

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ ОТМЕНИЛ РЕШЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ГОРОДСКОГО СУДА СТР. 4

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА
ВСЕГДА БЫЛА СВЯЗАНА С ВЫСОКИМИ РИСКАМИ СТР. 10–11

В ПРОШЛОМ ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ СДАНО 2,7 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ.
ПОЧТИ МИЛЛИОН ИЗ НИХ – В ДЕКАБРЕ СТР. 12–13

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Роман Филимонов:
«Мы планируем
поддерживать ввод жилья
на уровне 2,7-3 миллионов
квадратных метров»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

30.12

Оператора развития сети кемпингов определят в I квартале 2012 года

Город планирует провести конкурс на выбор оператора развития сети кемпингов. Участки для их размещения подобраны около въездных магистралей. По словам главы комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлии Киселевой, кемпинги будут расположены рядом с трассами «Скандинавия», Мурманской, Киевской и Таллинской. Глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов сообщил, что пять участков для кемпингов уже согласованы. Постановление об их предоставлении под развитие кемпингов город примет в 2012 году. Для реализации этого проекта чиновники готовы внести поправки в Генплан.

Губернатор выделил пять приоритетов развития города

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко сформулировал пять приоритетов развития города: сохранять исторический центр, поддерживать порядок в ЖКХ, сотрудничать только с «порядочными людьми» и «думать о людях». Пятым приоритетом глава города назвал сохранение памятников Петербурга. «Все сокровища нашего культурного и духовного наследия должны быть задействованы для решения этой задачи», — отмечает губернатор.

С нового года строительство дорог подорожает

В Министерстве транспорта РФ опасаются, что с 2012 года может возрасти стоимость строительства дорог. Глава министерства Игорь Левитин связывает это с созданием дорожных фондов и, как следствие, «резким увеличением объемов финансирования дорожного хозяйства в субъектах РФ». По мнению чиновника, рынок пока не готов эффективно использовать большой объем средств. По его мнению, необходимо организовать мониторинг динамики цен на материалы и дорожные работы и разработать меры гибкого оперативного реагирования на случаи увеличения цен.

10.01

Еще один кампус появится в городе

Совет ректоров Санкт-Петербурга обратился к федеральному правительству с просьбой выделить 4 млрд рублей на строительство Северного межвузовского студенческого городка на 5 тыс. мест. Предполагается, что он разместится в Калининском районе, на территории Политехнического университета. Примерный проект кампуса на территории Политехнического университета уже готов. По словам председателя совета ректоров Владимира Васильева, это будет современное общежитие квартирного типа, со спортивным центром, магазинами и отдельным жильем для молодых ученых.

Малоимущих защитят вдвойне

В Госдуму внесен законопроект, позволяющий малоимущим многодетным семьям, получившим бесплатно земельные участки для строительства дома, претендовать на квартиры из муниципального жилищного фонда.

В июне прошлого года Госдума приняла поправки в Земельный кодекс, согласно которым многодетные семьи могут бесплатно получить землю под дачи и ИЖС. Жилищный кодекс, в свою очередь, предусматривает, что малоимущие многодетные семьи имеют право на получение по договору социального найма жилья. В данный момент те, кто получил участки под строительство, автоматически выбывают из очереди.

В пояснительной записке к законопроекту говорится, что реализация гражданами, имеющими трех и более детей, права на получение бесплатных земельных участков не должна ущемлять право таких граждан на получение жилых помещений.

Внесенный на рассмотрение депутатов документ уточняет, что даже после получения участка малоимущие многодетные семьи с очереди на жилье не снимаются. По мнению законодателей, принятие такого документа позволит повысить социальную защиту.

Новые положения Жилищного кодекса, в случае принятия документа, будут распространяться на правоотношения, возникшие с 17 июня 2011 года.

11.01

Ленобласть увеличила производство стройматериалов

Промышленное производство по полному кругу предприятий Ленобласти возросло на 6,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Сильнее всего увеличили объемы отрасли добычи полезных ископаемых и в обрабатывающие производства. Объем добычи полезных ископаемых вырос за год на 9,4%, что объясняется ростом добычи гранита, песчаника и прочих камней для памятников или строительства (55 тыс. тонн) в 3,5 раза, нерудных строительных материалов (31,4 млн куб. м) — на 10,3%. Объем выпуска продукции обрабатывающими производствами увеличился на 8,1%.

Производстве неметаллических минеральных продуктов выросло на 2,3% за счет роста производства портландцемента, на 5,8% подросло производство цемента глиноземистого, цемента шлакового и аналогичных цементов гидравлических (2,6 млн тонн). Плиты и плитка керамические (14,6 млн кв. м) выросли на 15,5%, кирпич керамический неогнеупорный строительный (127,6 млн усл. кирп.) — на 16,3%. Производство бетона (847,6 тыс. куб. м) выросло в два раза, а при облицовочных пиленых из природного камня (223,4 тыс. кв. м) — в 2,6 раза. В обработке древесины и производстве изделий из дерева производительность увеличилась в 1,8 раза.

Регионы России в борьбе за субсидии на жилищное строительство

Минрегионразвития РФ объявил конкурсный отбор субъектов Российской Федерации для предоставления в 2012 году субсидий из федерального бюджета на реализацию мероприятий региональных целевых программ в рамках подпрограммы «Стимулирование программы развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы. Начало проведения конкурсного отбора — 1 февраля 2012 года. Срок приема заявок и прилагаемых к ним документов на конкурсный отбор — до 17 февраля 2012 года включительно. Подробная информация о проведении конкурсного отбора регионов для участия в реализации подпрограммы размещена на официальном сайте Минрегиона России.

12.01

В 2012 году в Усть-Луге построят пять портовых терминалов

Сразу несколько масштабных проектов в сфере транспортно-строительства будут реализованы в 2012 году в порту Усть-Луга. Пять крупнейших игроков построят там свои терминалы. Так, ОАО «Роснефтебункер» планирует в I квартале открыть комплекс наливных грузов грузооборотом 20 млн тонн нефти в год. В первой же половине года ОАО «Усть-Лужский контейнерный терминал» запустит свой проект с объемом перевалки 440 тыс. TEU. Во втором полугодии ООО «Балтийский металлургический комбинат» завершит строительство комплекса по перевалке генеральных грузов мощностью в 2,1 млн тонн в год. Тогда же предполагается ввести в строй первую очередь комплекса по перевалке и фракционированию стабильного газового конденсата и продуктов его переработки, созданный ОАО «Новатэк – Усть-Луга»; грузооборот составит 3 млн тонн конденсата. В конце 2012 года ООО «Сибур – Порт-энерго» завершит строительство комплекса по перегрузке сжиженных углеводородных газов грузооборотом 1 млн тонн в год.

Мосты через Обводный наведут в 2012 году

Продолжаются работы по сооружению тоннеля под американскими мостами, на данный момент они в стадии 90-процентной готовности — завершить прокладку инженерных сетей генпроект «Мостострой № 6» планирует уже в марте. После этого на северной стороне Обводного канала, на участке от Днепропетровской улицы до Атаманского моста, будет сооружен полуоткрытый тоннель протяженностью 410 м. Строительство аналогичного подземного коридора ведут и на южной стороне — в настоящий момент разрабатывается котлован, идет погружение стального шпунта и цементирование грунтов. Также продолжают строительно-монтажные работы по второму мосту, через реку Волковку на южной стороне канала, реконструируемому в рамках проекта. На данный момент полностью выполнено устройство опор и смонтированы пролетные строения. В 2012 году «Мостострой № 6» займется устройством проезжей части, облицовкой гранитом и окраской.

13.01

КИСП отстоял здание на набережной Мойки, 26

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленобласти отказано в удовлетворении требований ООО «Нева 88» о признании незаконным бездействия правительства Санкт-Петербурга, выразившегося в непринятии мер по отмене постановления правительства Санкт-Петербурга от 4 мая 2010 года № 531. Этим постановлением АО «Санкт-Петербург Девелопмент Лтд Корп.» предоставлен допуск к зданию на набережной Мойки, 26 для проведения работ по проектированию и реконструкции указанных выше объектов под гостиницу на инвестиционных условиях. Ранее Тринадцатый арбитражный апелляционный суд признал решение и предписание Санкт-Петербургского УФАС, установленного в действиях правительства Санкт-Петербурга по принятию указанного выше постановления наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства, незаконными.

«БазэлЦемент-Пикалево» произвел в два раза больше глинозема и известняка

В 2011 году «БазэлЦемент-Пикалево» произвел более 252 924 тонны глинозема и добыл более 2 млн куб. м известняка, что на 57% выше производственных показателей 2010 года. Увеличение объемов поставок контрагентам по пикалевской площадке: «Пикалевской соде» в 2011 году отгружено 1 222 314 кубометров карбонатного раствора (на 6% больше показателей 2010 года), «Пикалевскому цементу» отправлено 1,3 млн тонн шлама (на 15% больше, чем в 2010 году). По словам генерального директора «БазэлЦемент-Пикалево» Дмитрия Николаева, подобные производственные успехи достигнуты благодаря инвестициям. С осени 2010 года в модернизацию производства инвестировано более 500 млн рублей, также на заводе внедрена программа «Бережливое производство». В 2011 году на различных участках глиноземного цеха реализовано более сотни мероприятий, направленных на сокращение издержек, снижение потерь рабочего времени, на создание безопасных условий труда и на качественное улучшение условий труда.

в Петербурге
Кто строит

№ 01(48) 16 января 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голоцова, Валерия Битюцкая,
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Традиции», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и 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
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойнен
Тел. +7 (812) 242-06-40

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

Руководитель отдела по работе с клиентами:
Наталья Титкова
E-mail: info@ktostruit.ru

Отдел рекламы:
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева
E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-5
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 13.01.2012 в 23.00

Реконструировать нельзя снести

Мария Безух. В первый рабочий день нового года губернатор Петербурга попросил прокуратуру проверить законность сноса здания под номером 145 б, лит. А по набережной реки Фонтанки. Георгий Полтавченко оперативно отреагировал на скандал, разразившийся вокруг демонтажа аварийного здания, расположенного в исторической части города.



НА ОБЪЕКТЕ ПРОЛОМЛЕНА ВЪЕЗДНАЯ АРКА, В НЕЙ – ОБВАЛИВШИЕСЯ ПЕРЕКРЫТИЯ, ПОВРЕЖДЕНА КРОВЛЯ, РАЗОРВАН ФАЛЬШФАСАД

Такой резонанс вызвали правозащитники, инициировавшие накануне созыв специальной комиссии по поводу незаконного сноса дома № 145 б, в состав которой вошли представители Службы государственного строительного надзора и экспертизы, зампред городского отделения ВООПИиК Александр Кононов, представители администрации Адмиралтейского района. Интригующим фактом, которым оперировали общественники, стало то, что срок инвестиционного договора с городом истек у ЗАО «Нежилой фонд консалт» – заказчика демонтажных работ – еще 8 ноября 2011 года. На момент прибытия комиссии на объект представителей ЗАО «Нежилой фонд консалт» на месте не было, зато здесь оказались рабочие ООО «Строительной фирмы "Ирон"», которые подготавливали к сносу один из дворовых флигелей. На них и обрушился народный и чиновничий гнев. Решением Александра Макарова работы были приостановлены, в ходе проверки чиновники вынесли сразу несколько вердиктов. Так, по словам пресс-секретаря Службы государственного строительного надзора и экспертизы Анны Фриденваль, разрешения на строительство по адресу набережная реки Фонтанки, 145 б в Госстройнадзоре не давали. В районной администрации также подтвердили отсутствие разрешения на проведение работ. КГИОП не счел дом 145 б, лит. А по Фонтанке выявленным объектом культурного наследия, но, руководствуясь Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820–7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон...», признал здание историческим, в силу чего снос допустим только в случае невозможности ликвидации его аварийности.

Неудавшаяся реконструкция

Комплекс строений, состоящий из лицевого корпуса и дворовых флигелей, был передан на реконструкцию ЗАО «Нежилой фонд консалт»

еще в июле 2008 года. Компания должна была реконструировать пятиэтажное здание на Фонтанке под гостиницу. По данным КГА, уже тогда физический износ здания составлял около 70–80%. Объект не являлся памятником архитектуры, но по условиям конкурса инвестор в процессе реконструкции должен был сохранить основные несущие конструкции здания, архитектурно-художественное оформление лицевого фасада, габаритов дверных, оконных и воротных проемов, парадных лестниц.

С 2008 года ЗАО «Нежилой фонд консалт» не производил в здании никаких работ. За это время в доме произошло несколько пожаров с обвалами несущих конструкций. В начале января 2012 года вокруг дома был установлен строительный забор и начались работы по разбору завалов. На момент появления комиссии объект представлял собой плачевное зрелище: проломлена въездная арка с набережной, в проломе просматриваются обвалившиеся перекрытия, кровля имеет множественные повреждения, разорван фальшфасад.

Лес рубят – щепки летят

Выйти на след инвестора ЗАО «Нежилой фонд консалт» не представилось возможным, но нам удалось поговорить с исполнителем демонтажных работ, имя которого последнюю неделю не сходит со страниц строительных сводок. Максим Рот, коммерческий директор строительной фирмы «Ирон», дал свои комментарии специально для газеты «Кто строит в Петербурге»: «Никто не упомянул, что инвестиционный договор был пролонгирован и нам, как подрядчикам, была предъявлена копия дополнительного соглашения к нему от 4 октября 2011 года. Согласно этому документу договор с городом продлен еще на 14 месяцев, то есть до ноября 2012 года. Без этого мы не имели бы права приступать к работам по ликвидации аварийности», – рассказывает Максим Рот.

По его словам, заказчиком ЗАО «Нежилой фонд консалт» продемонстрировано и письмо, датированное июлем 2011 года, в котором администрация Адмиралтейского района сообщила, что в пределах своих полномочий согласовывает проект организации разборки здания по адресу: набережная реки Фонтанки, 145 б, лит. А. Основанием для законного проведения работ также стали: письмо от начальника ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу Леонида Беляева с требованием принять меры по ликвидации аварийности в доме 145 б по набережной реки Фонтанки; справки от КГИОП о том, что здание не является выявленным объектом культурного наследия, и о том, что согласовывать проекты разборки зданий, не являющихся памятниками, комитет не правомочен. На руках у Максима Рота находится и техническое заключение от 22 апреля 2011 года ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения», в котором говорится: «существующие дефекты и повреждения конструкции здания свидетельствуют об их непригодности к эксплуатации и опасности их обрушения... На основании вышеизложенного и в соответствии с ГОСТом Р5378-2010 техническое состояние расценивается как аварийное». В ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» нам эту информацию подтвердили. «К работам по ликвидации аварийности "Ирон" приступил 3 января 2012 года, – рассказывает Максим Рот. – На данный момент нами разобраны два внутренних флигеля, в которых внутренние межэтажные перекрытия были обрушены, отсутствовала кровля. Лепнины на демонтированных флигелях тоже не было, она предусмотрена лишь на фасадном флигеле, который мы не трогали».

Вышеупомянутый закон № 820–7 гласит, что на территории не допускаются снос, демонтаж исторических зданий, строений и сооружений, за исключением аварийных. Но тот же закон позволяет демонтаж объектов «в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки».

Разрешение Службы государственного строительного надзора и экспертизы тоже не может пока существовать в природе, так как инвестор еще не подавал проект будущего строительства. Выходит, что подрядчиком осуществлялись лишь предварительные работы по ликвидации аварийности. Возможно, теперь «Ирону» придется доказывать, что демонтированные объекты действительно не подлежали восстановлению.

Обжегшись на молоке, дуют и на воду

В этой запутанной истории могло быть меньше фигурантов, потенциальных виновников и больше ясности, если бы существовал четкий регламент проведения подобных работ. Неоднозначность ситуации еще и в том, что случаи с реконструкцией аварийных домов в центре Петербурга, как правило, болезненны. За примерами далеко ходить не надо: еще памятны скандалы с Литературным домом и «Стокманном», когда на виду у всех и в то же время весьма неожиданно оказывались демонтированными целые здания. Возможно, данный случай станет прецедентом и стимулирует власти разработать механизм получения разрешения на демонтаж аварийных зданий, не являющихся памятниками, но расположенных в охранных зонах. Хочется надеяться, процедура не будет сильно бюрократизированной и при этом учтет интересы всех сторон: позволит вести ремонтно-строительные работы в центральной части города, сохранив облик зданий, по-настоящему ценных для петербуржцев.

■ **Газпром построит девять спорткомплексов.** Девять новых физкультурных оздоровительных комплексов компания намерена построить в Петербурге в рамках целевой программы «Газпром – детям». На строительство планируется потратить 2 млрд рублей. В Смольном был подписан договор о сотрудничестве на 2012 год между губернатором Георгием Полтавченко и главой компании «Газпром» Алексеем Миллером.

■ **«Петмол» поделили на части.** Компания Meridian Capital CIS Fund разделила участок бывшего завода «Петмол» в Петербурге на коммерческую и жилую зоны и начала поиск инвесторов. Строительство нового квартала на территории завода планируется начать весной 2012 года. Инвестиции в строительство первой очереди комплекса площадью 190 тыс. кв. м составят около 200 млн USD. Общая стоимость проекта, по прогнозам экспертов, может превысить 400 млн USD.

Участок завода «Петмол» площадью 11,2 га Meridian Capital купила в 2008 году. Стоимость сделки оценивали в 160 млн USD. Общая площадь проектируемого комплекса – 350 тыс. кв. м (жилья класса комфорт будет около 250 тыс. кв. м, остальное – коммерческая недвижимость). Архитектурный конкурс на концепцию застройки территории «Петмола» в уходящем году выиграл тандем Евгения Герасимова и Сергея Чобана. Территория под коммерческую застройку площадью 2,9 га находится внутри каре исторического здания «Петмола».

■ **Минобороны успешно провело свыше 40 аукционов.** По данным Министерства обороны, за прошлый год на аукционах продано недвижимости, принадлежавшей вооруженным силам, на сумму 4,7 млрд рублей. В 2011 году состоялось 43 аукциона по реализации недвижимого имущества, в них участвовало более 100 физических и юридических лиц. Стартовая цена всех реализованных лотов составила 4,15 млрд рублей, тогда как окончательная цена, сложившаяся в результате аукционов, – 4,7 млрд рублей. За 3 года Минобороны передало в государственную собственность и муниципальную собственность субъектов более 6 тыс. объектов жилого фонда. Так, в 2011 году передано 201 объект социально-культурного назначения (112 детских садов, 89 домов офицеров) и 5017 объектов жилого фонда.

■ **Столичный «Пионер» приступает к новому проекту.** Группа «Пионер» приобрела на торгах Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) несколько участков на северо-западе Москвы. Здесь планируется строительство жилья площадью свыше 30 тыс. кв. м.

Право аренды этих участков Фонд РЖС продал единым лотом на аукционе в феврале 2010 года почти за 38 млн рублей. Победителем торгов стало ООО «Инвестиционно-девелоперская компания "МК"», входящее в ГК «Пионер».

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Ценные бумаги от «Трансстрой».

ЗАО «Инжиниринговая корпорация "Трансстрой"» выпустила облигации серий 01–03 общим объемом 6 млрд рублей. Выпуски включают по 2 млн ценных бумаг. Способ размещения – открытая подписка. Обеспечение в форме поручительства по облигациям предоставляют ОАО «Корпорация "Трансстрой"» и ООО «Проектно-строительная компания "Трансстрой"». Корпорация «Трансстрой» входит в «Базовый элемент», принадлежащий Олегу Дерипаске. Корпоративным центром управления холдинга является Проектно-строительная компания «Трансстрой». Портфель заказов «Трансстрой» на 2011 год оценивается в 70 млрд рублей.

■ «Внешэкономбанк» одобрил кредитную линию в 25 млрд рублей на ЗСД.

Наблюдательный совет Банка развития и внешнеэкономической деятельности («Внешэкономбанк») вчера одобрил кредитную линию в размере 25 млрд рублей на строительство центральной части автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» (ЗСД). В целом строительство ЗСД оценивается в 200 млрд рублей. Проект планируется реализовать на основе государственно-частного партнерства (ГЧП). Власти Петербурга 23 декабря в присутствии премьер-министра России Владимира Путина подписали соответствующее соглашение о реализации проекта с ООО «Магистраль Северной столицы». Одновременно подписан и меморандум об основных принципах и условиях кредитования проекта создания автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» между государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», ЗАО «ВТБ Капитал», ОАО «Газпромбанк», Европейским банком реконструкции и развития, Евразийским банком развития и ООО «Магистраль Северной столицы».

реформа

Исторические здания исключены законно?

Любовь Андреева. На прошлой неделе Верховный суд РФ отменил решение Санкт-Петербургского городского суда о признании незаконным приказа КГИОП, исключавшего 31 историческое здание из списка объектов культурного наследия.



В СПИСКЕ ОБЪЕКТОВ ФИГУРИРУЕТ ДОМ В. П. ФОН ДЕЗИНА НА ГАЛЕРНОЙ УЛИЦЕ, 10

Коллегия удовлетворила жалобу представителя комитета, постановив прекратить дело.

Напомним, что в 2004 году комитет исключил из Списка выявленных объектов культурного наследия более 30 исторических зданий. Прокуратура Петербурга полагает, что приказ КГИОП от 06.08.2004 № 8–102 «Об уточнении состава выявленных объектов культурного наследия» был издан с нарушением порядка, установленного федеральным законодательством, а также с превышением полномочий

КГИОП. Санкт-Петербургский городской суд признал этот приказ незаконным.

В ноябре прошлого года КГИОП представил свою позицию по поводу решения горсуда. Комитет обратил внимание на то, что прокуратура оспорила приказ спустя более чем 7 лет со дня его издания и официального опубликования в «Вестнике Администрации Санкт-Петербурга».

По сведениям КГИОП, издание приказа было обусловлено выводами экспертиз, согласно которым

историко-культурная ценность 31 объекта, исключенного из списка выявленных объектов культурного наследия, не была подтверждена.

Комитет официально заявил, что приказ был издан в условиях правовой неопределенности, связанной с отсутствием порядка проведения государственной историко-культурной экспертизы. До момента утверждения необходимой документации (соответствующее положение было утверждено Правительством Российской Феде-

рации лишь в 2009 году) действовали требования инструкции Министерства культуры СССР.

Таким образом, КГИОП предпринимал необходимые действия, направленные на надлежащее исполнение полномочий по изучению и учету объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

В своей жалобе сотрудники комитета ссылаются на неправильное применение норм материального права, указывая на ошибочные ссылки на вышестоящие документы. Кроме того, по информации представителя комитета, Куйбышевский районный суд уже проверял данный нормативный акт, отказав в аналогичных требованиях. При этом, по его словам, на момент заседания в горсуде ответчику это было известно, но они хотели доказать законность приказа как такового.

Представитель Генпрокуратуры РФ в кассационной инстанции встала на сторону сотрудников комитета. Она пояснила, что городской суд при рассмотрении заявления зампрокурора Петербурга применил нормы – приказы 2001 и 2004 годов, которые ко времени судебного разбирательства уже устарели, и при вынесении решения имело смысл опираться на более поздние акты.

В списке объектов фигурируют особняк М. П. Румянцева на Марсовом поле, 3, дом В. П. фон Дезина на Галерной улице, 10, дом Крылова на Большой Подъяческой улице, 28, комплекс зданий Калининской городской больницы на Рижском проспекте, 43, лит. Ж (северный корпус), здание канатной фабрики на Пискаревском проспекте, 8, несколько дач и домов Курортного района, дом А. Я. Решетниковой на Лиговском проспекте, 11 и т. д. Многие объекты уже безвозвратно утеряны.

торги

Дворцовый дисконт отменили

Наталья Бурковская. Город не будет продавать Дворец Кочубея. Историческое здание площадью 2863 кв. м и земельный участок 1768 кв. м на Конногвардейском бульваре, 7, лит. А планировалось реализовать 1 февраля за 250 млн рублей, но правительство отменило данное решение.

Это были бы уже третьи торги. Первые аукционы не состоялись из-за того, что покупателей на раритетный лот так и не нашлось. Напомним, что ранее стартовая цена памятника федерального значения составляла 590 миллионов.

Дом князя Михаила Кочубея был перестроен из дома адмирала В. П. фон Дезина в 1853–1857 годах в духе итальянского Возрождения. Парадные помещения здания расположены в бельэтаже и освещены большими венецианскими окнами. Наружный двор огорожен металлической решеткой с воротами, украшенными четырьмя мраморными бюстами мавров. Особую художественную ценность представляют интерьеры анфилады гости-

ных, декорированных в разных стилях, дубовыми панелями, золоченой лепкой, живописными панно, резными дверями и мраморными каминами.

Напомним, что до 2040 года дворец у города арендует ЗАО «Икар» за 1,3 млн рублей в месяц. Арендная плата не авансирована, а чуть более года назад КУГИ пытался через суд выселить арендатора, но Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал в иске.

Похоже, Смольный поставил точку в серии приватизаций памятников Петербурга, которая началась в 2010 году. Тогда администрация Валентины Матвиенко разделила свыше тысячи объектов с Росимуществом. В программу приватизации включили шесть зда-

ний: гостиницу «Астория», дворец Кочубея, Круглый рынок, Никольские ряды, бизнес-центр «Белые ночи» и дворец Великого князя Михаила Михайловича. Четыре последних памятника город продал инвесторам за 1,35 млрд рублей.

Не так давно власти решили не выставлять на торги и здание на Большой Морской улице, 32, лит. А (Банк Русский для внешней торговли с флигелями). Общая площадь здания – 2571 кв. м, оно находится в долгосрочной аренде ООО «Галакси» (до 2055 года). Исторический объект был включен в программу приватизации 2012 года, единственный из восьми предложенных зданий. Компания «Галакси» собиралась его выкупить. К слову,

компания владеет бизнес-центром Quattro Corti на Почтамтской улице, 3–5 и арендует здание на Большой Морской улице, 40.

Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) уже готовил соответствующую документацию для проведения торгов. Стартовая цена здания, по словам главы КУГИ Дмитрия Куракина, должна была составить не менее 200 млн рублей.

Однако городское правительство отказалось от идеи продавать памятник архитектуры. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко мотивировал это тем, что большой финансовой выгоды от этого не будет, а историческое сооружение в дальнейшем понадобится и городу.

ДЛТ откроют весной 2012 года

Наталья Бурковская. Компания Mercury в очередной раз получила разрешение на продление сроков реконструкции ДЛТ. Распоряжение было подписано главой комитета по строительству еще 29 декабря.



СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ ДЛТ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ МОЖЕТ ОЦЕНИВАТЬСЯ В 80–100 МЛН USD

Напомним, что Mercury получила разрешение на реконструкцию Дома ленинградской торговли (ДЛТ) на Большой Конюшенной, 21–23 еще в 2005 году. С тех пор сроки реализации проекта продлевались три раза. Первоначально объект со встроеной автостоянкой планировалось сдать еще в марте 2009 года, затем сроки переносились на июнь 2010-го и на сентябрь 2011-го. Каждый раз, обращаясь за продлением сроков, компания ссылалась на сложность воссоздания исторических интерьеров по заданию КГИОП. Эта работа потребовала гораздо больше времени и сил.

Представители компании Mercury уверяют, что все строительные работы уже завершены и сейчас идет монтаж торгового оборудования.

«В результате реконструкции торговая площадь универсама увеличилась в два раза и составила 18 тысяч квадратных метров, при общей площади 32 тысяч «квадратов», – говорят сотрудники компании. Инвестор обещает, что ДЛТ будет открыт весной.

Стоимость здания ДЛТ после реконструкции может оцениваться в 80–100 млн USD; скорее всего, компания уже вложила в проект около 40 млн USD, комментирует Владимир Сергунин, руководитель инвестиционного департамента Colliers International St. Petersburg. Он сомневается, что этот торговый проект может быть переделан в офисный. Готовность здания – около 70%, считает эксперт.

«Мы полагаем, что после открытия Mercury и, возможно, ТД «У Красного

моста» городу будет уже более чем достаточно торговых площадей такого класса. В дальнейшем возможно только появление небольших магазинов в стрит-ритейле, но тоже в очень ограниченном количестве», – добавляет г-н Сергунин.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований в Санкт-Петербурге компании Jones Lang LaSalle, отмечает: «Спрос на товары в сегменте премиум и люкс в Санкт-Петербурге недостаточно высок для успешного функционирования большого количества магазинов в данном сегменте. Кроме того, в случае рассмотрения аренды помещений для открытия магазина зачастую торговые операторы в сегменте масс-маркет готовы платить более высокие ставки за ана-

мнение



Александр Волошин, директор по развитию компании Astera:

– В результате проводимой компанией Mercury реконструкции будет воссоздан торговый объект в историческом здании, изначально предусмотренном именно для такого использования.

А организация современного паркинга позволит получить в историческом центре Петербурга объект мирового класса. Общие затраты на реконструкцию составят не менее 70 миллионов долларов. Как правило, в историческом здании выгодно размещать отели, особенно в Петербурге, где на долю недельного туризма приходится более 60 процентов потока гостей города. Историческая принадлежность здания добавляет ему инвестиционную привлекательность, особенно для консервативных инвесторов. На примере западных рынков, исторический объект получает дополнительно до 200 базовых пунктов.

логичные помещения. В такой ситуации логичной выглядит реализация самостоятельного проекта компанией Mercury, которая откроет самый крупный торговый объект города, ориентированный на люксовый сегмент. В этом случае Большая Конюшенная улица, которая уже обретает «люксовый» облик благодаря таким магазинам, как Christian Dior, Louis Vuitton, Maison Martin Margiela, может стать петербургским «Столешниковым переулком».

новости компаний

■ Новогоднее назначение.

Бывший вице-губернатор Санкт-Петербурга Михаил Осеевский назначен заместителем главы Минэкономразвития РФ. Г-н Осеевский покинул Смольный в ноябре и приступил к исполнению обязанностей советника министра по вопросам развития малого и среднего предпринимательства, развития конкуренции и федеральной контрактной системы.

■ Фонд имущества нарастил капитал.

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» зарегистрировал новый выпуск обыкновенных именных акций. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-03804-D-001D, сообщает сайт Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Северо-Западном федеральном округе. Всего выпускается 17 акций номинальной стоимостью 1,27 млн рублей каждая. Общий объем выпуска по номинальной стоимости ценных бумаг 21,59 млн рублей. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» – акционерное общество со 100-процентным участием города, образовано в 2005 году на базе одноименного государственного учреждения, существовавшего с 1991 года. Координацию и регулирование деятельности Фонда имущества Санкт-Петербурга осуществляет комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ). С момента своего создания и по сей день Фонд имущества выступает эксклюзивным продавцом государственного имущества Санкт-Петербурга. Как сообщил источник в КУГИ, знакомый с условиями новой эмиссии акций фонда, их выпуск является техническим и город по-прежнему остается единственным собственником компании. Фонд занимает здание в переулке Гривцова. Сейчас освободили от пользователя часть помещений. Город внес эту недвижимость по оценочной стоимости в уставный капитал ОАО, этим и объясняется «некрутая» сумма выпуска акций.

аукцион

Фонд РЖС занял активную позицию

Любовь Андреева. Фонд РЖС выставит на аукцион 18 жилых домов и земельный участок площадью 12,6 га в Лахте. Начальная цена составляет 355 млн рублей без учета НДС (18%).

Шаг аукциона определен в 17,75 млн рублей. Аукцион состоится 29 февраля в Москве, а прием заявок прекращается днем ранее.

Объекты недвижимости находятся по адресу: Лахта, Новая ул., 19, корп. 1–6, 8–19, лит. А. Все дома одноэтажные и имеют площадь от 49,8 до 248,2 кв. м. Согласно договору купли-продажи вид разрешенного использования земли – для размещения военных объектов. В документах ФРЖС значится планируемый вид использования – иное строительство.

На аукцион пойдут участки с параметрами застройки

Заместитель генерального директора Фонда РЖС Андрей Шишкин говорит: «На сегодняшний день в оборот вовлечено 403 земельных участка в 53 субъектах РФ. В стадии освоения находится еще 42 проекта на зе-

мельных участках общей площадью 2431 гектар в 20 регионах. Общая площадь проектируемого и строящегося жилья составляет более 7 миллионов квадратных метров, в том числе 2,9 миллиона квадратных метров малоэтажного жилья».

Фонд РЖС разработал и представляет на отечественном рынке недвижимости уникальный продукт – комплексно обеспеченные земельные участки, а также осуществляет поддержку застройщиков на всех этапах реализации проектов. Комплекс мер поддержки включает содействие в обеспечении земельного участка инженерной инфраструктурой, доступ к библиотеке проектов повторного применения, содействие в оформлении разрешительной документации, гарантии выкупа до 35% малоэтажного и до 25% многоэтажного жилья, возведенного в рамках проекта. Результатом применения дан-

ных мер является сокращение средних сроков строительства до 3 лет. «Формируя земельный участок, мы определяем параметры застройки, которые будут обозначены в аукционной документации в виде требований со стороны фонда к победителю аукциона, – рассказал г-н Шишкин. – Также заранее просчитывается экономика проекта, оценивается спрос – как на земельный участок, так и на жилье, которое планируется построить».

В помощь строителю

В конце прошлого года попечительский совет Фонда РЖС утвердил программу деятельности на 2012-й. Согласно документу, планируется возвести на участках фонда не менее 13,2 млн кв. м жилья. Для этих целей будет выделено 7500 га земли, 70% из которых предназначено для строительства жилья экономкласса. Фонд также

предоставит участки под размещение производств строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства.

Так, принято решение о направлении предложений по использованию 13 земельных участков, находящихся в федеральной собственности, на рассмотрение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства. Фонду РЖС планируется передать четыре участка в Санкт-Петербурге. Надель общей площадью 4,9 га расположены в городе Пушкине – это земли СПбГАУ, где, возможно, разместят производство строительных материалов.

Агентство стратегических инициатив (АСИ) и Фонд РЖС подписали соглашение о сотрудничестве. Предметом соглашения стало взаимодействие сторон по вопросам развития деятельности в сфере организации и размещения промышленных парков, технопарков

и бизнес-инкубаторов, в том числе путем предоставления фондом на аукционах земельных участков, с учетом утвержденных органами исполнительной власти субъектов РФ концепций создания данного вида объектов и обеспечения их инженерными коммуникациями.

Представители Фонда РЖС примут участие в разработке единого банка данных перспективных проектов по организации и размещению промышленных в субъектах РФ, в том числе на земельных участках фонда. Будут подготовлены предложения по совершенствованию законодательства РФ с целью создания необходимых условий для организации и деятельности промышленных парков и бизнес-инкубаторов, развития среднего предпринимательства. При необходимости, стороны будут создавать совместные рабочие группы из числа сотрудников фонда и агентства.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Роман Филимонов: «Мы планируем поддерживать ввод жилья на уровне 2,7-3 миллионов квадратных метров»

Любовь Андреева. Уже несколько лет подряд город выполняет планы по строительству жилья, и прошедший год не стал исключением. О том, как строительному сообществу удастся удерживать столь высокую планку, с какими проблемами придется сталкиваться при работе и как их решать, рассказывает вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов.

— Роман Евгеньевич, с какими результатами строительная отрасль завершила 2011 год? Какими достижениями мы можем гордиться и какие проблемы предстоит решать?

— Традиционно главным итогом года считаются объемы жилищного строительства, и в прошедшем году они составили 2,7 миллиона квадратных метров. Кроме того, в городе появилось десять новых объектов здравоохранения, порядка 15 спортивных объектов, построено, реконструировано и капитально отремонтировано более 50 садилов и школ. По этим показателям можно сделать вывод, что петербургские строители в числе первых в России.

Введены в эксплуатацию объекты по-настоящему знаковые не только для нашего города, но и для всей страны. Я в первую очередь имею в виду уникальное гидротехническое сооружение — Комплекс защитных сооружений, не имеющий аналогов в мире. Строительство комплекса велось с 1979 года. Изначально планировалось, что ввод этого объекта произойдет в 2014 году, однако применение современных материалов и технологий позволило значительно ускорить процесс. Также в минувшем году открылся после ремонта и реконструкции Театр эстрады имени Аркадия Райкина. Уверен, что наступивший год также станет знаковым.

Город намерен закрыть вопрос с пострадавшими участниками долевого строительства. Мы будем уделять особое внимание защите жителей от недобросовестных строительных компаний. К счастью, таковых на петербургском рынке почти не осталось. Значительную роль в решении этой проблемы должны сыграть саморегулируемые организации, тем более что они уже доказали свою жизнеспособность и самостоятельность. Так, успешно функционирует Фонд по вопросам оказания помощи таким гражданам, благодаря которому свои квартиры в этом году получают 30 пострадавших участников долевого строительства. Сотни граждан разрешили свои разногласия с застройщиком различными путями, предложенными комитетом по строительству. Благодаря рабочей группе по работе с дольщиками в прошлом году были введены в эксплуатацию дома, например, на улице Володарского, в Сестрорецке, на проспекте Ветеранов, часть жилого комплекса, расположенного на проспекте Энгельса, дом на проспекте Науки. Еще ряд объектов готовится к вводу в эксплуатацию в начале 2012 года. Например, в Пушкине, на Гусарской улице, в Кировском районе, в Улянке, во Фрунзенском районе, на Белградской улице, и другие.

Важно, что строители налади-

ли диалог с градозащитниками. Он стал носить непростой, но профессиональный характер.

В прошедшем году строители стали использовать новые материалы и технологии. Например, ведется строительство уникального жилого дома для государственных нужд севернее улицы Новоселов, квартал 16, участок 22. Впервые в условия аукциона по его проектированию и строительству были включены требования по применению энергоэффективных технологий.

Вместе с тем сегодня значительно снизился объем средств, направляемый на модернизацию производства и обновление основных фондов, а значит, необходимо задуматься над изменением условий рынка. Также важно навести порядок в ценообразовании в строительстве, как на федеральном, так и на местном уровне. Не должно быть перекосов ни в сторону завышения цен, ни в сторону «демпинга», не позволяющего осуществлять применение новых технологий и модернизацию производства.

— Какую оценку вы бы поставили питерским строителям?

— Я в жизни максималист, точно знаю, что могли бы быть лучшие результаты, особенно в вопросах проектирования, организации и подготовки строительства, но я также и реалист — вижу, что на

стройплощадках делается много и успешно. Поэтому петербургский строитель заслуживает самой высокой оценки.

— В последнее время активно обсуждается, что строительство жилья и коммерческой недвижимости опережает темпы возведения объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. Как можно решить эту проблему?

— Не соглашусь с вами. Мы начали развитие инженерной и транспортной инфраструктуры еще в начале двухтысячных. Помните: что было 8 лет назад в Северо-Приморской части города? Свалка. Сегодня территория застроена уже на 90 процентов, а в этом году мы закончим ее формирование. То же самое можно сказать про Юго-Западную Приморскую часть. Там активно развивалась инженерная инфраструктура, велось строительство дорог, и работа еще не закончена. В планах развития стоят кварталы, примыкающие к проспекту Маршала Блюхера. Там уже готовы проекты инженерной подготовки. Кроме того, у нас есть территории в совхозе Ручьи — там инвестор ведет комплексную подготовку по аналогии с тем, как это делает город, на 300 гектарах земли. В частности, завершается строительство подстанции на 330 киловольт, которая даст мощный толчок для развития всего

района и строительства объектов не только жилищного назначения, но и социального. Сегодня, как я уже говорил, городу удалось с помощью городских программ сократить дефицит объектов социальной инфраструктуры. Однако и в будущем мы будем внимательно следить за тем, чтобы в строящихся районах никакого «перекося» не было, и, безусловно, будем продолжать политику комплексного освоения территорий. Важно не прерывать процесс и последовательно создавать условия для развития города.

— Каковы перспективы создания ГЧП в строительной отрасли?

— Несмотря на приостановку некоторых программ по ГЧП, надо и в дальнейшем использовать механизм государственно-частного партнерства, например, при строительстве социальных объектов. Главное достоинство ГЧП — получение готового объекта с эксплуатирующей организацией. Это, безусловно, ведет к существенной экономии бюджетных средств. Сегодня на эксплуатацию объекта по программе ГЧП мы тратим из бюджета не больше, чем тратили бы по обычной схеме. Пока у нас существует договор по схеме ГЧП только с «Балтросом», но в перспективе планируются аналогичные соглашения по «Юбилейному кварталу», «Северной долине» и

сделка

Как «Гаккель-хаус» продавали

Валерия Битюцкая. В конце года с торгов ушла гостиница «Гаккель-хаус» в Гатчине. Отель принадлежал обанкротившейся компании «Элиен» предпринимателя Алексея Гаккеля. Новым владельцем актива стал Денис Качкин.

На торги, которые состоялись 30 декабря, было выставлено право аренды гостиничного комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, проспект 25 Октября, 3. Гостиница принадлежит обанкротившейся ООО «Элиен». Кстати, в этот же день на торги был выставлен еще один актив «Элиена» — самоходное судно «Элиен Пегас» стоимостью в 2,5 млн рублей. Однако торги не состоялись из-за отсутствия заявок.

6 Арбитражный суд признал

компанию банкротом в июне 2009 года. Тогда конкурсным управляющим должника был назначен Михаил Брылев, который и явился организатором торгов по продаже «Гаккель-хауса».

Начальная цена составила 3,068 млн рублей. Всего было подано две заявки: от Оксаны Лексаченко, которая предложила сумму, равную начальной, и от ООО «Финанс», генеральным директором которого является Денис Качкин. Его предложение составило 3,375 миллиона. ООО «Финанс»

было признано победителем торгов, которые проводились на электронной площадке Аукционного тендерного центра.

Узнать подробности у генерального директора ООО «Финанс» и управляющего партнера в фирме «Качкин и партнеры» не удалось. В пресс-службе «Качкина и партнеров» сообщили, что гостиница — личное приобретение г-на Качкина.

Ранее Денис Качкин сообщил одному из СМИ, что отель требует дополнительных инвестиций. Поэтому объект, скорее

всего, ждет дальнейшая перепродажа. Тогда же учредитель компании «Элиен» Алексей Гаккель заявил, что здание является вновь выявленным объектом культурного наследия и не может быть продано с аукциона, а требует конкурсных торгов. Согласно материалам, размещенным на сайте «Гаккель-хауса», здание гостиницы является памятником архитектуры (дом графа Лазаревича) и построено во второй половине XIX века. В комитете по государственному кон-

тролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Санкт-Петербурга принадлежность здания на проспекте 25 Октября не подтвердили, предположив, что объект находится в ведении департамента по охране памятников Ленобласти. На направленную заявку в ведомстве пока не ответили. Так что вопрос о законности проведения торгов остался открытым. Право аренды гостиничного комплекса заключено до 1 июня 2017 года.

На федеральном уровне нам нужно понятное регулирование нормативов проектирования объектов, государственного заказа и законодательства в области охраны памятников.

Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга

другим проектам комплексной застройки территорий. Правда, пока мы там выкупаем здание, но это тоже своеобразная форма ГЧП. Не стоит останавливать работу по ГЧП, нужно внимательно и выверенно формировать выгодные всем условия партнерства.

— Какова должна быть доля бюджетного (социального) жилья в объемах городского строительства?

— Для решения проблем обеспечения жильем различных социальных категорий нам нужно выйти на 800 тысяч – 1 миллион квадратных метров жилья. Хотя все, конечно, будет зависеть от бюджета и его возможностей.

— Что изменилось в политике городских властей в отношении строительства?

— По сути, ничего не изменилось. Мы так же внимательно и взвешенно подходим к реализации тех или иных проектов, отдаем предпочтение социальным объектам и стремимся обеспечить жильем всех нуждающихся граждан.

— Какие законодательные инициативы и решения необходимы строительной отрасли, на ваш взгляд?

— На федеральном уровне нам нужно понятное регулирование нормативов проектирования объектов, государственного заказа и законодательства в области охраны памятников. На региональном уровне – принять региональные нормативы градострои-

тельного проектирования, внести изменения в Генплан и ПЗЗ.

— В прошлом году Минрегион провел ряд совещаний по вопросам развития рынка арендного жилья в России. По вашему мнению, при каких условиях в Петербурге может развиваться полноценный институт арендного жилья?

— Можно сказать, что в Петербурге уже созданы все условия для развития этой программы. Возрождение арендного жилья – актуальная и своевременная идея. Дело в том, что развитие института «доходных» домов может стать существенным толчком к более гибкой и мобильной трудовой миграции населения. Это один из существенных механизмов поддержки и развития промышленных кластеров, привлечения в регионы инвесторов, готовых вкладывать средства в развитие территорий, строительство новых производств. Санкт-Петербург намерен бороться за квалифицированные кадры, в том числе путем создания для них комфортных условий. Уверен, аренд-

ное жилье экономкласса – отличный вариант решения социальных вопросов по снижению числа очередников в городе. Понятно, что для этого необходимо внести изменения в Земельный и Жилищный кодексы, проработать вопрос налоговых льгот и преференций, стимулирующих застройщиков и компании по ведению этого бизнеса, но и не дожидаясь этих изменений можно активно развивать стройку «доходных» домов с помощью механизмов государственно-частного партнерства.

Петербург уже начал активную работу в этом направлении. Так, в городе принято соответствующее постановление правительства, утверждающее социально-экономическую программу капитального ремонта аварийных и ветхих домов, которые будут переоборудованы в специализированные гостиницы для нужд определенной категории лиц. В прошлом году такой доходный дом открылся и функционирует на Лиговском проспекте. Кроме того, мы утвердили программу по льгот-

ному предоставлению земельных участков под застройку многодетным семьям, что также можно рассматривать как вклад в развитие этой программы.

— Каковы, по вашему мнению, в нашем регионе перспективы соцнайма и госаренды?

— Использование механизмов социального найма и государственной аренды сегодня могут помочь оказать необходимую государственную поддержку социальным категориям граждан: кто не может приобрести жилье, тот имеет право сделать это на условиях пожизненной аренды, а кто может – тот приобретает самостоятельно. Анализ опыта ряда зарубежных стран, таких как Австрия, Англия, США, Швейцария и другие, показал: эта практика успешно зарекомендовала себя. Не стоит забывать и про наш, российский опыт: в дореволюционное время в стране массово развивалось строительство доходных домов. Большинство этих зданий до сих пор сохранились в

Петербурге как памятники архитектуры. Нам нужно лишь модернизировать, адаптировать к современности эту идею.

— Какие планы по строительству жилья на следующий год?

— Мы планировали поддерживать ввод жилья на уровне 2,7-3 миллионов квадратных метров. Такие возможности у нас есть. Могу сказать, что то жилье, которое мы строим, сегодня находит своего покупателя. Если говорить о бюджетном строительстве, то в следующем году планируем выйти на 500 тысяч квадратных метров социального жилья.

— Если бы вас попросили выбрать самое красивое и самое ужасное здание в мире, что бы вы назвали? Почему?

— Это вопрос вкуса. Самое ужасное здание – это здание, которое не используется в жизни человека, а самое красивое – то, что радует и пользователей, и прохожих, – например, Эрмитаж или Лувр.



ДОСЬЕ

Роман Филимонов

Родился 31 июля 1968 года в г. Коломне Московской области. В 1990 году окончил Военный инженерный Краснознаменный институт им. А.Ф. Можайского по специальности «инженер-электрик». В 1998 году – Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров при СПбГУ по программе «Менеджмент». В 2007 году в Северо-Западной академии государственной службы получил второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление». С 1985 по 1994 год служил в военно-космических войсках. После службы в армии работал в ООО «РЕАЛ», специализирующемся на выполнении строительных работ, заместителем директора, финансовым директором, генеральным директором. Работал в ГУП «ТЭК СПб» начальником службы развития систем теплоснабжения. С 2002 по 2004 год – коммерческий директор компании «Профиль», занимающейся инженерной подготовкой территорий. В марте 2004 года начал работу в комитете по строительству в должности заместителя председателя. С февраля 2005 по 2009 год возглавлял комитет по строительству. С февраля 2009 года занимает пост вице-губернатора Санкт-Петербурга. Президент Союза строительных объединений и организаций, почетный строитель России, награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Областное ипотечное агентство довели уставной капитал почти до 300 млн рублей.** ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования» в декабре зарегистрировало выпуск обыкновенных именных бездокументарных акций. Акции размещаются по закрытой подписке, всего выпускается 100 тыс. шт. ценных бумаг номинальной стоимостью по 1 тыс. рублей. Общий объем выпуска по номинальной стоимости 100 млн рублей. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-03555-D-005D. Материалы о нем содержатся на сайте Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Северо-Западном федеральном округе. ОАО «Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования» (ОАО «ОблЖАИК») было создано 14 июля 2005 года по распоряжению правительства Ленинградской области. 29 сентября 2005 года ОблЖАИК получило аккредитацию ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», что дало ей право оформлять кредиты на жилье по единым стандартам федеральной ипотечной программы. В настоящее время

ОблЖАИК открыло представительства в 10 районных центрах Ленинградской области и городском округе Сосновый Бор. В настоящее время все акции ОблЖАИК принадлежат областному правительству, сейчас документы о выкупе акций уже подписаны губернатором, осталось лишь формально завершить процедуру. До эмиссии уставный капитал компании составлял 194 млн рублей, сейчас же он достигнет 294 млн рублей. ■ **Setl City строит недалеко от Мурина.** В 2012 году Setl City планирует начать широкую масштабную застройку территории, расположенной на северо-западе от метро «Девяткино» и всего в 3 км к северу от КАД, на границе с поселком Мурино Всеволожского района Ленобласти. Setl City приобрело участок, на котором будет построено около 380 тыс. кв. м квартир комфорт-класса. Первую очередь, около 80 тыс. кв. м, предполагается сдать в 2014 году; полностью строительство будет завершено к 2018 году. В новом квартале будут возведены разноэтажные здания высотой до 23 этажей. Жилой комплекс планируют обеспечить собственной инфраструктурой – в частности,

проект предусматривает строительство трех детских садов и школы. Компания Setl City проведет комплексное благоустройство территории с привлечением ландшафтных дизайнеров. В проекте примут участие европейские архитектурные организации, в том числе компания «Евроинвест». ■ **Жилой комплекс «Илмаринен» сдан в эксплуатацию.** ЗАО «Лемминкяйнен Рус» получило разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Илмаринен» (Ярославский проспект, 78, лит. А). После получения разрешения на строительство в феврале 2011 года работы на этом объекте велись с опережением графика. В результате слаженных и профессиональных действий всех подразделений компании жилой комплекс «Илмаринен» удалось полностью достроить и ввести в эксплуатацию на полгода раньше установленного в разрешении на строительство срока. Качество выполненных строительных работ жилого комплекса «Илмаринен» получило самые высокие оценки членов государственной комиссии. Этот объект является воплощением стандарта качества жилья

класса комфорт в Санкт-Петербурге. «ЖК «Илмаринен» – это знаковый объект для компании, в его реализацию было вложено много стараний наших сотрудников – профессионалов строительной отрасли: проектировщиков, инженеров, специалистов по снабжению, начальников строительства, руководителей проекта», – говорит генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто. ■ **Еще одна новостройка Приморского района.** Инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест» ввел в эксплуатацию первый корпус многоэтажного жилого комплекса на углу улиц Яхтенной и Оптиков. Жилой комплекс представляет собой трехступенчатую композицию и сочетает в себе четыре корпуса разной этажности. Площадь участка – 18920 кв. м, площадь застройки – 6900 кв. м. На первом этаже предполагается размещение помещений общественного назначения. Планируется благоустройство придомовой территории. Жилой комплекс выполнен с чистовой отделкой квартир повышенного качества. Общая площадь квартир составила 9600 кв. м.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Сбербанк решил продать крупную строительную компанию.** В феврале 2012 года новым владельцем бывшего строительного главка Минобороны станет УК «Развитие». ФАС дала разрешение ООО «Развитие-Строй» приобрести 74,5% акций ЗАО «Проффинанс». Эта компания принадлежит ООО «Сбербанк Капитал» и, в свою очередь, контролирует 97,029% ОАО ХК «ГВСУ «Центр». В январе 2008 года ГВСУ «Центр» приобрела компания Coalco Василия Анисимова, который планировал задействовать холдинг в застройке «Большого Домодедова» (11 млн кв. м жилья). Цена сделки тогда называлась в районе 300 млн USD. Однако год спустя Coalco была вынуждена отдать ГВСУ «Центр» за долги Сбербанку. Тот оценил активы компании в 7,8 млрд рублей, но сделка прошла в цене 5,5 млрд рублей. Покупателем выступил «Сбербанк Капитал». В апреле 2010 года он передал ГВСУ «Центр» в управление УК «Развитие» Михаила Черкасова. Эта компания и предложила Сбербанку продать «военного» застройщика. Под сделку в ноябре 2011 года было зарегистрировано ООО «Развитие-Строй».

■ **Молодым семьям выдадут жилищные субсидии.** Для реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы объявлен конкурсный отбор субъектов Российской Федерации. Срок приема заявок регионов, включая прилагаемые к ним документы, – до 17 февраля 2012 года включительно. Срок подведения итогов конкурсного отбора – до 7 марта 2012 года включительно. Подробная информация о проведении конкурсного отбора регионов для участия в реализации подпрограммы размещена на официальном сайте Минрегиона России.

■ **Приватизация крупных госкомпаний может быть отложена.** Правительство начало новый этап обсуждения программы приватизации на 2012 год. Вице-премьер Игорь Сечин подготовил предложения о продаже акций нефтяных и энергетических компаний, которые должны быть согласованы к середине февраля. Ключевой вопрос – исключение из программы бумаг крупнейших эмитентов, в первую очередь «РусГидро», Федеральной сетевой компании, «Транснефти», «Зарубежнефти» и «Роснефти». Причины различны, но для ведущей нефтекомпания страны это в том числе низкая стоимость акций. Вице-премьер считает, что бумаги «Роснефти» должны быть проданы по 10,2–10,8 USD за штуку, а сейчас они стоят на треть дешевле. Свои предложения по приватизации крупнейших энергетических госкомпаний Игорь Сечин изложил в письме премьеру Владимиру Путину. Премьер посоветовал Минэкономике учесть замечания до 15 февраля. Сопровождение по этому поводу в министерстве запланировано на 17 января.

ТЕНДЕНЦИИ

Бюджет экономит на комфорте

Елена Зубова. Из-за нехватки бюджетных средств город планирует финансировать инфраструктуру в масштабных жилых проектах лишь частично. Чиновники предлагают застройщикам самостоятельно решить, какие проекты достойны бюджетной помощи. Строители уверены: помощь получают – как и прежде – проекты со статусом стратегических.

Строительство жилья и коммерческой недвижимости опережает строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры, не говоря уже об инженерной. Часто новоселы не имеют под боком магазинов, поликлиник, школ и остановок общественного транспорта.

По расчетам Института проблем предпринимательства, расходы на инфраструктуру занимают 53,2% в стоимости проекта любой квартальной застройки.

В мировой практике строительство инфраструктурных объектов ведется за бюджетный счет. Однако, как заявляют чиновники, в казне Петербурга денег на это нет. Правительство города пытается сформулировать некий общественный договор, по которому население платит налоги, за что потом получает услуги, поясняет Евгений Елин, председатель КЭРППиТ. Предполагается, что это будет предварительный документ, предшествующий стратегическим. Изучая ситуацию, чиновники выяснили: развитие города в нужном направлении мешает быстрое старение населения, а также некомфортность среды проживания. Первую позицию можно компенсировать, наладив миграционную политику и улучшив здравоохранение, но чтобы исправить ситуацию с комфортом жизни, полагают чиновники, необходимы большие деньги.

По мнению директора бизнес-центра «Пулково-Скай» Андрея Хитрова, бюджет Петербурга достаточно инвестиционно ориентирован. Хотя в Хельсинки дело обстоит иначе: хочет город получить больше налогов – надо вложиться в инфраструктуру.

Но, как выразился председатель комитета по строительству Вячеслав Семенов, «у нас одна единица денег на три проблемы – мы должны выбирать».



ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА «СЕВЕРНОЙ ДОЛИНЫ» ОБОШЛАСЬ «ГЛАВСТРОЮ-СПБ» В 13% ОТ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА

Более резок был Олег Лысков, первый заместитель председателя КИСП – начальник управления проектов ГЧП и правового обеспечения: «Как платите налоги – с такой скоростью государство выполняет обязательства».

DIY (Do It Yourself – «сделай сам»)

В конце 2011 года были сформулированы пять приоритетов в развитии города. На скромной четвертой позиции – забота о населении. «Нельзя раздавать городские территории и уже потом заботиться о транспортной доступности,

о школах, детских садах и поликлиниках», – говорит губернатор Георгий Полтавченко. Но, по его мнению, эту задачу должны решать застройщики: «Строители должны сразу думать о людях и примерять все к себе. Как бы им жилось в этом месте, в этом доме». В мае президент РФ заявил: «Неправильно, если строят жилье без какой-либо инфраструктуры и нарушают генплан». Кажется, реплика воспринята как необходимость вменить инвесторам в обязанность строительство инфраструктурных объектов.

Сегодня в Петербурге довольно

значительное количество проектов начинается в чистом поле – особенно учитывая всеобщий интерес к проектам комплексного освоения территорий, которые в канун кризиса вошли в моду. Компании-монополисты обещают обеспечить участки теплом, светом и водой в обозримом будущем. Иногда подключение новых домов случается вовремя – мощностей на территории хватает. Но все чаще прокладку сетей, сооружение объектов социальной инфраструктуры, а теперь еще и дорожного полотна вменяют в обязанности застройщику.

ИГРОКИ

«Норманн» стремится в лидеры

Инвестиционно-строительная группа «Норманн» стремится войти в пятерку лучших строительных компаний Санкт-Петербурга.

На сегодняшний день, по данным исследований компании Infowave, группа «Норманн» занимает девятое место среди строительных компаний, у которых респонденты рассматривают покупку квартиры. Исследование было проведено среди посетителей XXIII Ярмарки недвижимости, проходившей 11–13 ноября 2011 года в Санкт-Петербурге. Однако в связи с расширением инвестиционного портфеля ожидается увеличение рейтинговых позиций. В 2012 году

планируется вывод в продажу пяти новых объектов. В их число входят жилые комплексы во Всеволожском районе, «Ижора Парк», «Отличник», «На Заречной», малоэтажный жилой комплекс «Нормандия». По данным объектам общая продаваемая площадь составит 145 400 кв. м. В эксплуатацию же будет введено 38 900 кв. м жилья по объектам «Шушары» (вторая очередь), «Во Всеволожске» (первая очередь), «Нормандия» (первая очередь).

Также в 2012 году запланировано приобретение нескольких участков общей площадью 150–200 тыс. кв. м в Московском, Пушкинском и Всеволожском районах. На их покупку

будет выделено 1–1,2 млрд рублей, 40–50% которых составляют собственные средства компании.

Компания выставит на рынок лучшее ценовое предложение в городе, которое вряд ли удастся перебить конкурентам. В зависимости от локации объекта минимальная стоимость составит от 42 тыс. рублей за квадратный метр. На ценовую политику влияет снижение издержек за счет проектов типовых решений жилых комплексов и долгосрочные контракты с поставщиками. Также выгодная цена достигнута за счет активного строительства на перспективных территориях ближних

пригородов Санкт-Петербурга. Вовремя занятые позиции по застройке и продаже квартир экономкласса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выдвигают компанию в лидеры данного сегмента. По классам предлагаемого жилья объем распределяется так: 70% – эконом, 30% – комфорт. Распределение происходит в соответствии с местоположением объекта и градостроительными ограничениями.

Запланированный объем инвестиций и выгодные условия по продаже квартир выведут группу «Норманн» в лидеры строительного рынка к началу 2013 года.

Вячеслав Семененко знает, что «проблемы общие – короткие деньги», причем у девелоперов – заемные. Но именно на девелоперов теперь ложатся расходы на инфраструктуру разного рода. Наверное, девелоперы больше всех заинтересованы в создании комфортной среды обитания петербуржцев.

Затраты с размахом

Затраты только на инженерную инфраструктуру в крупных проектах составляют 20–40% от общей стоимости. Например, инженерная подготовка территории в проекте «Северная долина» (230 га) обошлась компании «Главстрой-СПб» в 13% от стоимости проекта, в «Юнтолово» (400 га) – в 25%. И это с учетом бюджетной поддержки проекта, поскольку он вошел в перечень стратегических.

Возможно, затраты были бы меньше (соответственно, дешевле конечная цена квадратного метра для покупателя), если бы некоторые инженерные сооружения застройщикам не приходилось возводить не только для того участка или квартала, где он ведет жилищное строительство, но и для соседних административных районов.

По словам генерального директора компании «Балтрос» Олега Еремина, застройщик вложил в инженерную подготовку территории на юге города (проекты «Славянка», «Новая Ижора» – 220 га и 285 га соответственно) 1,5 млрд рублей. В результате водой будет обеспечен не только Пушкин, где компания ведет жилищное строительство, но также Сосновая Поляна, Ломоносов, Петродворец.

Город, конечно, в стороне не остается. Объем финансирования адресной инвестиционной программы на 2011 год составлял 93,3 млрд рублей – больше пятой части всего городского бюджета. При этом город тратил средства на строительство инженерной инфраструктуры преимущественно на территориях промзон, ради привлечения новых производств в организуемые кластеры.

Аналогичная ситуация – с градостроительной документацией. Хочешь возводить дом на территории будущего квартала – будь любезен разработать документацию на весь квартал. Но это не помогает инфраструктурному строительству обогнать жилищное.

Прежде, вспоминают градостроители, территории развивались постепенно: в первую очередь строили инженерные сооружения и дорожную сеть, потом наступал черед жилых и социальных объектов или промышленных предприятий.

По мнению экспертов, город экономит на мастер-планах и градостроительной документации вообще. «Нельзя экономить на подготовке градостроительной документации. Надо делать ее опережающей», – заметил генеральный директор «ХансаСтрой СПб» Олег Барков. А если даже планы не успевают за стройкой – чего можно ждать от сроков подготовки территории и, тем более, строительства инфраструктурных объектов.

В доле с городом

Юрий Грудин, генеральный директор направления «Санкт-Петербург» ГК «Пионер», напротив, уверен, что бюджетные средства не везде нужны. «Где-то бюджет, а где-то другие механизмы», – считает он.

Такие механизмы постепенно внедряются в практику. Развитие социальной и транспортной инфраструктуры теперь идет в том числе и на основе государственно-частного партнерства (ГЧП). Пока – в стратегических проектах, которых, впрочем, не так уж мало. Среди них – развитие Ново-Адмиралтейского острова, создание города-спутника «Южный», развитие территории Московская-Товарная.

Первый в России договор ГЧП группа «Балтрос» заключила с городской администрацией в апреле 2011 года. Три детских сада и две школы (в совокупности – 1980 мест) застройщик возведет на подаренной им городу земле в проектах «Новая Ижора» и «Славянка» за счет заемных средств – Северо-Западный региональный центр банка «ВТБ» открыл дочерней компании ГК «Балтрос» – ООО «УК «Перемена» – невозобновляемую кредитную линию с лимитом 2,2 млрд рублей до 2022 года. Затем УК в течение десяти лет будет эксплуатировать здания. Соглашение о ГЧП с городом действует 12 лет. Через несколько лет город начнет постепенно рассчитываться с застройщиком. Оговоренная договором максимальная сумма выкупа – 3,765 млрд рублей. Школа в «Славянке» сдана в эксплуатацию в конце 2011 года.

На очереди конкурсы по строительству дорожной сети на новых территориях. В данном случае предполагается применить модель контрактов жизненного цикла (КЖЦ). Речь идет о строительстве дорог, развязок, мостов и прочих объектов транспортной инфраструктуры. Оптимальная сумма контракта, по оценке председателя КИСПа Алексей Чичканова, – 1 млрд рублей. Срок компенсации – от 3 лет. Первые контракты город обещает заключить в начале 2012 года. В ка-

честве пилотных рассматриваются «Новая Ижора», проект реконструкции набережной Обводного канала под скоростное движение, строительство тоннеля под КАД.

Строительство на принципах ГЧП произойдет, безусловно, быстрее, чем через подрядные торги по строительству бюджетных объектов. Город будет отдавать деньги долго, что для бюджета вовсе не плохо. А застройщики смогут формировать нормальную жилую среду на территориях крупных проектов. У кого на это есть деньги, конечно. Однако подросшие затраты инвесторов, безусловно, скажутся на конечной цене квадратного метра. Следовательно, решение другой государственной задачи – обеспечить всех доступным жильем – откладывается. Видимо, навсегда.

Кому протянута рука

Между тем планы застройщиков все грандиознее. По словам главного градостроителя ГУ «НИИПЦ генерального плана Санкт-Петербурга» Юрия Бакея, ресурсов для развития проектов в южной части города (это направление, в котором Петербургу предстоит развиваться) мало. Сейчас известно про 55 заявок на освоение десятка гектаров каждая. Ресурсов хватает процентов на десять. И без инфраструктурных проектов другие проекты реализовать не получится.

Вячеслав Семененко обозначил алгоритм действий при планировании развития территорий. Сначала рассматриваются возможности участка с точки зрения экономической, социальной. Потом рассчитываются нагрузки на транспорт, инфраструктуру. Потом считают деньги. И только потом принимают во внимание интересы собственников и девелоперов. Земли, по словам г-на Семененко, много – хватит на строительство 40 млн кв. м жилья. Проблема заключается в инфраструктуре, а «бюджетный пирог конечен».

Виктория Желтова, руководитель проектов ЦСР «Северо-Запад», отмечает: сегодня в разработке 35 проектов КОТ. «Это огромные расходы на социалку, плюс транспортный

коллапс, плюс растягивание инженерии и содержание дорог». По ее словам, в крупных городах по всему миру доля новой застройки невелика – львиную долю составляет реконструкция старых кварталов и уплотнение. В частности, в Нью-Йорке новая застройка составляет 30%. Если Петербург сделает ставку на проекты КОТ, начнется строительство нового города, а инфраструктура в центральной части окажется брошенной.

Таким образом, встает вопрос: какие проекты имеют шансы на помощь бюджета?

Юлия Киселева, председатель КГА, убеждена: строительство инфраструктурных объектов должно быть в перечне приоритетов бюджетного финансирования. А если выбирать между жилищным строительством, транспортными, инженерными и социальными объектами, пальму первенства следует отдать инженерии.

Приоритеты очевидны для всех участников рынка, однако доверия к намерениям администрации у застройщиков нет. «Проблема детских садов и школ будет всегда стоять остро, потому что ей занимается государство», – говорит Игорь Водопьянов, управляющий партнер УК «Теорема».

Кирилл Вязовский, вице-президент ГК «Эталон», выразил мнение значительной части застройщиков: в строительстве инфраструктурных объектов приоритет – за проектами в высокой стадии готовности. В частности, вокруг «Юбилейного квартала» от ГК «Эталон», который уже заселен, нет трех проспектов, а на выделенной городу земле внутри квартала социальные объекты до сих пор не построены. Между тем в других проектах, которые город отчего-то относит к приоритетным, дороги за бюджетный счет прокладываются еще до выхода строителей на площадку. Но главное, такая бюджетная щедрость позволяет застройщикам предлагать жилье по цене ниже рынка, попутно решая государственную задачу строительства доступного жилья. А остальным застройщикам обидно.

Стратегические проекты Петербурга в составе которых есть жилая функция

Название проекта	Описание	Срок реализации
«Морской фасад»	Многофункциональный район на намывных территориях Васильевского острова	2016 г.
«Балтийская жемчужина»	Многофункциональный район на 35 тыс. жителей в Красносельском районе	2013 г.
«Морские башни»	Жилой комплекс в районе Пьяной гавани	2012 г.
«Набережная Европы»	Многофункциональный центр в Петроградском районе	2016 г.
Город-спутник «Южный»	Город-спутник в Пушкинском районе	2028 г.
«Северная долина»	Жилой район на 80 тыс. жителей	

коротко

■ Смольный должен решить судьбу Сестрорецкого намыва.

Законодательное собрание Санкт-Петербурга проголосовало за признание запросом обращения депутата Анатолия Кривенченко о целесообразности прекращения работ по проекту намыва искусственных территорий в Финском заливе севернее поселка Лисий Нос. Депутат отмечает, что на создание инженерной инфраструктуры из городского бюджета в 2012–2013 годах предполагается выделить более 200 млн рублей. При этом сам проект вызывает вопросы как с экологической, так и с социальной точки зрения. Кроме того, народный избранник считает нелегитимной процедуру общественного опроса, проведенного в Курортном районе. Проект инициировало ООО «Северо-Запад Инвест», реальные собственники которой, по данным депутата, неизвестны, так как спрятались за зарегистрированную на Кипре компанией.

■ Строительство и недвижимость затрагивают сферы разных вице-премьеров.

Владимир Путин утвердил распределение обязанностей между первыми заместителями, заместителями председателя Правительства Российской Федерации и министром Российской Федерации – руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации. В частности, первый заместитель председателя Правительства Российской Федерации Игорь Шувалов координирует работу федеральных органов исполнительной власти, дает им поручения по вопросам управления государственной собственностью, государственной политики в области кадастрового учета объектов недвижимости, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Дмитрий Козак – по вопросам разработки федераль-

ных целевых программ развития регионов, реализации мероприятий, направленных на сокращение различий в уровне социально-экономического развития регионов, создания и функционирования свободных экономических зон, предоставления государственной поддержки за счет средств Инвестиционного фонда Российской Федерации. Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Игорь Сечин отвечает за осуществление экологического, технологического и атомного надзора. Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Владислав Сурков курирует вопросы реализации приоритетных национальных проектов (кроме национального проекта по сельскому хозяйству) и государственной политики в области модернизации сферы образования, здравоохранения, социального обеспечения граждан, доступного и комфортного жилья.

■ ЖК «Юнтоловский» сдан.

В конце 2011 года принят в эксплуатацию жилой комплекс «Юнтоловский» от строительной компании «ЦДС». Это последняя из четырех новостроек компании, сдача которых была запланирована на 2011 год. В общей сложности «ЦДС» в прошлом году ввела в эксплуатацию около 200 тыс. кв. м жилья. ЖК «Юнтоловский» расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга, на пересечении Богатырского проспекта и Туристской улицы. Жилой комплекс состоит из двух кирпично-монолитных корпусов общей площадью около 90 тыс. кв. м, включая паркинг и помещения для коммерческого использования. Все квартиры в новостройках соответствуют типу «БК-стандарт». В настоящий момент «ЦДС» готовится к процедуре передачи квартир в собственность покупателей и вручению им ключей.

■ «ЛенСпецСМУ» подтвердило рейтинг.

В начале недели рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило рейтинг ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на уровне В по международной шкале и на уровне гнА по национальной шкале; прогноз – «Стабильный». Основными факторами, оказывающими давление на рейтинг компании, по мнению Standard & Poor's, по-прежнему остаются в основном риски регуляторной среды строительной отрасли, цикличность спроса и уровня цен, а также длительность операционного цикла и подверженность изменению цен на строительные материалы и труд. К разряду позитивных факторов были отнесены лидирующие позиции, занимаемые «ЛенСпецСМУ» на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и области, преобладающие в сравнении с конкурентами масштабы бизнеса, а также обширный опыт в реализации строительных проектов, эффективное управление административными и юридическими рисками и высокая рентабельность бизнеса.

Несмотря на высокий уровень ликвидности по состоянию на конец года (порядка 5 млрд рублей по группе «ЛенСпецСМУ»), ликвидная позиция компании в соответствии с формальными критериями Standard & Poor's оценивается «ниже адекватной».

Рейтинговое агентство учло возросший уровень ликвидности после IPO, состоявшегося в апреле 2011 года, но одновременно указало на масштабные инвестиции компании в приобретение и финансирование новых проектов, оказывающее давление на ликвидность.

В то же время, по оценкам Standard & Poor's, уровень ликвидности может вернуться к адекватному уровню уже в 2013 году. Одновременно были подтверждены рейтинг В по международной шкале и рейтинг ожидаемого уровня возмещения долга «4» по облигациям ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 01 и серии БО-02, а также по LPN 2015.

Девелопмент в центре внимания

Олег Мейер. Девелоперская активность в центре Петербурга всегда была связана с высокими рисками. Однако в последние годы к законодательным и экономическим проблемам, по словам участников рынка, добавилась еще одна – социально-политическая.

Экономическая успешность любого проекта во многом зависит от профессионализма его участников, правильно выбранной концепции, источников финансирования, стабильного спроса. Однако риски остаться не у дел, к примеру, из-за негативного общественного мнения или смены градостроительной политики предугадать практически невозможно. Споры вокруг будущего исторического центра Петербурга и позиция городских властей в этом вопросе ставят под сомнение целесообразность запуска новых строек.

Без профессионалов

Несколько лет назад один из местных телеканалов проводил интерактивный опрос, в котором петербуржцы выражали свое отношение к реконструкции и новому строительству в центре города. Ответ был однозначный: за сохранение и реставрацию зданий проголосовала 31 тысяча, за разрушение и строительство нового – всего 1 тыс. человек. «Но сама постановка этого вопроса показывает, что мы все время пытаемся противопоставить добро и зло, а возможно, когда речь идет о строительстве в центре, нужно выбирать между добром и добром», – отмечает генеральный директор компании VMB Trust Александр Гришин.

«Довольно опасная тенденция сегодня заключается в том, что наши власти работают с теми, кто кричит громче. При этом профессиональное сообщество сидит молча, у бизнеса плохо получается отстаивать свою позицию и он находится в зависимости от решений, которые не всегда принимают компетентные люди», – добавляет председатель совета директоров компании «Петербург Сити», вице-президент «ВТБ» Александр Ольховский.

«В России создается широкое

поле для субъективных мнений, – согласен исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"» Александр Бобков. – У нас есть закон по сохранению сложившихся архитектурных комплексов, в котором четко сказано, что новых объектов на расстоянии 6 километров и ближе к сложившемуся ансамблю быть не должно. Я думаю, надо поставить на этом точку, и никаких споров больше не будет. Нужно взять линейку и померить – можно строить или нет. Но в том же законе есть и другой пункт, гласящий, что новые объекты, расположенные далее 6 километров, не должны существенно влиять на сложившуюся архитектурную застройку. И с этого момента начинается благодатная почва для заряженных общественников и нечистоплотных чиновников». Выходом из этой ситуации, по мнению г-на Бобкова, может стать отмена общественных слушаний как таковых. «Проводить публичные слушания в районе застройки – заведомо проигрышный для девелопера вариант. Кто же будет рад, что в его дворе начнется строительство?» – поясняет он.

С этим согласен управляющий партнер УК «Теорема» Игорь Водопьянов: «Я не верю в такие способы регулирования градостроительной деятельности, как народовластие. Градостроительство – это сложный процесс, которым должны заниматься исключительно профессионалы. Деятельность общественности должна ограничиваться выборами депутатов, которые будут представлять интересы этой самой общественности на законодательном уровне».

«Отрицательно настроенная общественность будет всегда, но эти процессы необходимо контролировать. С одной стороны, нужно работать с общественностью



АПРАКСИН ДВОР БЫЛ ВЫСТАВЛЕН НА ТОРГИ С ОДНИМ КОЛИЧЕСТВОМ ОГРАНИЧЕНИЙ...

и учитывать ее позиции, но с другой – нельзя позволять дилетантам лезть не в свое дело», – резюмирует генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

Мораторий в действии

Как оказалось, мораторий на строительство новых зданий в центре города многие девелоперы ощутили и без его официального ввода. По мнению г-на Ольховского, проблема градостроительной деятельности в Петербурге связана с тем, что законы в этой сфере непрозрачны и непонятны широкому кругу, а правила игры постоянно меняются.

Фактически запрет на новое

строительство в центре начал действовать сразу после принятия закона о границах зон охраны объектов культурного наследия. «До того нам было выгодно и интересно работать в центре. Но после выхода закона стимул развивать здесь новые проекты исчез. Интерес и желание по-прежнему есть, а стимулов – никаких», – констатирует генеральный директор компании «БТК девелопмент» Дмитрий Абрамов.

При реконструкции под бизнес-центр исторического здания на набережной реки Мойки (проект «У Красного моста») девелоперу запретили изменять планировочные решения внутри двух лицевых флигелей. В результате компания столк-

нулась с трудностями при поиске арендаторов на узкие помещения с высокими потолками. Более того, ограничения, которые накладываются охранным законодательством при реализации таких проектов, ставят их на грань рентабельности. «Реконструкция зданий в центре города обходится на 60 процентов дороже, нежели новое строительство», – добавляет он.

С аналогичными проблемами столкнулся инвестор проекта реконструкции Апраксина двора. Объект был выставлен на торги с одним количеством ограничений, а позже к ним прибавились новые, практически полностью преграждающие снос построек на территории. «Девелоперы, которые

Статистика

Обеспечение торговыми площадями в Петербурге выше, чем в Мадриде

Любовь Андреева. Смольный подвел итоги развития рынка офисной недвижимости за 2011 год.

По состоянию на конец декабря 2011 года в Санкт-Петербурге функционирует 1,912 млн кв. м офисных площадей, из которых: класса А – 22% (419,1 тыс. кв. м), класса В+ – 30% (573,5 тыс. кв. м), класс В – 48% (919,4 тыс. кв. м). За 2011 год было введено порядка 186 тыс. кв. м качественных офисных площадей (15 объектов), в том числе около 115 тыс. кв. м офисных площадей класса А, 22 тыс. кв. м офисных площадей класса В+, 49 тыс. кв. м офисных площадей класса В.

По структуре офисных площадей

по классам после ввода в эксплуатацию первой очереди бизнес-центра «Аэроплаза» Московский район лидирует в общем объеме офисных площадей класса А (23%). На Петроградский и Центральный районы приходится 20% и 19% соответственно. Благодаря открытию в 2011 году БЦ «Санкт-Петербург Плаза» в число лидеров вошел и Красногвардейский район (17%).

Среди крупнейших офисных объектов, открытие которых запланировано на 2012 год: БЦ «Лидер-

Плаза» на Ленинском проспекте, 153; Dominat (вторая очередь) на Магнитогорской улице, 30; «Сенатор» на улице Профессора Попова, 37; «Аэропортсити» (к. «Цеппелин») на Стартовой улице, участки 1 и 2.

Объем ввода торговых объектов (арендопригодной площади торговых центров и гипермаркетов) за 2011 год составил около 223 тыс. кв. м. Так, за прошлый год в эксплуатацию введено восемь новых объектов и три новых очереди действующих объектов.

По данным КИСПа, наиболее значительный объем торговых площадей сконцентрирован в Приморском, Московском и Выборгском районах Санкт-Петербурга. Доля торговых площадей (от общей площади) в Приморском районе составляет 17,1% (30 объектов на 561,8 тыс. кв. м), в Московском районе – 14,3% (27 объектов на 469,5 тыс. кв. м), в Выборгском – 10,9% (27 объектов на 357,2 тыс. кв. м).

Обеспеченность торговыми площадями Санкт-Петербурга состав-

ляет порядка 565 кв. м на 1000 жителей. В крупных европейских городах данный показатель варьируется от 490 до 1400 кв. м на 1000 жителей. Так, в Таллине обеспеченность торговыми площадями на 1000 жителей составляет 1386 кв. м, в Вене – 632 кв. м, в Мадриде – 520 кв. м.

Наиболее высокая концентрация качественных складских площадей – в Пушкинском («Шушары») (28%), Московском («Предпортовая») (15%) и Всеволожском («Уткина завод») (14%) районах. Качественные

все еще работают в центральных районах, из-за пробелов и противоречий в законах рискуют если не получить убытки, то свести свою прибыль к минимуму», – сетует директор дирекции девелопмента компании «Главстрой-СПб» Анастасия Козлова.

Еще один девелоперский проект в центре Петербурга может столкнуться с серьезными проблемами буквально из-за заявлений чиновников. Так, председатель городского комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Евгений Елин пред-

очереди комплекса, включая будущий административный центр правительства Петербурга, активно строятся, сдача объекта намечена на конец 2012 года.

К еще более печальным последствиям привело решение Верховного суда об отмене положений Правил землепользования и застройки и закона о границах зон охраны, допускавших превышение высотных параметров в охранных зонах, прописанных Росохранкультурой: больше 100 согласованных проектов и уже начатых строек застопорились. «В этом основная пробле-

чаки. Заказчик – это тот, кто обладает необходимым бюджетом для реализации проектов развития всего центра. В нашем случае им может выступить только государство», – убежден он.

Заказчиком преобразований, по мнению эксперта, должен выступить федеральный бюджет, но пока этого не происходит: «Поэтому в сегодняшней ситуации нам остается обсуждать лишь точечные проекты, в то время как в Санкт-Петербурге около 9 тысяч зданий нуждаются в реконструкции».

Только тогда дело сдвинется с мертвой точки. Но базовым заказчиком, который бы создал предпосылки для привлечения инвестиций в центр, должно быть государство.

Сегодня в коридорах Смольного активно обсуждается идея создания особой администрации для исторического центра Петербурга. Тот же г-н Елин в конце минувшего года заявил, что примером для подражания в этом отношении могут служить Лондон или Амстердам, где не только сохраняют историческую часть, но и развивают города в глобальном смысле. «У центра есть свои особые проблемы, которые, возможно, следует решать отдельно», – считает он. При этом, по мнению чиновника, для Петербурга неприемлемы пути развития Флоренции, где было принято решение о полной консервации центра, что привело к стагнации в развитии города, или Москвы, где в последние годы историческая застройка планомерно уничтожалась.

Г-н Ольховский согласен с тем, что одним из решений проблемы развития центра Петербурга могло бы стать создание нового общественного совета. Но в его состав, по словам бизнесмена, должны входить не только чиновники и градозащитники, но и представители профессионального сообщества. «Такой общественный совет, по моему разумению, не будет выполнять законодательную или исполнительную функцию. Его решения должны носить рекомендательный характер, но в то же время консолидировать мнения власти, профессионального сообщества и общественности. Это мнение, которое может быть заявлено публично в отношении стратегических вопросов, связанных с градостроительной деятельностью на территории города», – говорит он.

Город должен выстраивать отношения с представителями независимых и некоммерческих организаций, которые бы выражали консолидированное мнение широкого круга участников рынка, в том числе средних и малых компаний.

С этим согласны все участники рынка: для разработки дальнейшей стратегии развития города важна консолидация бизнеса, власти и общественности. Но пока решать возникающие проблемы девелоперы пытаются точно, не дожидаясь поддержки от властей и противопоставляя себя той самой общественности.



...ПОЗЖЕ К НИМ ПРИБАВИЛИСЬ НОВЫЕ, ПРАКТИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЮЩИЕ СНОС ПОСТРОЕК

ложил для разгрузки центра города создать несколько «сити» в периферийных районах, например, вокруг будущего «Лахта-центра». «Давайте туда перенесем "Невскую ратушу"». Тогда там появится настоящий сити, думаю, бизнесменам такая идея понравится. А вот в центре он совершенно не нужен», – уточнил он. «Строительство нашего комплекса станет совершенно бессмысленным, если в Смольном примут решение переселять чиновников из центра города в район Лахты. Я не знаю, что мы будем тогда делать. Строить будет незачем», – комментирует руководитель проекта «Невская ратуша» Ирина Анисимова. В настоящее время три здания первой

ма! Наложите вы этот мораторий, чтобы всем было понятно: ребята, не стойте здесь, занимайтесь другим делом. Пока же мы все находимся в неопределенности, как в такой ситуации инвестировать», – сетует президент генподрядной компании STEP Дмитрий Кунис.

Новый совет

По словам г-на Бобкова, центру Санкт-Петербурга сегодня не хватает настоящего заказчика. «Есть ли субъект, который серьезно заинтересован в том, чтобы в центре города происходило что-то конструктивное? Существует около двух десятков инвесторов, преследующих каждый свои интересы. Но это не заказ-

«Средства, которые сегодня выделяются на реконструкцию центра, ничтожно малы по сравнению с теми задачами, которые должны быть решены. У государства хватает денег только на то, чтобы отштукатурить и подсветить фасады зданий, а когда заходишь внутрь – все в ужасающем состоянии. У нас в городе есть примеры реконструкции целых кварталов в центре, но такие проекты можно пересчитать по пальцам одной руки. Все остальное стоит и разваливаться», – добавляет Александр Ольховский. По его мнению, на каждый бюджетный рубль, потраченный на приведение центра в порядок, должны быть привлечены три рубля частных инвести-



кладские объекты представлены также в промзонах «Обухово», «Горелово», «Колино» и «Парнас».

По данным КИСПа, на конец декабря 2011 года в Санкт-Петербурге действует 1,423 млн кв. м складских площадей, 70,6% из которых – складская недвижимость класса А (1,005 млн кв. м) и 29,4% – складская недвижимость класса В (417,7 тыс. кв. м).

С января по декабрь 2011 года в Санкт-Петербурге в эксплуатацию было введено порядка 18 тыс. кв. м складских площадей класса А (новые очереди в составе действующих складских комплексов), что значительно меньше объемов 2010 года (около 78 тыс. кв. м). Наблюдаемое снижение динамики ввода способствовало росту арендных ставок и уменьшению доли вакантных площадей с 16% в 2010 году до 7% в 2011 году.

МНЕНИЕ



Алексей Чичканов, председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам:

– По сравнению с крупными европейскими городами Санкт-Петербург имеет большой потенциал для развития рынка офисной недвижимости, а позитивная динамика ввода офисных площадей свидетельствует о росте инвестиционного интереса бизнеса к данному сектору коммерческой недвижимости.

■ В районе «Славянка» открыт храм-часовня Святого архистратига Михаила. Часовня стала первым зданием храмового комплекса, который будет построен в новом районе Петербурга. Кроме часовни в состав комплекса войдет храм и воскресная школа. Деревянная однокупольная часовня рассчитана на 250 человек. Строительство осуществлено на пожертвования жителей района «Славянка» и ГК «Балтрос» – компания выполнила монтаж фундамента и кровли, а также произвела подведение к часовне необходимых инженерных коммуникаций. Начало строительства большого каменного храма, название которого уже известно – храм Иконы Божией Матери «Скоропослушница», – запланировано на конец 2012 года. Выполненный в византийском стиле храм будет вмещать около 1000 человек.

■ ТРК Piterland заполнен на 65%. Эксклюзивный агент по сдаче комплекса в аренду – компания Jones Lang LaSalle – сообщает, что кроме известных фэшн-брендов в Piterland будут представлены новые игроки: магазин мужской одежды Man & Manetti (Греция) и широко известный производитель ювелирных изделий и бижутерии Thomas Sabo. Здесь появится сразу несколько новых операторов детских товаров, в том числе Clayeux, Playtoday, Lapin House. В настоящий момент уже подписаны соглашения с несколькими якорными арендаторами. Среди них – крупнейшая в Петербурге сеть кинотеатров «Кронверк Синема», которая займет площадь 7500 кв. м.

■ В Петербурге введены в строй три объекта транспортной инфраструктуры. Открыта вторая очередь Парашютной улицы от Долгоозерной до кольцевой автодороги (КАД) и две транспортные развязки на КАД – с Парашютной улицей и с Западным скоростным диаметром (ЗСД). В церемонии открытия принял участие губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко. Он подчеркнул, что все объекты очень сложные, с уникальными техническими решениями, и пооблагодарил строителей за качественно сделанную работу. Ввод в строй объектов снизит транспортную напряженность во всех северных районах города, и особенно в быстрорастущем Приморском районе. Станет свободнее на Выборгском и на Приморском шоссе. Как отметил губернатор, город выполнил свои обязательства по созданию транспортной инфраструктуры перед стратегическими инвесторами – компаниями «Ниссан» и «Хендэ». Заводы промышленной зоны «Каменка», а также компании – резиденты предприятия особой экономической зоны получили выезды на КАД и федеральные трассы. По мнению властей, главная задача сейчас – максимально разгрузить городские улицы, и в первую очередь от грузового транспорта. Поэтому в ближайшие годы будет продолжено интенсивное развитие транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. Губернатор сообщил, что уже в мае 2012 года, к Дню города, будет открыта транспортная развязка на пересечении ЗСД с Приморским проспектом.

ИТОГИ

Рынок набирает темпы роста

Наталья Бурковская. В прошлом году в Петербурге сдано 2,7 млн кв. м жилья. Почти миллион из них петербургские строители ввели в декабре 2011-го.



По данным комитета по строительству, за последний месяц года город получил 967 484,6 кв. м в реконструированных или вновь построенных домах. Это 16 774 квартиры. Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга, говорит: «Декабрь традиционно является месяцем ввода многих объектов жилищного и общегражданского строительства. За последний месяц 2011 года в городе появилось 204 новых дома, объекты образования и медицины, гостиницы, торговые площади, автозаправки и другие постройки».

Вновь лидирует Приморский район, где за декабрь введен 310 891 кв. м; далее идут Красносельский и Пушкинский районы, где появилось 186 079,3 и 145 928,5 кв. м жилья соответственно. Индивидуальное строительство активнее всего развивалось в Курортном районе города – 5136 «квадратов», а также в Приморском, Петродворцовом и Выборгском районах. Одним из крупнейших застройщиков на рынке жилья стал комитет по строительству. Среди коммерческих компаний лидерами остаются ГК «Эталон», «Строительный трест», «Городская Домостроительная компания» (ЛСР), Setl Group, «ЮИТ».

Позитивные итоги

«Для "Строительного треста" минувший год был активным и успешным: компания полностью осуществила все планы: мы сдали более 200 тысяч квадрат-

ных метров недвижимости. Введены в эксплуатацию последние очереди жилых комплексов "Сергей Есенин" в Выборгском районе (более 110 тысяч квадратных метров) и "Ломоносов" в Калининском районе (более 45 тысяч квадратных метров), жилой комплекс "Адмирал Нахимов" на Васильевском острове (более 22 тысяч квадратных метров) и первая очередь жилого комплекса "Золотое сечение" в Калининском районе (более 17 тысяч квадратных метров). Кроме того, "Строительный трест" успешно сдал свой первый региональный объект – жилой комплекс "Летний сад" в Калининграде (более 25 тысяч квадратных

метров недвижимости) и завершил первую очередь загородного малоэтажного комплекса "Небо" во Всеволожском районе Ленинградской области, где на сегодняшний день выполнено устройство дорог и инженерных сетей, закончено строительство первых жилых объектов, индивидуальных коттеджей и таунхаусов», – рассказывает Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». Начаты и новые масштабные проекты: жилой комплекс комфорт-класса «Капитал» в Кудрове и комплекс бизнес-класса «Невский стиль» возле Удельного парка. В портфеле компании появился объект

премиум-класса – загородный поселок в Токсове, продажи домовладений в котором начнутся уже в 2012 году. По данным компании, продажи квартир в течение всего года шли с превышением плана, и 75 % сделок совершались на условиях 100-процентной оплаты или ипотеки.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», также относит прошедший год к знаковым. «Мы вышли на рынок жилищного строительства, и старт был весьма успешен. В прошлом году мы продали практически все квартиры в ЖК "Токио", реализуемые нашими силами, за исключением

МНЕНИЕ



Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент»:

– Наступивший год станет для строительной отрасли, скорее всего, самым сложным за последнее десятилетие. Негативный фон определяется совокупностью многих факторов: нестабильная мировая экономическая ситуация с тенденцией к ухудшению, страхи и ожидания, связанные с президентскими выборами, смена городской власти и отсутствие градостроительной стратегии и прочее. Все это приведет к общему знаменателю – низкой экономической активности в девелоперской среде: произойдет отток инвестиций, крупные проекты будут появляться крайне редко. Можно добавить лишь нотку позитива. Слово «кризис» уже стало синонимом «естественного отбора». В условиях быстро меняющейся конъюнктуры рынка опытные и сильные игроки смогут поддержать нужный ритм и остаться лидерами в своей области. Появятся новые, более гибкие схемы инвестирования и привлечения инвесторов, инновационные технические решения, все проекты будут более тщательно анализироваться и просчитываться.

15 оставшихся, которые мы планируем продать в ближайшие два месяца, а может, и быстрее. Кроме того, открылись продажи в ЖК "Академ-Парк", за первые два месяца мы заключили около 200 договоров долевого участия. Это не рядовой результат, тем более для жилья комфорт-класса», – говорит эксперт.

Финансовый результат компании «Лемминкяйнен Рус» будет опубликован лишь в марте, но ее генеральный директор Юха Вятто говорит о росте оборота концерна и ожидает улучшения финансовых результатов. «В Санкт-Петербурге продажа квартир продвигается в соответствии с нашей страте-

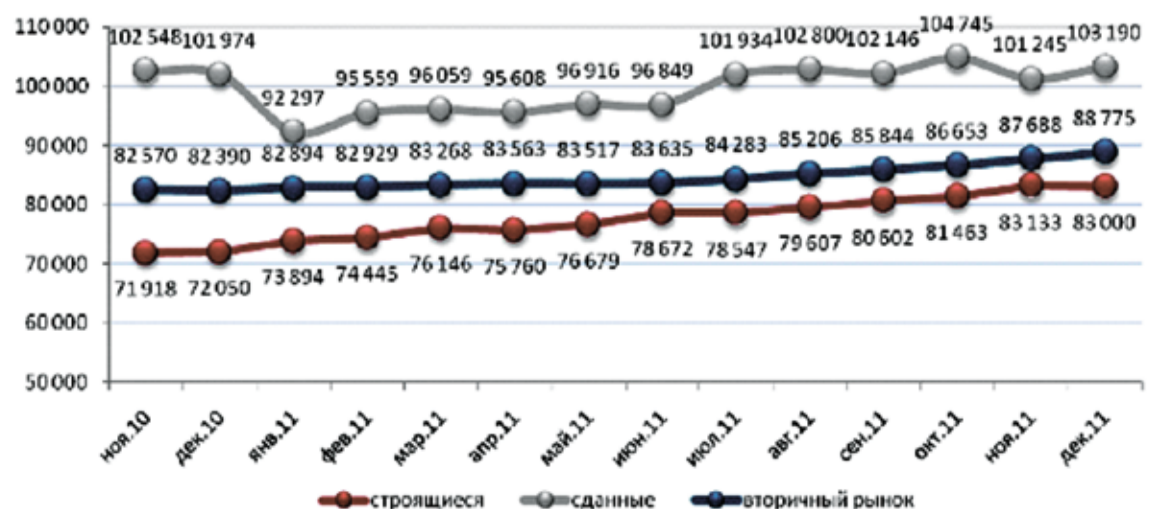
МНЕНИЕ



Юха Вятто, генеральный директор «Лемминкяйнен Рус»:

– Перспективы на 2012 год несут отпечаток экономических проблем в Европе. В остальном мы считаем, что развитие жилищного строительства будет продолжаться в соответствии с прогнозами, и в коммерческом и промышленном строительстве были замечены явные признаки оживления.

Средняя стоимость 1 кв. м жилья



СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за декабрь 2011 года

№ п/п	Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский	13	5849	308 459,20				11	11	2 431,90	24	5860	310 891,1
2	Выборгский	4	1214	86 633,20				9	9	2 033,80	13	1223	88 667,0
3	Калининский	3	1379	87 958,80							3	1379	87 958,8
4	Кировский	1	188	14 358,80							1	188	14 358,8
5	Невский	2	422	21 939,20							2	422	21 939,2
6	Красносельский	16	3677	185 362,00				4	4	717,30	20	3681	186 079,3
7	Василеостровский	2	760	49 793,40							2	760	49 793,4
8	Адмиралтейский										0	0	0,0
9	Петродворцовый							12	12	2 213,80	12	12	2 213,8
10	Центральный				1	9	1 364,90				1	9	1 364,9
11	Колпинский							11	11	1 457,30	11	11	1 457,3
12	Курортный	47	90	16 910,40				21	21	5 136,00	68	111	22 046,4
13	Фрунзенский										0	0	0,0
14	Петроградский	2	119	19 342,30							2	119	19 342,3
15	Пушкинский	27	2464	139 433,50	2	73	4 820,60	13	13	1 674,40	42	2550	145 928,5
16	Московский	2	448	24 093,10							2	448	24 093,1
17	Красногвардейский							1	1	350,70	1	1	350,7
18	Кронштадтский										0	0	0,0
ИТОГО		119	16610	954 283,9	3	82	6 185,5	82	82	16 015,2	204	16774	976 484,6

МНЕНИЕ



Всеволд Глазунов, директор по маркетингу ЗАО «РосСтройИнвест»:

— В 2012 году наиболее перспективными будут две тенденции развития рынка жилищного строительства. Первая — это развитие КОТ. Если раньше нам просто анонсировался вывод таких проектов на рынок, то теперь мы увидим реальные концепции, воплощение которых начнется в ближайшее время. Одновременно с этим проекты КОТ начнут конкурировать между собой. Второе перспективное направление развития рынка — это освоение «серого» пояса Петербурга. В 2012 году будет заявлено о старте значительного количества проектов по строительству жилья на бывших промышленных площадках северной столицы.

гией. В декабре компания сдала в эксплуатацию объект на Ярославском проспекте, 78, продолжаются работы по проектированию и развитию новых проектов, и новые проекты будут начаты в этом году в соответствии с нашей стратегией. Что касается тендерных подрядов, самым значительным из начатых проектов является расширение производства "Нокиан Тайерс", — уточняет он.

Экономный рынок жилья

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов считает, что в 2011 году наиболее активно развивался сегмент жилья экономкласса. Продолжился устойчивый рост покупательского спроса в данном сегменте, что отразилось на предложении.

Об этом же говорит и Всеволод Глазунов, директор по маркетингу ЗАО «РосСтройИнвест»: «Вся активность на первичном рынке в 2011 году была сосредоточена в экономклассе. Объекты, выводимые в этом сегменте, все больше и больше соответствуют запросам потребителя, к чему застройщики приложили максимум усилий. Если раньше под экономклассом зачастую понималось жилье недо-

рогое и плохое, то теперь эконом становится более комфортным для жизни, приобретает ряд характерных для него качественных черт. Это, например, более выверенные планировочные решения и появление отделки, а также хорошие темпы строительства».

«В 2011 году наиболее активно развивались сегменты жилья эконом и комфорт», — уточняет Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Беслан Берсиров же считает, что в целом по рынку можно отметить увеличение доли недвижимости комфорт-класса. «Стабильность цен на квартиры и развитие ипотечного кредитования позволяет покупателям приобретать более качественное жилье, и девелоперы отвечают ростом предложения в этом сегменте», — уверен спикер.

Такого же мнения придерживается Светлана Денисова: наибо-

МНЕНИЕ



Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар»:

— Если российская экономика будет стабильна, то первичный рынок недвижимости Санкт-Петербурга будет развиваться теми же темпами, что и в 2011 году, по всем сегментам.

лее активно развивался сегмент комфортного жилья, экономкласс сохранял высокую активность и в 2009–2010 годах, в 2011 же году буквально выстрелил сегмент комфорт-класса. «В настоящее время клиенты выбирают объект не по цене, а по месту расположения. Поэтому и решение позиционировать свой объект в том или ином классе принимается застройщиком исходя из локации», — объясняет свою позицию г-жа Денисова.

Северные лидеры

«Наибольший объем ввода жилья в 2011 году пришелся на Выборгский район за счет строительства ЖК "Северная долина". На втором месте Приморский, на третьем — Красносельский. На них приходится в общей сложности 65 про-

центров от общей площади жилья, введенного в эксплуатацию», — рассказывает Владимир Спарак.

Юха Вятто уверен, что наиболее активно развивались те районы, где приведена в порядок инфраструктура и где было достаточно предложений по новым участкам, например, Приморский.

«С точки зрения приобретения земельных участков, выхода на хорошие объемы продаж к наиболее активно развивающимся можно отнести район Девяткино, Парнас, Приморский район, а также южное направление — Шушары», — уверен Эльдар Султанов.

По наблюдению г-на Берсирова, основная городская застройка постепенно смещается к границе города и области, где сегодня реализуется несколько масштабных проектов комплексного освоения территории. «Показательно, что их строительство идет в соответствии с новыми ПЗЗ, в результате чего потребители получают новый уровень качества жизни, со всей необходимой инфраструктурой, парковочными местами, социальными объектами. Особенно перспективными сегодня являются земельные участки в районе конечных станций метро, таких как "Улица Дыбенко" или "Девяткино": жители сразу обеспечены городской транспортной и социальной инфраструктурой и при этом имеют удобный выезд за город».

Всеволод Глазунов отмечает, что значительное влияние на развитие городских районов оказывает появление полноценных кварталов с нуля, таких как «Славянка»

МНЕНИЕ



Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН»:

— Цены в 2012 году, скорее всего, вырастут не более чем на 2–5 процентов. Объем спроса несколько упадет, поскольку сократится число выдаваемых ипотечных кредитов. Еще в 2011 году некоторые банки стали поднимать ставки по ипотечным программам, увеличивать сроки рассмотрения заявки и ужесточать условия выдачи кредитов.

МНЕНИЕ



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

— Перспективы 2012 года мы видим в сохранении баланса спроса и предложения, массивное предложение должно лимитировать цены, что способствовало бы оздоровлению строительного рынка, заставляло бы строительные компании тщательно работать над себестоимостью строительства, не выходя за приемлемые рамки, чтобы продажная цена оставалась конкурентоспособной. Значительно продвинулась вперед ипотека, многие банки улучшили работу с клиентами, несмотря на августовские события, ожидание дефолта американской экономики, надвигающегося мирового финансового кризиса. На нашем локальном российском рынке, и в частности на рынке Санкт-Петербурга, ситуация достаточно обнадеживающая.

в Пушкинском районе или «Северная долина» на Парнасе.

«В целом рынок набирал темп роста, и на первый план стали выходить проекты, которые способны изменить облик города, улучшить его инфраструктуру и комфортность проживания, расширить функциональные возможности. В уходящем году наша компания принимала участие во многих подобных проектах. В первую очередь, это масштабные транспортные проекты (Пассажирский морской порт, аэропорт Пулково 3, реконструкция Финляндского вокзала), которые входят в стратегию развития Петербурга и являются составляющими плана преобразования города в международный транспортный хаб. Также завершены несколько офисных и дворцово-музейных проектов. Общее количество площадей: сданных нами в прошлом году — 50 000 квадратных метров, в строящихся объектах — 110 000 квадратных метров, по новым контрактам — 400 000 квадратных метров», — говорит Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент».

Гаражники проиграли раунд в борьбе за петербургскую землю

10 января коллегия судей Высшего арбитражного суда Российской Федерации отказала в передаче для пересмотра в порядке надзора в Президиум ВАС РФ решений арбитражных судов по спору КУГИ Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургской общественной организации по защите прав автолюбителей собственников гаражей «Единство» за земельный участок на пересечении улиц Симонова и Шостаковича.

«Единство» в 2001 году был предоставлен в аренду земельный участок площадью 10,5 тыс. кв. м для размещения гаражно-автомобильного комплекса без права возведения капитальных сооружений. Срок договора аренды установлен до 10.07.2010.

На основании заявления КУГИ, в связи с ликвидацией арендатора (она произошла по документам в 2007 году), 25.06.2009 произведена государственная регистрация прекращения права аренды спорного земельного участка.

22 апреля 2010 года КУГИ Петербурга проведена проверка функционального использования спорного земельного участка, в результате которой составлен акт о нахождении на земельном участке гаражных боксов и авторемонтной мастерской. Считая, что общественная организация по защите прав автолюбителей собственников гаражей «Единство» незаконно занимает земельный участок, основываясь на результатах проведенной проверки, КУГИ обратился в суд с требованиями об освобождении территории.

«Единство» предъявило встречный иск к комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга об обязанности предоставить земельный участок площадью не менее 14 тыс. кв. м для строительства многопарусного гаража-паркинга по тому же адресу.

Суды удовлетворили требования КУГИ, а встречный иск гаражников был отвергнут в связи с отсутствием законных оснований для занятия земельного участка гаражами. Был отклонен довод о том, что гаражи принадлежат гражданам, а не общественной организации, поскольку решение о судьбе данного имущества в рамках настоящего спора суд не принимает.

Также суды сочли, что «Единство» не имеет права на внеконкурсное предоставление земельного участка для строительства паркинга на основании постановления правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 732 «О мерах по обеспечению и защите прав жителей Санкт-Петербурга, являющихся владельцами гаражей».

Как «ликвидированное» несколько лет назад «Единство» может судиться и требовать выделения земли под строительство — непонятно, но в целом ход дела и само решение достаточно типичны.

ПРАВИЛА ИГРЫ

тяжба

Запах аммиака не имеет следа

Алексей Миронов. Жителям квартир, где начинает заметно и весьма неприятно пахнуть аммиаком, возможно, придется остаться один на один со своими проблемами.

В декабре Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение по двум таким делам.

Вначале суд признал незаконными и отменил постановление и представление, вынесенные Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах (Роспотребнадзор) в отношении общества с ограниченной ответственностью «КВС». Этими актами, вынесенными в ноябре 2011 года, строительная компания «КВС» наказывалась за многократное превышение допустимых концентраций аммиака в жилом доме.

История такова. Органом Роспотребнадзора в связи с заявлением гражданки С. о том, что строительные конструкции в квартире по адресу Санкт-Петербург, улица Доблести, 17, корп. 2 выделяют едкий аммиачный запах, 18.10.2011 было возбуждено дело об административном правонарушении. Роспотребнадзором была назначена санитарно-эпидемиологическая экспертиза. Проведение экспертизы было поручено подразделению учреждения «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербурге». Эксперты констатировали в заключении, что норматив допустимого содержания аммиака в воздухе 0,04 мг/куб.м превышен в десятки раз. Например, в одной из жилых комнат концентрация аммиака достигла 2,72 мг/куб.м, кратность превышения – 68 раз. В других помещениях квартиры превышение было меньше, но все равно выше допустимого в 24,5–29,5 раз.

«КВС» являлось подрядчиком по государственному контракту на выполнение работ по проектированию и строительству жилого дома для обеспечения государственных нужд. Роспотребнадзором «КВС» было привлечено к административной ответственности по статье 6.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и законодательства о техническом регулировании) в виде штрафа в размере 10 тыс. рублей.

Также Роспотребнадзор вынес «КВС» представление от 14.11.2011 о принятии мер по устранению выявленных нарушений действующего законодательства, причин и условий, им способствующих, недопущению нарушений впредь. Однако строительная компания стала оспаривать эти меры в суде.

Дело в том, что эксперты не исследовали причин превышения содержания аммиака в воздухе здания. «КВС» представлены разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.03.2010, заключение от 05.03.2010 о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

«В отсутствие сведений об источнике аммиака суд приходит к выводу, что административным органом не представлено бесспорных доказательств наличия события вменяемого правонарушения в действиях общества и его вины в совершении правонарушения», – говорится в решении арбитража.

Как сообщили корреспонденту «Кто строит в Петербурге», 29 декабря 2011 года пе-



ЧТОБЫ ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ОТ АММИАЧНЫХ ПАРОВ, ЖИТЕЛИ НОВОСТРОЕК САМИ ДОЛЖНЫ ЗАКАЗАТЬ И ОПЛАТИТЬ ЭКСПЕРТИЗУ О ПРИЧИНАХ ЗАПАХОВ

тербургская строительная компания «КВС» получила заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербурге» о результатах лабораторных исследований образцов бетона. «КВС» приняло решение о регулярных проверках на выделение запаха аммиака бетонов и растворов для производства работ при понижении температуры воздуха. Это официальная позиция компании.

Гипотезы выдвигаются разные – например, что это вина не бетона, а цемента. Или вообще проекта – мол, если неправильный, то вентиляции помещений не происходит. Глава Госстройнадзора Александр Орт осенью заявлял, что запах аммиака в новостройках компании «ЮИТ» вызван добавкой в бетон «Цемактив 3». Она используется для укрепления бетона в холодное время года.

По сообщениям СМИ, наличие проблемы аммиака признали крупные и солидные

компании – это, кроме названных, «Лен-СпецСМУ», «Балтрос», «Балтийская жемчужина» и «Строительный трест». Хотя неофициально эксперты говорят, что страдает от нее гораздо больше строителей. Вещества, позволяющие работать с бетоном на морозе, добавляли в него всегда. Что там добавили несколько лет назад – неизвестно. Если такая беда имела место, то справиться с ее последствиями и жить в доме можно будет, если провести полную герметизацию, но потом достаточно будет вбить гвоздь, и герметизация будет нарушена.

Оказывается, виноваты не только строители. Так, в декабре Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение по заявлению ЗАО «Сервис-Недвижимость» о признании недействительным предписания Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты

прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу в Приморском, Петроградском, Курортном, Кронштадтском районах (Роспотребнадзор).

«Сервис-Недвижимость» осуществляет управление многоквартирным домом № 53, корп. 4 по Комендантскому проспекту. Общество осуществляет техническое обслуживание общего имущества и дополнительные услуги, а именно: техническое обслуживание, текущий ремонт, обслуживание лифта, уборку мусоропровода, содержание придомовой территории, уборку мест общего пользования, техническое обслуживание ПЗУ, дератизацию и т.д.

Когда дом пахнет аммиаком, учреждение «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербурге по Приморскому, Петроградскому, Курортному, Кронштадтскому районам» провело экспертизу, которая зафиксировала факт превышения содержания аммиака в 11–19,5 раз. Но в данном случае Роспотребнадзор решил, что виновен не строитель, а управляющая компания.

«Сервис-Недвижимость» было признано виновным в административном правонарушении и оштрафовано на 10 тыс. рублей. Также было вынесено предписание, согласно которому общество обязано обеспечить проведение необходимых мероприятий по устранению выявленных нарушений действующего санитарного законодательства (комплекс мероприятий по устранению загрязнения воздуха жилых и общего пользования помещений аммиаком) в 17 квартирах.

Коммунальщики стали судиться, настаивая на том, что не принимали на себя обязанности по строительству либо контролю качества строительных работ или обязанности следить за качеством воздуха в принадлежащих собственникам помещениях и устранять причины несоответствия состава воздуха в квартирах установленным нормативам.

И снова Роспотребнадзор проиграл: материалами дела не было подтверждено, что воздух в квартирах загрязнен в результате действий общества по обслуживанию общего имущества собственников многоквартирного дома. Роспотребнадзором причины превышения нормы содержания аммиака в воздухе, источник аммиака в ходе производства по делу об административном правонарушении не установлены.

Поскольку источник аммиака неизвестен и управляющая организация не обязана контролировать качество воздуха, выявлять причины его несоответствия установленным нормативам и предпринимать меры по их устранению, суд пришел к выводу, что административным органом не представлено бесспорных доказательств наличия события вменяемого правонарушения в действиях общества.

Руководитель юридической службы Комиссии по работе с потребителями рынка недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Метелева считает, что жильцам проблемных квартир не надо надеяться на чиновников. Необходимо оплачивать экспертизу, которая должна будет ответить именно на вопрос о причине запаха. Потому что можно долго выдумывать гипотезы о причинах появления аммиака в воздухе комнаты – вплоть до обоев и мебели. А все сомнения будут трактоваться в пользу ответчика.

Где живешь, там субсидию и получишь

Михаил Алексеев. Кассационная коллегия Верховного суда РФ в конце декабря 2011 года вынесла определение по делу о праве семей военнослужащих получать субсидии на оплату жилищных и коммунальных услуг по месту фактического проживания, а не по месту регистрации.

Иск подал глава многодетной семьи, житель Краснодарского края Виктор Бервинов. Ему пришлось выдержать борьбу с местными властями и даже федеральным правительством. И, как настоящий солдат, он победил, не только отстаивая личные интересы, но и создав прецедент для всех военнослужащих.

Итак, Виктор Бервинов оспаривал подпункт «б» пункта 8 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761. Эти правила дают право получать жилищную субсидию на арендованной площади. Но пунктом 8 «б» устанавливается требование обязательной регистрации на жилой площади, на содержание которой запрашивается субсидия.

Проблема в том, что семья военнослужащего Бервинова формально зарегистрирована по месту дислокации воинской части в городе Крымске. Однако жилья ей частью не предоставлено и живет она в нанятой в частном секторе квартире в том же городе. При этом кроме найма площади она оплачивает еще и коммунальные платежи, так как договор с хозяином.

Исходя из того, что по уровню дохода семья Бервинова имеет право на получение жилищной субсидии, он обратился за ней, но получил отказ. Органы власти Краснодарского края указали, что выплата не положена, так как семья на данной площади не зарегистрирована.

Военнослужащий обратился в суд, указывая, что Правила предоставления субсидий нарушают его права, противоречат Жилищному кодексу и закону о праве на свободный выбор места жительства.

Решением Верховного суда РФ от 26.10.2011 заявление Виктора Бервинова было удовлетворено частично. Оспариваемый пункт был признан не действующим в части, препятствующей военнослужащим, зарегистрированным по месту



ЕЩЕ 5–6 ЛЕТ НАЗАД В РЕГИОНАХ СУЩЕСТВОВАЛИ КООРДИНАЦИОННЫЕ СОВЕТЫ, КОТОРЫЕ ЗАНИМАЛИСЬ РАБОТОЙ С ВОЕННЫМИ И ЧЛЕНАМИ ИХ СЕМЕЙ

дислокации в/ч, но проживающим ввиду отсутствия служебной жилой площади в нанятых квартирах, получать субсидии на оплату коммунальных услуг. При этом семьи военнослужащих должны, по решению суда, для получения этих субсидий представлять документы на право пользования арендованными помещениями.

Правительство РФ с решением не согласилось и подало жалобу. Однако Кассационная коллегия ВС РФ не нашла оснований для его отмены или изменения.

Очевидно, что помимо помощи семьям военных эта мера – еще один шаг к выводу из тени рынка найма квартир. Ведь создается стимул заключать официальные договоры аренды, без которых субсидию

не получить. А значит, государство, одной рукой предоставив средства в качестве субсидий, другой рукой соберет их – в виде подоходного налога с домохозяев.

По мнению руководителя юридической службы комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти Екатерины Метелевой, радикального влияния на рынок съемной жилой площади региона решения по делу Бервинова не окажет. Все же военных в подобной ситуации не так много, это единичный случай, считает она.

Председатель территориальной организации Санкт-Петербурга и Ленинградской области общероссийского профсоюза военнослужащих Виктор Бальнский считает, что

вопросы социального обеспечения людей в погонах надо решать комплексно. «Да, сделан важный шаг – увеличено денежное довольствие, но проблем с обеспечением жильем очень много, практика найма существует», – сказал он.

Сколько человек попробует воспользоваться опытом Бервинова, нельзя даже предположить. По словам профсоюзного лидера, еще 5–6 лет назад в регионах при каждом губернаторе существовали координационные советы, которые занимались работой с военными и членами их семей и в которые входили представители властей, профсоюзов и общества; теперь этих органов нет, соответственно, мониторинг социальной ситуации отсутствует.

■ **Постоянного руководителя Росимущества не определили.** Правительство утвердило Глеба Никитина, фактически возглавлявшего Росимущество с октября прошлого года, исполняющим обязанности главы ведомства. Преемник Юрий Петров, который участвовал в выборах в Госдуму по санкт-петербургскому списку «Единой России», ушел в предвыборный отпуск еще 11 октября, передав обязанности восьми своим заместителям, которые выполняли их по очереди. Однако в конце октября власть в ведомстве вновь была централизована, и полномочия единоличного руководителя получил Глеб Никитин. Назначение г-на Никитина, работавшего заместителем главы Росимущества более 5 лет, оформлено правительственным распоряжением от 26 декабря 2011 года. Оно было необходимой формальностью: срок исполнения обязанностей главы Росимущества на время отпуска руководителя ведомства для Глеба Никитина уже вышел. Однако г-ну Никитину было отказано в немедленном назначении главой ведомства. Таким образом, вопрос о руководителе Росимущества остается открытым на неопределенный срок.

■ **Модернизируется лицензирование ремонтно-реставрационных работ.** На сайте Министерства экономического развития для ознакомления размещен проект постановления Правительства Российской Федерации «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Оно регламентирует лицензирование в такой сфере, как проектирование, ремонт и консервация, в том числе объектов каменного и деревянного зодчества. Планируется, что новый документ заменит действующее с 20.02.2007 постановление Правительства РФ № 117. Работы по консервации и реставрации объединены в проекте в одну группу, так как специалист-реставратор даже самой низкой категории обязан иметь оба эти навыка. Поэтому отдельные их лицензирование нецелесообразно, отмечается в пояснительной записке. Ведение авторского и технического надзора в отдельный вид работ не выделено, так как право на их проведение оговорено федеральным законом.

ТД «Сигма» не нарушал закон о дольщиках

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти постановил, что ТД «Сигма» не нарушал закон о дольщиках.

На прошлой неделе Арбитраж признал незаконным и отменил постановление комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга о привлечении ООО «Торговый Дом «Сигма» к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, карающей за незаконное привлечение средств граждан в долевое строительство.

Прокуратурой Невского района Санкт-Петербурга в июне 2011 года была проведена проверка соблюдения ТД «Сигма» прав граждан – участников долевого строитель-

ства многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома 12, корп. 2, лит. А по Шлиссельбургскому пр.) (другой его адрес – Рыбацкий пр., 17, корп. 1). ТД «Сигма» выступал на данном объекте как генподрядчик и одновременно как инвестор. Прокуратура сочла, что нарушения закона были, и направила материал в комитет по строительству.

Постановлением комитета от 23.08.2011 № 18 ТД «Сигма» был признан виновным в совершении административного правонарушения с назначением наказания в виде штрафа в размере 500 тыс. рублей (в деле есть ссыл-

ка на конкретный договор с гражданкой В., купившей и полностью оплатившей квартиру за 1,47 млн рублей). Строительная компания с данным решением не согласилась и начала процесс.

Суд учел, что заказчиком стройки было ООО «Лидер СПб», а застройщиком – федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова». Права на аренду земельного участка принадлежали институту. Дом был построен, обязательства ТД «Сигма» перед партнерами выполнены.

Решение мотивируется тем, что ТД «Сигма» заключило предварительный договор купли-продажи с гражданкой В., являясь субъектом инвестиционной деятельности. При этом закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

Петербургские строители укрепили свои позиции в РСС

Успешное развитие строительной отрасли, координация деятельности ее представителей является одной из главных задач петербургских строительных общественных организаций.



Они традиционно являются инициаторами взвешенных предложений и продуманных профильных инициатив. Именно поэтому авторитет, в том числе, Союза строительных объединений и организаций в Российском Союзе строителей очень высок и представительство в нем значительно.

РСС возглавляет Владимир Яковлев, внесший весомый вклад в развитие петербургской строительной отрасли. В составе Совета РСС работают вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО Роман Филимонов, почетный президент ССОО, заслуженный строитель Александр Вахмистров. Наш регион в совете Российского Союза строителей также представляют Николай Пасяда, вице-губернатор Ленинградской области, президент Союза строителей Ленобласти, Андрей Молчанов, член Совета Федерации Фе-

дерального собрания от Ленобласти, председатель Комитета СФ по экономической политике, Лев Каплан, вице-президент и директор Санкт-Петербургского союза строительных компаний.

В конце прошлого года позиции строителей северной столицы в РСС еще более укрепились, а значит, вырос уровень ответственности за выдвигаемые инициативы и их реализацию. Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов назначен вице-президентом Российского Союза строителей по работе в Северо-Западном федеральном округе. Как отмечается в приказе, подписанном президентом РСС Владимиром Яковлевым, такое решение принято в целях совершенствования организации деятельности Общероссийского межотраслевого объединения работодателей

«Российский Союз строителей», а также в интересах укрепления позиций и расширения сферы влияния РСС в регионах России. Таким образом, Петербург будет координировать деятельность строительного сообщества всего Северо-Западного региона.

Напомним, ранее Олег Бритов возглавил Комитет Российского Союза строителей по взаимодействию с региональными союзами, общественными организациями и некоммерческими партнерствами. Комитет был создан в рамках реформирования структуры всероссийской строительной общественной организации по инициативе ССОО. В состав Комитета РСС по совершенствованию нормативно-правовой базы и техническому регулированию включен руководитель Управления саморегулирования ССОО Сергей Фролов.

Детский сад № 79 под опекой строителей



Поддержка детских учреждений — одно из каждодневных направлений работы строительных компаний и СРО, входящих в состав Союза строительных объединений и организаций.

Один из таких социальных проектов — оказание всесторонней помощи детскому дому № 4 Красносельского района — стартовал в начале двухтысячных годов. В минувшем году детский дом был реорганизован в специализированный детский сад № 79, но смена статуса учреждения никак не сказалась на реализации благотворительной программы.

В 2003 году по инициативе Союза создан попечительский совет детского учреждения. Председатель совета — Олег Семенов, в его состав входят Александр Вахмистров, почетный президент ССОО, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО, Олег Бритов, исполнительный директор ССОО, Алексей Краузе, генеральный директор ЗАО «Доринда», Андрей Пеньков, генеральный директор компании «Антекс-Союз», и другие представители строительного рынка.

Накануне новогоднего праздника попечители по традиции навестили своих маленьких друзей. Гости привезли детскому саду подарки: сухой бассейн, игрушки, множество

книг, развивающих пособий и, конечно, сладости. Заведующая Елена Косогорова поблагодарила членов попечительского совета за неослабевающий интерес к детскому учреждению и постоянное внимание к потребностям воспитанников. Ребятушки и воспитатели детского сада подготовили для членов попечительского совета увлекательное новогоднее представление, и те с удовольствием приняли участие в конкурсах и водили хоровод вокруг наряженной елки.



За время работы попечительским советом проведен ремонт групп и хозяйственных помещений детского сада, отремонтирована сантехника, заменены окна, починена кровля здания. Социально ответственные строители благоустроили территорию сада и игровых площадок: установлены горки, качели, беседки, спортивные модули. Попечители помогли обновить педагогическую материально-техническую базу: у детей появились новые музыкальные игры, дидактические пособия, оборудована сенсорная комната. Планы дальнейшей работы формируются совместно с руководством детского учреждения, и поэтому оказываемая строителями помощь всегда своевременна.

Среди компаний, оказывающих помощь детскому саду: ООО «Компания «АНТЕКС СОЮЗ», ООО «СПб Огнеупорпроект», ЗАО «Управление 20 Метрострой», ЗАО «Арсенал-Недвижимость», ООО «Северный», ООО «Балтинвестстрой», ЗАО «Доринда», ООО «КНАУФ ГИПС КОЛПИНО», ОАО «ПО «Баррикада» (ОАО «Группа ЛСР»), ЗАО «Строительная компания «ЛОГОС», ООО «Краски Города», ЗАО «СМУ-53», ЗАО «Подъемник», Петербургскому Ипотечному Форуму, СРО НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга». Союз приглашает строительные компании принять участие в программе поддержки детского сада № 79.

Елка строителей — новая петербургская новогодняя традиция



В дни новогодних каникул Союз строительных объединений и организационный оргкомитет для петербургских детей замечательный праздник — Елку строителей. Добрая традиция, заложенная в минувшем году, сегодня получила продолжение и развитие.

Елка строителей состоялась в рождественские праздники, 8 и 9 января, в одном из лучших концертных залов Санкт-Петербурга — в Мюзик-холле. Около 3 тысяч детей северной столицы в возрасте от 5 до 12 лет получили возможность побывать на волшебном новогоднем представлении с Дедом Морозом и Снегурочкой и увидеть замечательный музыкальный спектакль по мотивам русской народной сказки «Морозко».

Широко известный сюжет в новой необычной интерпретации, народная музыка и неожиданные приключения героев не оставили равнодушными ни маленьких зрителей, ни их родителей, подарив яркие и незабываемые впечатления. По окончании представления дети получили сладкие новогодние подарки.

Впервые Елка строителей состоялась в прошлом году. Получив множество одобрительных отзывов, организаторы — ССОО и СРО НП «Строители Петербурга» — решили не просто продолжить начинание в нынешнем январе, но реализовать его в ином, более широком масштабе. В этом году к проведению Елки строителей подключились несколько сотен строительных компаний и саморегулируемых организаций северной столицы, став инвесторами детского новогоднего праздника.

«Елка строителей — это важный и нужный проект, реализуемый строительным сообществом нашего города. Строители подарили детям удивительный праздник, который, безусловно, займет достойное место в череде ярких новогодних событий Санкт-Петербурга», — такое мнение высказал исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

опрос

СРО вышли на прямую дорогу

Евгений Иванов. Завершился еще один год саморегулирования в строительной отрасли. Можно с уверенностью говорить, что преодолен сложный период становления системы саморегулирования и теперь саморегулируемые организации (СРО) обязаны приступить к выполнению своих непосредственных задач, а именно — контроля за качеством работы строителей, проектировщиков, изыскателей, энергоаудиторов, производителей стройматериалов, управляющих компаний и даже пожарных.

Еженедельник «Кто строит в Петербурге» расспросил представителей питерских СРО об итогах ушедшего года и планах на будущее.



Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

— Прошедший год был для НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» плодотворным. На базе Объединения были открыты новые направления, объединяющие производителей строительных материалов, управляющих многоквартирными домами компании, профессионалов пожарной безопасности, а также энергоаудиторов. Практически все новые некоммерческие партнерства уже получили статус СРО. Объединение уделяло большое внимание расширению системы саморегулирования на смежные со строительством отрасли, так как это позволяет компаниям — членам СРО укрепить свои позиции на строительном рынке региона и продолжить эффективное развитие.

Кроме того, Объединение увеличило свое присутствие на Северо-Западе, открыв новые представительства и отделения. Идея сплочения строительных предприятий Северо-Запада близка нашему некоммерческому партнерству. Именно поэтому НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» выступило инициатором проведения III Съезда строителей Северо-Запада России.

Объединение традиционно занимает активную позицию в совершенствовании законодательства, регулирующего строительную деятельность. Важнейшей задачей на 2012 год Объединение видит продолжение модернизации законодательной базы в сфере строительства.



Александр Гримитлин, директор СРО НП «Инженерные системы-монтаж» и СРО НП «Инженерные системы-аудит», д. т. н., профессор:

— ОНП «Инженерные системы», в которое входят СРО НП «Инженерные системы-монтаж», СРО НП «Инженерные системы-проект» и СРО НП «Инженерные системы-аудит», с самого начала действия системы саморегулирования в строительной отрасли заняло активную позицию.

Мы участвовали и продолжаем участвовать в мероприятиях по разработке и совершен-

ствованию нормотворческой и законотворческой деятельности. Специалисты наших СРО входят в состав группы разработчиков вопросов-ответов по аттестации, проводимой НОСТРОЙ, мы принимаем активное участие в разработке новых и актуализации устаревших строительных нормативных актов, проводим сами и принимаем участие в отраслевых семинарах, конференциях, конгрессах. Одним из наиболее масштабных наших проектов является организация и проведение ежегодного международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий». Конечно, наряду с этим мы ведем работу по выдаче допусков. По всем вышперечисленным направлениям наша работа будет продолжена и в 2012 году. Единственным отличием будет то, что на данный момент уже не придется отвлекаться на организационные вопросы. Саморегулирование состоялось, это признанный факт. Теперь пора переходить к конкретному решению задач. Для этого и была введена в отрасль система саморегулирования.



Виктор Нестеров, председатель совета НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»:

— Прошедший год характеризуется, прежде всего, стабильностью. Пройден этап проб и ошибок, сформировались структура и методы работы органов управления партнерства. Постоянно совершенствуются внутренние положения.

Руководство и сотрудники партнерства принимали участие в работе городского и окружного общественных советов по саморегулированию. Специалисты дирекции повысили квалификацию на курсах НОСТРОЙ. Численный состав членов партнерства сохраняется на постоянном уровне — 325–335 организаций. Мы не преследуем цель увеличения количества членов СРО за счет упрощения требований, процедура приема строго регламентирована и оформляется только решением совета партнерства. При выдаче свидетельств о допуске соблюдается коллегиальный подход в принятии решений в интересах каждого члена. Основной целью деятельности нашего партнерства и других СРО на предстоящий период мы считаем необходимость доведения сущности и принципов саморегулирования до всех строительных компаний. Необходимо, чтобы идея государственной политики в области саморегулирования овладела массами, а не только функционерами. А это значит теснее работать с членами партнерства, знать их жизнь и проблемы.

На основе изучения и обобщения опыта важно найти способ выражения и защиты интересов строителей, конечно, не в ущерб требованиям по качеству, энергоэффективности и стоимости.

Партнерство берет на себя задачи по внедрению современных стандартов выполнения работ и требований обновляемой нормативной базы, а также по организации обучения и повышения квалификации строительных кадров.



Алексей Дюба, директор филиала «Санкт-Петербургский» НП СРО «Межрегиональный Союз строителей»:

— Год был резонансный, искры от дебатов сыпались во все стороны. Однозначно год прошел под хорошим трендом. Много чему научились, много чего припасли для дальнейшего внедрения в 2012 году. Радует активность руководств СРО по решению вопросов регулирования деятельности, особенно хочу отметить заслуги в организационном плане со стороны НОСТРОЙ. Мы много встречались с ними, решили массу вопросов и еще больше наметили. Отмечу «минусовую» работу Ростехнадзора: сколько встречались — одни чиновничьи амбиции и говорильня. Пока нет механизма взаимодействия с ними. И ответственности за выполнение взятых обязательств со стороны Ростехнадзора. После перераспределения обязанностей с Минрегионразвития есть надежда, что дело пойдет быстрее.



Антон Мороз, председатель совета СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков», председатель комитета по информационному обеспечению Национального объединения проектировщиков:

— НП «Балтийское объединение проектировщиков» принимает участие в разработке национальных стандартов и унифицированных требований в рамках работы профильных комитетов и рабочих групп НОП. Эта работа велась в текущем году и будет продолжена в дальнейшем. В частности, на сайте Нацобъединения проектировщиков в плане его работы на 2012 год значится участие в формировании программы актуализации сводов правил

(СНиП), межгосударственных строительных норм (МСН), межгосударственных сводов правил (МСП), а также в их разработке, актуализации и экспертизе. На проводимых НП «Балтийское объединение проектировщиков» мероприятиях: общих собраниях членов, конференциях, а также мероприятиях наших партнеров — присутствуют представители органов законодательной и исполнительной власти федерального и регионального уровней. Это позволяет вести прямой диалог строительного сообщества с государством.

Такой же механизм мы используем и при проведении специальных мероприятий. В частности, прошедшая в сентябре Вторая всероссийская конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» стала площадкой консолидации мнений профессионального сообщества, позволила в режиме онлайн получить ответы на волнующие строителей вопросы от представителей органов власти. По итогам проводимых мероприятий формируется резолюция, содержащая конкретные предложения по решению целого ряда проблем, касающихся строительной отрасли, которые мы, в свою очередь, направляем в органы государственной власти. Среди приоритетных направлений деятельности НП «Балтийское объединение проектировщиков» на следующий год можно также выделить совершенствование службы аварийного комиссариата для членов НП «БОП». Работа комиссариата позволит оперативно и объективно зафиксировать все обстоятельства, связанные с аварией, что в дальнейшем очень усложнит попытки недобросовестных лиц скрыть следы происшествия. Аварийный комиссариат поможет компаниям — членам СРО и всем заинтересованным юридическим и физическим лицам объективно зафиксировать последствия инцидента и уладить взаимные претензии. Внедрение института аварийного комиссариата в повседневную практику поможет выработать взвешенное и справедливое решение в каждом конкретном аварийном случае, исключить возможность мошенничества и избежать возможных злоупотреблений.



Андрей Уртьев, директор СРО НП «Союзпетрострой-Проект», к. т. н.:

— Можно сказать, что в 2011 году произошла определенная стабилизация деятельности саморегулируемых организаций в строительной сфере.

Продолжение на стр. 18

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

опрос

Продолжение.
Начало на стр. 17

На основе принятых федеральных законов и, главным образом, на основе выработанных самими СРО принципов деятельности выстроена система саморегулирования. Однако каждая СРО сегодня разрабатывает свои критерии. И теперь перед нами стоит задача обобщить, унифицировать эти правила для всех. В планы СРО НПП «Союзпетрострой-Проект» на 2012 год входит не только выдавать допуски на проектирование, что до сих пор было основной и практически единственной задачей всех саморегулируемых организаций, но и помочь проектным организациям в совершенствовании процессов проектирования, реально повлиять на качество разработки проектной документации компаниями, входящими в СРО НПП «Союзпетрострой-Проект».



Олег Бритов, директор СРО НП «Строители Петербурга»:

— Для СРО НП «Строители Петербурга» минувший год оказался плодотворным и эффективным. Наша саморегулируемая организация насчитывает сегодня 230 участников, является членом Союза строительных объединений и организаций. Нынешней весной партнерством было принято решение о вступлении в крупнейшую российскую общественную организацию — Российский Союз строителей. На общем собрании СРО НП «Строители Петербурга» было принято решение о присоединении партнерства к Единому третейскому суду

саморегулируемых организаций, действующему в Санкт-Петербурге с весны нынешнего года. Ежедневная работа СРО НП «Строители Петербурга» была направлена на успешное функционирование участников партнерства. Накануне плановых проверок им своевременно оказывалась консультационная и методическая поддержка. Здесь стоит упомянуть о цикле семинаров «СРОчные консультации», организованном при поддержке ССОО, направленном на разъяснение порядка проведения плановых проверок. Об эффективности проведения «СРОчных консультаций» свидетельствует тот факт, что в них принимают участие не только члены нашего партнерства, но и многие другие представители строительного комплекса. На протяжении всего года СРО НП «Строители Петербурга» издавало специализированную литературу — пособия, справочники, в которых детально освещались самые актуальные вопросы развития как системы саморегулирования, так и всего строительного рынка в целом. В прошлом году компании — члены партнерства были широко представлены в рамках крупнейших отраслевых событий, таких как Международный строительный форум «Интерстройэкспо», специализированные круглые столы и семинары. СРО НП «Строители Петербурга» приняла участие в организации и проведении 55-го Всероссийского профессионального праздника «День строителя», выступило партнером проведения практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленобласти в условиях саморегулирования», а также IX Съезда строителей Санкт-Петербурга. Среди планов на будущий год — укрепление позиций СРО НП «Строители Петербурга» на строительном рынке не только нашего города, но и всего Северо-Западного региона, продолжение текущей деятельности.

официальная публикация

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

МИНРЕГИОНОМ РОССИИ ОБЪЯВЛЕНО ПРОВЕДЕНИЕ КОНКУРСНОГО ОТБОРА ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СУБСИДИИ ИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА

На официальном сайте Министерства регионального развития Российской Федерации размещено извещение о проведении конкурсного отбора субъектов Российской Федерации для предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий региональных целевых программ развития жилищного строительства в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 (далее — Подпрограмма).

В рамках Подпрограммы субсидии могут быть использованы: на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным юридическими лицами (далее — заемщиками) в российских кредитных организациях на обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса;

на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным заемщиками в российских кредитных организациях на реконструкцию и (или) строительство энергоэффективных предприятий строительной индустрии, выпускающих энергоэффективные и энергосберегающие строительные материалы, конструкции и изделия.

Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса установлены приказом Минрегиона России от 28.06.2010 № 303.

Предоставление субсидий регулируется Правилами предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства субъектов Российской Федерации (приложение № 3 к Подпрограмме).

Информация о составе комплекта конкурсной документации и требованиях к ее оформлению приведена в Порядке проведения конкурсного отбора, утвержденном приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 07 апреля 2011 г. № 154 и размещенном на официальном сайте Министерства (<http://www.minregion.ru>).

В целях формирования сводной заявки Санкт-Петербурга для участия в конкурсном отборе Комитет по строительству объявляет о приеме конкурсной документации в срок до 01 февраля 2012 года.

По вопросам подготовки и предоставления документации можно обращаться в Управление перспективного развития Комитета по строительству по телефонам: 576-35-39; 576-30-96.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 434 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Анисимовская дорога, участок 1 (южнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) (квартал 21-Б нежилой зоны «Ржевка», Анисимовская дорога)

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 «Дорожник-92» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта — строительство производственно-технической базы — до 31.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 435 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, Б. Конюшенная ул., 21–23

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 «Меркури» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта — реконструкция здания с расширением под торговый центр со встроеной автостоянкой — до 22.07.2012.

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 на следующий день после его официального опубликования.

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко



Уважаемые
читатели!

Согласно постановлению
Правительства
Санкт-Петербурга
от 01.06.2011 № 702

«О внесении изменения в постановление
Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003
№ 173» официальным опубликованием
правового акта Губернатора Санкт-
Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга,
иного исполнительного органа в области
проектирования, реконструкции, строительства,
капитального ремонта считается первая
публикация его полного текста в газете
«Кто строит в Петербурге».

в Петербурге
Кто строит

Прием заявок на публикацию
официальных документов
производится по тел. 8 (812) 242-06-40,
partners@ktostroit.ru

РЕКЛАМА

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 416 от 23.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Московское шоссе, участок 1 (севернее дома № 31, лит. В, по Московскому шоссе)

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 открытого акционерного общества «Механический завод» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 370 от 22.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство завода по производству радиаторов, конвекторов и башенных кранов до 14.08.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 430 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Серебристый бульв., участок 23 (восточнее дома № 18, корп. 1, лит. А, по Серебристому бульв.) (Серебристый бульв., у дома № 18, в квартале 5 А)

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 «Вегас» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство медицинского центра с аптекой – до 30.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 431 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (северо-восточнее дома № 36, лит. А, по пр. Большевиков)

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 «Студия анимационного кино «Мельница» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство студии анимационного кино – до 05.05.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 436 от 29.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, на пересечении Богатырского пр. и Зеленогорской ул. (северо-западнее дома № 13, лит. А по Зеленогорской ул.)

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 «Невский луч» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 371 от 29.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и полуподземным паркингом – до 30.03.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

Квартиры в готовых домах
Надежность, уверенность, продуманный шаг >

ТЕМП
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Телефон до 21:00
677-5555
www.sktemp.ru

С европейской отделкой

РЕКЛАМА

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

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

24 февраля 2012 г.

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

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 26.01.2010 № 15, от 27.05.2010 № 115, от 13.07.2010 № 169, от 20.07.2011 № 212, от 13.10.2011 № 283 «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 предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:
– сроки разработки документации;

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

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

участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.

2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации 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 долж-

ны 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 помарки, подчистки, исправления и т.д., не рассматриваются.

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

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 16 января 2012 г. по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 16 февраля 2012 г. в 17:00 по местному времени.

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

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

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя конкурса состоится 24 февраля 2012 года в 11:00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, ком. 217.

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

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.

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

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

Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
Красносельский район		
1	Территория, ограниченная ул. Генерала Лагуткина, Аннинским шоссе, ж/д путями	В соответствии с разрешенными видами использования
2	Территория, ограниченная продолжением Коллективной ул., границей зоны ТЖД, границей зоны Р5	В соответствии с разрешенными видами использования
Курортный район		
3	Г. Сестрорецк, территория, ограниченная Дубковским шоссе, ул. Токарева, Гагаринской наб., ж/д полотном Сестрорецкого направления	В соответствии с разрешенными видами использования
Приморский район		
4	Заповедная ул., участок 1 (северо-восточнее д. 62, лит. В по Заповедной ул.)	В соответствии с разрешенными видами использования
5	Территория, ограниченная Байконурской ул., пр. Королева, Серебристым бульваром, пр. Испытателей	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
Петродворцовый район	
1	Территория, ограниченная улицами Аврова, Михайловской, Никольской, Константиновской
Приморский район	
2	Территория севернее пересечения Глухарской ул. и Нижне-Каменской ул.
Пушкинский район	
3	Территория, ограниченная Московским шоссе, береговой линией р. Славянки, границей зоны ТУ, в Пушкинском районе

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, 76; телефон для справок: 570-32-89, 571-53-71.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 393 от 12.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, аллея Поликарпова, участок 1 (восточнее дома 3, корп. 1, лит. В, по аллее Поликарпова)

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 закрытого акционерного общества «Ленстройтрест» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 368 от 08.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство трансформаторной подстанции – до 30.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов