

в Петербурге

КТО СТРОИТ



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

**РЕДЕВЕЛОПМЕНТ:
ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА** СТР. 8–9

**МЕЖДУ ЛИЗИНГОМ И КРЕДИТОМ РАСЧЕТЛИВЫЙ БИЗНЕС
ВЫБИРАЕТ КРЕДИТ** СТР. 10–11

**ЗАКОНОДАТЕЛЯМ ПРИДЕТСЯ ПОДУМАТЬ НАД ИНИЦИАТИВОЙ
И ДОРАБОТАТЬ УК** СТР. 17

10 лет!

**День 2012
строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург
9 августа 2012 года**

РЕКЛАМА



Игорь Тупальский: «Мы всегда первые, потому что у нас нет другого выхода»

город

Петербург — лидер по внедрению электронных услуг

В рейтинге субъектов РФ по уровню внедрения электронных услуг правительства и доступности электронных госуслуг для населения Петербург занял первое место.

Сегодня через региональный портал «Государственные услуги в Санкт-Петербурге» (gu.spb.ru) жителям доступны 68 услуг в электронном виде, 33 из которых можно получить посредством сервиса «Электронная приемная». Доступ к 35 услугам открыт на ведомственных информационных сайтах.

На портале также размещена информация о других государственных и федеральных услугах. Объяснен порядок, как их можно получить, приведены образцы заявлений и справок. Содержится полный перечень органов госвласти города и других организаций, участвующих в предоставлении государственных услуг для населения. Посетители сайта могут ознакомиться с информацией о всех действующих многофункциональных центрах.



Станислав Логунов, директор Санкт-Петербургского ГАУ «Центр государственной экспертизы»:

— Как учреждение, оказывающее государственные услуги для юридических лиц, мы видим перспективу развития электронного правительства во внедрении электронного взаимодействия органов власти и представителей бизнес-сообщества. Со своей стороны петербургский Центр госэкспертизы уже начал работу в этом направлении. С 2010 года развивается портал учреждения, где представлены электронные сервисы для клиентов. Сейчас разрабатывается новая информационная система, которая благодаря внедрению электронно-цифровой подписи позволит работать с электронными версиями проектной документации. То есть услуга по проведению экспертизы будет полностью переведена в электронный вид. Надеюсь, что наша инициатива получит поддержку профессионального сообщества. И такие сложные услуги, как экспертиза проектной документации, также будут реализовываться по принципу «единого окна».

9.06

Вокзалы модернизируют

ОАО «Российские железные дороги» (РЖД) договорилось о привлечении 5,9 млрд рублей внешних инвестиций на реконструкцию и модернизацию своих вокзалов. В 2012 году инвесторы готовы профинансировать проекты на 667 млн рублей, а в последующие годы — на 5,236 млрд рублей. На реконструкцию вокзалов привлекают средства финансовых институтов и субъектов РФ. Стратегическим партнером РЖД среди финансовых институтов в этой сфере был определен «Внешэкономбанк». В то же время с региональными администрациями к настоящему времени заключено 28 соглашений о сотрудничестве по 103 вокзалам.

Сроки регистрации недвижимости сократятся

В России будет создана «дорожная карта» для оптимизации процедур регистрации собственности. До 2018 года планируется существенно сократить количество процедур и сроки оформления земли и строений в собственности. Это даст возможность сократить количество процедур при регистрации прав собственности в пять раз к 2018 году. Также сроки осуществления процедур возможно будет сократить в восемь раз — с 43 дней до 5. Это даст возможность сократить и госпошлины.

Фонд реформирования ЖКХ остается

Госдума приняла в первом чтении законопроект о продлении сроков и определении основных направлений деятельности Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Изначально предполагалось, что Фонд будет действовать до конца 2012 года. Сейчас же его деятельность продлят на три года. С 2013 года Фонд перестает предоставлять финансовую поддержку за счет своих средств на реализацию региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов (МКД). Остатки невыбранных средств Фонда, остающихся к 1 января 2013 года, перераспределяются на финансирование переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

13.06

Выдачу жилищных сертификатов планируют утроить

Проект распоряжения Правительства РФ об утверждении изменений в график выпуска и распределения в 2012 году государственных жилищных сертификатов, выдаваемых по федеральной целевой программе «Жилище», размещен на сайте Минрегиона. Проект предлагает увеличить выдачу жилищных сертификатов в 2012 году до 15 195 штук, обеспечив таким образом социальную выплату на 24,24 млрд рублей. В действующем постановлении предусмотрено 5794 сертификата на 10,11 млрд рублей. При этом число сертификатов для ряда категорий осталось неизменным: военнослужащим — 1150 шт., переселенцам с космодрома «Байконур» — 15 шт., лицам, переезжающим с Крайнего Севера, — 3328 шт. Увеличат выдачу сертификатов для лиц, пострадавших от радиационных катастроф, до 6343 шт. против 514 шт. и вынужденным переселенцам — соответственно 4359 взамен 787 сертификатов.

Разрешение на строительство в Подковыворовском саду истекло

Срок действия разрешения на строительство торгового центра в Подковыворовском саду истек 21 мая этого года. Застройщик так и не приступил к строительным работам. Служба госстройнадзора и экспертизы выдала разрешение на строительство торгового центра на территории Подковыворовского сада в декабре прошлого года. За время действия этого разрешения строительство так и не началось. Застройщик в лице ООО «Ультра-Прогресс» также не обращался в Службу за продлением разрешения. По закону (Градостроительный кодекс, статья 51, пункт 20) у компании нет возможности продлить разрешение на строительство, срок действия которого истек 21 мая 2012 года. По информации КУГИ, ведомство подало претензию ООО «Ультра-Прогресс» о расторжении инвестиционного договора. В случае расторжения Служба госстройнадзора Петербурга будет вправе отказать застройщику в выдаче нового разрешения на строительство.

14.06

Проекты уплотнительной застройки пересмотрят

Депутат ЗакСа Сергей Анденко обратил внимание на ситуацию с уплотнительной застройкой, идущей в настоящее время в одном из кварталов Выборгского района Петербурга.

В квартале, ограниченном Богатырским проспектом, проспектом Энгельса, улицей Перфильева и Выборгским направлением железной дороги, сейчас строится три 20-этажных жилых дома. «Безрассудная уплотнительная застройка (три здания на крайне ограниченной площади) по существу парализовала жизнедеятельность жителей», — сообщает депутат. В ответе, подготовленном вице-губернатором Игорем Метельским, сообщается, что Службе госстройнадзора и экспертизы, Комитету по строительству, Администрации Выборгского района поручено пересмотреть проекты организации строительства и схемы организации дорожного движения на участках. Ведомствам поручено разработать совместный проект организации строительства и схему организации дорожного движения, с учетом возможности организации сквозного проезда по ул. Перфильева и ул. Зеленогорской и открытия движения транспортных средств по Железнодорожному переулку от пр. Энгельса до Зеленогорской улицы.

Участки под строительство паркингов Смольный определит до конца июня

По словам зампреда Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Николая Филина, комплексная программа строительства многоэтажных паркингов может быть вынесена на рассмотрение правительства Петербурга до конца июня 2012 года. Сейчас рабочей группой под руководством вице-губернатора Игоря Метельского подобрано около 1 тыс. участков, на которых возможно возведение торговых 462 участков под строительство паркингов и введения моратория на снос гаражей Смольный взял паузу для решения этого вопроса.

15.06

На территории трампарка создадут политехнический музей

Вице-губернатор Петербурга Василий Кичеджи провел выездное совещание на территории бывшего трамвайного парка имени И.П. Леонова на Васильевском острове. Обсуждалась возможность и целесообразность размещения на этом участке политехнического музея (музея науки и техники). Территория бывшего трамвайного парка площадью 7 га — один из вариантов возможного размещения будущего музея. Комплекс зданий депо представляет собой яркий образец промышленной архитектуры начала XX века и является объектом культурного наследия. Создание новой культурной среды на территории брошенных промышленных зданий — западноевропейский тренд. Сегодня часть площади трампарка отдана под Музей городского электротранспорта, находящийся в ведении «Горэлектротранса». Участники совещания пришли к заключению, что в целом территория трампарка соответствует требованиям, предъявляемым к музею науки и техники.

Семь природных территорий не сочли ценными

Положением о территориальном планировании Петербурга предусмотрена организация системы особо охраняемых природных территорий (ООПТ) общей площадью 23622 га. К настоящему времени проведены комплексные экологические обследования в отношении 15 планируемых к образованию ООПТ. Из них четырем уже присвоен статус ООПТ. Кроме того, в отношении планируемых к образованию ООПТ «Левашовский лес», «Береговой уступ Серова», «Пухтолова гора» даны предложения по существенному увеличению площади и изменению границ этих ООПТ по сравнению с предложенными Генеральным планом Санкт-Петербурга. Организация семи ООПТ признана нецелесообразной. Среди них: лечебно-оздоровительная местность Курортного района Санкт-Петербурга, «Питерская корюшка», «Родниковые озера на пр. М. Тореза», Парк «Сосновка», «Ольгинские валуны», «Валуны в Мартышкино», «Валуны в Чепухах».

в Петербурге
Кто строит

№ 23(70) 18 июня 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

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

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

Отдел рекламы:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 100 экз. Заказ № ТД-2475
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 15.06.2012 в 23.00

«Блок» продолжает модернизацию

Любовь Андреева. Домостроительный комбинат «Блок» завершил строительство дома в Кировском районе, на ул. Гладкова, 18. Жилой дом для очередников площадью 22,5 тыс. кв. м (жилая – 16,1 тыс. кв. м) построен за счет средств бюджета. Стоимость строительства составляет 603 млн руб.



ВЯЧЕСЛАВ СЕМЕНЕНКО:
«ВСЕ ДОМА, ПОСТРОЕННЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ГОРОДСКОГО БЮДЖЕТА, ОБЕСПЕЧЕНЫ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕМ ПО ПОСТОЯННОЙ СХЕМЕ»

«На месте этого дома раньше стояла аварийная пятиэтажка, из которой город переселил 171 семью. Сейчас мы видим современный и комфортный для проживания людей дом на 273 квартиры», – отметил председатель Комитета по строительству Вячеслав Семенов. Новый 9–10-этажный жилой дом возведен по технологиям сборного домостроения с применением «бесшовной» отделки фаса-

да. Система бесшовного утепления наружного контура зданий позволяет сократить потери тепла через наружные стены до 30% в зависимости от толщины утеплителя по сравнению со зданиями, фасады которых выполнены из трехслойных изделий. Жилая площадь новостройки составляет 16,1 тыс. кв. м. Во дворе оборудован паркинг на 60 автомобилей. Дом

возведен по проекту «ЛенНИИ-проект» за 13 месяцев.

По словам главы Комитета по строительству Вячеслава Семенова, большинство домов, возводимых в рамках госзаказа, собираются из готовых элементов (панелей).

Заместитель управляющего по строительному производству ДСК «Блок» Григорий Череповский сообщил, что работы велись в со-

ответствии с графиком, дополнительное время потребовалось лишь на разборку аварийного строения.

«Выездом на этот жилой дом мы начинаем серию традиционных летних объездов строительных площадок. Тем более что есть хороший повод – завтра компании-подрядчику ЗАО ДСК «Блок» исполнится 20 лет. Этот объект является примером современного крупнопанельного домостроения. Хочу отметить, что все дома, построенные за счет средств городского бюджета, обеспечены энергоснабжением по постоянной схеме, а квартиры сдаются «под ключ», – прокомментировал председатель Комитета по строительству Вячеслав Семенов.

Сейчас на домостроительном комбинате «Блок» проходит второй этап модернизации предприятия. К концу следующего года комбинат намерен увеличить производительность вдвое, до 30 тыс. куб. м ЖБИ в месяц. В данный момент начался монтаж новых производственных линий.

По словам г-на Череповского, в августе запустятся 3 линии по производству внутренних и наружных стеновых панелей и перекрытий от немецкой компании Wesckmann. К концу лета запустят и цех арматурного каркаса. Одна линия за сутки способна выпускать от 80 до 120 кубометров железобетонных изделий. За пять лет объем инвестиций в модернизацию производства составил 2 млрд 800 млн руб. Все деньги – из собственных оборотных средств компании.

■ **Реновация хрущевок стартовала.** В рамках программы реновации хрущевок в третьей декаде июня начнется строительство жилого дома на улице Лени Голикова в Кировском районе. Служба Госстройнадзора выдала соответствующее разрешение. Строительство начнется на улице Лени Голикова, участок 146 (у дома 15, корпус 4). Проектная документация была разработана на основании проекта планировки и межевания территории, утвержденного постановлением правительства Петербурга, и успешно прошла государственную экспертизу. В проекте учтены все требования к плотности населения, обеспеченности социальными учреждениями, зелеными насаждениями и парковками. Расстояние до существующих зданий – 20–30 метров. В соответствии с действующим законодательством выдано разрешение на строительство. По информации застройщика, компании ООО «Воин-В», к строительным работам они приступят в третьей декаде июня.

■ **Ленэнерго завершает строительство сети для «Северной долины».** Компания «Ленэнерго» планирует до конца лета 2012 года завершить строительство электросетевой инфраструктуры 0,4–10 кВ для жилого комплекса «Северная долина». Энергетики построили 10 блочных комплексов трансформаторных подстанций и распределительную трансформаторную подстанцию на территории жилого комплекса. Здесь установили мощные трансформаторы 10 кВ и устройства аварийного включения резерва. Также специалисты ОАО «Ленэнерго» проложили почти 3,5 км кабельных линий 10 кВ и 1,7 км линий 0,4 кВ.

Проект предусматривает прокладку более 10 км линий электропередачи 0,4–10 кВ. Ленэнерго выделит жилому комплексу «Северная долина» почти 18 МВА мощности. Закончить работы по прокладке линий специалисты ОАО «Ленэнерго» планируют до конца августа 2012 года. Источником питания станет новая подстанция № 212 А, которую энергетики планируют построить до конца 2012 года.

■ **«Группа ЛСР» объявила публичную оферту.** ОАО «Группа ЛСР» объявляет публичную оферту по биржевым облигациям серии БО-01, идентификационный номер выпуска 4 В02-01-55234-Е от 24.11.2009. В ее ходе компания намерена приобрести до 500 тыс. документарных процентных неконвертируемых биржевых облигаций ОАО «Группа ЛСР» серии БО-01 на предъявителя с обязательным централизованным хранением. Максимальная цена приобретения составит 100,15% от номинальной стоимости облигаций. Дополнительно к цене приобретения уплачивается накопленный купонный доход по биржевым облигациям, рассчитанный в соответствии с эмиссионными документами на дату приобретения по настоящей оферте. Период предъявления – с 21 по 26 июня, дата приобретения облигаций – 28 июня 2012 года. Агентом по приобретению облигаций выступает ООО «Уралсиб Кэпитал».

Кондитерская фабрика имени Н. К. Крупской переедет из центра

Производственные мощности одной из самых известных в России кондитерских фабрик перебазируются на производство «Пекарь» в Ломоносовском районе Ленобласти.

Об этом сообщила компания «Оркла Брэндс Россия», образованная в феврале прошлого года в результате слияния ОАО «Кондитерская фабрика имени Н. К. Крупской» и ОАО «Кондитерское объединение «СладКо».

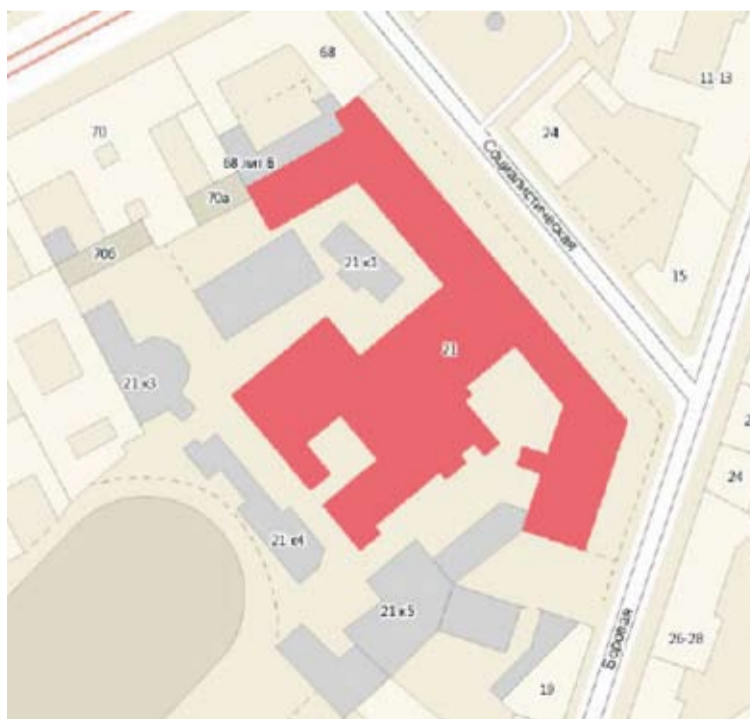
В июне 2012 года стартует масштабный проект оптимизации и модернизации производственных мощностей в составе объединенной компании «Оркла Брэндс Россия». Окончание работ по реализации проекта запланировано на конец 2013 года.

Общий объем инвестиций в проект составит порядка 850 миллионов рублей, а перевод производственных мощностей из центра

в область станет первым шагом в рамках проекта.

После перевода мощностей в центр Петербурга освободится площадь размером 1,2 га. Напомним, что три года назад Откла приобрела производственные мощности и арендовала помещения компании «Пекарь». В 2010 году были открыты новые производственные линии «Пекаря» на Ломоносовском заводе.

По Генплану участок, на котором сейчас располагается фабрика, относится к зоне, в которой разрешено строительство жилых домов. Поэтому, вероятно, здесь появится многофункциональный жилой комплекс или же бизнес-



центр класса В или В+ площадью до 30 тыс. кв. м. Как предполагают специалисты рынка недвижимости, площадь такого комплекса

может составить 48–60 тыс. кв. м. Рыночную стоимость земельного участка эксперты оценивают в 35–40 млн долларов США.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«С.Э.Р.» построит стометровый небоскреб.** Строительная компания «С.Э.Р.» заявила о приобретении двух земельных участков в Петербурге и одного – в Севастополе. До конца года инвестор обещает закрыть еще три сделки. Общий объем инвестиций в приобретение земельных участков составит 1,4 млрд рублей. Инвестиции в строительство составят 5,4 млрд рублей. Сейчас компания занимается проектированием многофункционального комплекса с бизнес-центром и апартаментом на Поклонной горе. По словам генерального директора СК «С.Э.Р.» Павла Белоусова, высота главного здания МФК на Поклонной горе составит сто метров. Кроме того, компания приступает к проектированию жилого комплекса на Ланском шоссе.

■ **«Эталон» строит и продает.** Группа компаний «Эталон» получила разрешения на строительство недавно приобретенного проекта комфорткласса на улице Маршала Тухачевского общей площадью 30 тыс. кв. м. Строительство начнется во втором полугодии 2012 года и завершится в 2014 году. Кроме того, Группа компаний «Эталон» открыла новый офис в Якутске, увеличив сеть продаж. Президент «Эталона» Вячеслав Заренков сказал, что компания планирует к 2014 году увеличить ввод площадей до 800 тыс. кв. м.

■ **На рынок выходит London Real Invest.** London Real Invest, дочерняя компания британского фонда Real London Estate Group, приняла участие в реализации двух крупных проектов на территории Санкт-Петербурга.

На данный момент штат специалистов London Real Invest насчитывает 20 человек, каждый из которых обладает многолетним опытом работы на рынке и является высококлассным специалистом в своей отрасли. Компания осуществляет деятельность по следующим направлениям: инвестирование в объекты недвижимости и готовые бизнесы, консалтинговые услуги, реализация инвестиционных проектов.

В работе компании London Real Invest уже два стратегических проекта в сегменте жилой недвижимости: классов business и luxury.

■ **ММВБ включила облигации АИЖК серии А21 в котировальный список «А1».** Фондовая биржа ММВБ включила облигации ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» серии А21 на 15 миллиардов рублей в котировальный список «А1», об этом говорится в сообщении АИЖК. Сейчас в обращении у компании находятся 19 выпусков облигаций общим объемом 142,7 млрд рублей. Напомним, Пенсионный фонд РФ и негосударственные пенсионные фонды могут инвестировать пенсионные накопления только в бумаги из котировального списка «А1», страховые компании также могут инвестировать собственные средства и средства страховых резервов также только в такие бумаги. Пенсионные резервы НПФ могут инвестировать в облигации из всех списков.

Напомним, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создано в 1997 году по решению правительства РФ для развития рынка ипотечного кредитования в РФ. 100% акций АИЖК принадлежит государству в лице Росимущества. Чистая прибыль АИЖК по МСФО возросла в 2011 году на 9,76% – до 7,967 миллиарда рублей.

■ **Ленэнерго разместит выпуск биржевых облигаций на 3 млрд рублей.** Совет директоров ОАО «Ленэнерго» на заседании 9 июня 2012 года принял решение о размещении выпуска биржевых облигаций серии БО-01 объемом 3 млрд рублей. Выпуск будет состоять из 3 млн облигаций номиналом 1 тыс. рублей, размещаться бумаги будут по открытой подписке по номиналу; срок их обращения – 3 года.

Также совет директоров ОАО «Ленэнерго» принял решение утвердить организатором выпуска биржевых облигаций инвестиционную компанию «Тройка Диалог».

сделка

«Красный Выборжец» снова на рынке

Лидия Туманова. Территория завода «Красный Выборжец» на Свердловской набережной снова ищет инвестора. Ее собственники, в том числе Компания Л1 Павла Андреева, самостоятельно развивать участок не будут.



ДО КРИЗИСА «КРАСНЫЙ ВЫБОРЖЕЦ» ПЛАНИРОВАЛ ВЫВЕСТИ ПРОИЗВОДСТВО НА ОКРАИНУ ПЕТЕРБУРГА

Завод «Красный Выборжец» занимает 25 га на Свердловской набережной, 12. На прошлой неделе по рынку прошла информация о том, что его собственники, в том числе Компания Л1 Павла Андреева, которая до кризиса выкупила акции предприятия ради получения контроля над его территорией и собиралась строить на его месте новый жилой квартал, ищут покупателя на эту землю. Об этом сообщили несколько источников на рынке, в том числе консультанты и девелоперы. Руководители «Красного Выборжца» и Л1 информацию не опровергли, но комментировать отказались. «Эта земля по-прежнему интересна Л1», – лишь заявила директор по развитию Л1 Надежда Калашникова.

Новая попытка

О том, что Л1 планирует редевелопмент «Красного Выборжца», стало известно в 2008 году. Тогда руководство компании утверждало, что сделка по покупке земли завода находится в финальной стадии. Но с тех пор о ее завершении не сообщалось.

По данным источника, знакомого с ситуацией, Л1 так и не смогла получить полный контроль над территорией, выкупив лишь около 50% акций предприятия. В самой компании эту информацию не комментируют. По данным СПАРК, сейчас акционерами «Красно-

го Выборжца» являются Transcontinental Trade (ЮАР, 19%), Корпорация «Йоханнесбург Коммерс групп» (ЮАР, 19%), ЗАО «Райз Файнэншл Б.В.» (19%), ООО «Лоп-Топ» (Московская область, 19%), а также ООО «Юнимет Групп Лимитед» (Великобритания, 12%) и Корпорация «Металлика Групп» (ЮАР, 12%). Из акционеров 2008 года остался только один – Transcontinental Trade, но сократил свою долю на 1%.

Сейчас участок на Свердловской набережной, по оценке гендиректора Colliers International Петербург Николая Казанского, стоит \$175–200 млн. Но источник, знакомый с ситуацией, утверждает, что продавец запрашивает вдвое меньшую цену.

Жилье вместо производства

До кризиса «Красный Выборжец» планировал вывести производство на окраину Петербурга, поскольку Генплан города изменил функциональное назначение этой земли с промышленной на общественно-деловую (15 га между Кондратьевским пр., Арсенальной и Минеральной ул.) и жилую (10 га между Кондратьевским пр. и Свердловской наб.).

В сентябре 2010 года предприятие получило от администрации право на проектирование и строительство завода по производству металлопроката в Рыбачком. «В мае 2011 года постановление было аннулировано», – сообщили в Комитете по строительству.

«Сейчас завод сдает часть корпусов в аренду. О каких-то крупных заказах на рынке неизвестно. Возможно, это связано с оборонной секретностью», – говорит один из экспертов рынка. По данным отчетности, выручка «Красного Выборжца» в 2010 году составила 544,6 млн руб., чистый убыток – 74,6 млн руб.

Эксперты говорят, что редевелопмент этой территории – дело времени. «На участке завода можно построить 350–400 тыс. м² жилья эконом- и бизнес-класса и объектов инфраструктуры. Памятники там есть. Но их немного – это здания вдоль набережной», – говорят эксперты АРИН. По их мнению, инвестиции в проект превысят \$500–600 млн.

«Сегодня потянуть проекты такого масштаба

могут не многие компании. Тем более входить в проект в одиночку. Поэтому найти партнеров, которые возьмут на себя часть рисков, – это правильный шаг», – говорит Андрей Тетых, председатель совета директоров АРИН.

«Жилье в этом месте будет пользоваться спросом – центр города близко. Есть минус – рядом промзона. Но на большинстве из них производства уже не действуют, поэтому негатив будет невелик. Стоимость жилья в этом месте может составить от 75 до 80 тысяч рублей за 1 кв. м в эконом-классе и от 85 до 100 тысяч рублей за кв. м в комфортклассе», – считает Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

Переезд не для всех

«В европейских столицах, которые уже прошли через процедуру редевелопмента, под «промкой» остается 10–15% центра. Это ориентир, к которому нужно стремиться», – говорит аналитик «БФА-Девелопмент» Светлана Попова.

Но масштабных проектов редевелопмента в городе пока единицы. Большинство из них предполагают перевод предприятий на периферию. А это очень сложный и дорогой процесс, требующий большой подготовительной работы. «В нашем случае самым сложным этапом была разработка проекта планировки кварталов под редевелопмент. На это ушел год из тех 5 лет, которые мы потратили на проекты», – делится Александр Шестаков, генеральный директор «Первая мебельная фабрика» (предприятие построило жилой дом на бывшей фабричной земле на ул. Мира и сейчас проектирует отель на Петроградской наб., 24). Бюджет самого перевода предприятий исчисляется десятками миллионов долларов. Сопоставимы и вложения в очистку заводской земли и снос старых корпусов. «Зачастую стоимость имущественного комплекса самого предприятия ниже, чем объем инвестиций, необходимый для перебазирования, что не позволяет финансировать этот процесс за счет продажи или залога имеющегося актива», – заключил директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров.

кстати

Региональные проекты в сфере недвижимости испытывают трудности с привлечением инвестиций. Специалисты видят проблему в том, что регионы не умеют правильно преподнести потенциальному инвестору перспективы вложений. В связи с этим по заказу Минрегиона эксперты ГУД разработали методические рекомендации по представлению потенциальным инвесторам проектов в сфере недвижимости. Документ включает в себя требования по оформлению, структуре и содержанию проекта. Минрегион высоко оценил рекомендации и направил документ в регионы для его дальнейшего практического применения.

Васильевскому острову дадут «хлеба и зрелищ»

Мария Безух. На отрезанном от Петербурга Васильевском острове проживает более 200 тыс. человек. Из-за дефицита территорий здесь нет ни одного крупного комплекса для комфортного шопинга и отдыха. ТРК «Шкиперский молл» открывает II очередь, объем инвестиций в которую составил 800 млн рублей, и обещает решить проблему.

История строительства «Шкиперского молла» началась в 1998 году, когда ООО «Шкиперский молл» выкупило у автопарка участок под возведение открытого продовольственного рынка. Формат, с которого в 90-е начинало много ныне известных девелоперов, в 2000-е популярность утратил. «Через 1,5 года мы поняли, что перспектива не за рынками, а за хорошо оборудованными торговыми комплексами, и приступили к строительству, – рассказывает генеральный директор ООО «Шкиперский молл» Сергей Соколов. – Из-за того, что концепция не была сформирована сразу, были допущены ошибки. Мы столкнулись с тяжелыми геологическими и инженерными условиями. На участке было такое количество подземных коммуникаций, принадлежащих различным монопольным ведомствам, что процесс разрешения вопросов с некоторыми организациями затянулся на 1,5–2 года. Что существенно отразилось на сроках строительства».

Как рассказал Сергей Соколов, опираясь на 14-летний опыт присутствия на рынке, было решено принципиально изменить концепцию, создав мощный пул якорных арендаторов федерального уровня. Первая очередь «Шкиперского молла» площадью 10 тыс. кв. метров стартовала еще в мае 2006 года, а на прошлой неделе завершилось строительство второй очереди торгово-развлекательного комплекса. До сих пор на Васильевском острове не было ни современного кинотеатра, ни большого развлекательного центра для детей.

Эти идеи легли в основу концепции 2-й очереди, объем инвестиций в проект составил более 800 млн рублей. Теперь совокуп-



X5 RETAIL GROUP ГОТОВА ВЫСТУПИТЬ В КАЧЕСТВЕ СОИНВЕСТОРА 3-Й ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА ТРК «ШКИПЕРСКИЙ МОЛЛ»

ная площадь составляет 21 тыс. кв. метров, из них GLA (арендопригодная) – 15,3 тыс. кв. метров. Якорными арендаторами являются супермаркет «Перекресток» формата New generation, «ТехноШок», «Детский Мир», McDonalds, «Спортмастер», многозональный кинотеатр мультиплекс «Кино Сити», детский развлекательный центр; кроме того, более 1 тыс. кв. метров займут учреждения питания: кафе, рестораны, бары. Такую концепцию предложила компания S. A. Ricci, дебютант 2012 года на петербург-

ском рынке. «На Васильевском острове проживает более 200 тыс. человек, для сравнения – это население Петрозаводска, – делится директор департамента торговой недвижимости S. A. Ricci Роман Евстратов. – В ближайшей перспективе там появится около 150 тыс. кв. метров торговой недвижимости. На Васильевском острове их всего 30 тыс. кв. метров, и увеличения не предвидится, поскольку исторический центр испытывает дефицит. На 1 тыс. населения приходится 134 кв. метра GLA, тогда как в дру-

гих районах Петербурга аналогичный показатель составляет 450 кв. метров, а в Приморском достигает 950 кв. метров».

«Мы оптимизировали концепцию с учетом существующих якорных арендаторов и переориентировали владельцев с фешн-направлений на более жизненные. В частности, увеличили площади, отведенные под заведения общественного питания, рекреационный сегмент», – говорит Денис Радзимовский, генеральный директор S. A. Ricci в Петербурге.

После переоценки концепции и перспектив развития комплекса пересмотрели свои взгляды и арендаторы. Представитель департамента по недвижимости McDonalds в России Дмитрий Горбачев рассказал, что компания планировала разместить ресторан на территории «Шкиперского молла» еще в 1-й очереди. Но в 2006 году от идеи отказались из-за рисков сделать заведение убыточным. «Немалую роль при принятии положительного решения сыграло строительство многофункционального комплекса Горного университета, ЗСД и намывных территорий «Морской фасад», – комментирует Дмитрий Горбачев. – Также с учетом недостаточности торговых площадей в отношении 1 кв. метра на 1 тыс. жителей было принято решение зайти в ТРК «Шкиперский молл». На данный момент договор аренды подписан на 25 лет, зарегистрирован, и с 20 марта мы приступили к отделке площадей, открытие планируем в августе 2012 года». Судя по всему, неплохо идут дела и у магазина сети «Перекресток» – в связи с высокой проходимостью и потребностями покупателей, супермаркет месяц назад перешел на круглосуточный режим работы. Кроме того, именно X5 Retail Group готова выступить в качестве соинвестора 3-й очереди строительства ТРК «Шкиперский молл», которую планируют реализовать в 2015 году. По словам г-на Соколова, в эксплуатацию планируется ввести от 40–60 тыс. кв. метров, включая подземный и наземный паркинги. Объем вложений составит 1500 USD на кв. м, помимо собственных финансовых ресурсов ООО «Шкиперский молл», будут привлечены заемные и средства соинвесторов.

На Левашовском проспекте будет новый спортклуб



Евгений Иванов. На участке ОАО «Метрострой» в Петроградском районе (Левашовский проспект, 11/7) будет возведен спортивный комплекс с новым современным футбольным полем, многофункциональными игровыми залами, гостиничными номерами для спортсменов и болельщиков, фитнес-центром с 25-метровым бассейном. Здесь будут также скалодром, сквош и другие востребованные сегодня спортивные направления.

Застройщик – ООО «Метропаркинг» – нетрадиционным образом решает проблему парковочных мест в Петроградском районе. Паркинг решено разместить под футбольным полем без ущерба для экологии и спортсменов.

Оригинальную концепцию поддержала администрация Петроградского района, Комитет по физической культуре и спорту и другие заинтересованные службы и ведомства города. КГА согласовал строительство спор-

тивного комплекса на Левашовском проспекте после корректировки архитектурных решений по замечаниям градостроительного совета. В настоящее время завершается Государственная экспертиза инженерной подготовки территории под строительство спортивного клуба, по результатам которой летом 2012 года начнется строительство объекта.

Закончить строительство инвестор планирует в 2014 году.

ИНТЕРВЬЮ

Игорь Тупальский: «Мы всегда первые, потому что у нас нет другого выхода»

Любовь Андреева. Самые амбициозные городские проекты сегодня связаны с реновацией промышленных территорий и редевелопментом зон исторического центра. Группа компаний «Размах» — крупнейший подрядчик по рекультивации территорий, сносу и демонтажу зданий, реконструкции и приспособлению.

Президент ГК «Размах» Игорь Тупальский рассказал «Кто строит в Петербурге» о том, как начиналась отрасль демонтажа, и почему ломать сегодня гораздо сложнее, чем строить.

— В 1997 году вы основали «Ассоциацию по сносу зданий». Вы были первым, кто предложил услуги демонтажа на питерском рынке?

— Я хочу сказать, что до 1997 года снос и демонтаж зданий не существовал как отдельный бизнес. Были управления механизации с парком специальной техники. Существовали компании, которые в том числе оказывали и услуги по сносу зданий с помощью примитивных пневматических экскаваторов с так называемой шар-бабой. Настоящий пик демонтажа пришелся на время с 1947 по 1953 год, когда разбирали и обрушивали те здания, которые в войну были подвергнуты бомбардировкам. Но, к сожалению, даже в то время никому не пришло в голову выделить технологию разрушения в отдельную отрасль. Это отчасти стало причиной того, что не была разработана законодательная база (СНиПы и т.п.) в отношении сносов.

Наша компания начала свое существование со скромного демонтажа оборудования, который перерос в демонтаж металлоконструкций. Все это произошло еще в 1998 году на объектах первых заказчиков — ткацкой фабрики «Искра», где сейчас расположен «Гранд-Каньон», и трикотажной фабрики «ЛАК» на Боровой, где сейчас находится

ся лофт «Ткачи». Примерно в то же время мы осуществили сверхсложный демонтаж Путиловского эллинга на территории «Северной Верфи». Именно тогда я понял, что за технологически и инженерно сложные работы заказчик готов платить серьезные деньги. Очень много лет надо мной откровенно потешались, когда я говорил, что занимаюсь сносом зданий. Будучи хедлайнером этого направления в Санкт-Петербурге, лично я сделал очень много для того, чтобы эта для многих странная идея превратилась в серьезный доходный бизнес. С точки зрения технологий, идеологии и подходов мы за все эти годы совершили большой качественный прорыв от простого разбора стены с помощью пневматического молотка до сложного технологического оборудования для переработки отходов сноса зданий.

— Как вы обычно комментируете расхожую фразу «ломать — не строить»?

— Сразу скажу, что она не отражает суть и саму идею нашего бизнеса. Спорить я не хочу, но отвечаю всегда просто: «А вы придите и сделайте. Попробуйте сломать...»

Если строитель всегда строит снизу вверх, то со стороны, в принципе, все понятно: у него есть опора, которую он сверху надстраивает. У нас же сам процесс происходит сверху вниз. И надо понимать, что контролируемость такого процесса гораздо более сложная. Поэтому фраза «ломать — не строить», может, относилась к сносу забора во време-

на Ивана IV или какому-то двухэтажному никому не нужному сараю. А когда речь идет о работах вокруг действующих производств, над станками, на высоте 40–50 метров, в районе исторической или плотной застройки, когда к объекту никак не подобраться, или он вообще под землей? С другой стороны, если бы было все так просто, то у каждой генподрядной организации существовала бы отдельная специализированная структура по сносу зданий. Но все понимают: это совсем другая технология, другой подход, другие проектные решения и вообще совершенно другой бизнес.

— Вы сами пытаетесь повысить репутацию отрасли?

— Для нас очень важно при создании цивилизованного и прозрачного рынка остановить тот поток негативного отношения обществу, который почти всегда сопутствует проектам в сферах реконструкции недвижимости, редевелопмента и реновации территорий. Мы разрабатываем идею создания общественной организации, которая взяла бы на себя регулируемую функцию рынка, превратив его из хаоса и стихийного беспредела в более системную, управляемую и предсказуемую отрасль строительной индустрии. Наша задача — разрушить сложившийся стереотип и вывести рынок демонтажа на уровень продвинутых западных стран, где это всеми уважаемая, высоко развитая и очень технологичная отрасль.

— Как, на ваш взгляд, сегодня распределены доли рынка в вашем бизнесе?

— В ближайшей перспективе я вижу передел, большое изменение долей по Петербургу. В связи с тем, что происходят серьезные кадровые перестановки во властных структурах, курирующих строительный комплекс Петербурга, компании, работающие с административным ресурсом, будут терять свои позиции. Некоторые игроки рынка, заявляющие о своих лидерских позициях, пока не подкрепили это ни одним крупным заказом на территории Петербурга и Ленинградской области. Мы рассчитываем серьезно увеличить долю своего присутствия на рынке процентов до 60. Подрастет доля Springald и «Ольвекс». Очень надеюсь, что «Ольвекс» в скором времени вернет свои позиции, как наиболее адекватный и профессиональный игрок этого рынка. Я за честную конкуренцию.

— Откуда появилось новое название — «Размах»?

— Это результат ребрендинга, который мы проводили по ряду причин. Одна из таких — неудобство использования старого названия «Ассоциация по сносу зданий» на рынке реконструкции, генподрядных общестроительных работ (а мы уже вышли на такой уровень) и в региональной экспансии. Новое название отражает наши планы по выходу на лидерские позиции федерального уровня; мы активно работаем в Москве, Сочи, на Урале и в других регионах страны.

— Деятельность компании в регионах — это и есть ваши ближайшие планы?

— В целом да. Но в наши цели входит не только увеличение присутствия в Северо-Западном регионе, Москве и центре России, но и формирование абсолютно нового типа бизнес-структуры. Это будет инжиниринговая компания, которая наряду со сносом и демонтажом оказывает весь комплекс услуг по анализу, разработке, проектированию и консалтингу для инвесторов, заказчиков и девелоперов.

— У компании есть конкретные примеры, демонстрирующие эффективность такого подхода?

— У нас сейчас в работе находится интересный проект в Архангельской области, который начался для нас со стандартного сноса части производственных корпусов, а на данный момент мы уже подписываем контракт на снос нескольких предприятий, переработку бетонных отходов и использование полученного щебня в устройстве подъездных к объекту дорог. Так, проект замкнулся в красивую, максимально экономичную и социально направленную бизнес-идею, которой у заказчика изначально даже не существовало.

— Анализ земельного участка или здания, а также выбор концепции использования объекта — это стандартная услуга любого крупного девелопера. На каком этапе работ подключается ваша компания как подрядчик?

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Чистый долг «ЛенСпецСМУ» составил 138 млн USD.** ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» выплатило 10-й купон и амортизацию 20% номинальной стоимости по облигационному займу серии 01 (4-01-17664-J) от 12.11.2009). В общей сложности было выплачено 31,56 млн руб. купонного дохода, исходя из расчета 15,78 руб. на 1 облигацию, или 16,00% годовых, и 400,0 млн руб. номинальной стоимости (200,0 руб. на 1 облигацию). Таким образом, непогашенная часть номинальной стоимости займа после амортизации составляет 400 млн руб.

По состоянию на 30.05.2012 облигации серии 01 торговались по цене 101,75% выше номинала, что при дюрациях 0,27 года соответствует доходности 9,78% годовых.

Теперь общий объем кредитного портфеля составил 315,4 млн USD, чистый долг — 138,1 млн USD.

■ **«Балтик Групп» займется демонтажом в интересах города.** ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества», подведомственное КУГИ, выбрало на конкурсе организацию для демонтажных работ. Ею стало ООО «Балтик Групп».

В 2-недельный срок компания освободила 4 земельных участка в Калининском районе общей площадью 145 кв. м от имущества «арендаторов», осуществляющих хозяйственную деятельность на объектах городской собственности без правоустанавливающих документов на землепользование и отказавшихся добровольно освободить спорные земельные участки. Сумма договора составила почти 500 тыс. рублей.

Демонтированное имущество было вывезено на склад временного хранения. Убытки, которые ГБУ понесло в связи с освобожде-

нием объектов и осуществлением демонтажа, будут взысканы с предпринимателей в судебном порядке. В настоящий момент освобожденные земельные участки переданы собственнику — КУГИ.

■ **АИЖК запустило ипотечную программу для молодых учителей.** ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» начинает реализацию новой программы «Ипотека для молодых учителей», об этом сообщает пресс-служба компании.

По условиям нового продукта молодые учителя смогут оформить ипотечный кредит под процентную ставку в размере 8,5% годовых вне зависимости от срока кредитования и других параметров кредита. Воспользоваться им смогут специалисты до 35 лет, работающие в государственных и муниципальных школах и имеющие право на субсидию для оплаты части перво-

начального взноса. «По условиям программы минимальный первоначальный взнос составляет 20%. Но молодому учителю достаточно иметь в руках только 10% собственных средств, остальная часть будет оплачена за счет субсидии», — говорится в пресс-релизе АИЖК. В материалах агентства поясняется, что субсидии выделяются в рамках реализации постановления правительства РФ от 29 декабря 2011 года «О порядке предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на возмещение части затрат в связи с представлением учителям общеобразовательных учреждений ипотечного кредита». При этом заемщик должен обязательно подтвердить свою платежеспособность, а при нехватке собственных доходов для получения кредита нужного размера он может привлечь одного созаемщика.

В ближайшей перспективе я вижу передел, большое изменение долей рынка по Петербургу.

Игорь Тупальский, президент ГК «Размах»

– Девелоперы и есть наши основные заказчики. Именно за первичным консалтингом участка либо приспособляемого в будущем объекта они приходят сначала к нам. Мы даем им полный анализ площадки и грунтов, а далее, исходя из его особенностей, рекомендуем типологию будущих зданий и сооружений в конкретном месте. У нас налажены отношения и рабочие связи со всеми крупными девелоперскими компаниями города, поэтому стадия разработки концепции и проектирования без нас не обходится.

– Вы помните первую дробилку, которая была приобретена компанией? Что это было за оборудование?

– Первые гидравлические ножницы для разрушения бетона появились у нас. Первый экскаватор с высокой стрелой для сноса высотных зданий был приобретен нами. В 2003 году мы первые привезли из Финляндии дробилку Metso Minerals для работы с железобетоном. В Финляндии эта техника использовалась на открытых карьерах и горных разработках гранита, мы были первыми, кто начал использовать ее на объектах сноса. Эта дробилка была запущена в том же году при строительстве первого в городе крупного складского комплекса, расположенного на Кубинской улице (заказчик – ГК «ИСТ»). Именно на этом объекте с использованием вторичного щебня был выполнен большой объем работ по планировке и отсыпке территории. На то время это было нашим стопроцентным «ноу-хау», так не работал никто. Кстати, мы первыми использовали гидравлические фрезы на экскаваторах, для выгрызания бетона. Мы первыми «привели» на площадки роботов-разрушителей, внедрили системы пылеподавления и стабилизации подвижных грунтов. Ну, и на протяжении нескольких последних лет мы являлись кузницей кадров, своеобразным университетом на рынке демонтажа. Мы почти во всем были первыми, потому что другого выхода у нас просто не было.

– Как и где готовят специалистов для вашего рынка?

– Нигде. Только на практике и на самой стройплощадке, когда опыт и есть тот самый «сын ошибок трудных». Мы всегда вкладывали и продолжаем вкладывать огромные средства и усилия в подготовку своих специалистов. Не секрет,

что их потом у нас переманивают другие компании. Но этим можно гордиться, ведь мы обладаем самым качественным человеческим ресурсом.

– Каково на сегодня процентное соотношение вторичной переработки отходов в бизнесе компании «Размах»?

– Около двадцати процентов. К сожалению, в Петербурге до сих пор не принят закон о переработке строительных отходов. И на сегодня этот процесс пока никем не регламентируется. Ассоциация переработчиков отходов совместно с «Механобром» пытались предпринять какие-то подвижки в этом направлении, но пока ни к чему не пришли. А зря. Потому что идея с переработкой мусорных отходов могла бы снизить нагрузку на мусорные полигоны. Мы в 2008 году получили сертификат соответствия на вторичный щебень, потратив время, силы и деньги на то, чтобы доказать, что вторичный щебень – пригодный для использования в строительстве продукт. Подчас приходится заниматься просветительской деятельностью, ибо большая часть строителей не следит за последними достижениями в области технологии устройства дорог, благоустройства территорий.

– Ваша компания принимает активное участие в реновации промышленных зон. Вы поддерживаете саму идею высвобождения этих территорий под новое развитие?

– Если посмотреть на карту Петербурга, то сразу поражает обилие так называемых серых пятен вокруг центра города. Он буквально окольцован этими старыми промышленными зонами. Все те предприятия, которые расположены в этом «поясе», давным-давно ничего не производят и не могут производить, превратившись в какие-то склады, ангары, мини-пекарни и прочие подсобки для мелкого розничного бизнеса. Мощности, которые были в свое время подведены к этим районам, не используются. Предприятия простаивают, налогов никто не платит, город теряет огромные средства из-за того, что эти зоны нерентабельны... Если посмотреть на набережную Невы, то все это место должно отдаваться под жилье с прекрасным видом на воду, с развитой транспортной инфраструктурой. Как можно выплавлять медь в самом центре го-

рода, загрязняя воздух и почву, или испытывать ракетное топливо в непосредственной близости к стрелке Васильевского острова? Я считаю, что проекты промышленной реновации – это самая большая и серьезная тема для нашего города. Есть, конечно, такие труднорешаемые проблемы, как историческая застройка и памятники архитектуры, но работать все равно надо.

– Как ваша компания выстраивает отношения с градозащитниками? Как вы вообще относитесь к этому движению в Петербурге?

– Мне очень нравится то, чем занимаются эти люди. Я искренне снимаю шляпу перед активистами-градозащитниками Александром Кононовым, Маргаритой Штиглиц и др. За короткое время они сумели создать реальную противоборствующую силу, которая не позволяет превратить Петербург в Москву, а исторический центр города – в сплошной новодел фальшивых оперных декораций. Я рад, что эти люди не занимаются глупой критикой, а всегда ищут какие-то пути, предпринимают попытки сохранения или восстановления памятников. Мне кажется, за этим движением – наше будущее.

– У вас высшее медицинское образование. Как оно помогает вам в бизнесе?

– Медицинское образование дает правильное построение логических схем, возможность оперировать большим объемом информации, ставить безошибочный диагноз и выбирать правильный метод лечения. Все эти принципы очень легко применимы и в современном ме-

неджменте. Демонтаж по сути – это вырезание уже отмерших и отработанных участков архитектурного организма. Нас можно смело называть санитарами города.

– Какие ценности в жизни вы ставите на первое место?

– Для меня важнее всего гармония... Если честно, я бы не хотел заниматься тяжелым и жестким бизнесом. Я с удовольствием бы фотографировал, писал стихи, рассказы и сказки. Друзья давно просят, чтобы я открыл свой ресторанчик – говорят, что я вкусно готовлю, а жена даже собирает мои рецепты, хочет издать кулинарную книгу. Чтобы быть в бизнесе, ты тратишь много физических и нравственных сил, ищешь компромиссы, часто переступаешь через себя, эмоционально надламываешься. Иногда хочется не добывать средства для существования, а просто взять сумку с фотоаппаратом и уйти в лес. Но как жить в нашей стране, зарабатывая искусством? У нас самые низкооплачиваемые профессии – учитель и врач. Я бы с удовольствием работал врачом, но не в нашей стране.

– Чему посвящаете свое свободное время?

– Фотография и поэзия – мои основные увлечения. А свободное время я отдаю семье, воспитываю детей, занимаюсь их культурным образованием и сам вожу по выставкам, театрам и музеям. Недавно посетили экспозицию, посвящен-

ную японским самураям. Культуру Японии я изучал в свое время с большим удовольствием, поэтому на выставке мы обошлись без помощи гида. Надеюсь, детям было не просто интересно. Если хотя бы какая-то частица всего увиденного останется жить в их умах, можно считать, что вкладываю в них не зря...

– Какое личное качество вы считаете необходимым для бизнеса в нашей стране?

– Бесстрашие. У нас нельзя чего-то добиться с чувством страха. Отвага, азарт и кураж – именно те качества, которые необходимы в первую очередь для русского бизнесмена. Далее можно опираться на смекалку, расчетливость, маневренность, умение договариваться и искать компромиссы. Но в начале – не надо ничего бояться...



ДОСЬЕ

Игорь Тупальский

Родился в 1971 году в Петрозаводске (Республика Карелия), в семье врача и биолога.

Окончил Петрозаводский государственный университет им. Куусинена, медицинский факультет, но по специальности почти не работал.

В 1997 году основал в Петербурге «Ассоциацию по сносу зданий» – первую компанию, которая начала специализироваться на демонтажных работах.

К 2006 году компания стала лидером в своей нише, а в 2011 году вошла в ГК «Размах».

Женат. Воспитывает троих детей.

ГОРОД

■ В Купчино открыли ТРК «Рио».

Торгово-развлекательный комплекс «Рио» открылся сегодня на пересечении ул. Салова, Белградской и Фучика. Общая площадь объекта составляет 70 тыс. кв. метров и представляет собой классический молл регионального формата; наземная парковка вмещает 1,7 тыс. машино-мест. Собственником нового комплекса является ГК «Ташир», специализирующаяся в девелопменте и управлении коммерческой недвижимости. Якорными арендаторами стали гипермаркет «О'Кей», H&M, «Детский мир», гипермаркет товаров для дома «Наш Дом», «Эльдорадо», кинотеатр «Синема Стар» и компьютерный центр «Кей». Развлекательный центр открыт с сегодняшнего дня, кроме кинотеатра, там также размещаются детский игровой центр, боулинг. Кроме того, скоро там откроется и крокодиловая фер-

ма. Зона ресторанов и фуд-корта включает McDonald's, Tashir pizza, «Теремок», «Крош-ку Картошку», Subway, «Шоколадницу», Sippapop и Comedy Cafe. Торговые площадки будут функционировать в полном объеме после завершения косметического ремонта.

■ **Детям-сиротам выделяют на жилье около 6 млрд рублей.** Правительство России распределит между регионами 6,223 млрд рублей на обеспечение жильем детей-сирот. Соответствующее распоряжение от 7 июня размещено на сайте кабинета министров. Размер субсидии для Петербурга составил 27,8 млн рублей, для Ленинградской области – 53,2 млн рублей.

■ **В центре Петербурга реконструируют 40 котельных.** Реконструкция проводится в рамках городской программы «Строительство и реконструкция объектов теплоснабжения в Адмиралтейском и Централь-

ном районах Санкт-Петербурга на период до 2025 года», реализует ее компания «Петербургтеплоэнерго». Так, в Центральном районе Петербурга до конца года планируют реконструировать более 40 объектов теплоснабжения. Реконструкции подвергнутся восемь котельных на территории ООО «ЖКС № 1» и 34 на территории ООО «ЖКС № 2». Вместо них построят 19 новых котельных с современным оборудованием и три центральных тепловых пункта. 20 старых котельных будут закрыты, а их абоненты будут подключены к новым построенным теплоисточникам. Также специалисты займутся и обновлением теплотрасс от данных источников теплоснабжения. Как рассказали в администрации Центрального района, адресная программа по проведению капитального ремонта внутридомовых систем теплоснабжения в зоне реконструк-

ции теплоисточников уже сформирована и утверждена. Объем выделенных средств составил около 560 млн рублей. Горячее водоснабжение получат школа № 122, детский сад № 25, детский сад № 19, школа № 308 и поликлиника № 37.

■ **К 2017 году создадут «Мегаполис-сад».** Разработать концепцию «Санкт-Петербург – мегаполис-сад» предложил депутат Законодательного собрания СПб Андрей Анохин. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский поддержал эту идею и указал, что в настоящее время Комитетом по благоустройству разработана Программа озеленения территорий на 2013–2017 годы, предусматривающая рост ежегодных посадок деревьев в 2 раза, кустарников в 3 раза, а также увеличение объемов работ по текущему и капитальному ремонту территорий зеленых насаждений.

Редевелопмент: вчера, сегодня, завтра

Любовь Андреева. О редевелопменте промышленных территорий Петербурга впервые заговорили 20 лет назад. С тех пор рынок продвинулся незначительно. На данный момент редевелопмент носит точечный характер и зиждется на преобразовании бывших заводов и фабрик в офисные центры разных классов.

На сегодняшний день в Петербурге и близлежащих землях Ленобласти находится около 50 промышленных объектов площадью свыше 11 тысяч га. Свыше 30 км набережных города застроены промышленной архитектурой, хотя многие объекты пустуют или не используются по назначению. Архитекторы, девелоперы и власть едины во мнении, что этим старым стенам нужна новая жизнь. Для воплощения этих идей в жизнь можно использовать опыт Европы и Америки, где модернизирована большая часть таких зон. По мнению аналитиков, Россия еще в самом начале пути, у нас до сих пор не выработана модель перехода из промышленной зоны в бизнес-проект, нет юридической базы для реконструкции и продажи такой недвижимости. Но, несмотря ни на что, подобные объекты являются привлекательными и могут приносить огромную прибыль не только инвесторам, но и региональной казне.

В ожидании обновления

«Сегодня доля промышленных зон в крупных промышленных городах России составляет от 20 до 30% территории. Многие из этих предприятий не могут работать эффективно в новых условиях: производственные мощности, оборудование – устарели, неэффективно используются земля, инженерные сооружения, подъездные и транспортные пути. Такие объекты должны уступить место новым проектам», – говорит Александр Васильев, управляющий директор ГК «КрашМаш».

По данным Комитета по земельным ресурсам, к промышленным территориям относится 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади Петербурга. В инвестиционное развитие вовлечены 30 крупных производственных зон, и треть из них (это 3,6 тыс. га) уже получила планировочную документацию. В центральной части го-



СВЫШЕ 30 КМ НАБЕРЕЖНЫХ ГОРОДА ЗАСТРОЕНЫ ПРОМЫШЛЕННОЙ АРХИТЕКТУРОЙ

рода на почти 6 тыс. га расположено около 200 предприятий. Объекты, износ которых достигает 60–70%, составляют 2,2 тыс. га, то есть это половина центра города.

Игорь Лучков, советник NAI Besag, глава Комитета по оценочной деятельности Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД) считает, что проблема редевелопмента в городе существует более 20 лет. «В середине 90-х годов появился инструмент по развитию «серого пояса» Петербурга – Агентство по развитию территорий, но процесс затормозился кризисом 1998 года. В начале 2000-х годов на рынке работало около 20 подобных агентств, но им не хватало полномочий, чтобы заниматься всеми вопросами

редевелопмента. В целом же рынок развивался спонтанно, в середине 2000-х годов наблюдали бум на рынке недвижимости, когда проекты коммерческой недвижимости в год сдавались миллионами квадратных метров, что в конечном итоге привело к насыщению рынка. Город был вынужден отказаться от точечной застройки, озадачиться избыточной нагрузкой на инженерные сети и инфраструктуру города. Был сделан акцент на квартальную комплексную застройку территорий. Сейчас новая администрация города старается по-новому взглянуть на застройку города, запланированные проекты, в том числе и в центральной части», – рассказывает эксперт.

Недепрессивные примеры

Масштабных проектов редевелопмента в городе пока единицы. Большинство из них предполагают перевод предприятий на периферию. По оценке экспертов, это очень сложный процесс, требующий большой подготовительной работы и внушительных инвестиций.

Среди позитивных примеров реновации промышленных объектов эксперты называют: фабрику Невской ниточной мануфактуры, Прядильно-ниточный комбинат им. Кирова, Пристрельную башню на Октябрьской набережной.

Среди знаковых реализованных проектов: МФК «Треугольник 1880, 1-й Двор», LOFT-проект

«ЭТАЖИ», бизнес-центры «Бенуа» и «Лангензипен», перестроенный из здания на территории бывшего завода «Знамя Труда», водонапорная башня «Водоканал 1863», «Алекса́ндро-Невская мануфактура 1837», превращенная в БЦ «Фидель» и БЦ «Маркус», офисные помещения которого располагаются в бывшем производственном корпусе одной из первых в городе типографий.

«Первая мебельная фабрика» после вывода своих мощностей из центра города также занялась редевелопментом. Предприятие построило жилой дом на бывшей фабричной земле на улице Мира и проектирует отель на Петроградской наб., 24.

Город

■ **Владимир Путин осмотрел новое здание суда в Петербурге.** Президент РФ Владимир Путин посетил новое здание городского суда, строительство которого было завершено в этом году. Новое здание намного больше старого. Площадь старых помещений составляла 8 тысяч квадратных метров, а новых – 60 тысяч. Всего в здании 54 зала для судебных заседаний, из которых 12 оборудованы системами видеосвязи. Отличительной особенностью новых помещений является то, что кабинеты судей находятся в отдельном корпусе, куда посетители попасть не могут. Кроме того, судьи имеют отдельную автостоянку на 100 с лишним мест. Для посетителей оборудована стоянка на 160 мест. Председатель Верховного суда РФ Вячеслав Лебедев сообщил, что в рамках федеральной целевой программы в этом

году в России будут открыты 38 судов. Еще 32 объекта планируется завершить в следующем году, а общая потребность в новых судебных помещениях составляет около 300. Как ожидается, средства на новые помещения будут предусмотрены в федеральной целевой программе «Развитие судебной системы в РФ на 2013–17 годы».

■ **КУГИ не нашел хозяина кафе.** Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга проиграл в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области дело об освобождении двух небольших участков во Фрунзенском районе. КУГИ требовал снести пристройку к легальному торгово-бытовому комплексу и павильон-кафе. Однако суд решил, что иск не предъявлен к надлежащему ответчику. События начали развиваться в прошлом

году. Администрация Фрунзенского района сообщила КУГИ, что у дома на Будапештской улице, 11, лит. А, ведутся строительные работы. Спустя полгода специалистами ГУП «ГУИОН» проведена инвентаризация этого земельного участка, в ходе которой установлено, что 357 кв. м застраиваются без правоустанавливающих документов.

После этого сотрудниками КУГИ и районной администрации проведена еще одна проверка. Зафиксировано, что уже возведена пристройка, кроме того, обнаружен нелегальный отдельно стоящий павильон, используемый под кафе-бистро, о чем составлен акт с фотофиксацией.

Иск был предъявлен к ООО «Сервис-1». Эта компания 23.03.2011 подавала в адрес КУГИ заявление с просьбой оформить в краткосрочную аренду земельный участок на Буда-

пештской, 11, лит. А. В деле есть ответ Управления государственного строительного надзора от 25.03.2011, из которого следует, что ООО «Сервис-1» привлекалось к административной ответственности за производство работ без разрешения на строительство. Однако суд решил, что все это не доказывает факта, что пристройка и кафе принадлежат именно этой компании или используются ею. То, что «Сервис-1» просил аренды территории, не означает, что он занял ее, не получив разрешения чиновников. В ответе Госстройнадзора не указан адрес, где эта компания проводила нелегальные работы. Акты проверки использования земельного участка на Будапештской от 23.01.2012 и от 01.06.2012 составлены КУГИ в одностороннем порядке, без привлечения «Сервиса-1». В деле нет документов, под-

Интересно решение здания бывшей прядильно-ткацкой фабрики им. Петра Анисимова. В 2010 году Группа компаний «Овентал» начала реконструкцию, поставив перед собой задачу превратить заброшенный промышленный комплекс в креативное пространство «Ткачи», многофункциональный центр для культуры, образования, работы и отдыха.

Будущее «промки»

На сегодняшний день в городе заявлено около 20 проектов приспособления старинной промышленной архитектуры к современному использованию.

Так, «ВТБ Девелопмент» реализует в Петербурге сразу два знакомых проекта редевелопмента: «Набережная Европы» на месте РНЦ «Прикладная химия» и «Невская ратуша» на месте бывшего трамвайного парка им. Смирнова. Оба проекта находятся лишь в начальной стадии организации. Бизнесмены не раз повторяли, что ускорить процесс могла бы администрация города, если бы предоставляла инвесторам промышленные площадки с уже подготовленной инфраструктурой.

Сегодня ГК «КрашМаш» проводит демонтаж 53 зданий на территории Государственного института прикладной химии – реновация территории площадью 45,4 тыс. кв. м, а общий строительный объем демонтированных объектов – более 600 тыс. куб. метров.

Сегодня в работе еще два крупных проекта в центре города: «Новая Голландия» и 2-я очередь МФК «Треугольник 1880».

В скором времени в городе говорят еще об одном реновационном объекте. Так, Российский аукционный дом готовит к продаже земельные участки площадью 7,4 га (принадлежат Группе компаний Heineken). Пять земельных участков расположены в историческом центре Петербурга. Надель общей площадью 74 311 кв. м позиционируются под общественно-деловую и жилую застройку.

Адрес объектов: Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, д. 8а, лит. Б; д. 9, лит. Ж, М; участки 7, 8. Два участка общей площадью 66 376 кв. м со зданиями площадью 55 585,1 кв. м предлагаются в собственность. Подразумевается снос существующих зданий и строительство многофункционального комплекса с производственно-складскими и общественно-деловыми объектами, а также жилая застройка.

По предварительным расчетам, объем предполагаемой застройки может составить 50 000–100 000 кв. м, в зависимости от функционального состава комплекса и архитектурных решений проекта. Начальная цена – 560 млн рублей.

«Группа ЛСР» и компания SetlCity

приступили к реализации совместного проекта жилой застройки участка площадью 104,7 тыс. кв. м, расположенного на проспекте Энергетиков, 9. По предварительным оценкам, площадь нового жилого комплекса составит около 120 тыс. кв. м.

Ранее на данном земельном участке, владельцем которого является ОАО ПО «Баррикада» (предприятие «Группы ЛСР»), находилось одно из производств железобетонных изделий, которое несколько лет назад было перебазировано на другую площадку предприятия. В рамках совместного проекта стоимость данного земельного участка оценена в 1,56 млрд рублей. Строительные работы планируется начать в 2013 году.

По сведениям компании «ЛСР», редевелопмент этого участка – это часть программы «Группы ЛСР» по повышению эффективности использования земельных активов компании.

Холдинг Setl Group ведет уже пятый объект редевелопмента промышленных территорий в Петербурге. «Построен жилой дом Lake House на месте прядильно-ткацкой фабрики, возведены дома «Авангард», «Атланта» и «Атланта-2» на территории завода «Авангард», а также жилой комплекс Stockholm на месте завода «Редан». В активе компании многофункциональный комплекс на Ушаковской набережной – реновация территории Северного завода. Группа «ЛСР» также не впервые занялась переоборудованием производственных зон.

По заказу инвестора проекта – ООО «Юнит» (Meridian Development) – специалисты ГК «Размах» провели комплексную реновацию территории завода «Петрол» на Московском пр. Здесь начнется первая очередь строительства. При подготовке участка к последующему развитию были демонтированы ветхие здания и сооружения – вышедшие из эксплуатации производственные цеха послевоенной постройки.

При этом в городе еще много депрессивных территорий. Так, по мнению Маргариты Штиглиц, специалиста по промышленной архитектуре, к ним можно отнести дворы завода «Арсенал», территорию «Красного треугольника» на Обводном канале. «На Обводном канале находятся и 4 известных газгольдера, которые имеют огромные цилиндрические объемы, мощные стены и никак не используются. Проект газгольдеров был представлен на Газовом форуме как проект Музея энергетики, но идея не получила развития. Примеры прекрасной архитектуры – пустующее здание разрушающейся солововни пивоварни «Бавария», тоже пока стоит невостребованное, будущее Российской бумагоделальной

мануфактуры на Обводном канале неизвестно, хотя пока она работает», – говорит г-жа Штиглиц.

«Открытых тендеров от компаний, которые у всех на слуху, сейчас нет. При этом ряд инвестиционных проектов в городе находится все еще в замороженном состоянии. Например, недостроенная гостиница «Северная корона» на набережной реки Карповки. Этот проект подразумевает, безусловно, снос существующего недостроенного здания, а объем там приличный», – рассказывает Кирилл Орт, генеральный директор ООО «Терминатор». На его взгляд, наиболее интересными для инвесторов являются Свердловская, Выборгская, Пироговская и Синопская набережные. Они находятся практически в центре города и обладают большим потенциалом для развития. Вывод промышленных зон, находящихся у воды, позволит значительно улучшить экологическую обстановку в Петербурге. Вид на воду во всем мире стоит дорого, поэтому строительство бизнес-центров класса «А» и даже гостиниц было бы особенно уместно именно на набережных.

Трудности перевода

Бюджет перевода предприятия за черту города исчисляется десятками миллионов долларов. Компании должны платить за инфраструктуру и инженерную подготовку новых площадок, вкладывать в строительство новых корпусов и их оборудование. Потребуются также переформлирование земельного участка из промзоны в общественно-деловую, а это тоже деньги. Кроме того, работающие предприятия могут потребовать компенсации упущенной за время переезда прибыли.

Другая проблема реновации промышленных территорий – это различные ограничения и необходимость сохранения существующих зданий. Так, на территории могут оказаться памятники под охраной КГИОП. Иногда невозможно приспособить пространство под современную функцию, создав комфортную среду обитания.

У редевелопмента есть также множество нюансов, которые отражаются на скорости реализации проектов и их стоимости. Например, на участке, где компания «Лемминкяйнен» реализует проект «Илматар», находится водонапорная башня Якова Чернихова. По словам гендиректора компании Юха Вятто, она будет включена в проект и приведена в порядок.

По словам Дмитрия Абрамова, генерального директора «БТК Девелопмент», особенно тяжело было проводить реновацию промышленного предприятия фабрики им. В. Володарского (FOSP). «Мы перебазировали действующие про-

изводства, поэтому был двойной редевелопмент и два инвестиционных проекта: создание работающей современной фабрики в другом районе и восстановление исторического облика здания фабрики, создание там многофункционального бизнес-центра», – говорит спикер.

При проведении таких работ нужно иметь в виду, что изменение функционального назначения здания меняет всю прилегающую инфраструктуру: транспорт, парковки, объекты торговли.

Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры», видит основной проблемой редевелопмента разницу интересов сторон. Инвестор стремится закрыть сделку и вступить в права владения участком, собственник участка хочет получить права на новый участок и подключиться ко всем мощностям, и одновременно удовлетворить все потребности не представляется возможным.

Стоит отметить, что потенциальных инвесторов также волнует и функциональное назначение территории. Под промышленными объектами на территории, согласно Генплану, в большинстве случаев предполагается строительство только производственных или общественно-деловых объектов. Тогда как инвесторов, несущих серьезные затраты на вывод предприятия, интересует быстрый возврат инвестиций, который могут обеспечить только жилые проекты.

Александр Щитковский, начальник отдела правовой экспертизы ГАПИ, сообщил, что Городское агентство промышленных инвестиций сейчас прорабатывает системный подход к реновации «серого пояса» Петербурга. «Есть много проблем, и все они завязаны на экономику инвесторов и экономику города, так как у многих предприятий отсутствуют финансовые возможности для переезда. Более того, редевелопмент сдерживают градостроительные ограничения – инвестор зачастую не может эффективно использовать освободившиеся территории. Сейчас у собственников промышленных предприятий свои планы, у девелоперов свои, а у государства – свои. Привести это к общему знаменателю непросто. ГАПИ предлагает решать проблему комплексно, повышая экономику предприятий и инвесторов. Наша концепция предполагает возрождение Агентства развития территорий (АРТ), которое бы взяло на себя функцию посредника между государством и бизнесом, собирало бы от инвесторов информацию об их интересах и проблемах в сфере редевелопмента, общался с промышленными площадками и составлял план развития городских территорий».

МНЕНИЕ



Кирилл Орт,
генеральный директор
ООО «Терминатор»:

– В Москве большинство промышленных зон на набережных Москвы-реки и Яузы уже прошли процесс редевелопмента в 2000-х годах. Например, комплекс заводской зоны «Красный Октябрь» вблизи Кремля был отдан под создание культурно-офисного центра, где расположились офисы ведущих компаний, клубы и рестораны. Пока у нас примером такого решения является лишь Петроградская набережная.

– Из наших последних объектов интересен снос Петербургского машиностроительного завода, ДК завода «Светлана», сейчас готовим строительную площадку для жилого проекта на «Балтийской Жемчужине», подготовлен проект по сносу завода «Баррикада». Недавно мы получили свидетельство о допуске на особо опасные и сложные объекты, так что сейчас «Терминатор» подтвердил свою квалификацию, и мы готовимся к новым тендерам, в том числе – на объектах федерального значения.

МНЕНИЕ



Александр Васильев,
управляющий директор
ГК «КрашМаш»:

– Снос и демонтаж старых зданий и сооружений на этих территориях – это еще полдела, проблема состоит в том, что грунты, расположенные на таких площадках, бывают достаточно сильно загрязнены. Игнорировать эту проблему нельзя. На сегодняшний момент очистка загрязненных грунтов в комплексе «демонтаж – переработка строительных отходов во вторичное сырье – рекультивация территории для нового строительства» позволяет снизить затраты на данную операцию весьма ощутимо. По-прежнему сложным остается вопрос инвестиционных проектов внутри города, в его исторической части, непросто найти взаимовыгодные условия работы инвесторов и города.

тверждающих вызов компании для составления актов, поэтому арбитраж не принял последние как доказательство.

■ **Строители бизнес-центра на Херсонской, 12–14, обязаны компенсировать ущерб соседям.** Жилой дом на ул. Херсонская, 10, был поврежден при строительстве финансово-кредитного центра. Заказчик строительства дал гарантийное обязательство об устранении в этом году дефектов, возникших в результате проведения работ. Об этом сообщил вице-губернатор Игорь Метельский в ответ на запрос депутата Законодательного собрания Алексея Макарова. Одна из жительниц дома пожаловалась, что из-за строительства по соседству произошла осадка фундамента, в стенах квартир, на лестничных маршах и в потолках открылись трещины, некоторые из которых

являются сквозными, произошло обрушение кирпичной кладки. В нескольких квартирах наблюдается прогиб потолка, перекос окон и дверей. Эти факты легли в основу обращения депутата. В ответе вице-губернатор указал, что существующий жилой дом был построен в 1863–1898 годах, он попадает в 30-метровую зону влияния нового строительства. В соответствии с проектом, до начала строительства, выполнено усиление фундаментов и грунтов основания здания методом инъектирования цементным раствором. Техническое обследование состояния строительных конструкций дома проводилось до начала выполнения строительных работ в октябре 2007 года. Конструкции дома, по выводам ООО «Бэскит», находятся в ограниченно работоспособном состоянии, а отдельные конструкции – в недопустимом. При

устройстве котлована под будущий финансовый центр здание дома 10 по Херсонской улице получило осадку и произошло раскрытие трещин старого происхождения, признается Игорь Метельский.

В январе текущего года строительство центра было приостановлено, и выполнено техническое обследование конструкций соседнего здания. На основании обследования выполнен и дополнительно реализован проект усиления конструкций дома 10. Также выполнены мероприятия по усилению свода арки на улице, ремонт лестничной клетки. Заказчиком строительства ООО «Строй-Альянс» произведен дополнительный осмотр квартир и нежилых помещений с целью освидетельствования и фиксации возможных дефектов с обязательным актированием в присутствии собственников.

Увеличена зона наблюдений. Выявленные повреждения устраняются. Заказчику строительства предписано выполнить косметический ремонт в помещениях квартир дома.

В настоящее время осадки здания не зафиксированы. В марте текущего года, после реализации мероприятий по результатам технического обследования, строительные работы на финансово-кредитном центре были возобновлены. В настоящее время на строительной площадке выполнены работы по устройству монолитной железобетонной фундаментной плиты. Наблюдения за состоянием конструкций и геодезический контроль ведутся регулярно. Геотехнический мониторинг и наблюдения за зданиями окружающей застройки ведет ГБУ «Центр экспертно-технического сопровождения».

Лизинг сторонится недвижимости

Елена Зубова. Покупка объектов недвижимости с помощью лизинга — не слишком востребованная на петербургском рынке схема. Из-за несовершенного законодательства сделки получаются сложными. Кроме того, сейчас ставки кредитования нередко интереснее лизинговых платежей, поэтому между лизингом и кредитом расчетливый бизнес выбирает кредит.



справка

Лизинг — это финансовая аренда с последующим выкупом. Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе здания и сооружения.

Переход права собственности к лизингополучателю происходит только через определенный период времени. Это зависит от договора лизинга. Наиболее распространен переход права собственности после уплаты всех лизинговых платежей.

Возвратный лизинг — это финансовая операция, в которой продавец продает активы покупателю при условии, что покупатель впоследствии сдаст их в аренду продавцу.

СТАВКИ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ НИЖЕ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ЛИЗИНГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ РЕШАЮЩИМ ФАКТОРОМ В ПОЛЬЗУ АРЕНДЫ

Объем рынка лизинга недвижимости изначально был невелик, а в последние годы и вовсе сократился. Целый ряд компаний и банков, которые декларируют такую услугу, в действительности ее не оказывают — нет клиентов. В лизинговом портфеле группы компаний «Зест» доля недвижимости составляет 8%. Компания «ВТБ24 Лизинг» имеет «малый объем портфеля», при этом сделки совершаются небольшие. Список можно продолжать.

Но в ГК «Балтийский лизинг» отмечают возросшее количество обращений. Действительно, количество ин-

тересантов выросло, по оценке ГК, в два-три раза. Однако, рассказывает Ксения Шекотова, начальник отдела лизинга оборудования ГК «Балтийский лизинг», большей частью такие обращения ставят целью сравнение с банковским финансированием. Реальных сделок — единицы.

Причин для слабой активности в этом сегменте предостаточно.

Аргументы против

Сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости не способствует развитию лизинговых схем. На лизинг недвижимости серьезное вли-

яние оказывают цены на объекты и арендные ставки. «Зачастую ставки аренды на рынке ниже ежемесячных лизинговых платежей, что является решающим фактором в пользу аренды», — поясняет заместитель начальника по работе с клиентами ООО «СЛК» (Санкт-Петербургская лизинговая компания) Вадим Анисимов.

Рыночная ситуация усугубляется состоянием дел у владельцев недвижимости, которые порой избегаются от объектов не от хорошей жизни. При этом, подчеркивает старший специалист по маркетингу

и рекламы группы лизинговых компаний «Зест» Татьяна Гунько, у продавцов недвижимости «нередко есть желание реализовать ее по довольно низкой балансовой стоимости, так как при продаже по реальной рыночной цене собственник теряет до половины денег на налогах. А для лизинговой компании подобные схемы неприемлемы».

Одна из основных причин неразвитости сегмента, объясняют в компании «ВТБ24 Лизинг», — противоречия в законодательстве. Но российские финансовые специалисты научились придумывать

схемы, которые позволяют оставаться в рамках закона и при этом делать дело.

«Порядок регистрации договора лизинга и договора купли-продажи не прописан напрямую и не регламентируется законом о государственной регистрации сделок с недвижимостью. Сегодня лизинговые компании решают это путем одновременной регистрации договора лизинга и договора купли-продажи», — рассказывает Татьяна Гунько. Кроме того, подчеркивает она, лизинг земли в России законодательно запрещен: сторонам лизинговой сделки приходится заключать отдельный договор аренды с правом выкупа.

Словом, сделка с недвижимостью требует от ее участников изобретательности и массы времени.

Спрос вразрез с предложением

Между тем спрос на услугу есть. Речь идет о нежилых объектах самого разного функционального назначения, но большинство сде-

город

■ **Закон о памятниках культурного наследия Ленобласти откорректируют.** Законодательное собрание Ленобласти одобрило поправки депутата от «Справедливой России» Галины Куликовой в проект «О внесении изменений в областной закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) Ленинградской области». Напомним, сейчас он проходит процедуру второго чтения. Изменения необходимы для приведения регионального закона в соответствие с отраслевым федеральным и более эффективным правового регулирования. Закон коснется и вновь выявленных объектов, расположенных на территории Ленинградской области. Вице-спикер, председатель профильной комиссии Галина Куликова, внеся поправки, уточнила некоторые юридические аспекты использования объектов культурного наследия на территории региона. Так, одна из ее поправок гласит, что «льготы, предоставляемые физическим или юридиче-

ским лицам, вложившим свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия, устанавливаются Правительством Ленинградской области в соответствии с законодательством Российской Федерации». Ранее в законопроекте была лишь норма о праве на льготную арендную плату, новая же норма позволяет расширить перечень возможных льгот. Другая поправка определяет, что «договор аренды или безвозмездного пользования объектом культурного наследия заключается в соответствии с учетом требования Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Ранее в этом пункте была прописана возможность заключать оба вида документа. Представители профильного комитета правительства согласились со всеми депутатскими поправками. Ожидается, что законопроект будет одобрен на ближайшем заседании областного парламента.

■ **Банк «Санкт-Петербург» и садоводы заключили соглашение о сотрудничестве.** Банк «Санкт-Петербург» и межрегиональная общественная организация «Союз садоводов, огородников и дачников Санкт-Петербурга и Ленинградской области» подписали соглашение о реализации совместных социальных проектов, направленных на защиту интересов садоводов, огородников и дачников. Теперь банк разработает для садоводств региона индивидуальные программы и предоставит доступ к уже имеющимся продуктам. Пакет услуг предусмотрен непосредственно для владельцев дачных, садовых и огородных участков: выпуск банковской карты — членского билета, удостоверяющего личность садовода, микрокредитование, кредитование для приобретения недвижимости, выплата пенсий, целевые депозиты и др. «Наше сотрудничество с Союзом садоводов, огородников и дачников Санкт-Петербурга

и Ленинградской области имеет большое социальное значение для сотен тысяч жителей нашего региона», — комментирует первый заместитель председателя Правления ОАО «Банк «Санкт-Петербург» Владимир Скатын. — Банк готов стать надежным партнером для всех садоводческих организаций и разработать индивидуальные условия банковского обслуживания». По словам Владимира Скатына, партнер банка — СК «Гайде» — предоставит Союзу садоводов Санкт-Петербурга и Ленинградской области специальные условия по страхованию. Первые проекты по сотрудничеству бизнесменов и садоводов будут реализованы в Гатчинском и Приозерском районах Ленинградской области. Напомним, сегодня на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области около 800 тысяч дачных, садовых и огородных участков, на которых трудятся и отдыхают более 2,5 млн садоводов.

Примеры базовых параметров сделок по лизингу недвижимости

Компания	Объекты лизинга	Срок	Сумма	Авансовый платеж	Удорожание стоимости за время действия договора
«ПН-Лизинг»	Коммерческая недвижимость	До 5 лет	—	От 20%	От 9%
«Балтийский лизинг»	Здания и встроенные помещения коммерческого назначения (производственные, офисные, складские, торговые)	До 5 лет	От 5 млн рублей	От 20%	6–11%
«Альянс-Лизинг»	Коммерческая недвижимость	От 7 лет	От 2 млн рублей	От 30%	От 7,5%
«Макролизинг»	Объекты коммерческой недвижимости первичного, вторичного фондов, строящиеся	5–7 лет	—	От 10%	От 7%
«Зест»	Коммерческая недвижимость	1,5-5 лет	От 200 тыс. долларов (эквивалент в рублях или евро)	10-30%	от 9% в год в рублях, от 7% в год в иностранной валюте
«Юниаструм Лизинг»	Офисные и производственные здания, имущественные комплексы, помещения под магазины, рестораны, автосервис и т. п.	До 10 лет	От 167 тыс. USD	30%	8–10%
«Абсолют Банк»	Коммерческая недвижимость	До 8 лет	20-300 млн рублей	От 30%	От 9%
Лизинговая компания Северо-Запада	Коммерческая недвижимость	1–5 лет	30 тыс. – 10 млн USD	По договоренности	От 7%
Санкт-Петербургская лизинговая компания	Коммерческая недвижимость	2–5 лет	От 3 млн рублей	20-30%	—
«ВТБ24 Лизинг»	Офисные, торговые, складские, логистические, гостиничные, производственные объекты	До 10 лет	До 200 млн рублей	От 10%	Ставка удорожания определяется индивидуально

Источник: интернет-сайты компаний

лок происходит с производственной недвижимостью. «Обращения по производственным помещениям, как правило, связаны с приобретением имущественных комплексов (производственных баз) целиком. В этом случае клиент просчитывает возможность смешанного финансирования – лизингового и банковского, где в лизинг приобретается недвижимость и, например, находящееся в нем оборудование», – рассказывает Ксения Щекотова.

«Производственные компании стремятся получить объект недвижимости вблизи КАД, но важнейшим критерием является наличие в помещениях коммуникаций», – добавляет Вадим Анисимов.

Также, по его наблюдениям, есть спрос на торговую недвижимость. «Как правило, торговые организации интересуются площадями, которые, в зависимости от специфики торговли, находятся либо в местах повышенной проходимости (если это розничная торговая компания), либо в местах, близлежащих к КАД и с удобной транспортной доступностью», – рассказывает г-н Анисимов.

Безусловно, лизинговым компаниям интереснее работать с крупными клиентами, которые интересуются крупными же объектами. Однако, отмечает Татьяна Гунько, основной поток заявок на лизинг недвижимости в ГК «Зест» сейчас поступает от представителей малого бизнеса. Запросы касаются в основном небольших помещений под торговлю и офисы. «К сожалению, большинство подобных сделок не могут быть заключены – потенциальные клиенты не соответствуют параметрам качественного заказчика», – говорит г-жа Гунько.

Индивидуальный подход

В Европе, рассказывает Ксения Щекотова, начиная с 2005 года рост рынка недвижимости замедлился. Вместе с тем, результаты интереснее, чем в России. «В объеме нового бизнеса сделки с недвижимостью занимают 12 процентов, это намного больше, чем в России. 43 процента договоров заключается на срок от 8 до 16 лет, договоров на 16–20 лет – 26 процентов», – приводит статистику г-жа Щекотова.

Такие сроки выплат для российского рынка – из области фантастики. В большинстве лизинговых компаний срок составляет 5–7 лет. При этом авансовый платеж, который до кризиса был 5%, а затем подрос до 30%, сегодня зачастую составляет 20% (см. таблицу). «Самый рас-

пространенный срок лизинга – пять лет, – объясняет позицию лизинговых компаний Вадим Анисимов. – Это обусловлено стоимостью привлечения заемных ресурсов. Более короткий срок, как правило, становится финансово неподъемным для лизингополучателей. А на более длительный срок или лизинговой компании сложнее привлечь кредитные ресурсы, или стоимость этих ресурсов слишком высока».

Как правило, требуется страхование объекта на весь срок действия договора лизинга. Некоторые компании требуют дополнительный залог – если объект имеет низкую ликвидность.

Распространенная практика – индивидуальный подход. «Мы предлагаем нашим клиентам индивидуальные условия сделки. Это определяется тем, что каждая сдел-

ка по лизингу недвижимости фактически является уникальной», – поясняет Татьяна Гунько.

Ксения Щекотова также подчеркивает индивидуальный подход к клиентам и объектам: «Главное, чтобы оценка стоимости объекта соответствовала рыночной и в наличии были все правоустанавливающие документы на объект. Учитывая более длительный срок амортизации недвижимости по сравнению, например, с оборудованием, мы, соответственно, предлагаем и больший срок лизинга – до 7–10 лет».

Несколько компаний готовы работать по схеме возвратного лизинга. Однако запросов на эту услугу, констатирует Вадим Анисимов, за последние полгода вообще не поступало. «Но в зависимости от объекта недвижимости можно говорить о сроках лизинга в 3–5 лет с дисконтом в 60–70 процентов», – добавил он.

Пока жива надежда

Хотя законодательство никто править не собирается, а потону сложности у лизинговых компаний остаются прежними, специалисты прогнозируют небольшой рост рынка. По расчетам ГК «Балтийский лизинг», в 2012 году он составит 10–15%. Невысокий прирост Ксения Щекотова объясняет так и не решенными законодательно земельными вопросами. Кроме того, сегодня банковское кредитование составляет серьезную конкуренцию финансовой аренде, позволяя приобретать недвижимость за счет займов на более интересных условиях. «Думаю, возможно увеличение срока лизинга со стороны лизинговых компаний с государственным участием для проверенных и крупных клиентов, уменьшение размера аванса за счет снижения рисков ликвидности, сезонность платежей и прочее», – добавила она.

Рост объема лизинговых услуг эксперты также связывают с ситуацией на рынке недвижимости и в финансовом секторе. «В связи с развитием инфраструктуры Петербурга, застройки новых районов данная услуга будет востребована. Со стабилизацией кредитных рынков и удешевления стоимости заимствования, думаю, объем лизинга недвижимости будет расти», – говорит Вадим Анисимов.

Но главное – есть куда стремиться и на кого равняться. «Мировой опыт лизингового рынка показывает, что доля лизинга недвижимости в портфелях лизинговых компаний различных стран составляет 20–40 процентов. Этим и определяется потенциал развития лизинга недвижимости в России», – заключила Татьяна Гунько.

Закон о памятниках культурного наследия Ленобласти откорректируют

Законодательное собрание Ленобласти одобрило поправки депутата от «Справедливой России» Галины Куликовой в проект «О внесении изменений в областной закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) Ленинградской области». Напомним, сейчас он проходит процедуру второго чтения. Изменения необходимы для приведения регионального закона в соответствие с отраслевым федеральным и более эффективным правового регулирования. Закон коснется и вновь выявленных объектов, расположенных на территории Ленинградской области.

Вице-спикер, председатель профильной комиссии Галина Куликова, внеся поправки, уточнила некоторые юридические аспекты использования объектов культурного наследия на территории региона. Так, одна из ее поправок гласит, что «льготы, предоставляемые физическим или юридическим лицам, вложившим свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия, устанавливаются Правительством Ленинградской области в соответствии с законодательством Российской Федерации». Ранее в законопроекте была лишь норма о праве на льготную арендную плату, новая же норма позволяет расширить перечень возможных льгот. Другая поправка определяет, что «договор аренды или безвозмездного пользования объектом культурного наследия заключается в соответствии с учетом требования Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Ранее в этом пункте была прописана возможность заключать оба вида документа. Представители профильного комитета правительства согласились со всеми депутатскими поправками. Ожидается, что законопроект будет одобрен на ближайшем заседании областного парламента.

справка

Преимущества лизинга

- Льготное налогообложение. Поскольку лизингополучатель – не собственник имущества (оно находится на балансе лизинговой компании), он освобожден от уплаты налогов напрямую – сумма налогов включена в состав лизинговых платежей.
- Как правило, дополнительный залог не требуется, поскольку оно находится на балансе лизингополучателя.
- Лизинговый платеж включается в затраты (себестоимость) в полном объеме, поэтому есть экономия по налогу на прибыль.
- Предмет лизинга амортизируется в три раза быстрее – благодаря механизму ускоренной амортизации с соответствующим коэффициентом. То есть лизингополучатель становится собственником здания по минимальной остаточной стоимости.
- Не требуется сразу оплачивать всю стоимость оборудования.
- Нет необходимости открывать расчетный счет.
- Имущество не учитывается на балансе лизингополучателя, а его стоимость не включается в остаток кредиторской задолженности, что позволяет улучшать финансовые показатели и привлекать дополнительные кредиты.
- Лизинговое имущество может выступать в качестве залога.



Сбавить растущие обороты

Антонина Спиридонова. Лизинг строительной техники, скорее всего, сбавит обороты, и его рост к концу года составит не более 10–20%. Резкое увеличение спроса, зафиксированное на рынке в последние в 2010–2011 годах, в ближайшее время уже не повторится.



мнение



Дмитрий Туз, генеральный директор КЮН и Партнеры СНГ:

– Заметен рост сделок по строительной технике, используемой в строительстве жилья. За счет возобновления роста ипотечных программ увеличивается спрос на квартиры. Мы констатируем увеличение передачи в лизинг башенных кранов и подъемных платформ. В этом году объем наших сделок по такой технике уже составил 190 млн рублей. Здесь существует значительный отложенный спрос, т. к. строительство жилья сильнее всего просело в кризис. Однако, в связи со сменой губернаторов и исполнительной власти во многих регионах, логичным является пересмотр многих крупных и средних проектов, что, безусловно, скажется на темпах роста в рамках 2012 года.

СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА ЯВЛЯЕТСЯ ЛИКВИДНЫМ ПРЕДМЕТОМ ЛИЗИНГА, ОНА БЫСТРО МОЖЕТ БЫТЬ РЕАЛИЗОВАНА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Опрошенные лизинговые компании практически единогласно заявляют о стремительном росте спроса на строительную технику в последние два года. В качестве основных причин роста рынка эксперты называют возобновление приостановленных на период кризиса строительных проектов, необходимость обновления устаревших парков техники, предоставление лизинговым компаниям более выгодных условий кредитования и повышение уровня предоставляемого сервиса, в том числе предлагают льготные тарифы на страхование, помогают подготовить технику для прохождения ТО. Немаловажным фактором является физический и моральный износ техники за последние несколько лет, поскольку пик активных приобретений пришелся на докризисное время.

Как отмечают в компании «ПН-Лизинг», в 2011 году лизинг строительной техники России составил примерно 5% от всех новых договоров. В денежном выражении это около 65 млрд рублей, что на 50% больше, чем в 2010 году. Внутрен-

ние темпы прироста позволили «догнать» самый успешный для лизинговой отрасли 2007 год. Тогда на долю этого сегмента приходилось более 6% нового бизнеса, что в деньгах составляет также порядка 65 млрд рублей.

Начальник отдела лизинга оборудования ГК «Балтийский лизинг» Ксения Щекотова говорит, что самый быстрый рост темпов наблюдался в 2011 году. «В нашей компании объем сделок со строительной техникой и строительным оборудованием в 2011 году по отношению к объему 2010-го вырос в 3,2 раза. И тенденция роста в этом году сохраняется, однако темпы, скорее всего, будут уже не такие высокие, как в прошлом», – говорит эксперт. В компании «ПН-Лизинг» объем сделок по строительной технике (без учета дорожно-строительной), заключенных в 2011 году, составляет почти 90 млн рублей, что в шесть раз больше итогов 2010 года.

«Количество сделок по финансированию всех видов строительной техники неуклонно растет», – говорит Дмитрий Туз, генеральный ди-

ректор КЮН и Партнеры СНГ. – Как и до кризиса, много техники требуется предприятиям дорожно-строительной отрасли. Это связано с инфраструктурными проектами на всей территории РФ. Некоторые наши клиенты консолидировались во время кризиса, поглотив конкурентов или сделав стратегические приобретения. Как раз одному из таких клиентов в этом году был передан в лизинг дробильно-сортировочный комплекс для разработки карьера стоимостью 150 млн рублей». По мнению эксперта, стабилен спрос на технику в углеводородной отрасли. Строительство нефте- и газопроводов, соответствующих перевалочных терминалов требует как общестроительной, так и специализированной техники.

Ксения Щекотова говорит, что основным спросом сейчас пользуется универсальная техника: погрузчики и экскаваторы европейских производителей, используемые на любых строительных объектах, в том числе в дорожном строительстве. Меньший спрос на крупногабаритную специали-

зированную технику для нулевого цикла (сваебойные установки и т. д.). Подобной точки зрения придерживается и член наблюдательного совета ГК «Сотранс» (в ГК входит лизинговая компания «Берейт-Капитал») Александр Швед. Универсальная техника имеет наибольший спрос; специализированные машины, например средства малой механизации, применяемые для внутренних ремонтно-отделочных работ, берутся куда реже. Среди наиболее популярных марок эксперты называют JCB, Terex, Komatsu.

Если говорить о конкретных цифрах и условиях, то, по словам генерального директора ООО «ПЛК» Дмитрия Горизонтова, среднее по рынку – 15–20%, аванс сроком на 3–5 лет. Условия и требования к заемщикам меняются в зависимости от стоимости передаваемой техники, средние и малые сделки обычно идут по скоринговым программам с очень понятными и простыми условиями. «Процент удорожания составляет порядка 5–10. Срок рассмотрения заявки в среднем снизился с двух недель

до нескольких дней», – добавляет управляющий директор «Крашмаша» Александр Васильев.

Говоря о дальнейших перспективах, эксперты подчеркивают, что экономика в целом растет, и деловая активность в строительстве увеличивается, постепенно возвращаясь к докризисным объемам, что дает право говорить о сохранении интереса к лизингу строительной техники. «Строительная техника является ликвидным предметом лизинга, она быстро может быть реализована на вторичном рынке в случае возникновения необходимости изъятия техники при невозможности лизингополучателя выплачивать лизинговые платежи. Поэтому данный предмет лизинга является для лизинговых компаний интересным для финансирования, и с ростом спроса будет расти и объем лизинговых сделок со строительной техникой», – говорит Ксения Щекотова. Однако темпы уже будут более сдержанными. «Рост рынка строительной техники будет в пределах 10–20 процентов», – уверен Александр Швед.

Дублер Большого Сампсониевского и Энгельса не тронет Удельный парк

Создание дублера транспортной связи Большой Сампсониевский пр. – пр. Энгельса – Выборгское шоссе необходимо для отвода основного потока автотранспорта от жилых кварталов северной части города. В Генеральный план проектируемая дорога внесена под условным названием Магистраль № 7.

Коридор прохождения Магистрали № 7 не затрагивает границы Удельного парка, находящегося в перечне территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденного Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430–85 «О зеленых насаждениях общего пользования», сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь

Метельский в ответе на запрос депутата Законодательного собрания СПб Андрея Анохина.

Прохождение Магистрали № 7 предусмотрено соответственно в функциональной зоне «У» и территориальной зоне «ТУ» – зоны улично-дорожной сети. Постановлением Правительства Санкт-

Петербурга от 14.04.2009 № 379 «О совершенствовании и развитии дорожного хозяйства Санкт-Петербурга до 2015 года» реализация Магистрали № 7 предусматривается в сроки 2012–2015 гг.

Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга запланировано в 2012 году начало разработки проектной документации по объекту. При этом дано поручение рассмотреть возможность прохождения магистрали, не затрагивая сложившуюся экосистему Удельного парка, говорится в ответе вице-губернатора.

Сам депутат Анохин, ссылаясь на проведенный им с 28 марта по 19 апреля 2012 года опрос жителей Приморского района, утверждает, что 99% людей против это-

го проекта (опрошено, как говорится в запросе, 30 тыс. респондентов). Граждане высказывают опасение, писал депутат, что строительство автомагистрали негативно скажется на экосистеме Удельного парка и приведет к его уничтожению, но при этом не решит проблему транспортной разгрузки пр. Энгельса.

Игорь Метельский пообещал, что поступившее в Комитет по градостроительству и архитектуре обращение депутата по внесению изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга, в части исключения Магистрали № 7 или изменения ее местоположения, будет в установленном порядке рассмотрено Комиссией по подготовке изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга.

Негромкий голос профессионалов

Евгений Иванов. Холдинг RVI совместно с архитектурной мастерской Михаила Мамошина организовал в минувший четверг встречу с архитектурным сообществом Петербурга, посвященную развитию исторического центра Северной столицы.

Встреча для последних времен получилась необычная. С одной стороны, не было на ней представителей общественности, именуемых себя градозащитниками, не было чиновников, бравших на себя роль модераторов и активных участников подобных мероприятий, не было «интриг, скандалов, расследований», которыми традиционно сопровождалось все, что имело отношение к архитектуре XXI века в Петербурге.

С другой стороны, и само место дискуссии, и выбранный организаторами формат предполагали неспешный, обстоятельный и уважительный диалог о том, что действительно волнует и архитектурное сообщество, и бизнес, и общество в целом.

Элитный дом «Таврический» на углу Чернышевского и Шпалерной, сданный в эксплуатацию в прошлом году, ни на одном из этапов возведения не вызывал негативных эмоций, как и большинство ново-

строек в исторической части города. Сегодня этот дом можно считать одним из удачных примеров нового строительства в центре. Он возведен с учетом всех требований, тактично вписан в среду и просто привлекателен внешне.

Редчайший случай, когда в зале (исключая залы Дома архитекторов и КГА, где проходят заседания градсовета) собралось столько светил зодчества – 12 академиков архитектуры под предводительством президента Санкт-Петербургского союза архитекторов Владимира Попова, а также признанные мастера – руководители и специалисты ведущих проектных компаний Петербурга.

Тема была объявлена заранее всеобъемлющая – «Новый архитектурный Петербург: каким ему быть?» – и, естественно, в профессиональном диалоге не могла не сузиться до конкретных вопросов, имеющих реальное значение сегодня и в ближайшей перспективе.

Во главу угла встали проблемы законодательства, регламентирующего строительство в центре города. Ключевыми на сегодня остаются нестыковки, заложенные в федеральном законодательстве. Владимир Попов напомнил, в частности, о том, что профессиональное сообщество в течение нескольких лет вносит поправки в Градостроительный кодекс РФ, пытаясь продвинуть их и через правительственные структуры, и через Государственную Думу, однако все остается по-прежнему. Архитекторы были практически единодушны, признавая целесообразность либерализации нормативных актов, регламентирующих строительство в историческом центре, в целом при ужесточении ключевых требований: по высотности, «красным линиям», санитарии, противопожарных и т.п.

Вместе с тем должна быть ужесточена ответственность при проектировании и строительстве. Особенно



ЭЛИТНЫЙ ДОМ «ТАВРИЧЕСКИЙ»

в центре. Владимир Попов высказался за то, чтобы к работам в историческом центре допускались только архитекторы, предъявившие рекомендации профессионального сообщества.

В целом дискуссии как таковой не получилось. Могла бы оживить мероприятие, но не оживила вялая перепалка архитектора Евгения Герасимова и одного из пишущих об архитектуре журналистов по поводу характеристик Музея современного искусства в Риме (проект Захи Хадид).

В Петербурге достаточно своих проблем. Хоть и радовались собравшиеся небольшому количеству

(по сравнению, например, с Барселонной) градостроительных ошибок, но сокрушались по поводу хронического отсутствия заказов, переживали за уровень подготовки выпускников архитектурных вузов, сетовали на отсутствие архитектурной критики и невысокий в целом уровень культуры жителей Северной столицы. В этом, кстати, ведущие архитекторы не снимают часть вины с себя самих: очевидно, назрела необходимость как более строгого обсуждения работ коллег в профессиональной среде, так и более широкого диалога зодчих с горожанами: о прошлом, настоящем и будущем петербургской архитектуры.



ПРОДАЕТСЯ

торговый комплекс «Мebelвуд» с арендаторами (готовый бизнес)

Площадь: 28 800 кв. м
Стоимость: 1728 млн руб.

Собственник
+7 (911) 909 17 67
ssp@megamade.ru

РЕКЛАМА

16-я Международная строительная выставка

12-14 сентября

Санкт-Петербург, ВК «Левант»

2012

НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ

«Битва технологий»: соревновательные презентации в защиту продукции и технологий

Активная демонстрационная площадка: мастер-классы, показы, консультации, дискуссии

Конкурс «Инновации в строительстве»

ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО, ИННОВАЦИОННО!

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

Генеральный спонсорский партнер: Klucstronit.ru

Генеральный медиа-партнер: Santitas

Генеральный информационный партнер: Stronit

РЕКЛАМА

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

проект

Русь в стиле fashion

Наталья Бурковская. Вместо кинотеатра «Русь» на Коломяжском, 22а, будет построен региональный торгово-развлекательный комплекс площадью 115 тыс. кв. метров, основной акцент в котором будет сделан на fashion-составляющую.

Девелопером ТРЦ выступает стройкорпорация «Элис», а эксклюзивным агентом по маркетингу и сдаче в аренду – компания Jones Lang LaSalle.

Напомним, что здание кинотеатра «Русь» на Коломяжском пр., 22а, которое находится рядом с вестибюлем станции метро «Пионерская», и участок земли площадью 3 га под ним год назад купила в собственность строительная корпорация «Элис». По мнению экспертов, бывший собственник недвижимости уступил участок в Приморском районе за 20 млн USD.

Кинотеатр «Русь» известен как один из масштабных долгостроев города. Его начали возводить еще в 1985 году – как единое целое с наземным вестибюлем станции метро «Пионерская». Впоследствии проект несколько раз меняли, и стройка остановилась. В 1991 году администрация мэра Анатолия Собчака передала недострой кинотеатра церкви «Миссия «Благая весть» для создания Центра духовного возрождения. Центр духовного возрождения открылся в 2001 году, а спустя год «Миссия «Благая весть» получила право собственности на здание и оформила долгосрочные права аренды участка.

Здание кинотеатра неоднократно фигурировало в новостях. Так, в 2007 году финансовая группа «Новый мир», входящая в Балтийскую строительную группу, заявила о приобретении кинотеатра и земельного участка под строительство многофункционального комплекса, но проект не состоялся.

В октябре прошлого года Александр Павлов, исполнительный директор стройкорпорации «Элис», сообщил, что снос старого здания нач-



нется в марте 2012 года. На месте кинотеатра планировалось построить mix-проект из жилья и коммерческих площадей. Один из вариантов – возведение торгово-развлекательного комплекса площадью около 20 тыс. кв. м и жилого комплекса комфорткласса площадью до 60 тыс. кв. м. Аналитики подсчитали, что общие инвестиции в проект могли бы составить 2,8–3,2 млрд рублей с учетом вложений в снос здания.

В нынешней концепции комплекс представляет собой fashion-центр европейского уровня. Концепция проекта предполагает строительство регионального торгово-развлекательного комплекса, основной акцент в котором будет сделан на fashion-составляющую. Общая площадь

ТРК составит 115 000 кв. м, в том числе 65 000 кв. м арендуемой площади.

В торгово-развлекательном центре будет представлен полный спектр товаров и услуг для всей семьи: продуктовый супермаркет (2000 кв. м), универсам детских товаров (2000 кв. м), универсам спортивных товаров (1500 кв. м), многозальный кинотеатр (3500 кв. м) и фитнес-центр (4000 кв. м). В объекте также появится 12 концепций кухонь в рамках фуд-корта, современные городские кафе и рестораны. Комплекс будет оснащен подземным паркингом и открытыми автостоянками на 1200 машино-мест.

Открытие торгово-развлекательного комплекса запланировано на 4-й квартал 2014 года.

мнение



Анастасия Балмочных, руководитель проектов Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– Наша задача – сделать этот проект одним из самых популярных мест шопинга, мест встреч и отдыха петербуржцев. Мы уверены, что отличная локация и грамотная концепция позволят привлечь сюда более 170 популярных операторов – как новых для рынка Петербурга игроков, так и популярные и востребованные федеральные и международные бренды.

мнение



Александр Павлов, исполнительный директор стройкорпорации «Элис»:

– Успех комплекса зависит не только от хорошей локации. Особое внимание мы уделяем качеству концепции, tenant mix и дизайну общих зон. К работе над проектом мы пригласили ведущих дизайнеров, которые создадут эксклюзивный дизайн-проект оформления внутреннего пространства комплекса.

выставка

«Жилищный проект» подводит летние итоги

Состоялась 43-я выставка-семинар «Жилищный проект». Символично, что накануне «Жилпроекту» исполнилось 6 лет. В своем поздравлении Олег Островский, начальник Управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга, отметил, что все эти годы выставка является отличным инструментом в решении жилищных проблем петербуржцев.



Июньский «Жилпроект» завершил выставочный сезон первого полугодия. Деловая программа летней выставки была особенно насыщенной. Здесь собрались профессионалы, чтобы обсудить аспекты ценообразования на рынке недвижимости, проблемы и перспективы риелторской деятельности. Как повысить лояльность клиентов? Как создать востребованную услугу? В решении этих вопросов приняли участие лучшие специалисты Санкт-Петербурга и Москвы. Профессионалы отмечают, что на выставке-семинаре они не только узнают о новых тенденциях на рынке, но и повышают свою квалификацию. А значит, могут более эффективно помочь своим клиентам.

Яркой отличительной чертой «Жилпроекта» является то, что он помогает профессионалам и горожанам говорить на одном языке. По словам Павла Горячкина, директора департамента ценообразова-

ния в строительстве Ассоциации строителей России (г. Москва), «Жилищный проект» – это «уникальная площадка, где встречаются лучшие специалисты города и петербуржцы». Именно здесь горожане получают необходимые знания и реальную помощь.

Большой интерес посетителей вызвали презентации и тематические семинары. Посетители узнали, как эффективно использовать возможности государственных жилищных программ, получили рекомендации по выбору жилищных кредитов. Ценовой обзор загородной недвижимости, анализ новостроек экономкласса, риски при покупке готового и строящегося жилья и способы их

снижения – об этом и многом другом горожанам рассказали признанные эксперты рынка. Также докладчики рассмотрели в подробностях инфраструктуру Петроградского и Василеостровского районов, типологию так называемых «брежневок» и «кораблей». Каждый желающий смог обратиться в консультационные центры и получить информацию по интересующему его вопросу.

Применить полученные знания на практике петербуржцы смогли непосредственно на выставке, в работе которой принимали участие ведущие строительные, банковские, риелторские, юридические и страховые компании.

Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» состоится 6–7 октября 2012 года в Ледовом дворце (метро «Проспект Большевиков»). Организаторы: Жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга и группа компаний «Бюллетень недвижимости». Подробности – на сайте www.gilproekt.ru. Вход и консультации бесплатны.

открытие



Питерлэнд на любой вкус

На прошлой неделе состоялось официальное открытие ТРК «Питерлэнд». Впервые распахнула свои двери торговая галерея комплекса.



Аквaparк Peterland AQUA и ТЦ «Питерлэнд» – это сочетание новейшего комплекса водных развлечений и просторного шопинг-молла. Peterland AQUA – самый большой крытый аквапарк России, общей площадью 25 000 кв. м и одновременной вместимостью до 2000 человек, функционирует с февраля 2012 года. Аквaparк спроектирован и построен с учетом последних тенденций и разработок в данной сфере. Общий объем инвестиций в проект составляет 320 млн долларов срок окупаемости – 5 лет.

Проект очень экологичен, одним из основных материалов, примененных при строительстве, является дерево. Одна из особенностей Peterland AQUA – эксклюзивный архитектурный проект с уникальной деревянной конструкцией купола (высота – 45 метров, диаметр – 90 метров). Нижняя часть купола

остеклена, что позволяет любоваться видом на побережье Финского залива в любое время года.

ТЦ «Питерлэнд» – это пять этажей торговых галерей, 130 магазинов федеральных и международных сетей, включая четыре крупных универмага – два fashion, спортивных и детских товаров. Среди арендаторов комплекса такие компании, как Re: Store, Levis, Centro, «Рандеву», N&M. Просторные наземная и подземная парковки обеспечивают комфортное размещение личного автотранспорта гостей ТЦ. Помимо торговой галереи, в скором времени начнет работу «Мастерград», уникальный детский образовательный комплекс, который восполнит дефицит подобных мест в таком густонаселенном районе, как Приморский. «Мастерград» – это город, созданный для детей и открывающий им мир взрослых профессий.

ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты «Кто строит в Петербурге»
ПО ЛЬГОТНОЙ ЦЕНЕ.
Курьерская доставка до вашего офиса

Подробная информация по телефону
(812) 242-06-40
e-mail: spb@ktostro.it.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ



в конкурсе и выставке
**«ИННОВАЦИИ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 2012»**

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

в рамках:
BalticBuild

УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:
Комитет по строительству
Правительства
Санкт-Петербурга

примэра

ООО «ПРИМЭКСПО»
Тел.: +7 (812) 380 6013/05/04
Факс: +7 (812) 380 6001
E-mail: innovation@primexpo.ru

При содействии:

Генеральный
информационный партнер:

Кто строит | **Кто строит . ru**



«ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2012»

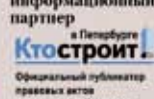
Оператор конкурса: Петербургский строительный центр (тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru)

Церемония награждения победителей состоится 6 сентября 2012 года

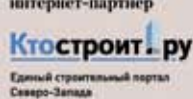
Деловой партнер



Генеральный
информационный
партнер



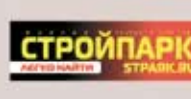
Генеральный
интернет-партнер



Официальный
информационный партнер



Информационные партнеры



практикум

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы.

Какими документами нужно руководствоваться при подготовке документации по противопожарной защите?

В соответствии с частью 3 статьи 42 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ Распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил» утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ – пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной, если в полном объеме выполнены обязательные требования пожарной безопасности, установленные федеральными законами о технических регламентах.

Может ли калитка в подъемных воротах в промышленном здании быть эвакуационным путем?

В соответствии с частью 5 пункт 5 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ регламентировано наличие эвакуационного выхода через распашные двери в воротах, предназначенных для въезда (выезда) железнодорожного и автомобильного транспорта. Требования, исполнения ворот, в т. ч. подъемные, настоящим техническим регламентом не регламентированы.

Требуется ли наличие лицензии в области пожарной безопасности у монтажной организации, осуществляющей монтаж внутреннего водопровода в многоквартирных домах при устройстве первичного пожаротушения?

Лицензия в области пожарной безопасности на монтаж устройств первичного пожаротушения в многоквартирных жилых домах не требуется.

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

слушания

Между небом и землей

Алексей Миронов. Постоянная комиссия по образованию, культуре и науке при ЗакСе провела слушания «О состоянии особо ценного объекта культурного наследия Главная (Пулковская) астрономическая обсерватория Российской академии наук (ГАО РАН)». Депутаты выразили тревогу за ситуацию вокруг уникального объекта.



Существующая правовая база дает возможность астрономам препятствовать застройке прилегающих к обсерватории участков, но они испытывают постоянное давление со стороны застройщиков.

Молотовский закон

Обсерватория в Пулковке существует со времен императора Николая Первого. Однако ключевым документом, защищающим ее интересы, стало распоряжение Совета народных комиссаров от 11 марта 1945 года. Оно гласит: «Установить защитную парковую зону в радиусе 3 км вокруг Пулковской обсерватории с запрещением в ней промышленного и крупного жилищного строительства и с согласованием всякого строительства в этой зоне с дирекцией». Документ за подписью Вячеслава Молотова до сих пор продолжает действовать.

Сегодня Пулковская обсерватория – самое северное из активно действующих учреждений подобного профиля в мире. Она включена в ряд научных, практических и оборонных программ. Если вблизи с обсерваторией появится крупное здание, то оно, а также подсветка от него, создаст неприемлемые условия для астрономов. Впрочем, подобный эффект может быть создан и малыми объектами, поэтому не был согласован на склонах Пулковской горы проект горнолыжной трассы с кафе и сопутствующей инфраструктурой.

Первый заместитель председателя Комитета правительства Санкт-Петербурга по земельным ресурсам и землеустройству Николай Филин на слушаниях отметил, что распоряжение 1945 года не запрещает капитальное строительство вблизи обсерватории на 100 %, а прямо говорит, что оно возможно при условии согласования с астрономами. Кроме того, на эту

территорию распространяются ограничения по нормам застройки, не говоря уже о близости аэропорта.

Дела земные

Однако территория в районе Пулково – слишком привлекательный участок, чтоб на него не было попыток покуситься. В распоряжении 1945 года сказано о трехкилометровой зоне, но не упомянуто четко – как ее мерить. В советские десятилетия астрономы были убеждены – от забора обсерватории. Но в середине 90-х годов городские власти пришли к выводу – от центра владений «звездочетов». Это значит, защитная зона уменьшилась на площадь территории обсерватории, примерно на 154,5 га. Директор ГАО РАН Александр Степанов назвал эту потерю «небольшой жертвой».

По его же словам, за последние пять лет на согласование было представлено около 30 проектов, из которых согласовано только три. Среди получивших добро он назвал выставочный комплекс «Экспофорум» и складской комплекс «Кулон-Пулково».

«Отказываем, когда предлагают закрывающие небо объекты, вроде жилого массива с доминантой 75 метров, выше Пулковского холма, или когда на один участок заявки подадут две-три организации», – говорит директор обсерватории.

Как пояснил Николай Филин, территория обсерватории площадью 155 га находится в государственной собственности РФ и передана ученым в пользование. Никакой приватизации здесь быть не может, равно как и нового строительства. Но за границами обсерватории действуют обычные законы.

Прилегающие земли, когда-то закрепленные за крупными сельскохозяйственными предприятиями совхозом «Шушарь» и сельскохозяйственным производственным

кооперативом «Цветы», приватизируются. Но самое главное – ограничения по использованию остаются как обременение у участков в частной собственности.

Начальник Управления распоряжения государственной собственностью КУГИ СПб Александр Зленко рассказал, что «ни один участок в Пулковке не был продан, но лица, имевшие здесь участки на праве постоянного бессрочного пользования, могли, согласно Земельному кодексу, перевести их в частную собственность».

Николай Филин пояснил, что формирование земель производилось в соответствии с нормативными актами, изданными губернатором и органами исполнительной власти города в 2003–2004 годах. Сегодня на охраняемой территории располагается 256 участков общей площадью 2433 га. 175 из них (2104 га) находятся в частной собственности, 9 участков (169 га) в собственности РФ, 13 участков (117 га) в собственности города, по 59 участкам (43 га) госсобственность не разграничена. Еще около 400 га, попавшие в парковую зону, вообще не оформлены.

По мнению заместителя председателя комиссии ЗакСа по образованию, культуре и науке Вячеслава Нотяга, есть основания подозревать действие коррупционного фактора при принятии и корректировке Генплана 2005–2008 гг. Согласно этому документу, «разрешенная» возле обсерватории высота варьируется от 15 до 32 метров, при наличии доминант, достигающих высоты 60 метров. Хотя первоначально установленный барьер любых строений ограничен 12 метрами. Кроме того, сегодня ведутся разработки проектов планировки почти всей охранной зоны. По данным депутата, утверждено три таких проекта, а еще 17 находятся на разных стадиях подготовки, выдано

44 градостроительных плана земельных участков. Все это вызывает тревогу.

Могилы и огороды

Есть в зоне Пулково еще две проблемы. Так, сотрудники обсерватории разбивают грядки возле телескопов еще с царских времен, поэтому территорию попытались перевести в статус садоводства. Это означало бы разрешение на строительство садовых домиков, а с точки зрения астронома, коттеджи вблизи телескопа хуже, чем небоскреб поодаль.

Александр Степанов назвал попытку преобразовать огородничество в садовое товарищество «рейдерством» и сообщил, что вопрос будет решаться через суд. Пока огороды переведены в статус временных, и дальнейшее их существование под большим вопросом. По крайней мере, директор обсерватории считает, что с точки зрения федерального законодательства их надо ликвидировать.

Однако договоры бессрочного пользования земельными участками с Пулковской обсерваторией у огородников были заключены еще до вступления в силу нового Земельного кодекса. Андрей Скоркин, помощник депутата Нотяга, в приемную которого обратились обиженные, считает, что за пользователями могли бы сохранить участки пожизненно, но без права приватизации и застройки.

Еще одна болезненная проблема – воинские захоронения. Член рабочей группы при правительстве Петербурга по вопросам увековечения памяти погибших при защите Отечества Виктор Кунтарев считает, что на территории Пушкинского и Московского районов – около 900 мест захоронений советских солдат. Значительная их часть близ Пулково. По существующему закону, даже если перенести захоронение, то на его бывшем месте можно только устраивать скверы.

Уголовный кодекс дополнят статьей о дольщиках

Михаил Алексеев. Питерский парламентарий предложил карать за нецелевое использование средств дольщиков не только рублем, но и сроком. Юристы неоднозначно комментируют начинания депутата.

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексей Макаров написал законопроект о внесении изменения в статью 201, часть 2 Уголовного кодекса РФ, дополнив ее карой за нецелевое использование средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве.

На прошлой неделе он был поддержан на заседании Комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа. В дальнейшем документ будет рассмотрен городским парламентом, и если окажется принят, то будет передан в Государственную Думу.

Статья 201 УК РФ – «Злоупотребление полномочиями», ее часть 2 – касается тяжких последствий этих злоупотреблений. Депутат Макаров предлагает дополнить ее словами: «То же деяние, сопряженное с нецелевым использованием денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве, а равно повлекшее тяжкие последствия».

Санкции по данной статье достаточно суровы, а вилка по ним широка – от штрафа до 1 млн руб., либо в размере зарплаты (иного дохода) осужденного за пять лет, до лишения свободы на десять лет. Дополнительные наказания – запреты на занятие определенных судом должностей на период до трех лет. Представляя законопроект на Комиссии по городскому хозяйству, автор отметил, что она появилась как отклик на практику применения закона о долевом строительстве. Помимо гражданской, надо вводить и уголовную ответственность за его злонамеренные нарушения. Сегодня это можно сделать только по статье «мошенничество», но в юридическом смысле мошенничество предполагает наличие умысла на безвозмездное обращение в свою собственность имущества еще до заключения договора и внесения денежных средств, что не всегда имеет место или невозможно доказать. Поэтому он и предложил использовать в интересах граждан положения 201 статьи УК.



ЗАКОНОДАТЕЛЯМ ПРИДЕТСЯ ПОДУМАТЬ НАД ИНИЦИАТИВОЙ И ДОРАБОТАТЬ УК

Комментируя корреспонденту «Кто строит» свою идею, Алексей Макаров пояснил, что закон направлен скорей на предотвращение жульничества в дальнейшем: обратной силы он иметь в правовом государстве не может. Так что авторы громких афер прошлых лет по нему в тюрьму не сядут. Что же касается работы документа, то под его прицелом окажутся те, кто имеет право подписи в строительных компаниях.

Кстати, депутат Алексей Макаров был делегирован коллегами в городскую группу по проблемному долевому строительству, но за последние месяцы она не собиралась ни разу.

Что касается мнения профессионалов, то они по поводу данной идеи разошлись. Так, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home

estate Галина Санамян оценивает его положительно: «Количество обманутых дольщиков на рынке очень велико: административные наказания не оказывают ожидаемого эффекта на ситуацию, поэтому, думаю, такой законопроект актуален для сегодняшней обстановки в России».

Административные наказания – это штрафы, например, за несоблюдение форм договоров, сроков привлечения денег и т. д. Под них, бывает, попадают и добросовестные компании, решившие действовать не по закону, а «как удобнее». Новая же инициатива – против откровенных растратчиков, которых надо не воспитывать, а карать. «Уверена, утверждение этого законопроекта мотивирует застройщиков на добросовестное исполнение своих обязанностей», – считает госпожа Санамян.

Адвокат Алексей Люкшин, хотя

и поддерживает замысел законопроекта, но считает, что шанс стать законом у него минимален. «Видов коммерческой деятельности с использованием денег граждан много. И, к сожалению, бывает, что в них люди обманывают. Нельзя вносить в Уголовный кодекс десятки однотипных пунктов», – говорит он.

Например, собрал председатель садового товарищества деньги на прокладку дороги и растратил их. Или туристический оператор продал путевки и исчез. Или магазин по торговле мебелью по образцам собрал авансы и закрылся и так далее.

«Почему бы не принять тогда отдельные пункты в Уголовном кодексе – за обман в садовых и дачных объединениях, на туристическом рынке, на мебельном рынке... Любой юрист, посидев за чашкой чая, придумает вам множество подобных поправок», – говорит адвокат.

■ **Российское правительство утвердило устав ЖСК.** Правительство РФ утвердило типовой устав жилищно-строительного кооператива (ЖСК), создаваемого в целях обеспечения жильем граждан.

По этому уставу жилищно-строительный кооператив создается как «добровольное объединение граждан в целях удовлетворения их потребностей в жилых помещениях». Члены кооператива объединяют свои денежные средства для строительства на переданном в безвозмездное срочное пользование для этих целей земельном участке жилья, инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья, указывается в документе.

Кооператив вправе выполнять функции застройщика при строительстве жилья и инженерной инфраструктуры, предоставлять членам кооператива жилье помещения в пользование до приобретения ими права собственности на жилье помещения, а также управлять общим имуществом собственников жилья в многоквартирном доме. Высшим органом управления кооператива является общее собрание членов кооператива.

Каждый год кооператив обязан проводить общее собрание членов кооператива. Членами кооператива могут быть российские граждане, достигшие 16 лет.

В феврале Правительство РФ утвердило перечень граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов. В него включены работники федеральных государственных унитарных предприятий, являющихся научными организациями, работники федеральных государственных учреждений, военнослужащие, проходящие службу по контракту. Кроме того, в этот список вошли молодые ученые (кандидаты наук в возрасте до 35 лет и доктор наук в возрасте до 40 лет при наличии стажа работы пять лет в должности научных работников), научные и инженерно-технические работники государственных академий наук и государственных научных центров, научно-педагогические работники высших учебных заведений, а также молодые и многодетные семьи из числа работников федеральных организаций.

■ **Из строительного закона устраняют коррупциогенные факторы.** Поправки к законопроекту «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» были одобрены на заседании постоянной комиссии ЗакСа по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам. Необходимость принятия изменений в закон продиктована тем, что в действующем его варианте органами Минюста выявлены коррупциогенные факторы. В документе предусматривается, что объекты недвижимости предоставляются за плату, за исключением случаев, когда городское правительство принимает решение об освобождении от ее внесения. Коррупциогенный же фактор просматривается в том, что порядок установления случаев такого освобождения в законе не прописан. Поддержанным законопроектом предла-

гается, что Смольный определит перечень оснований и порядок принятия решений об уменьшении платы или полной ее отмены. Таким образом, и инструмент поддержки социально значимых проектов останется, и социальное значение станет меньше.

■ **Госдума приняла законопроект о капремонте многоквартирных домов.** Законопроектом предусматривается выделение в составе платы за ЖКУ для собственника помещения отдельной платы за капремонт в качестве обязательного постоянного платежа. На федеральном уровне предлагается определять общие требования к организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов и порядку определения размера платы за него.

В законопроекте предусматривается, что органы власти субъектов РФ определяют порядок организации системы капремонта МКД, предельные размеры платы и порядок внесения, использования и управления

средствами, сформированными за счет платы за капремонт. Также они обеспечивают контроль за управлением и целевым расходованием средств, устанавливают порядок определения необходимости капремонта и формирования графиков их проведения, а также порядок принятия решений, связанных с обеспечением проведения капремонта общего имущества многоквартирного дома, сообщает РИА.

■ **Цены обуздают антимонопольные меры.** Глава Правительства России Дмитрий Медведев провел совещание с участием представителей экспертного сообщества по вопросам состояния конкуренции в Российской Федерации. Одной из тем обсуждения стали цены на строительном рынке. С сообщением о них выступил первый вице-президент Группы компаний ПИК Артем Эйрамджанц. Он, в частности, предложил изменить порядок утверждения инвестиционных программ ресурсоснабжающих орга-

низаций. Для этого нужно взять на вооружение мировой и европейский опыт, создавать комиссии с участием палаты потребителей при региональных регулирующих органах.

«Кроме того, если говорить о себестоимости строительства, есть конкретное предложение, связанное с железнодорожными тарифами. За 2011 год у нас цена нерудных материалов в строительстве – щебень, песок, гравий – выросла иногда до 2 раз (я говорю о Московском регионе) в основном за счет роста железнодорожного тарифа. И в этом смысле конкретное предложение, которое тоже можно было бы рассмотреть, – это отнесение собственников подвижного состава (я говорю не об РЖД в данном случае) к субъектам естественных монополий, что, на наш взгляд, способствовало бы тому, что по крайней мере рост цен в этой сфере был бы не столь значительным, как это было буквально в прошлом году», – сказал Артем Эйрамджанц.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

День строителя в Санкт-Петербурге – главный праздник отрасли

День строителя – один из самых значимых профессиональных праздников в календаре нашей страны. В этом году в Санкт-Петербурге он будет отмечаться широкой праздничной программой, кульминацией которой станет концерт в Ледовом дворце с участием ведущих артистов российской эстрады. Он состоится 9 августа.

Награды за трудовые и спортивные достижения

Строительное сообщество Санкт-Петербурга активно готовится к своему главному празднику, ведь этот день – не просто отраслевое событие, это прекрасная возможность рассказать горожанам об успехах строителей, их планах и перспективах, это действенный инструмент повышения престижа непростой, но очень значимой профессии. Это праздник, объединяющий всех участников строительного рынка – строителей, проектировщиков, изыскателей, архитекторов, инженеров, представителей многих других специальностей.

Важно, что с 2011 года День строителя получил всероссийский статус – таким образом российское правительство отметило заслуги работников строительной отрасли нашей страны.

тическая эстафета, перетягивание каната...

Безусловно, одним из самых ожидаемых спортивных событий станет футбольный матч между командами ЗАО «УНР-47» и ЗАО «СМУ-303» на стадионе «Коломяги». Встреча этих соперников всегда проходит в острой и напряженной борьбе. Еще один знаковый футбольный матч с участием сборной команды строителей пройдет на малой арене стадиона «Петровский».

Храм Первоверховного апостола Петра. Традиционно в День строителя – Храме строителей. Храм, возведенный на пожертвования строительных компаний Северной столицы по проекту архитектора Андрея Лебедева, стал еще одним значимым центром духовной жизни Северной столицы. Петербургский Храм строителей – один из крупнейших, построенных в нашем регионе в течение последнего времени.



Условия участия в праздничном концерте, посвященном Дню строителя, опубликованы на сайте <http://www.stroysoyuz.ru/denstroitelnya/>.

Получить информацию можно также по телефонам: (812) 312-64-72, 570-30-63, 571-31-12, 336-79-95. Заявки на участие принимаются по электронной почте: ssoo@stroysoyuz.ru или по факсу: (812) 570-30-63. Заявку можно скачать на сайте ССОУ.



Награды лучшим. Закономерно, что неотъемлемой частью праздничной программы станет торжественная церемония чествования лучших в профессии. Заслуги самых успешных представителей строительного комплекса будут отмечены государственными и ведомственными наградами, наградами правительства Санкт-Петербурга и профессиональных общественных организаций: ССОУ, Российского Союза строителей.

Северную столицу можно без преувеличения назвать городом строительной славы. Книга «Лучшие строители Санкт-Петербурга», издаваемая Союзом строительных объединений и организаций, включает тысячи фамилий лауреатов почетных званий и наград в области строительства. В этом году Союз готовит очередное издание альманаха, куда войдут имена всех тех, кто создавал наш город таким, каким мы его знаем – красивым, комфортным и современным.

Спартакиада «За труд и долголетие». Накануне праздника подойдет к своему завершению IX сезон спартакиады строителей «За труд и долголетие». Закрытие сезона обещает стать одним из самых ярких событий в череде праздничных мероприятий. Церемония вручения наград победителям, теннисный турнир ССОУ, легкоатле-



Строители готовятся к празднику сообща

Кульминацией праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя в Санкт-Петербурге, станет концерт в Ледовом дворце с участием известных и любимых строителями звезд отечественной эстрады.

Приглашения на концерт традиционно направлены губернатору Петербурга, в правительство и Законодательное собрание города, в профильные службы. В качестве почетных гостей приглашены представители федерального правительства, руководители профильных общественных организаций, таких как Российский союз строителей, а также ветераны отрасли. Для ветеранов-строителей союз строительных объединений и организаций предоставляет места в партере Ледового дворца.

Зал Ледового дворца, как и в прошлые годы, соберет более 9 тысяч гостей. Союз строительных объединений и организаций, в девятый

раз выступающий в качестве организатора, уже приступил к сбору заявок на участие в этом грандиозном мероприятии. Сформированы инвестиционные пакеты для предприятий и организаций – инвесторов праздника. С условиями участия можно ознакомиться на сайте Союза, а также в дирекции.

Сегодня главный праздник строителей Петербурга поддержали Российский союз строителей, ОАО «Группа ЛСР», ОАО «Метрострой», «СРО НП «Строители Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс», ЗАО «МегаМейд», СРО НП «Строительный ресурс» и другие представители инвестиционно-строительного комплекса Северной столицы.

В День строителя территория Ледового дворца станет площадкой для широкого представления строительного комплекса нашего города. На фасаде будет размещен праздничный баннер с указанием названий всех компаний и предприятий – партнеров события. Эстакада будет оформлена флагами России и Санкт-Петербурга, флагами организаций – членов президиума Союза строительных объединений и организаций.

В холлах Ледового дворца установят мониторы, где будут демонстрироваться ролики инвесторов праздника. Также в холлах будет организован традиционный парад

СМИ – информационных партнеров праздника День строителя – 2012.

День строителя – общегородской праздник

День строителя станет настоящим общегородским событием. На городских экранах будет демонстрироваться ролик о предстоящем празднике строительной отрасли. Баннеры с информацией о празднике будут размещены на щитах в различных районах города.

День строителя будет широко представлен в медиапространстве. Интерес к нему проявили десятки профильных СМИ – не только петербургских, но и всероссийских.

Генеральный информационный партнер – еженедельник «Кто

строит в Петербурге», генеральный интернет-партнер – Единый строительный портал «Кто строит.ру».

Официальным информационным партнером и интернет-партнером выступили газета «Строительный еженедельник» и портал «АСН-инфо». Информацию о грядущем празднике размещают на своих страницах такие СМИ, как «Федеральный строительный рынок», «Балтийский горизонт», «Строительство и городское хозяйство в Санкт-Петербурге и ЛО», «Промышленно-строительное обозрение», портал «Саморегулирование», «БСН», «АР-ДИС», «Путевой навигатор», «Вестник РСС», «Саморегулирование @ бизнес», «Вестник строительного комплекса», «Инженерные системы», «СТО», «Стройпарк» и «Еврострой».



Организациям, являющимся членами Союза строительных объединений и организаций, не имеющим задолженностей по членским взносам, предоставляются два бесплатных приглашения на праздничный вечер 9 августа 2012 года в Ледовом дворце. Билеты будут доставлены на почтовые адреса организаций. Стоимость дополнительных билетов можно уточнить в дирекции Союза.

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

27 июля 2012 года

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

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 05.09.2006 № 206, от 06.05.2009 № 121, от 25.06.2009 № 193, от 13.07.2010 № 169, от 20.07.2011 № 212 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

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

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для

предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

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

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

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

Условиями конкурса являются:
– сроки разработки документации;
– размер вознаграждения.

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

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляю-

щие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.
3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.
6. Конкурсное предложение в составе:
 - сроки разработки документации;
 - размер вознаграждения.
7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.
8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

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

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

Документы, содержащие помар-

ки, подчистки, исправления и т.д., не рассматриваются.

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

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 18 июня 2012 года по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 76, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 19 июля 2012 года в 17:00 по местному времени.

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

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

Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
Красносельский район		
1	Территория, ограниченная ул. Генерала Лагуткина, Аннинским шоссе, ж/д путями	В соответствии с разрешенными видами использования
Курортный район		
2	Г. Зеленогорск, территория, ограниченная Комсомольской ул., Обьездной ул., Красноармейской ул. и пр. Ленина	В соответствии с разрешенными видами использования
Приморский район		
3	Территория, ограниченная Байконурской ул., пр. Королева, Серебристым бульваром, пр. Испытателей	В соответствии с разрешенными видами использования
Пушкинский район		
4	Г. Пушкин (участок, ограниченный Парковой ул., ул. Радищева, ул. Красной Звезды, Кадетским бульваром)	В соответствии с разрешенными видами использования
5	Г. Пушкин, квартал, ограниченный улицами: Коношенная, Малая, Набережная, Средняя	В соответствии с разрешенными видами использования

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования по следующей территории

№	Адреса земельных участков
Курортный район	
1	Г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой)

Заявление на разработку документации подается заинтересованным лицом в адрес Комитета по строительству с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения (не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости), срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес Комитета по строительству: 190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 76; телефоны для справок: 570-32-89, 571-53-71.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

ЗАО «СОДРУЖЕСТВО» о проекте строительства малоэтажного сблокированного жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Щербакова, д. 25, лит. А

2. Информация о проекте строительства
Раздел 1
1.2 Этапы реализации проекта строительства

Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
12 января 2009 г.	30 мая 2013 г.

- Раздел 8
8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:
II квартал 2013 года
Генеральный директор ЗАО «Содружество» Иванов В. Ф.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

01.06.2012 № 66

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Осипенко ул., уч. 1 (северо-западнее пересечении с пр. Косыгина)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «БалтИнвестКом» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 384 от 18.05.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоэтажного паркинга – до 23.07.2012.
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
3. Распоряжение вступает в силу па следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов



ПРИЕМ ЗАЯВОК НА ПУБЛИКАЦИЮ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Тел. 8 (812) 242-06-40,
partners@ktostro.it.ru

в Петербурге
Кто строит

PROESTATE®

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

Россия, Санкт-Петербург

Международный
инвестиционный форум
по недвижимости



+7 (495) 280 07 31

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640 60 70



2012 День строителя

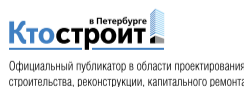
Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

Программа праздника:

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

Генеральный информационный партнер



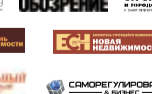
Генеральный интернет-партнер



Партнеры:



Официальный информационный партнер



Официальный интернет-партнер



Дополнительная информация:
www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru
 (812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
 Союз строительных объединений и организаций