров с многоуровневым паркингом на 200 машиномест. Площадь участка для строительства составляет

Популярность строительства многофункциональных комплексов понятна: если возникнут какие-то проблемы с доходностью одной из функций, это нивелируется за счет другой, таким образом, девелопер диверсифицирует риски.

Мария Матвеева, генеральный директор компании «Созвездие»

В центральной части города находится много промышленных объектов, про центр Петербурга часто говорят – «окружен серым поясом». Процесс редевелопмента идет медленно: проекты преобразования территорий стоят очень дорого, да и четкой политики развития депрессивных зон у города нет. В таких условиях каждый реализуемый в этом направлении проект привлекает повышенное внимание. Кроме того, важный момент, на который следует обращать внимание, – если здания или сооружения, расположенные на участке под застройку, находятся под охраной КГИОП (комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. – прим. ред.), то затраты на редевелопмент территории значительно возрастут. Это также усложнит сам процесс, поскольку придется адаптировать новую функцию под существующие строения.

С точки зрения освоения территорий промышленные зоны имеют также и ряд преимуществ перед свободными пятнами. Во-первых, это экономия средств за счет наличия энергетических мощностей. Во-вторых, если мы говорим о редевелопменте в центре города, то это район с развитой инфраструктурой, налаженным транспортным сообщением, инженерными коммуникациями.

В Петербурге уже есть удачные примеры эффективного редевелопмента: «Ткачи», «Единый центр документов». В то же время в городе остается ряд объектов, которые пока ждут своего инвестора. Например, это заводы, расположенные на Свердловской набережной, территория и комплекс зданий «Крестов», территория Боткинской больницы, участки на Петровской косе.

– Кроме развития зоны «Московская-Товарная» вы строите коттеджный поселок. Расскажите о нем.

– Мы строим коттеджный поселок комфорт-класса вблизи Токсово, в 15 минутах езды от кольцевой автодороги. Поселок рассчитан на 250 домовладений с площадью земельных участков 7–13 соток и размером коттеджей по 100–130 квадратных метров. Объект строится с расчетом на постоянное проживание. Преимуществом будущего коттеджного поселка является качество транспортной и социальной инфраструктуры. Так, в 2 километрах от территории поселка находится железнодорожная станция «Осельки», подъехать к объекту можно с Токсовского

шоссе и федеральной трассы Петербург – Сортавала. Неподалеку от нашего поселка располагаются объекты социальной и развлекательной инфраструктуры, в том числе комплекс отдыха «Северный склон», лыжные трассы, Кавголовское озеро. Сейчас в поселке идет этап подготовительных работ: территория подготавливается под строительство, подводится электричество. Планируемые сроки реализации – 2012–2016 годы.

– Насколько эффективны для инвесторов проекты коттеджных поселков?

– Конечно, конкуренция на строительном рынке достаточно серьезная. Однако общеизвестно, что рынок загородной недвижимости – это по большей части рынок непрофессиональных девелоперов. Здесь нередки случаи строительства некачественных объектов с непроработанной концепцией, большими проблемами в документации при отсутствии маркетингового продвижения. Действительно качественных и интересных проектов на рынке не так много.

Для создания своего поселка мы выбрали Всеволожский район, сейчас он вызывает большой интерес покупателей: средняя стоимость домовладения в этой локации ниже, чем в раскрученном Курортном районе, при этом качество проектов и природное окружение часто не уступают популярному направлению.

– Каковы перспективы работы девелоперов в Ленобласти?

– В целом по рынку наблюдается рост интереса девелоперов к Ленобласти. В основном это связано с более низкой стоимостью земли, налоговой политикой региона, а также в целом с более лояльным отношением правительства области к девелоперским проектам.

Особенно интересны земли Ленобласти для реализации проектов производственно-складского кластера. Промышленные объекты гораздо более эффективно создавать заново, нежели приспособлять существующее здание под новые нужды. Понятно, что на территории города таких земель совсем не много. Кроме того, стоимость этих земель в Петербурге и в области значительно различается. Так, подготовленные участки в спальных районах города могут стоить 9–12 тысяч рублей за квадратный метр; на территории Ленобласти стоимость квадрата с коммуникациями в сред-

нем варьируется в диапазоне 1–2,5 тысячи рублей. Цена здесь зависит от удаленности участка от города, качества подъездных путей, близости крупных транспортных магистралей. Стоимость удаленных от города промышленных территорий может стоить совсем дешево – фактически от 50 рублей за квадрат.

Помимо коттеджного поселка наша компания создает на территории Ленинградской области в Тосненском районе комплекс, сочетающий транспортно-логистическую и производственно-складскую функции. Объект располагается

на земельном участке площадью 2,5 гектара на федеральной трассе «Россия» (Санкт-Петербург – Москва). В конце прошлого года мы привлекли в качестве арендатора производственно-складского комплекса компанию PERI – мирового лидера в производстве опалубки и строительных лесов. Сделка включала элементы формата built-to-suit, в частности, переоборудование складского ангара по требованиям клиента с «солидарным» финансированием улучшений сторонами сделки. Сейчас идет работа по реализации второй очереди комплекса, в частности, готовим участок для строительства АЗС; ведутся переговоры с операторами.



ДОСЬЕ

Мария Матвеева

Окончила юридический факультет Санкт-Петербургского государственного университета. Имеет ученую степень по юриспруденции. В июне 2006 года была приглашена в холдинг «Созвездие Водолея» на должность заместителя директора по юридическим вопросам холдинга, затем продолжила деятельность в девелоперской компании «Созвездие» в должности заместителя генерального директора. В 2008 году назначена генеральным директором девелоперской компании «Созвездие».

1,5 га. Возведение гостиницы началось в июне этого года, ее открытие запланировано одновременно с бизнес-центром.

По оценкам Colliers International, в северной части Московского проспекта (станции метро «Фрунзенская», «Электросила», «Московские ворота») активно формируется новый общественно-деловой кластер города. Здесь успешно работает порядка 12 проектов качественных бизнес-центров классов А и В суммарной арендной площадью 80 600 кв. м, уровень заполняемости которых составляет 88,7%. Доля вакантных площадей в офисных проектах классов А и В – не более 11% (по итогам первого полугодия 2013 года суммарный объем вакантных площадей не превышает 10 тыс. кв. м). По прогнозам, в ближай-

шие два года здесь будет построено еще два крупных качественных бизнес-центра, в том числе премиального уровня, что еще больше укрепит имидж данной локации как одного из крупнейших деловых центров Петербурга.

По словам Константина Меркеля, заместителя директора департамента офисной недвижимости Colliers International Санкт-Петербурга, формирование новой деловой зоны на месте Бадаевских складов вдоль Московского проспекта меняет имидж этой территории, превращая ее в престижный деловой квартал. «Актуальный для рынка проект имеет все предпосылки быть востребованным и коммерчески успешным: мы уже ведем переговоры с потенциальными арендаторами, – со-

общил г-н Меркель. – Офисные центры формата В+ – наиболее востребованный рынком продукт». Еще одно преимущество проекта – входящий в состав деловой зоны отель, обеспечивающий дополнительные возможности для ведения бизнеса арендаторами бизнес-центра.

■ В управлении банкротством застройщика «Рая в шалаше» новая рокировка

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение сменить конкурсного управляющего ООО «Строительно-торговая компания «Полифас». СТК «Полифас» известна как застройщик малоэтажного жилого комплекса «Рай в шалаше» в Курортном районе. Банкротом компания признана в апреле 2012 года.

Сейчас арбитраж определил, что должность обязан освободить и. о. Геннадий Грищенко, а также утвердил в ней Андрея Енькова. Две эти фигуры борются за должность только по персональному вопросу уже вынесен целый ряд. Последний вердикт основан на решении собрания кредиторов от 30 мая 2013 года, на котором за кандидатуру Андрея Енькова было подано 63,5% голосов. Впрочем, итоги этого собрания тоже оспариваются, так что точку в процессе ставить рано. При этом, по данным реестра требований кредиторов СТК «Полифас», на 30.05.2013 у компании было 19 конкурсных кредиторов и еще отдельный список на 234 должника, требовавших передачи

им жилых помещений. Общая сумма требований к компании составляет 1,32 млрд рублей.

■ В «Балтийской жемчужине» построят «Линкор»

Компания «КВС» получила разрешение на строительство жилья в МФК «Балтийская жемчужина» (Петергофское шоссе, участок 23, севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 39-3). Здесь на площади в 33,6 тыс. кв. м будет возведен комплекс из шести корпусов под названием «Линкор». В домах предусмотрены коммерческие помещения различного назначения, а также несколько закрытых паркингов на 763 машиноместа. Строительство жилого комплекса должно завершиться в июне 2015 года. Начало продаж квартир намечено на 1 августа.

Аренда строительной техники: кому нужны краны

Анастасия Лепехина. Компании, занимающиеся реализацией крупных проектов, в большинстве своем предпочитают брать строительную технику в аренду. При этом они заключают долгосрочные договоры — только так можно заручиться гарантией надежности со стороны партнера.

Президент НП НААСТ Валерий Клименко отмечает, что арендная отрасль России еще очень молодая, она начала развиваться лишь в конце прошлого века. Официальная статистика по арендным операциям появилась в 2004 году, и рост рынка аренды, например, с 2004 по 2008 год составил 258%. Именно в начале века появилось большинство ныне существующих арендных организаций.

Арендный рынок во время кризиса на фоне других отраслей экономики, по словам Валерия Клименко, понес не очень большие потери. Между тем, несмотря на подъем в сфере аренды строительной техники, доля этого сегмента на строительном рынке в России по сравнению с ситуацией в Европе по-прежнему очень мала.

«В Европе усредненный показатель пенетрации (коэффициент для расчета количества техники, которое производители продают арендным компаниям, из общего объема продаж) составляет 1,3 процента, — говорит г-н Клименко. — Что касается рынка аренды Санкт-Петербурга, то он является лидером среди других регионов России».

По данным MS Consulting, в 2012 году объем аренды в России вырос по отношению к 2011 году на 16,5%. Всего в России действует более 1500 компаний, занимающихся предоставлением строительной техники в аренду.

«Все больше строительных компаний задумываются об оптимизации своих производственных ресурсов и ищут более эффективные методы сокращения издержек, — говорит генеральный директор компании Fortrent Григорий Гриф. — В этих условиях аренда оборудования — самое современное решение. Оно снимает со строительного бизнеса необходимость управлять непрофильными активами, чем повышает его рентабельность. Ведь сложная строительная техника требует ремонта, обслуживания и хранения в межсезонье, а также как минимум штата квалифицированных специалистов, которые будут все это делать».

Согласно данным опроса экспертов, ведущими игроками на рынке аренды строительной техники являются «ПромтексСпецТехника», «Андреас Рент», «Техстройконтракт», ЗАО «НАК» («Национальная арендная компания»), московская компания «Инстройтехком» (экскаваторы, бульдозеры Komatsu) и др. На петербургском рынке механизированных услуг представлено 12 крупных компаний. Наиболее известны среди них — «ЛСР. Гру-



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БАШЕННЫХ КРАНОВ ОБХОДИТСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОТ 350 ДО 800 ТЫС. РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ — В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

зоподъемные работы» («УМ-260»), «УМ-1», «УМ-2», «УМ-3», «Северная высота», «УМ «Эталон».

Сравнительные особенности

По данным бизнес-единицы «ЛСР. Грузоподъемные работы», рынок механизированных услуг в Санкт-Петербурге довольно большой. Общее количество башенных кранов российского и иностранного производства насчитывает порядка 700 единиц, из которых около 80% работает на строительных объектах города. При этом объем рынка башенных кранов продолжает развиваться соразмерно увеличению строительных объектов и, как следствие, растущему спросу на спецтехнику.

Как считает директор Real Estate Zemer Consulting & Development Екатерина Орлова, если сравнивать аренду и лизинг, то преимущество аренды строительной техники — это большая оперативность: при необ-

ходимости можно договориться об аренде оборудования в весьма краткие сроки. Конечно, при долгосрочной работе лизинг может быть более выгодным, но арендовать строительную технику бывает необходимо в ряде экстраординарных ситуаций — например, если вышло из строя собственное оборудование или произошла непредвиденная ситуация, связанная со сторонними обстоятельствами, авария и так далее и в данном случае финансовые потери от ущерба и остановки процесса строительства несоизмеримы с переплатой за срочность.

В пример другим

Коммерческий директор ГК «Размах» Сергей Ефремов говорит, что предпочтительнее делать ставку не на увеличение парка спецтехники, а на инжиниринговую составляющую. «Дело в том, что большой парк техники, особенно старой, постоянно ломающейся и требующей

ремонта, влияет не на качество работы, а на себестоимость. Само содержание технической базы всегда будет закладываться в затраты на реализацию проекта. Мы предпочитаем формировать свой парк техники исходя только из эксклюзивных моделей, необходимых для сложных демонтажных работ, под которые очень сложно найти нужную технику на рынке аренды, — говорит г-н Ефремов. — Стандартные же единицы спецтехники всегда можно арендовать, что выгоднее, в конечном счете, для всех, включая самого заказчика, который, получается, платит по факту срока аренды».

В то же время директор по логистике дорожно-строительной компании «Акрос» Сергей Васильев считает, что рынок аренды спецтехники на сегодняшний день перенасыщен предложением услуг. «У большинства строительных компаний имеется собственная техника. Стоимость аренды

Мнение



Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах»:

— Собственную техническую базу из эксклюзивных моделей экскаваторов, имеющих улучшенные характеристики проходимости и износоустойчивости, мы приобретаем у своего стратегического партнера — компании «Либхерр-Русланд». С ней у нас эксклюзивные условия сотрудничества. Так, благодаря соглашению мы имеем возможность в сжатые сроки получить дополнительное оборудование и машины, к которым изначально предъявляются особые требования в силу наличия суровых условий на объекте.



БРАТЬ В НАЕМ МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ ВЫГОДНО ПОД НЕБОЛЬШИЕ ОБЪЕКТЫ

спецтехники остается неизменной с 2007 года, что не позволяет арендным компаниям своевременно обновлять парк техники и поддерживать его в должном техническом состоянии, – рассуждает г-н Васильев. – Многие компании используют в работе технику с большой наработкой моточасов, что также негативно сказывается на качестве выполняемых ими услуг из-за частых поломок и простоев. На рынке появилось огромное количество арендных компаний, у которых в парке до пяти единиц техники, слабая подготовка машинистов, отсутствуют специально обученный технический персонал и собственная ремонтная база.

Вопрос случая

Эксперты считают, что брать специальную технику выгодно под небольшие объекты и для решения краткосрочных задач, а также компаниям, для которых подобный заказ единичный. Так, управляющий ООО «Строительная фирма «Ирон» Максим Рот говорит, что для проведения демонтажных работ компания предпочитает использовать свою собственную технику, преимущественно японских производителей – Hitachi и Kobelco. Это намного выгоднее и надежнее. К тому же, проводить работы зачастую приходится в стесненных условиях, поэтому необходимо быть уверенным в надежности используемой техники. «Для демонтажа зданий высотой от 10 до 30 метров используются экскаваторы Demolition. На нижних участках требуется техника с высокой мощностью, так как основание здания всегда имеет более прочную конструкцию, – поясняет г-н Рот. – После демонтажа здания к работе приступают экскаваторы, которые расчищают площадку и грузят образовавшиеся отходы в самосвалы. Весь арсенал такой техники мы имеем в собственном парке».

«Наша компания предпочитает "холодную аренду" – без топлива и операторов. Это выгоднее. Наши люди знают, как управлять современными машинами. Более того, при необходимости мы сами ремонтируем технику», – делится своим опытом Сергей Ефремов.

Строительная компания «Навис» строит жилые здания высотой более 70 м, поэтому в работе использует только высотные точечные краны фирмы Liebherr. Наиболее востребованы башенные краны иностранного производства средней грузоподъемно-

стью (8–10 тонн) таких марок, как Liebherr, Potain, Everdigm, Terex Comedil. В «ЛСР. Грузоподъемные работы» объясняют, что это связано в первую очередь с надежностью техники, высокой скоростью перемещения груза и производительностью, возможностью работы в стесненных условиях, низким энергопотреблением и меньшими временными затратами при монтаже и демонтаже в сравнении с кранами отечественного производства.

Стоимость аренды башенных кранов в Санкт-Петербурге составляет от 350 до 800 тыс. рублей в месяц в зависимости от технических характеристик башенного крана, таких как грузоподъемность, вылет стрелы и высота подъема груза, а также от выбранной марки.

Долгосрочное сотрудничество

Изменение спроса на аренду строительной техники и уровня цен напрямую зависит от ситуации в девелоперском секторе и от монополизации этого сектора, считает Екатерина Орлова. Чаще аренда строительной техники более актуальна для небольших и средних девелоперских компаний, крупные же компании по-иному подходят к управлению проектами. Внештатные ситуации встречаются реже, а объем работ у крупных компаний делает для них выгодным или собственное подразделение со своей техникой, или лизинг.

В компании «Стройтехника» поясняют, что стоимость оборудования за последний год не менялась. Так, например, аренда экскаватора-погрузчика начинается от 1125 рублей в час, а гусеничного экскаватора – от 1500 рублей в час. Проблема качества обычно не возникает, так как состояние всей техники тщательно отслеживается и производится своевременный ремонт. Долгосрочное сотрудничество заключается, как правило, на 11 месяцев, поскольку более долгие договоры нужно регистрировать.

Цены зависят в основном от сезона, например, зимой растет спрос на гидромолот – растет и цена. Летом востребованы и, соответственно, дорожают гусеничные экскаваторы. Также цена зависит непосредственно от расположения объекта: в стоимость включается бензин. Как отмечают специалисты фирмы «Каскад строй сервис», новая техника закупается нечасто, в основном это зависит от итогов сезона и результатов работы.

Важным моментом остается, за что отвечают стороны. Так, Екатерина Орлова говорит, что при аренде спецтехники арендодатель оборудования несет ответственность перед арендатором по договору аренды за качество оборудования, собственно сам факт предоставления техники требуемых параметров и является предметом договора. Другой вопрос, что часто сам арендатор не предъявляет точных требований к оборудованию: при заказе, например, интересуется «краном-манипулятором», а не «краном-манипулятором не ранее 2011 года выпуска». При этом сама способность техники выполнять необходимые функции в любом случае предусмотрена, то есть если машина нерабочая или ломается в течение срока аренды, то арендатор вправе или расторгнуть договор, или потребовать продления сроков аренды на длительный период. «Также арендодатель несет ответственность и за вред, который может быть причинен его техникой в случае ее неисправности», – резюмируют в Real Estate Zemer Consulting & Development.

«Особенности работы в сегменте заключаются в том, что вся техника предоставляется по предварительной заявке. Компания предоставляет свою технику для выполнения различных, заранее согласованных работ», – поясняют в «Каскад строй сервисе». В большинстве случаев известные на рынке компании имеют ряд долгосрочных договоров. Например, «Каскад строй сервис» сотрудничает с птицефабрикой «Северная», с заводом «Тинькофф», компаниями «Лентехстрой» и «Мостострой». Как отмечают эксперты, некоторые компании ради надежного клиента даже покупают технику под его нужды. Компания Fortrent (создана в 2013 году путем слияния двух конкурентных скандинавских компаний Cramo и Ramirent) имеет длительные договоры по сотрудничеству с заводами «Ниссан» и «Нокиан Тайерс», «Жемчужной плазой» («Балтийская жемчужина»), отелем Four Seasons на Исаакиевской площади, НСС, Lemminkäinen и т.д.

Одной из проблем остается отсутствие лидеров рынка в регионах, из-за чего приходится работать с мелкими игроками, для которых главное – не перспективы и большая выручка в будущем, а быстрые деньги. Это разочаровывает, но выхода пока нет. Компаниям иногда даже проще доставить технику из Петербурга в регионы, чем заказывать ее там.

Мнение



Екатерина Орлова, директор Real Estate Zemer Consulting & Development: – Отличие двух форм – лизинга и аренды – проявляется в фирмах-участниках. Так, лизингом строительной техники занимаются компании, имеющие доступ к финансированию, иными словами, часто лизинговые компании или создаются самими банками, или имеют с ними соглашения о постоянном сотрудничестве. В арендном же бизнесе типична ситуация, когда строительную технику предоставляет в аренду подрядная или субподрядная организация. Зачастую такая организация может предложить не только технику, но и ряд сопутствующих услуг или работ.

Мнение



Сергей Кудрявцев, управляющий партнер Pridex: – Компания Pridex специализируется на проектах fit-out (проектирование, строительство и инженерное оснащение объектов коммерческой недвижимости) и реализует более 90 процентов объемов работ собственными силами. Такой подход предусматривает наличие собственной материально-технической базы, способной обеспечить необходимой техникой все виды общестроительных и инженерных работ, выполняемых нашей компанией. Аренда техники является довольно редким случаем, и, как правило, он связан со специфическими работами или необычными ситуациями. Например, при ведении работ в бизнес-центре мы сталкиваемся со сложной системой доступа к лифтам, которая существенно усложняет логистику строительных материалов и оборудования, – в таком случае в аренду берется подъемник, с помощью которого обеспечивается надежная логистика на объекте.

НОВОСТИ

■ Первые бизнес-центры «Невской ратуши» откроются летом. Первые два здания бизнес-центров административно-делового квартала «Невская ратуша» построены и почти готовы к открытию. СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) провело их техническую инвентаризацию. Общая площадь зданий составляет 68 340 кв. м. По данным ГУИОН, инвентаризация бизнес-центров была проведена полностью с учетом подземных паркингов. ГУИОН занимается подготовкой технических планов зданий.

«Невская ратуша» – многофункциональный комплекс в историческом центре Санкт-Петербурга, в состав которого войдут: здание администрации города, семь бизнес-центров высокого класса, гостиница, а также общественная зона, доступная всем желающим. Проект возводится в три очереди. Строительство двух бизнес-центров класса А и здания для комитетов и служб городской администрации завершится в этом году в рамках первой очереди.

В 2012 году ГУИОН провело инвентаризацию зданий общей площадью 9,35 млн кв. м.

■ «Стройпроект» выиграл тендер Росавтодора. Петербургский институт «Стройпроект» займется проектами федерального масштаба. Учреждение выиграло конкурс на участие в реализации Плана научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ Федерального дорожного агентства (Росавтодор) на 2013–2015 годы. Работы финансируются по федеральной целевой программе «Развитие транспортной системы РФ». В частности, «Стройпроект» займется сравнением технико-экономических показателей конструкции мостовых сооружений на объектах транспортной инфраструктуры.

«Это необходимо для оценки различий в подходах к проектированию искусственных сооружений в странах Европейского Союза и Российской Федерации», – говорится в сообщении «Стройпроекта».

■ Прекращено дело о банкротстве корпорации «Мегаполис». Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отклонил иск ЗАО «Проектно-монтажное объединение «Промсвязь» в признании банкротом ООО «Корпорация «Мегаполис»». Компания «Промсвязь» является конкурсным кредитором. В мае она подала в суд заявление о начале процедуры банкротства корпорации «Мегаполис». Суд постановил прекратить производство по данному делу. На его решение в течение десяти дней может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Корпорация «Мегаполис» занимается жилищным строительством. В числе строящихся объектов компании – жилой комплекс «Новый квартал» (поселок Лаголово Ломоносовского района Ленобласти), жилой комплекс «Кирккоярви» (поселок Поляны на Карельском перешейке) и жилой комплекс «Нева Парк» (поселок им. Свердлова во Всеволожском районе Ленобласти).

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

открытие

Дом со львами стал отелем

Василий Смирнов. Отель Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg 7 июля принял первых постояльцев. Гостиница расположена в самом центре северной столицы и занимает треугольный Дом со львами, выходя одним фасадом на Исаакиевский собор, другим — на Адмиралтейский проспект и третьим — на Вознесенский проспект.

Lion Palace позиционируется в самой высокой сервисной и ценовой категории — пять звезд и выше. Здание является памятником федерального значения и находится на балансе Управления делами Президента РФ. В начале этого века чиновники рассматривали возможность именно сюда перевести Конституционный суд. Однако планы изменились, и в 2004 году здание было передано в аренду на 49 лет ЗАО «Тристар инвестмент холдингс» — девелоперской компании, специально учрежденной под проект создания отеля класса deluxe. Управлением гостиничного бизнеса занимается компания Four Seasons, основанная в Канаде и за полвека ставшая международным отелем с десятками объектов по всей планете. Договор управления с ней девелопер заключил на срок, «сравнимый» с периодом аренды.

Как сообщила генеральный директор ЗАО «Тристар инвестмент холдингс» Виктория Соболевская, в проект было вложено более 250 млн USD. По расчетам девелопера, период окупаемости составит 10–15 лет. Какова структура инвестиций, в компании не раскрывают. Известно только, что в финансировании участвовали российский банк «Уралсиб» и канадское экспортное агентство Export Development Canada. Канадское агентство выделило 45 млн USD.

В гостинице с площадью здания 26 тыс. кв. м — 183 номера. Все они различаются по дизайну и площади. Например, в мансарде они минимальны — от 37 кв. м, но имеют выход на террасу. Компания предусмотрела 26 многокомнатных номеров, среди них есть президентский — площадью 152 кв. м. Здание способно принимать одновременно до десяти высокопоставленных делегаций. Цены варьируются в диапазоне от 9,8 тыс. до 465 тыс. рублей за номер в сутки.

В здании предусмотрены четыре места приема пищи: большой ресторанный зал, бар и два ресторана высокой кухни — азиатский и итальянский. Для проведения торжеств, корпоративов и деловых конференций в нижнем заглубленном этаже устроен бальный зал, где на гала-ужине смогут разместиться до 270 персон.

Презентацию отеля провели 10 июля («первым гостем» был олимпийский чемпион — фигурист Алексей Ягудин). Гостиница работает не на полную мощность. Пока открыто 60 номеров, не предоставляется ряд сервисов — например, итальянский ресторан распахнет двери только в сентябре. До сих пор продолжается отделка интерьеров, даже бытовки и контейнеры с Вознесенского проспекта исчезнут лишь осенью.



РЕСТАВРАЦИЯ ОБОШЛАСЬ В 250 МЛН USD

Тем не менее Lion Palace, в этом году не успевший к Петербургскому международному экономическому форуму, будет задействован на встрече Большой двадцатки.

Генеральный управляющий отелем Мартин Ромберг рассказал, что на 100% гостиница работает к концу текущего года. Поэтапно со строительными работами проводятся тренинги персонала. Кстати, в отеле будет постоянно работать около 300 человек (в высокий сезон — 380).

В реконструкции, поставке мебели и оборудовании приняли участие ведущие фирмы, архитектурные и дизайнерские бюро России и всего мира. В частности, проектированием занимались студии петербургских архитекторов Евгения Герасимова и Рафаэля Даянова.

В здании сохранились оригинальная парадная лестница, зал с колоннами. В ходе переоборудования открыта «Зеленая гостиная» — относительно небольшая комната, устроенная для первых владельцев дома.

Организаторы проекта подчеркивают, что работы в историческом особняке шли под контролем государства. Хотя были и проблемы. Например, мансарду, появление которой вызвало протест градозащитников, после оборудования пришлось понизить на 60 сантиметров. Это вызвало удорожание проекта, в том числе из-за переноса коммуникаций.

Тем не менее в градостроительном сообществе результат реконструкции называют «новомодом».

Трения были и с генеральными подрядчиками: с российской дочерней компанией австрийской Strabag, затем — петербургской «Интарсией». С осени 2012 года «Тристар инвестмент холдингс» сам является генподрядчиком. При этом с бывшими партнерами идут суды, взаимные претензии исчисляются миллиардами рублей.

Как сообщает сайт «Законодательство и инвестиции», при учреждении «Тристар инвестмент холдингс» имел на паритетных началах двух акционеров: Андрея Владимировича Якунина и Андрея Михайловича Васильева. Судя по всему, Андрей Якунин — сын главы ОАО «РЖД».

База данных «Контрагент» сообщает, что в настоящее время уставный капитал компании «Тристар инвестмент холдингс» составляет 28,5 млн рублей. ЗАО «Тристар Инвестмент Холдингс» — ответственность иностранных юридических лиц.

Учрежденное в Лондоне в 2006 году партнерство Venture Investments & Yield Management LLP (VIYM), имеющее офисы в Москве и Санкт-Петербурге, сообщает о гостинице в Доме со львами как о своем проекте. Андрей Якунин в VIYM курирует управленческие инвестиционными портфелями.

В последнее время в городе введены несколько проектов отелей в высокой ценовой категории. Тем не менее, как показал опрос «Кто строит в Петербурге», рынок до сих пор не исчерпан.

Вице-президент по консалтингу GVA Sawyer, партнер Эвелина Ишметова отмечает, что в Петербурге обеспеченность пятизвездочными гостиницами, к которым относится Lion Palace, существенно выше московских показателей и составляет 1,1 номера на тысячу жителей в категории 5 звезд и 1,6 номера на тысячу жителей — в категории 4 звезды. Однако существующие показатели обеспеченности примерно в два-три раза ниже, чем средние показатели обеспеченности гостиничными номерами в Европе, и заметно ниже, чем в финансовых и туристических центрах. Например, в Париже — около 8 номеров, в Лондоне — 12 номеров на тысячу жителей.

Вице-президент отдела гостиничного бизнеса Jones Lang LaSalle Яна Уханова подчеркивает, что новый отель находится в зоне, идеальной для люксовых отелей.

«Это первый объект под брендом Four Seasons, открывшийся в России, и, безусловно, он установит новые стандарты качества гостиниц класса люкс не только в Петербурге, но и в целом в России. Целевой аудиторией нового отеля являются гости "Гранд Отеля Европа" и "Астории", помимо этого он будет забирать часть спроса от первого в России отеля под брендом W», — говорит г-жа Уханова.

Согласно данным Jones Lang LaSalle, в Санкт-Петербурге насчитывается около 24 международных брендованных гостиниц с общим номерным фондом 7,5 тыс. номеров, что составляет лишь 25% существующего предложения на гостиничном рынке города. 15% номеров этих гостиничных сетей относятся к сегменту люксовой.

Зарубежный пример свидетельствует, что обычно Four Seasons и Orient Express, являющийся владельцем и оператором «Гранд Отеля Европа», устанавливают цены за проживание примерно на одном уровне. «Как правило, выход Four Seasons позволяет другим отелям в классе люкс начать увеличивать свои средние тарифы, так как, выходя на рынок, он устанавливает новый максимум — по крайней мере, это мы наблюдаем в мире; посмотрим, как сложится ситуация в Петербурге», — прогнозирует Яна Уханова.

Директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина полагает, что с учетом уровня здания и его расположения 250 млн USD за реставрацию и обустройство — это адекватная цена. Кроме того, срок, на который заключен договор аренды, превышает срок окупаемости.

бизнес-новость

«Лупполово — Финские кварталы» на старте!

10 июля 2013 года состоялось торжественное мероприятие по открытию строительной площадки жилого комплекса «Элемент».

С приветственным словом к участникам мероприятия обратился генеральный директор компании «СМУ «Элемент-Бетон» Леонид Львов. Поблагодарив всех собравшихся гостей, он ответил на вопросы журналистов о планах и масштабах строительства нового объекта, а также провел экскурсию по строительной площадке первой очереди для гостей и журналистов. Кульминацией мероприятия ста-

ла закладка краеугольного камня и капсулы с посланием потомкам.

На месте строительства жилого комплекса «Элемент» в основание строящегося дома был заложен краеугольный камень. В фундамент поместили капсулу с посланием. «Практически каждое строительство дома начинается с закладывания такого послания в фундамент, — прокомментировала Ирина Кириллова, руководитель пресс-службы "СМУ

"Элемент-Бетон". В начале послания идет информация о строительстве дома, а затем самые добрые пожелания его будущим жителям и нашим потомкам».

Леонид Львов собственноручно поместил капсулу в основание жилого комплекса «Элемент».

Так ознаменовалось начало масштабного строительства по проекту «Лупполово — финские кварталы» компанией «Элемент-Бетон».

мнение

Леонид Львов, генеральный директор «СМУ «Элемент-Бетон»:

— Первая очередь жилого комплекса «Элемент» — это два трехэтажных дома на 150 квартир, которые строятся по финской технологии из сборных железобетонных элементов. Наша компания в своих проектах не применяет типовые серии домов, а делает ставку на индивидуальное проектирование под определенные задачи, поэтому квартиры имеют свободную планировку метражом от 23 до 74 квадратных метров. Компания-застройщик работает исключительно по ФЗ № 214, получено разрешение на строительство, опубликована проектная декларация. Соответственно, и продажи осуществляются только в рамках ФЗ № 214. Мы предлагаем не типовые проекты, а индивидуальные решения с очень интересными компоновочными концепциями. Сдача квартир будущим владельцам будет проходить под чистовую отделку, соответствующую категории объекта класса комфорт.



«ПетроСтиль» расстается с Галерной

Надежда Степанова. Российский аукционный дом (РАД) выставил на продажу единым лотом 16 помещений (15 квартир и подвал) в особняке Дурново напротив Исаакиевского собора (Галерная улица, 15, лит. А). Такова цена долга перед банком компании «ПетроСтиль».

Выставленные на продажу помещения являются предметом залога по кредиту перед банком, имя которого не раскрывается. Их прежний владелец – компания «ПетроСтиль» – планировал реконструировать квартиры в так называемом формате делюкс. У инвестора были намерения создать жилье высокого класса. Проект предусматривал мансардную над-

стройку и строительство паркинга, что увеличило бы площадь здания. Однако долговые обязательства изменили концепцию: компании пришлось попроситься с квартирами на Галерной улице.

По информации РАДа, общая площадь продаваемых помещений составляет 1368 кв. м. Квартиры общей площадью 1277 кв. м расположены на первом и втором этажах здания. Площадь каждой квартиры варьируется от 38,7 до 142,3 кв. м. Подвальное помещение в составе лота занимает площадь 90,9 кв. м.

Стартовая стоимость лота – 360 млн рублей. Участникам рынка такая цена кажется завышенной. Расположение здания в историческом центре не компенсирует того, в каком состоянии пребывает объект и какие обременения предостит на себя взять инвестору.

Дом, в котором расположены квартиры, входит в комплекс «Особняк П. П. Дурново» – объект культурного наследия региональ-



ИНВЕСТОР ХОТЕЛ СОЗДАТЬ ДОРОГОЕ ЖИЛЬЕ

ного значения. Участок под ним относится к зонам особого режима использования. Он входит в объединенную охранную зону центральных районов Петербурга, ох-

ранный зону памятника истории и культуры, зону «Центр Петербурга петровского времени». Как отмечают в РАДе, согласно градостроительной концепции, приня-

той правительством города в ноябре 2012 года, Галерная улица подлежит развитию вместе с Северной Коломной и Конюшенной площадью.

справка

Особняк П. П. Дурново возведен в XVIII веке, одно время принадлежал графине Е. Р. Воронцовой-Дашковой. В 1837 году перестроен архитектором А. А. Михайловым-вторым. Нынешний облик приобрел в 1872–1873 годах, когда с ним работал архитектор Л. Ф. Фонтана. После революции дом существенно перестроили внутри, однако внешний вид остался практически нетронутым.

РЕКЛАМА



Центр строительного аудита и сопровождения

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий
Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ Градостроительный аудит проектной документации
Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов



190000, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 78
Тел.: +7 (812) 244-02-05 / Факс: +7 (812) 244-02-06
info@csas-spb.ru
www.csas-spb.ru

РЕКЛАМА

BalticBuild

17-я Международная строительная выставка

ВАШИ
ОСЕННИЕ
ПРОДАЖИ!

11-13
СЕНТЯБРЯ
2013

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЛЕНЭКСПО

В ФОКУСЕ: ИННОВАЦИИ

- Конкурс новых материалов и технологий
- Конференция «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
- Шоу-рум новинок

Генеральный партнер:



Информационные партнеры:



Генеральный интернет-партнер:



Стратегический партнер:



Организаторы:



Тел.: +7(812) 380 6017/14
Факс: +7(812) 380 6001

www.balticbuild.ru

Спрос природного характера

Валерия Битюцкая. Желание иметь загородный дом летом проявляется особенно остро. Аналитики говорят, что в 2013 году спрос начал расти со второго квартала. Однако он сконцентрирован на участках без обязательного строительного подряда. Еще одна тенденция — немногочисленность собственно загородных девелоперов на рынке.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», за второй квартал спрос увеличился на 16% по сравнению с предыдущими тремя месяцами. Это составило порядка двух тысяч объектов. При этом, если сравнивать с показателями прошлого года, с января спрос вырос на 17,8%.

Внимание к участкам без подряда

По словам эксперта Коллегии профессиональных девелоперов, генерального директора «Лэнд Аспект» Дмитрия Ильенко, этой весной был отмечен значительный всплеск интереса к загородной недвижимости: показатели посещаемости сайтов, первичных обращений по телефону были рекордными за последние три года. «Ответят ли девелоперы на возросший интерес к загородным проектам ростом цен — вопрос этого летнего сезона, но существенного скачка цен не предвидится», — полагает он. Г-н Ильенко также отмечает, что особенно это касается предложений без обязательного строительного подряда — в этом сегменте довольно жесткая конкуренция, доля подобного загородного формата уже на протяжении нескольких лет составляет порядка 2/3 от общего объема предложения.

Данные «Петербургской недвижимости» этот факт подтверждают: в 45% проектов по итогам II квартала 2013 года предлагается приобрести только участки. И по сравнению с предыдущим кварталом их доля увеличилась на 3%. Более того, еще в 39% поселков к реализации предлагаются как участки смешанной застройки: как с подрядом, так и без него. Таким образом, в совокупности в 84% поселков можно приобрести участок без подряда. С начала года этот показатель вырос: по состоянию на 1 января 2013 года участок без подряда можно было приобрести в 77% поселков.

Можно утверждать, что это — одна из основных тенденций загородного рынка недвижимости. Марина Агеева, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, руководитель службы маркетинга компании «ПулЭкспресс», отмечает, что именно участки без подряда лидируют и в предложениях, и в продажах. «Участки продолжают оставаться наиболее экономически эффективным форматом загородной первички и для продавцов, и для покупателей», — говорит эксперт. При этом для первых это минимальный объем собственных инвестиций в проект и относительно быстрая оборачиваемость денег, а для вторых — минимизация первичных вложений в покупку и возможность построить дом по своему вкусу и средствам.

Миллион — за загородный дом

Средняя сумма сделки варьируется в пределах 1,2–1,3 млн рублей, около 50–60% сделок имеют бюджет до 1 млн рублей, говорят эксперты «Петербургской недвижимости». Порядка 11% покупок приходится на коттеджи и 14% — на таунхаусы. Однако приоритет низкой цены в 2013 году постепенно уходит на второй план. «Покупатель стал больше задумываться о том, что именно стоит за привлекательной, с первого взгляда, ценой», — считает г-н Ильенко. Это может быть и малометражная секция таунхауса, и участок «земельной нарезки» с целым рядом скрытых платежей по подведению необходимой инфраструктуры.



ОКОЛО 11% ПОКУПОК ПРИХОДИТСЯ НА КОТТЕДЖИ, 14% — НА ТАУНХАУСЫ

Уместно говорить о росте цен в рамках одного проекта, уверены представители загородного девелопмента. «По мере готовности цены растут, разница между стоимостью квадратного метра в новом жилом районе "Александровский" на начальном этапе и на этапе сдачи объекта составила в среднем 10–15 процентов. Хотя для таунхаусов эта разница выросла даже на 30 процентов — 120-метровый таунхаус в начале продаж предлагался по цене 6,5 миллионов рублей, сейчас — за 8,5 миллионов», — говорит Сергей Мкртчян, директор по продажам и маркетингу нового жилого района «Александровский» в городе Пушкине. Тем не менее в первой очереди проекта реализованы почти все таунхаусы: чуть более чем за полгода компания продала 70% жилья, а стоимость квадратного метра квартиры — от 60 тыс. рублей.

Эксперты Knight Frank St. Petersburg считают, что средние цены имеют тенденцию к увеличению. Полугодовой рост цены составил 12% за элитное домовладение и более 8% для объекта бизнес-класса.

География предложения

В зоне постоянного проживания, то есть в пределах 30 км от города, находится 115 коттеджных поселков и 11 очередей уже существующих на рынке проектов — это около 9,4 тыс. домовладений и участков. По оценке КЦ «ПН», доля непроданных объектов в данных поселках составляет 62%. За II квартал в продажу вышло 40 новых коттеджных поселков и 7 новых очередей уже существующих на рынке проектов — это около 4,2 тыс. объектов. Также появилось 6 новых проектов с предложением таунхаусов — порядка 180 объектов.

Основной объем рынка коттеджных поселков сосредоточен во Всеволожском районе Ленинградской области (36% от общего количества объектов). Кроме того, район по-прежнему является лидером по выводу в продажу новых коттеджных поселков. Так, по итогам II квартала 2013 года здесь в продажу поступило девять новых поселков и одна дополнительная очередь, что составляет 27% от выведенных объектов.

На втором месте находится Ломоносовский район, где на конец II квартала 2013 года было выведено семь новых коттеджных поселков и одна дополнительная очередь, что составляет 22% от количества выведенных объектов.

Новое предложение 2013 года смешанное, но в целом характеризуется крайностями: есть и элитные проекты с готовыми коттеджами, например, «Райт-Парк» — от 50 млн рублей за домовладение. Есть и жесткий эконом с участками без коммуникаций — это «Карпаты» (от 20 тыс. рублей за сотку, а «видовые» участки — от 25 тыс. рублей за сотку). «Расположены новые проекты либо рядом с городом, в 5–6 километрах, либо в 100 и более километрах от КАД. По количеству лотов на поселок — 13–30 домов или участков либо 200 и более», — соглашается с коллегами Марина Агеева.

Общее количество стартов новых поселков в целом примерно на 20% меньше, чем за тот же период прошлого года: менее 50 проектов. Действительно ярких выходов «новичков» в этом году еще не было. Также не случилось и прорывов в продажах. По мнению экспертов, в 2013 году в контексте загородного жилья особенно «шумно» ведут себя городские застройщики многоэтажных кварталов. Об этом говорит и противостояние с правительством Ленобласти, и выступления жителей, и активная реклама. На их фоне собственно загородные девелоперы почти незаметны. Исключение, пожалуй, составляют малоэтажные многоквартирные загородные комплексы, предлагающие условно европейскую альтернативу многоэтажкам («Близкое», «Мистола Хиллс»).

Редкая «элитка»

По состоянию на конец II квартала года, на загородном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в продаже находится 367 коттеджных поселков и 35 очередей уже существующих на рынке проектов с предложением коттеджей или участков, как с подрядом, так и без, — всего около 36,5 тыс. домовладений и участков. По оценке КЦ «ПН», число непроданных объектов составляет 60% от данного количества. В начале года в продажу находилось 353 коттеджных поселка и 41 очередь уже существующих проектов.

«При этом покупательский спрос все больше тяготеет к проектам высокой стадии готовности. Это касается всех форматов предложений. В этом году наша компания стала предлагать совместно с партнерскими строительными компаниями загородные решения под ключ (дом + участок + инженерия) — подобные предложения вызвали даже больший интерес, чем предполагалось», — делится опы-

том Дмитрий Ильенко. Довольно популярным маркетинговым ходом, по его словам, в этом году стали разнообразные акции и спецпредложения, при этом девелоперы далеко не всегда ограничивались дисконтированием цены — в качестве бонуса можно было получить множество небанальных вещей: начиная от индивидуального проекта дома, заканчивая премиальным автомобилем.

«Мы видим усиление интереса покупателей к поселкам на берегах естественных водоемов», — говорит Елена Громова, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg. — При этом выделяется ряд клиентов, заинтересованных в приобретении домовладения именно на «большой воде», и, вероятно, это происходит в том числе по причине популяризации яхтинга». Несмотря на то что проекты с причальными сооружениями зачастую удалены от города, наличие выхода к крупным водоемам является их значимым преимуществом. Покупатели готовы приобрести коттедж рядом с уже имеющимся яхт-клубом, чтобы пользоваться полноценным и качественным сервисом.

Между тем некоторые участники рынка отмечают очень скромное предложение в категории бизнес-класса. «Это отчасти объясняется избытком подобного формата, вышедшего на рынок и серьезно «просевшего» в продажах в предыдущий период, а также, на мой взгляд, особым подходом к бизнесу у компаний-новичков», — говорит Марина Агеева. — Элитные проекты сегодня часто запускают «из любви к искусству»: собственники строят такие поселки «как для себя», нередко планируют жить там сами, не считая рыночный спрос ориентиром и не планируют дальнейшего развития подобного бизнеса. В свою очередь, жесткий эконом запускают владельцы мало кому нужной пустующей сельхозки, которые устали ждать каких-то изменений на рынке либо почувствовали иллюзию конъюнктуры в низком экономе. Однако время таких проектов было коротким и, по большому счету, уже ушло».

Эксперты отмечают, что по некоторым «супер-эконом-проектам» наблюдается падение количества сделок на порядок либо продажи вообще затухают. По словам аналитиков, в последнее время не наблюдается появления новых системных, профессиональных девелоперских компаний, планирующих развитие этого вида бизнеса.

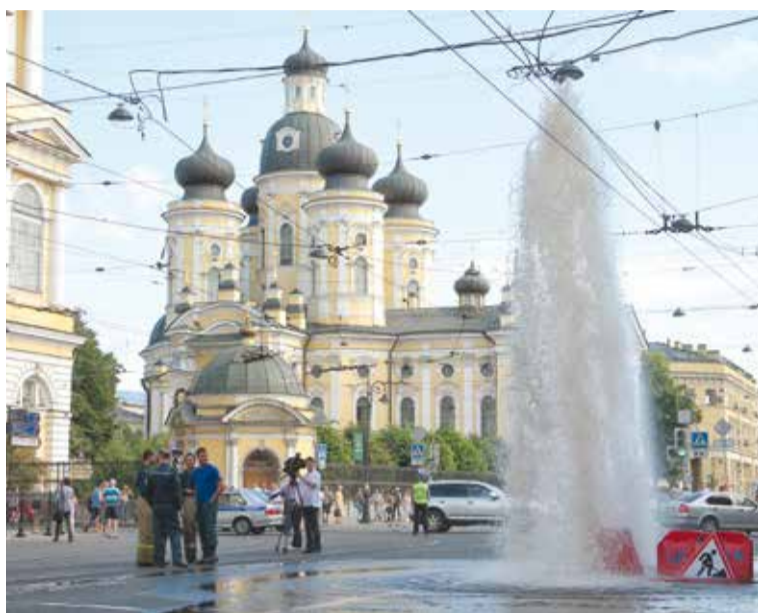
Общение для порядка

Валерия Битюцкая. В Петербурге хотят наладить общественный контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Таким образом чиновники рассчитывают «определить правила и наладить взаимодействие между жителями, управляющими компаниями и энергетиками».

Вице-губернатор Петербурга Владимир Лавленцев обсудил с представителями общественных организаций и профильных комитетов возможность создания общественного контроля в сфере ЖКХ. Он сказал, что подобные встречи будут проводиться регулярно, не реже одного раза в месяц.

Взаимодействие с жителями, компаниями и энергетиками власти решили наладить неслучайно. На вопросе о создании структур общественного контроля в сфере ЖКХ в феврале этого года акцентировал внимание президент РФ Владимир Путин. Он считает, что общественные организации могут контролировать работу управляющих компаний и следить за тарифами. Президент отметил, что от самих граждан нередко поступают разные предложения, касающиеся наведения порядка в этой сфере.

Годом раньше согласно указу Владимира Путина Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов до июня 2013 года было поручено обеспечить создание сети общественных организаций «в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязательств». Регионы откликнулись на предложение. Совсем недавно о создании организаций заявили Подмосковье и Калининград. Теперь к ним присоединяется Петербург.



ПРИ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ ВЫЕЗДНЫЕ ПРОВЕРКИ МОГУТ ОРГАНИЗОВЫВАТЬ ГРУППЫ МОЛОДЕЖНОГО КОНТРОЛЯ

Тогда же, в 2012 году, НП «ЖКХ Развитие» опубликовало рекомендации по созданию систем общественного контроля в отрасли. Согласно опубликованной в сети методическим указаниям, региональные и местные органы власти должны обеспечить создание в каждом муниципальном образовании интерактивного ресурса мониторинга ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве. Кроме того, должна быть создана система общественного контроля с участием объединений защиты прав потребителей, НП «ЖКХ Развитие» и других некоммерческих организаций, для того чтобы систематизиро-

вать работу с обращениями граждан по возникающим проблемам в сфере ЖКХ. Еще одним пунктом стало проведение информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг.

Структура общественного контроля включает четыре ступени. По нисходящей: общественный совет при губернаторе, общественные советы при главах муниципалитетов, группы молодежного контроля и, наконец, интерактивный ресурс мониторинга ЖКХ. Благодаря последнему потребители смогут гораздо быстрее «объяснить» пробле-

му коммунальщикам: достаточно будет сфотографировать нарушение или снять на видео и выложить его на ресурс. Достоинств у такого подхода немало: от сокращения «бумажной» работы до выявления самых частых нарушений и недобросовестных управляющих компаний.

Когда общественный контроль заработает в Петербурге и какими будет особенностями его деятельности, сказать пока сложно. Но, по словам Владимира Лавленцева, «контроль, который планируется установить в отрасли, должен стать реальным действием, а не психологической помощью населению».

МНЕНИЕ



Ольга Дученко, юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры»:

— Создание общественного контроля продиктовано тем, что дорогостоящие жилищно-коммунальные услуги оказываются в худшем качестве. Деятельность в сфере ЖКХ должна быть прозрачнее, особенно в области целевого расходования денежных средств.

В целом общественный контроль может помочь привести деятельность управляющих компаний в русло закона, однако для этого необходимо наделить его органы расширенными полномочиями, определить источники финансирования их деятельности. В противном случае особых перемен, на мой взгляд, не предвидится.

Дело в том, что общественный контроль в определенной форме в сфере ЖКХ уже существует: граждане и общественные объединения имеют право обращаться в жилищные инспекции, в прокуратуру и суды с жалобами на нарушение управляющими компаниями закона, требовать проведения проверок и привлечения к ответственности. Есть возможность создать такой орган, как совет многоквартирного дома (статья 161.1 Жилищного кодекса РФ). Он избирается собственниками жилья в домах, где отсутствуют ТСЖ, и вправе представлять интересы жильцов в отношениях с УК, контролировать качество оказания ими услуг, обращаться в государственные органы и в суд.

право

«Дорпроект» съехал в банкротство

Андрей Твердохлебов. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области 3 июля принял решение признать несостоятельным должником ЗАО «Дорожный проектно-изыскательный институт» («Дорпроект»).

Конкурсное производство открыто на 6 месяцев, руководить процессом будет член СРО арбитражных управляющих «Континент» Дмитрий Сатюков. Он же был временным управляющим на первой стадии банкротства.

Заявление о несостоятельности института в феврале 2012 года подало ООО «Анклав». В тот момент «Дорпроект» еще был ОАО, но в апреле того же года собрание акционеров преобразовало компанию в ЗАО. На ход банкротства изменение организационно-правовой формы не повлияло. Внешнее наблюдение было введено в июле прошлого года.

По его итогам был представлен отчет, из которого следовало, что институт фактически прекратил деятельность, но при этом предприятие убыточно, себестоимость и управленческие расходы превышают выручку. «Восстановление платежеспособности невозможно», — сделал заключение управляющий. На собрании 21 июня 2013 года с участием представителей семи кредиторов, на которых приходится 93% долга, было принято решение поддержать это мнение. Теперь с ним согласился и суд.

На первый взгляд, дела в компании не выглядели безнадежно. Балансовая стоимость активов «Дорпроекта» (рыночная оценка не проводилась) — 286,4 млн рублей. Она уравнивает суммарные требования 27 конкурсных кредиторов — 286,1 млн рублей, особенно с учетом того, что основной долг — 276,7 млн рублей, остальное — проценты и пени.

Дмитрий Сатюков на первой стадии не нашел признаков фиктивного или преднамеренного банкротства института.

Между тем один из кредиторов, ООО «Нева-Инвест», оспаривает законность решения собрания кредиторов 21 июня в суде. На заседании 3 июля «Нева-Инвест» ходатайствовала об отложении дела, вплоть до рассмотрения судом заявления об отмене решений собрания кредиторов, а также предлагало провести еще одну независимую экспертизу для выяснения вопроса, было ли банкротство преднамеренным. Ходатайства ООО «Нева-Инвест» были отклонены.

Получить комментарий у руководства института не удалось. Один из сотрудников лишь сказал:

«У нас не один институт, у нас целая группа компаний, мы работу продолжаем».

Сайт института, который регулярно обновляется, сообщает, что «в данный момент в ЗАО "Дорпроект" работает более 290 специалистов, которые выполняют полный комплекс проектно-изыскательских работ для строительства, ремонта и реконструкции автомобильных дорог, искусственных сооружений, промышленно-гражданских объектов, а также другие виды работ, связанные с инженерным обслуживанием дорожной и гражданской отраслей России». В связи с возросшим интересом наших партнеров и клиентов в оказании полного комплекса услуг от проектирования объекта до контроля над его строительством была организована компания ООО «Дорпроект Технадзор».

В разделе «Новости» сообщений о банкротстве нет. Не исключено, полагает один из экспертов, что речь идет о переводе бизнеса на другое юрлицо.

Директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга Кирилл Иванов

обращает внимание, что оздоровление предприятий при банкротстве возможно, даже когда кажется, что дело идет к полному уходу их с рынка. «Проектировщики — это не строители с мощной материальной базой. Проектировщики — это команды людей с компьютерами, которые сидят в каких-то арендованных помещениях, это очень мобильный и конкурентный рынок. Например, 90 процентов заказа у петербургских предприятий этого профиля — за пределами города. Но и у нас объект может подготовить организация со стороны», — говорит он.

По мнению эксперта, в России не более четырех крупных проектных компаний. «Относительно мелкие игроки», такие как «Дорпроект», либо берут небольшие заказы, либо довольствуются субподрядами, отмечает Кирилл Иванов.

«В то же время крайне любопытно: как структуры под брендом "Дорпроекта" участвовали в конкурсах на размещение госзаказов? Не было ли там злонамеренного сокрытия значимых фактов, ведь компания, находящаяся в стадии банкротства, по закону не может

быть допущена к участию в торгах?» — вопрошает эксперт. Например, институт сообщает, что работает над рабочей документацией по реконструкции автомобильной дороги М-18 «Кола» — от Санкт-Петербурга через Петрозаводск, Мурманск, Печенгу до границы с Норвегией. Если этот подряд уже переведен на другое юридическое лицо, то формально нарушений, может, и нет.

справка

Институт «Дорпроект» был основан в 1931 году как проектно-изыскательская организация для проектирования объектов дорожного строительства на Северо-Западе России. В последние годы участвовал в проектировании КАД Санкт-Петербурга и мостового перехода через Кольский залив, объектов улично-дорожной сети Санкт-Петербурга по заказам из городского бюджета. Также выполнял проектирование объектов в Краснодарском крае, Свердловской и Самарской областях.

Правила выкупа

Надежда Степанова. Городские власти предупредили инвесторов, что льготная ставка выкупа участков будет действовать до нового года. Участникам рынка придется поспешить с приватизацией территорий, чтобы вписаться в условия нового закона об установлении цены на землю в Петербурге.

После того как вступили в силу поправки в закон «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» (3 июня 2013 года), инвесторы не заставили себя ждать. За последний месяц в комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) поступило более 50 заявок на выкуп земли по льготной цене, установленной новыми правилами. По данным комитета, среди покупателей – представители крупного бизнеса, в том числе в сфере строительства, нефтепереработки и машиностроения. Чиновникам, таким образом, удалось добиться активности со стороны инвесторов. Закон оправдал их ожидания.

Интерес собственников объектов недвижимости к выкупу земельных участков резко снизился год назад:



МНЕНИЕ



Мария Смирнова, председатель комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга:

– Новый закон принят в рамках предусмотренных Земельным кодексом полномочий Санкт-Петербурга как собственника земельных участков, и призван обеспечить разумный баланс между целями пополнения городского бюджета и интересами собственников объектов недвижимости, планирующих выкуп земельных участков. Снижение цены продажи земли станет положительным фактором, влияющим на активность заявителей в вопросе выкупа земельных участков. Ожидается значительный рост поступлений в бюджет от продажи земельных участков по сравнению с предшествующим периодом, когда цена продажи земельных участков устанавливалась в размере 100 процентов их кадастровой стоимости.

ЧЕРЕЗ ПОЛГОДА ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЛИ СТАНЕТ ДОРОЖЕ

с 1 июля 2012 года в соответствии с Земельным кодексом закончился льготный выкуп земель. Предприниматели предпочли остаться в статусе арендаторов. Так, по сведениям КУГИ, за 10 месяцев было подано 185 заявлений на выкуп земельных участков, при этом договоры купли-продажи были заключены лишь в отношении 21 участка на общую сумму 132,7 млн рублей.

Новый закон о цене земли, снижающий стоимость выкупа участков для владельцев расположенной на них недвижимости, – мера практически вынужденная и, как оказалось, вполне оправданная. Рынок на это отреагировал.

В законе установлены льготные выкупные цены для разных категорий заявителей. Среди них оказались застройщики, которые ввели свои объекты в эксплуатацию

до 1 июля 2012 года. Для них стоимость выкупа по новому закону составила 10% от кадастровой стоимости, что в 2,5 раза ниже, чем для большинства покупателей.

Льготная ставка выкупа земельных участков для инвесторов будет действовать лишь до 1 янва-

ря 2014 года, затем коэффициент увеличится до стандартных 25%. По информации КУГИ, для подтверждения права на льготный выкуп земельных участков инвесторам необходимо представить нотариально заверенную копию разрешения на ввод объекта

в эксплуатацию, выданную Службой государственного строительного надзора и экспертизы, или акта приемки объекта культурного наследия, оформленного комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

справка

По закону «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге"», при продаже земельных участков гражданам, являющимся собственниками расположенных на них индивидуальных жилых, дачных и садовых домов, корректирующий коэффициент устанавливается в размере 0,05 (5%) кадастровой стоимости земельного участка; при продаже земельных участков инвесторам, которым такие земельные участки предоставлены для инвестиционной деятельности, и на которых до 1 июля 2012 года возведены и приняты в эксплуатацию объекты капитального строительства, корректирующий коэффициент – 0,1 (10% кадастровой стоимости). Выкуп по данной льготной цене должен быть проведен инвесторами до 31 декабря 2013 года. При продаже земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений корректирующий коэффициент устанавливается в размере, равном 1 (100% кадастровой стоимости); при продаже земельных участков иным собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений корректирующий коэффициент установлен в размере, равном 0,25 (25% кадастровой стоимости).

17

ИЮЛЯ
2013 г.
МОСКВА

Конференция

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Бизнес-пространство для инноваций

www.oscg.ru



В Контактном центре строителей состоялось совещание Минрегиона России

В Санкт-Петербурге в Контактном центре строителей 11 июля было проведено рабочее совещание по вопросам развития строительной отрасли. Мероприятие состоялось по инициативе руководства Министерства регионального развития России и прошло под председательством заместителя министра Сергея Вахрукова.

В совещании приняли участие Олег Бритов, вице-президент Российского Союза строителей, исполнительный директор ССОО, Михаил Караулов, руководитель Межрегионального управления Минрегиона по СЗФО, и его заместитель Мария Солодяжников, Григорий Протосеня, председатель комитета РСС по полимерным и строительным материалам, Эдуард Большаков, председатель комитета РСС по цементу, бетону и сухим смесям, представители комитета по строительству Санкт-Петербурга: Игорь Шикалов, начальник Управления перспективного развития, и Сергей Сенченков, начальник отдела мониторинга и стандартизации, Сергей Фролов, технический директор СРО НП «Строители Петербурга», Юрий Федоров, директор ассоциации «Бетон Северо-Запад».

Темой рабочей встречи стала подготовка к проведению заседания президиума Коллегии Мини-

стерства регионального развития России, которое пройдет в Санкт-Петербурге 26 июля нынешнего года. В центре внимания участников заседания президиума Коллегии Минрегиона будут вопросы развития промышленности строительных материалов в нашей стране.

В рамках рабочего совещания в Контактном центре строителей Сергей Вахруков подчеркнул, что тема промышленности строительных материалов имеет большое значение для развития строительного комплекса страны. Назрела настоятельная необходимость разработки системных мер государственной поддержки этого сегмента отрасли. В частности, должен появиться документ, который будет содержать перечень основных шагов в этом направлении, учитывающих интересы развития не только жилищного строительства, но также промышленного, дорожного строительства.

Заместитель министра регионального развития особо отметил, что в своей работе головное профильное ведомство будет обязательно учитывать точку зрения профессионального сообщества. Для принятия зрелых и взвешенных решений, направленных на развитие строительной отрасли, Минрегион РФ намерен опираться на опыт представителей профильных общественных организаций, саморегулируемых организаций, строительных компаний и представителей органов власти регионов страны.

Уже состоялись несколько консультаций, в том числе в правительстве Петербурга прошла встреча с вице-губернатором по строительству Маратом Оганесяном. Состоялся диалог с президентом Российского Союза строителей Владимиром Яковлевым, и Контактный центр строителей в Петербурге был выбран в качестве площадки для проведения рабочего совещания по его рекомендации.

В рамках рабочего совещания 11 июля состоялся обмен мнениями по наиболее острым вопросам развития отрасли, и точка зрения Санкт-Петербурга будет учтена



26 июля 2013 года в Санкт-Петербурге состоится заседание президиума Коллегии Министерства регионального развития России. Тема – развитие промышленности строительных материалов. По итогам будет принята «дорожная карта», которая поступит на рассмотрение строительного сообщества.

при разработке стратегии развития промышленности строительных материалов в России.

Также в рамках рабочего совещания шла речь и о празднике «День строителя – 2013», который будет ознаменован в Санкт-Петербурге широкой программой мероприя-

тий. Заместителю министра регионального развития было вручено приглашение принять участие в праздничном концерте в Ледовом дворце 8 августа в качестве почетного гостя. Такое же приглашение передано министру регионального развития Игорю Слюняеву.

официальная публикация

УТВЕРЖДАЮ

Председатель районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Невскому району Дмитриев В.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Невский район Санкт-Петербурга
Муниципальное образование муниципальный округ Обуховский
10 июля 2013 года

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, малый актовый зал.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) (10300).

Адрес земельного участка применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Александровской Фермы, 8, лит. А.

Заявитель: ЗАО «Северный город».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступали.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 20 июня 2013 г. по 02 июля 2013 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете: «Невское время» № 108 (5322) от 20.06.2013.

Дата опубликования 20.06.2013.

Размещение на сайте администрации Невского района Санкт-Петербурга.

1.2. В связи с тем, что правообладатели земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, отсутствуют, согласно ч. 4 ст. 39 Градостроительного кодекса РФ, п. 5 ст. 10-1 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» оповещение таковых о проведении публичных слушаний не проводилось.

1.3. Другие способы информирования:

Рассылка письма о проведении публичных слушаний от 18.06.2013 г. № 114-1027 всем членам районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Невскому району.

2. Обсуждение документации: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, малый актовый зал, 02 июля 2013 года, 16:00.

3. На публичных слушаниях присутствовало 34 человека.

В ходе обсуждений поступили следующие вопросы, замечания и предложения участников обсуждения:

1. Дмитриев В.А., заместитель главы администрации Невского района Санкт-Петербурга: В какой степени входят медицинские учреждения на вот эту территорию в основной или условно разрешенный вид использования, не больницы?

Ответ: Часть объектов входит в основной вид использования. Это кабинеты семейного врача, медицинские учреждения кратковременного пребывания. Условно разрешенные – это стационарные медицинские учреждения.

2. Денисова Е.А.: Где вы собираетесь строить, там сейчас находится заброшенная стройка и свалка грузовиков, а что вы планируете построить здесь и когда вы хотите начать строительство?

Ответ: Мы собираемся на этом месте построить объекты в виде многоквартирных жилых домов с объектами социального и коммунально-бытового обслуживания, которые этим жилым домам положены. После получения разрешения на условно разрешенный вид использования наша компания разработает градостроительную документацию (это проект планировки территории), утвердит ее в установленном порядке. На основании градостроительного разрешения в виде плана градостроительного участка мы разработаем рабочий проект застройки, получим разрешение на строительство и начнем строить. Ориентировочно на это может уйти от полутора до двух лет.

3. Борисова О.В.: Как вы собираетесь строить жилье, если с одной стороны строительная площадка будет окружена кладбищем, а с другой стороны – завод?

Ответ: На этой территории допускается строительство жилых домов с соблюдением всех норм и санитарно-защитных зон. Если они есть, то ограничения и нормативы, которые есть в действующем законодательстве, будут соблюдены.

4. Чернышова Н.В.: Будет ли возможность у нас гулять в этом районе, потому что у нас не очень благоустроенное это место, где мы проживаем, один детский садик, одна школа.

Ответ: ЗАО «Северный город» в соответствии с действующими нормами построит там и детский садик и школу, поскольку площадь участка больше 8 га, там появятся внутренние проезды, проходы, там не будет пропускной системы.

5. Борисова О.В.: Если вы там будете строить жилье, то будет ли обеспечена потребность нашего района в школах и детских садах, и если там будет строиться жилье, то пусть инвестор решит этот вопрос за счет собственных средств. Пусть он построит школу и детский сад.

Ответ: На планируемое население, которое там потенциально будет проживать, производятся расчеты, потребности в местах в детском саду, школах, и вместе с администрацией района, с отделом народного образования определяется емкость этих дошкольных и школьных учрежде-

ний, и в соответствии с этими нормами обязательно будут строиться эти учреждения для обеспечения нужд жителей этого места.

6. Денисова Е.А.: Вокруг участка есть территория, которая никому не принадлежит, и она находится в запущенном состоянии, не могли бы вы внести в протокол, пусть как-нибудь благоустроят территорию вокруг участка, а также обеспечат парковками жилые дома, чтобы их машины не стояли вокруг наших домов.

Ответ: Эта территория будет соответствующим образом благоустроена, и парковочные места для жителей, проживающих на этом месте, будут предусмотрены.

В результате публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Обеспечить потребность квартала в школах и детских садах за счет собственных средств инвестора.

2. Благоустроить территорию вокруг участка, а также обеспечить парковками жилые дома, которые планируются к строительству, чтобы машины будущих жильцов не стояли на территориях существующих жилых домов.

Перечень отклоненных замечаний и предложений, поступивших письменно: Письменные предложения не поступали. Основание для отклонения: Отсутствуют.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Территориальное подразделение Комиссии по землепользованию и застройке по Невскому району рекомендует Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга рассмотреть возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Для размещения многоквартирного дома (жилых домов)», при условии инвестору ЗАО «Северный город» построить за счет собственных средств школу и детский сад.

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Председатель районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Невскому району Дмитриев В.А.

Начальник отдела строительства и землепользования – заместитель председателя районной Комиссии Смирнов Ю.А.

Главный специалист отдела застройки административных районов Санкт-Петербурга Управления застройки города Комитета по градостроительству и архитектуре Максиль М.Г.

Члены районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Невскому району:

Резанова Т.Ю., Агеенко Д.И., Скоробогатых И.А., Оксов В.В., Кузнецова Н.М., Смолина М.В., Ханбекова Л.Л., Смирнов В.А., Ложечко В.П., Высоцкий И.В., Смирнов К.О., Бакулин В.Ю., Троханенко С.В., Мельникова А.Р., Салаев А.Р., Карлов П.К., Козлов С.В., Сысик Т.И., Евсина Л.В., Соловьев К.В., Гусаков Ю.А., Гаврилов Д.А., Кочанжи С.П., Гордин Э.И.

Заключение составил:

Главный специалист отдела строительства и землепользования администрации Невского района Санкт-Петербурга Соболева В.Н.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- ПРИОБРЕТАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
- ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года



Программа праздника:

- X спартакиада строителей «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей
- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

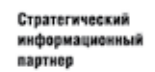
Генеральный партнер



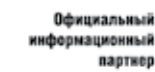
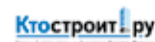
Партнеры:



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Ведущий медиапартнер

www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций