

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

«ЭЛИТКА» ГОТОВИТСЯ ВЫЙТИ ЗА ПРЕДЕЛЫ  
ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА СТР. 8–9

ПРИЛОЖЕНИЕ «КТО СТРОИТ  
В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» – ВКЛАДКА

«ЛАХТА-ЦЕНТР» ЕЩЕ НЕ СПРОЕКТИРОВАН, А ДЕВЕЛОПЕРЫ  
УЖЕ ПОТЯНУЛИСЬ НА БЛИЗЛЕЖАЩИЕ ЗЕМЛИ СТР. 12–13



**IX СЪЕЗДА  
СТРОИТЕЛЕЙ**  
Санкт-Петербурга

РЕКЛАМА  
28 ноября 2011 года



Михаил Лебедев:  
«Не пожалел бы денег  
на решение  
транспортных проблем»

СТР. 6-7

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

21.11

## Иностранные инвестиции в Петербург растут

За 9 месяцев нынешнего года прямые иностранные инвестиции выросли по сравнению с тем же периодом прошлого года на 25,8% и составили 447,3 млн USD. Такой рост объясняется в первую очередь увеличением вложений из Китая в реализацию стратегического проекта строительства многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина» (более 240 млн USD), а также инвестиций из Финляндии, направленных на реализацию проектов в сфере жилищного строительства (более 100 млн USD). Стоит отметить, что 349,2 млн USD (62%) прямых иностранных инвестиций поступило в сферу операций с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг.

Общий объем иностранных инвестиций за период с января по сентябрь 2011 года составил 3,9 млрд USD, что на 6,7% больше того же периода прошлого года. Крупнейшие инвестиции в этом году совершили организации, реализующие стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга. В их числе – ООО «ХММР», инвестировавшее в расширение производства завода по производству автомобилей «Хендэ», увеличение его мощностей, а также закупку дополнительного оборудования. ЗАО «Балтийская жемчужина» вложило средства в дальнейшее проектирование и строительство многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина». В рамках реализации проекта развития аэропорта Пулково ООО «Воздушные ворота северной столицы» были направлены средства на выполнение работ первой очереди проекта – строительство нового терминала. Также о наибольших объемах поступивших иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга, отчитались компании, реализующие проекты в сфере жилищного и общественно-делового строительства – ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ОАО «Авилена А.Г.». В число организаций, отчитавшихся о наибольших объемах иностранных инвестиций, поступивших в экономику Санкт-Петербурга, также вошли ОАО «Силловые машины», реализующее проект строительства завода энергетического оборудования, и ООО «Скания-Питер», реализующее проект строительства автосборочного завода.

22.11

## Утвержден список аварийных домов для расселения в 2012 году

Правительство города утвердило перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции. Эти дома подлежат расселению в 2012 году. Утвержден также перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания и подлежащих расселению. Расселение объектов Адресного перечня будет проводиться за счет жилых помещений в многоквартирных домах, построенных за счет средств бюджета. В утвержденный адресный перечень входит 24 многоквартирных дома, в которых проживает 338 семей (для их расселения требуется 15,8 тыс. кв. м) и 78 жилых помещений, в которых проживает 223 семьи (для их расселения требуется 11,67 тыс. кв. м). Квартиры для переселения будут сданы в 2012 году. В настоящее время при жилищном комитете создается мониторинговый центр, который будет заниматься определением аварийности зданий.

## Строительство второй кольцевой автодороги

Об этом сообщил заместитель министра транспорта РФ Николай Асаул. «Проект затратный, находится не в приоритете, работа на перспективу. Мы считаем, что более важны сейчас вылетные магистрали», – сказал он. По его словам, КАД-2 будет иметь исключительно транзитное назначение, то есть увести транзитный транспорт с действующей кольцевой дороги. Стоимость проекта и источники его финансирования пока не определены, также выбирается место строительства. Рассматривается два варианта реализации проекта: либо на трассе А-120, либо между А-120 и существующей КАД. Ранее проектировщик действующей кольцевой автодороги Петербурга – компания «Петербург-Дорсервис» – оценивал строительство в 265 млрд рублей. Общая протяженность дороги должна составить около 190 км в четыре – шесть полос. Должно быть построено 12 транспортных развязок, 32 путепровода и моста. Строительство первого участка КАД-2 может быть начато в конце 2013 – начале 2014 года.

23.11

## Депутаты усложнят снос жилых домов

Комиссия по городскому хозяйству внесла на рассмотрение ЗакСа Петербурга поправки в закон «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Депутаты предлагают усложнить порядок сноса жилых домов. Эта инициатива сводит на нет послабления, которые дал застройщикам городской закон об уничтожении имущества. Зато власти смогут погасить протестные настроения жильцов, несогласных переезжать из домов, которые идут под снос. К основаниям, по которым правительство не сможет принимать решения о сносе объектов, если это нужно для реализации инвестиционного проекта, депутаты добавили запрет на снос многоквартирных домов и объектов, обремененных вещными правами (договорами бессрочного пользования, хозяйственного ведения, оперативного управления). В городском законе об уничтожении имущества, вступившем в силу в августе, перечислены случаи, когда городские власти вправе принимать решение о сносе недвижимости. Это признание жилых и нежилых зданий аварийными, а также случаи, когда помещения не могут быть сохранены в результате капремонта или реконструкции. Для памятников сделана оговорка: на них действие закона распространяться не будет.

## Федеральный законопроект о размещении строительного госзаказа прошел первое чтение

Госдума приняла в первом чтении законопроект о размещении госзаказов на строительство, реконструкцию и ремонт объектов путем проведения конкурса.

Сегодня размещение таких заказов, за исключением особо опасных и уникальных, допускается исключительно путем проведения открытых аукционов в электронной форме. Вместе с тем, как показывает практика, такой подход не в полной мере способствует качеству работ и не обеспечивает эффективного использования бюджетных средств.

24.11

## Подземные парковки в центре построят на частные инвестиции



Вчера председатель комитета по транспортной инфраструктуре Борис Мурашов сообщил, что городские власти работают над механизмом государственно-частного партнерства в сфере строительства подземных парковок. Строить парковки за счет бюджета нельзя, так как это сугубо коммерческие проекты. По словам г-на Мурашова, город готов выделить места под будущие парковки и посособствовать в покупке оборудования. По словам чиновника, уже рассчитан предварительный бизнес-план для парковки под фонтаном на Манежной площади. Стоимость строительства одного парковочного места составит порядка 65–70 тыс. EUR с учетом отведения 155 мест под социальные парковки. Окупаемость проекта – около 10 лет.

## Сегодня состоялась выплата купонного дохода по гособлигациям Петербурга

Сегодня состоялась выплата купонного дохода по государственным облигациям Санкт-Петербурга со сроком обращения от 1 до 5 лет (купонных с постоянным купонным доходом). Объем выплат составляет 116,1 млн рублей. Выплата купонного дохода произведена депонентам Уполномоченного депозитария и Расчетного депозитария в пользу владельцев облигаций в размере 3,87% от номинальной стоимости облигации (38,70 рубля). Государственный регистрационный номер – GSP-064/00481. Государственный регистрационный номер выпуска – RU25038GSP0. Суммы выплат указаны из расчета фактического объема облигаций в обращении.

25.11

## В Смольном прошло совещание по Дворцу искусств на Васильевском

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи провел совещание по вопросам, связанным с реализацией проекта строительства многофункционального культурного и общественно-делового центра «Дворец искусств на Васильевском острове». В совещании приняли участие представители комитета по культуре, комитета финансов, комитета по инвестициям и стратегическим проектам и представители инвестора.

В июле 2011 года правительство Санкт-Петербурга утвердило постановление № 891 «О проекте соглашения о проектировании, строительстве и последующей эксплуатации на основе государственно-частного партнерства многофункционального культурного и общественно-делового центра "Дворец искусств на Васильевском острове"». В ходе данного совещания выяснилось, что исполнительный орган государственной власти, ответственный за вопросы реализации соглашения о ГЧП, не определен.

Вице-губернатор раскрыл проект, назвал его «непроработанным и протокольным», а перспективы его реализации – «призрачными». Василий Кичеджи предложил вынести вопрос на обсуждение на малом правительстве для принятия губернатором окончательного решения о строительстве Дворца искусств на Васильевском. Он намерен голосовать против соглашения, поскольку для реализации таких масштабных проектов необходимы гарантии со стороны партнеров.

## Государство оплатит строительство морского канала к Бронке

Финансирование работ по строительству морского канала к строящемуся морскому многофункциональному перевалочному комплексу (ММПК) Бронка (аванпорт Большого порта в Санкт-Петербурге) начнется с 2013 года. Объем средств, которые государство планирует выделить на эти цели, составит порядка 10–15 млрд рублей. Об этом министр транспорта Российской Федерации Игорь Левитин заявил в ходе деловой программы Транспортной недели – 2011.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 34(37) 28 ноября 2011 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова  
Над номером работали:  
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,  
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,  
Марина Крылова  
Фото:  
Максим Дынников  
Дизайн и верстка:  
Анна Дурова  
Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.  
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Вопрос-ответ», «Персона», «Есть мнение» публикуются на коммерческой основе.  
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.  
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.  
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535  
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24  
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru  
Отдел подписки: Лариса 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 7 500 экз. Заказ № ТД-6084  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 25.11.2011 в 23.00

# На Смоленке очищают землю под будущие социальные объекты

**Алексей Миронов.** Городская власть подтвердила свое решение использовать неосвоенные инвестором территории под социальные объекты.



**НА МЕСТЕ БЫВШЕЙ НЕЛЕГАЛЬНОЙ СВАЛКИ ГРЕЙДЕР ПЫХТЕЛ, УСЕРДНО СЧИЩАЯ КУЧИ**

На прошлой неделе вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов вновь посетил набережную реки Смоленки, где ООО «Паркинг-Инвест» в 2007 году получило четыре пятна под создание многоэтажных паркингов между улицами Наличной и Кораблестроителей. Компания стройку не потянула, но участки оградила и стала извлекать прибыль, организовав платные автостоянки. На что не имела права, ибо договор аренды говорил, что земля дана под строительство. Не все пятна заняли машины, на одном из них сваливался мусор, неиз-

вестно, платно его принимали или нет.

Местная власть получала жалобы жителей и ссылалась на то, что не может ничего поделать, пока договор с инвестором действует.

Но он закончился. На прошлом выездном заседании Роман Филимонов пообещал принять меры и незамедлительно, недели за три удалить следы присутствия нерадивого землевладельца. К ноябрьскому визиту заборов, действительно, не было. Правда, машины граждан стояли на облюбованных местах, но теперь уже, видимо, бесплатно. Рабочие в зеленых куртках убра-

ли мелкий мусор и собирались сносить будку охранника. А на месте бывшей нелегальной свалки грейдер пыхтел, усердно счищая кучи.

Роман Филимонов и глава Василеостровского района Владимир Омельницкий картиной остались довольны. Работу по приведению территории в божеский вид проводят, кстати, за счет бюджета, но затем сумму затрат (ориентировочно 300 тыс. рублей), взыщут с «Паркинг-Инвеста» в добровольном или судебном порядке. Впрочем, выиграть дело – это еще не все: добиться исполнения решения от организации, которая может себе позволить

не присылать представителя на совещания к вице-губернатору, будет трудно. Кстати, на октябрьской встрече его тоже не было.

Как рассказал Владимир Омельницкий, за три года, пока «Паркинг-Инвест» занимал территорию, ГАТИ за различные нарушения по благоустройству оштрафовала его «38 или 39 раз», а сумма взысканий достигает «миллионов рублей», однако компания не платит, так как оспаривает санкции в судебном порядке. Хорошо хоть, за снос заборов платить не придется: их убрал подрядчик, который их устанавливал и которой не является «фирмой-невидимкой».

Бывает, что инвестору дешевле обанкротиться, чем заплатить штраф...

Официально решение о строительстве социальных объектов на месте несостоявшихся паркингов будет принято в 2012 году, сообщил Роман Филимонов. Как и говорилось в октябре, это будет физкультурно-оздоровительный комплекс, детский сад, а два другие пятна также используют на общее благо. До того как освоение пятен начнется, пятна будут использоваться под открытые временные автостоянки. Только уже легальные. Конкурс на право обслуживать их может состояться уже через три месяца.

Районные власти считают, что непосредственно сооружение физкультурного комплекса и детского сада на Ново-Смоленской набережной может начаться в 2013 году, так как эти объекты не заложены в бюджет 2012 года; кроме того, изыскательские работы займут около 9 месяцев.

Руководитель отдела благоу-

## КСТАТИ

Законодательное собрание поддержало запрос по одной территории, заброшенной инвестором. Депутат Ватаня Ягья спрашивает об участке в Московском районе, возле домов на улице Типанова, 29 и проспекте Космонавтов, 38, корп. 1. Там депутат и его избиратели с 2004 года наблюдают забор, но не могут выяснить, что за стройка планируется, — ходят только слухи. В запросе так и сказано: «Возведен забор под строительство, откровенно говоря, непонятно какого объекта. Сообщалось о сооружении жилого дома, паркинга, ресторана и еще неведь чего». Пока стройка не идет, территория не используется и превратилась в рассадник антисанитарии и обиталище бомжей. Губернатора просят разобраться с благоустройством этого места.

стройства местной администрации муниципального округа Морской Виктор Быков рассказал корреспонденту «Кто строит в Петербурге», что на месте еще одной несостоявшейся стройки по соседству – перед домом на улице Кораблестроителей, 19, корп. 1, – вновь благоустроенный газон. Ранее там собирались возвести магазин пешеходной доступности. После решения свернуть программу их развития осталась бытовка и биотуалет. В октябре, после Смоленки, вице-губернатор Роман Филимонов осмотрел их и распорядился убрать как можно скорее, сейчас же посещать ту же точку не стал.

## перспектива

# «Срочные» поправки Генплана

**Марина Голокова.** Генеральный план Петербурга власти намерены создавать с перспективой сразу до 2025 года, а не до 2015-го, как это предусмотрено сейчас. В Смольном убеждены, что такая поправка позволит грамотно разработать стратегию развития города до 2020 года и проводить соответствующие экономические расчеты.

Очередные изменения в Генеральный план будут внесены в 2012 году. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов считает, что целесообразно было бы начать с поправки, продлевающей срок документа. Это необходимо для разработки Стратегии-2020, предусматривающей социально-экономическое развитие города. В противном случае, как говорит чиновник, будет невозможно прогнозировать экономическую ситуацию и проводить соответствующие расчеты.

В сфере бизнеса к такой поправке относятся скептически. Управляющий партнер УК «Теорема» Игорь Водопьянов сомневается в долгосрочном планировании, ссылаясь на то, что развитие территорий города зависит от объема финанси-

рования. «Прогнозировать, будут ли деньги через несколько лет, сложно, – говорит он. – Адресная программа строительства новых дорог была скорректирована именно по этой причине. Мы можем планировать развитие города не больше чем на пять лет вперед».

В комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) поступают различные предложения по внесению изменений в Генеральный план. По словам главного градостроителя ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» Юрия Бакея, большая их часть направлена на изменение функционального зонирования с расчетом на увеличение зон многоэтажного жилого строительства. В частности инвесторы ожидают от очередных поправок пользы в освоении сельскохозяй-

## КСТАТИ

В № 33 газеты «Кто строит в Петербурге» в материале «Генплан на перепутье» была искажена суть слов главного градостроителя ГУ «НИПЦ Генерального плана» Юрия Бакея. В своей речи, посвященной позиции бизнеса по внесению изменений в Генплан, он заметил, что если удовлетворить все пожелания инвесторов изменить функциональное зонирование в сторону увеличения зон многоэтажного жилого строительства, город к 2015 году будет обладать запасом жилья, рассчитанным на 7 млн жителей. Сейчас в городе проживает 4,8 млн человек, а к 2015 году в соответствии с демографическим прогнозом Генплана, который пока подтверждается, населения Петербурга вырастет только до 5 млн жителей.

Таким образом, речь шла о виртуальном, «желаемом» жилье, рассчитанном на 2 млн отсутствующих жителей. Редакция приносит свои извинения.

ственных земель и реновации промышленных территорий.

Наряду с подготовкой поправок ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-

Петербурга» дорабатывает трехмерную модель города. В 2011 году она пополнилась изображением 20 объектов: мостов, инженерных

сооружений, монументов, газонов и зеленых насаждений.

Модель представляет существующую застройку Санкт-Петербурга и пригородов, включая памятники архитектуры, а также рельеф местности. По словам главы комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлии Киселевой, в 2012 году будет еще добавлено детальное изображение фасадов. «Документы по паспортизации фасадов будем привязывать к пока еще безликим в модели коробкам зданий», – говорит Юлия Киселева.

На трехмерную модель города власти возлагают большие надежды. С 2013 года все градостроительные проекты начнут рассматривать именно на ее основе и в соответствии с обновленным Генеральным планом.

## Петербург борется с «заторами»

Правительством Санкт-Петербурга утверждена целевая программа развития транспортного комплекса северной столицы до 2015 года. Программа предусматривает строительство объектов метрополитена, реконструкцию дорог, набережных, устройство пешеходных переходов и мостов.



По информации главы комитета по транспортно-транзитной политике Алексея Бакирея, в ближайшие 4 года помимо развития метрополитена планируется реконструкция 12 км трамвайных путей, дорожного покрытия Приморского шоссе, Приморского проспекта, Синопской, Пироговской набережных и набережной Обводного канала. Кроме того, до 2015 года будут реконструированы Тучков и Дворцовый мосты.

Власти планируют также привести в порядок 26 уличных пешеходных переходов, установить 176 новых светофоров, в том числе оборудовать специальные переходы для слабовидящих. По мнению экспертов, это важная составляющая социальной программы. Правда, одна идея экс-главы Петербурга Валентины Матвиенко уже провалилась. В свое время она предлагала соорудить в петербургском метрополитене специальные эскалаторы для перемещения людей с ограниченными возможностями. Возможно, хотя бы идея специальных переходов воплотится в жизнь.

По словам Алексея Бакирея, сегодня в Петербурге действуют около 1100 пешеходных переходов, 250 из них – «заторовые». Чиновники намерены в первую очередь взяться за них.

Среди целей программы – повышение доступности городского пассажирского транспорта, сокращение времени в пути на 10%, увеличение количества пассажиров на 68%, повышение комфортности городских маршрутов для лиц с ограниченными возможностями. Кроме этого, предусмотрено развитие метрополитена: строительство станций «Адмиралтейская», «Спасская» и второго вестибюля станции «Спортивная 2», продолжения Фрунзенского радиуса до станции «Южная» и развитие шестой, Красносельско-Калининской, линии подземки.

В документе также заложены планы по повышению безопасности дорожного движения, сокращения аварийности на 18% и числа «заторовых» перекрестков, в том числе за счет увеличения количества пешеходных переходов и светофорных объектов.

Общий объем финансирования программы составит 137,3 млрд рублей. «Представленная программа отличается конкретикой. Она рассчитана на осуществление только тех работ, которые будут реально финансироваться. По такому документу можно и нужно работать», – резюмировал губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко.

## проект

# Место мировых конгрессов

Марина Голокова. В Шушарах началось строительство выставочного центра «ЭкспоФорум». Как ожидают власти, благодаря ему Петербург превратится в «одну из мировых конгрессных столиц». Инвестор убежден, что ради такой цели городу просто необходимо довести до нового комплекса линию метро, что пока никем не запланировано.

Проект конгрессно-выставочного центра реализует ЗАО «ЭкспоФорум», которое входит в структуру компании «Газпром». Строительство предусмотрено соглашением о стратегическом сотрудничестве между Газпромом и правительством Санкт-Петербурга.

На территории площадью 56,21 га инвестор планирует построить шесть выставочных павильонов, конгресс-центр на 3 тыс. посетителей, бизнес-центр, две гостиницы международной сети Hilton, а также открытые и подземные автостоянки, рассчитанные на 10 тыс. машиномест.

Места для экспозиций в новом центре будет на 30 тыс. кв. м больше, чем в комплексе «Ленэкспо». Закрытые выставочные площади в Шушарах в целом составят 100 тыс. кв. м, открытые – 40 тыс. кв. м. К слову, Ленэкспо с недавних пор принадлежит ЗАО «ЭкспоФорум». Инвестор пока не раскрывает концепции его дальнейшего развития. Не исключено, что на месте Ленэкспо будет построено жилье или торговый центр. Функциональные возможности территории на Васильевском острове компания намерена расширить за счет акватории ковша Галерного фарватера.

Сравнивая настоящую и планируемую выставочные площадки, генеральный директор ЗАО «ЭкспоФорум» Анатолий Еркулов видит слабое место «ЭкспоФорума» в доступности. Инвестору придется серьезно поработать над тем, чтобы пролоббировать в Смольном вопрос транспортной инфраструктуры.

Как уверяют в компании, строительная площадка находится «в пяти минутах езды от международного аэропорта Пулково, который активно модернизируется». Новый пассажирский терминал откроется в 2014 году одновременно с открытием конгрессно-



## ИНВЕСТИТОР ПЛАНИРУЕТ ПОСТРОИТЬ ШЕСТЬ ВЫСТАВОЧНЫХ ПАВИЛЬОНОВ, КОНГРЕСС-ЦЕНТР

выставочного центра. Учитывая, что «ЭкспоФорум» создается как площадка для проведения международных форумов, инвестор пока в основном полагается на будущую транспортную инфраструктуру аэропорта. С одной стороны, удаленность конгрессного комплекса сыграет положительную роль: въезд международных гостей не введет движение города в ступор так, как это обычно происходит при проведении Петербургского международного экономического форума в Ленэкспо. Однако есть и серьезный минус: комплекс в Шушарах будет легко доступен гостям Петербурга, но не его жителям.

От исторического центра города до «ЭкспоФорума» можно будет добраться в лучшем случае за 40 минут: на метро, а затем – на автобусах

и маршрутках. Как вариант более быстрого пути власти рассматривают линию легкорельсового трамвая, но перспективы этого проекта пока весьма размыты. В первое время инвестор планирует пустить автобусы от станций метро «Купчино» и «Московская». Однако, как говорит Анатолий Еркулов, прежде всего нужно развивать подземный, а не надземный транспорт. Речь идет о проведении линии метро до конгрессно-выставочного центра.

В июне Смольный утвердил схему развития метрополитена в Санкт-Петербурге на 2011–2015 годы с перспективой до 2025 года. Строительство ветки до «ЭкспоФорума» в ней не предусмотрено. Если власти не внесут в принятый документ никаких изменений, ближайшей к центру станцией будет

«Пулково» – ее создание планируется на Кировско-Выборгской линии, к югу от «Проспекта Ветеранов». Проект «ЭкспоФорум» в целом обойдется инвестору в 1 млрд USD. По словам Анатолия Еркулова, 30% финансирования – из уставного капитала компании, 70% – заемные средства.

Строительство разделено на две очереди. Первая предусматривает до конца 2013 года возведение трех павильонов, конгресс-центра, гостиниц и бизнес-центра. По оценкам Анатолия Еркулова, на это потребуются примерно 20 млрд рублей. Петербургский международный экономический форум 2014 года Смольный планирует провести уже на новой площадке. Вторая очередь – строительство еще трех павильонов – должна быть завершена в 2018 году.

## НОВОСТИ

■ **Госдума приняла закон, позволяющий властям Москвы и Петербурга расторгать инвестиционные контракты в одностороннем порядке.** Новый закон был принят в третьем чтении. Он позволит властям Петербурга и Москвы расторгать инвестиционные контракты, заключенные до января этого года, в одностороннем порядке. Необходимые изменения будут внесены в закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ». Принятый Госдумой документ допускает одностороннее расторжение инвестиционного контракта в случае существенного нарушения условий аренды выделенного под проект земельного участка либо в случае существенного изменения обстоятельств. В частности, власти могут расторгнуть контракт, если инвестор срывает установленные в нем сроки или за 5 лет не смог получить разрешения на строительство. Также причина, по которой контракт может быть расторгнут властями в односто-

ронном порядке, – «существенное изменение обстоятельств». Такими обстоятельствами может стать невозможность исполнения обязательств по осуществлению строительства.

■ **На строительство капитальных рынков выделят дополнительное время.** Законодатели намерены передвинуть крайний срок для перевода розничных сельхозрынков в стационарные помещения из временных павильонов, сообщает пресс-служба Госдумы. По действующему сейчас закону он кончается с наступлением нового года. Однако 18 ноября Госдума приняла в первом чтении и в целом проект федерального закона № 617500–5 «О внесении изменений в статью 24 Федерального закона "О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации"». Если его успеют принять в окончательном виде, то срок перехода в капитальные строения рынков перенесут на 1 год, то есть до 1 января 2013 года, для всей

территории страны, кроме городов федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга. Для столиц период продления меньше: полгода, до 1 июля 2012 года.

За прошедшее время многие компании, получив доступ к кредитам, начали строить и переоборудовать рынки, ими вложены значительные финансовые средства. Но времени для завершения уже начатого строительства оказалось недостаточно. Однако риск закрытия ряда розничных рынков диктует необходимость дать данной отрасли дополнительное время для завершения соответствующих преобразований.

■ **Часть военных объектов Кронштадта перейдет под управление Петербурга.** Несколько объектов Минобороны, расположенных в Кронштадте, должны перейти в ведение Петербурга, сообщил зампреда Правительства РФ Дмитрий Козак. «Мы должны отказаться от избыточного военного имущества», – сказал Дмитрий Козак во время посе-

щения Кронштадта. Вместе с тем он не уточнил, какие это объекты и сколько их. Дмитрий Козак подчеркнул, что подлежащие передаче объекты не несут задач по обороне страны.

■ **Инициативная группа хочет провести референдум о проекте «Новатэка».** Петербургский горизбирком зарегистрировал инициативную группу по проведению референдума о целесообразности намыва новых земель между Лисьим Носом и Сестрорецком в Финском заливе. Инициаторами референдума выступили общественные объединения «Чистый залив» и «Наше время», которые хотят, чтобы горожане ответили на вопрос: согласны ли жители Санкт-Петербурга, чтобы в акватории Финского залива в районе Лисьей Нос – город Сестрорецк были намыты (отсыпаны) новые территории. Нынешняя попытка провести референдум уже третья. Осенью горизбирком дважды отклонял ходатайство о референдуме.

# Малоэтажная жемчужина

**Валерия Битюцкая.** В «Балтийской жемчужине» открыли продажи квартир и таунхаусов в квартале премиум-класса Duderhof Club. Он станет третьим по счету среди возведенных на территории комплекса жилых кварталов. Строительство планируется вести в две очереди.

Для возведения жилого комплекса выбран участок на южном побережье Финского залива вдоль Дудергофского канала. Стоимость первой очереди проекта составит порядка 900 млн рублей. Генеральным подрядчиком, который был определен по итогам тендера, является Шанхайская строительная корпорация «Северо-Запад». Сроки окупаемости, по предварительным расчетам, составят не более 5 лет. Строительство первой очереди будет закончено в начале 2013 года. «В третьем квартале 2013 года мы хотим передать собственникам ключи, – говорит руководитель проекта Сергей Добродеев, – и параллельно начать строительство второй очереди, проект которой уже готов».

В Duderhof Club войдут комфортабельные малоэтажные кирпично-монолитные дома и таунхаусы. Стоимость жилья в среднем составит 100–110 тыс. рублей за квадратный метр, для таунхаусов эта цифра будет меньше – около 90 тыс. рублей за метр.

Строительство планируется вести в две очереди. В рамках первой очереди на территории предусмотрено возведение девяти малоэтажных секций, рассчитанных на 98 квартир, и четырех таунхаусов, площадь каждого из которых составит 317 кв. м. Площади квартир варьируются от 68 до 317 кв. м. В планах компании увеличить количество жилья во вто-



**ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ВЫБРАН УЧАСТОК НА ЮЖНОМ ПОБЕРЕЖЬЕ ФИНСКОГО ЗАЛИВА ВДОЛЬ ДУДЕРГОФСКОГО КАНАЛА**

рой очереди в два раза. По словам Сергея Добродеева, в строительстве будут применяться экологически чистые материалы, современные инженерные системы и коммуникации. По фасаду первого этажа будут установлены противоударные стекла. Генеральным проектировщиком выступила петербургская архи-

тектурная студия – Архитектурная мастерская Цыцина. Особенности проекта, по мнению разработчиков, станут планировки квартир со множеством остеклений, высокий уровень безопасности, обеспечиваемый круглосуточной диспетчеризацией. На территории первой

очереди будут отсутствовать коммерческие помещения. «Это обеспечит необходимые спокойствие и тишину, внесет элементы загородного стиля в жизнь будущих владельцев», – поясняет Сергей Добродеев. Кроме жилых домов в Duderhof Club предусмотрены подземные паркинги на 185 машиномест.

# Типовое жилье в массовом порядке

**Елена Зубова.** Группа компаний «ЦДС» в 2012 году вложит 4 млрд рублей в новое строительство. Недавно открыты – или откроются в ближайшее время – продажи сразу в нескольких крупных проектах.



Земля, на которой «ЦДС» возводит жилые дома классов эконом и комфорт, – в собственности компании. По словам генерального директора и основного владельца «ЦДС» Михаила Медведева, участки приобретались на заемные средства. Два года компания постепенно снижала бремя долговой нагрузки, и сейчас задолженность составляет 700–800 млн рублей. Занимать в ближайшее время компания не собирается.

А для работы на стройплощадках будут использованы собственные и привлеченные средства.

«ЦДС» в 2011 году приобрела участок в составе проекта комплексной застройки в Кудрове. В ноябре начато строительство и открыты продажи в будущем жилом комплексе «Весна». Это шесть домов высотой 22–25 этажей на 120 тыс. кв. м. Стоимость проекта оценивается в 6–7 млрд рублей. Строительство будет поделено на две-

три очереди. По мнению г-на Медведева, это уникальный пример согласованности действий нескольких застройщиков. В проекте КОТ участвуют «Строительный трест», «Отделстрой», Setl Group. Квартал застраивается одновременно, инженерную и социальную инфраструктуру обеспечивают застройщики. Координатором выступает МО Заневка Всеволожского района Ленинградской области. Условия работы настолько комфортны, что «ЦДС» собирается прикупить еще участок по соседству.

Еще одно место, полюбившееся ГК, – район Мурино, где начал новый проект – жилой квартал «Новое Мурино». Это 14 домов разной этажности (до 27 этажей) площадью 300 тыс. кв. м, уже выведенных в продажу. Кроме того, в нынешнем году рядом прикуплено «на потом» еще 30 га, где «ЦДС» собирается возводить жилой комплекс на 640 тыс. кв. м.

В середине декабря начнется строительство и откроются продажи в новом жилом комплексе, у которого пока даже нет названия. Он расположится на пересечении проспекта Маршала Блюхера и Кушелевской доро-

ги. Строительство первой очереди планируется завершить через два года. Запроектировано восемь разноэтажных (13–25 этажей) домов на 180 тыс. кв. м. Стоимость проекта оценивается в 8–9 млрд рублей.

Также в ближайшее время «ЦДС» выведет на рынок жилой комплекс «Дюна» в Сестрорецке. Это нечастый в компании случай строительства жилья класса комфорт – жилой разноэтажный (12–21 этаж) дом на 30 тыс. кв. м.

Еще один проект в работе, однако сроки выхода на площадку пока неясны – идут согласования. «ЦДС» приобрела 50 га в Парголово, где намеревается возвести больше миллиона квадратных метров – в несколько очередей.

По словам Михаила Медведева, всего нынешний земельный банк компании позволяет построить 3,5 млн кв. м жилья. При этом ежегодно планируется вводить в эксплуатацию не менее 100 тыс. кв. м (в 2011 году объем ввода составил 190 тыс. кв. м – поднаписано к сдаче). Чтобы успеть, работа на стройплощадках «ЦДС» организована в полторы смены семь дней в неделю.

■ **«ЛСР» купит землю у «АТ-Альянса».** Группа «ЛСР» собирается приобрести проект строительства жилого комплекса «Морские башни» у группы «АТ-Альянс» на Приморском проспекте, недалеко от будущего «Лахта-центра».

Участники рынка оценивают стоимость 2 га в 30–35 млн USD. Ранее на этом пятне ООО «АТ-Альянс Девелопмент» планировало построить многофункциональный комплекс «Морские башни» стоимостью 600 млн USD. В состав многофункционального комплекса должны были войти три башни высотой более 120 м (35 этажей), а также 22-этажное и шестиэтажное здания. Первоначальная архитектурная концепция была разработана немецкой компанией Braun & Schlockermann Arcadis. Предполагалось, что квартиры премиум-класса будут представлены в двух 35-этажных башнях и одном 22-этажном доме. Под гостиницу отводилась третья башня. Шестиэтажное здание предполагалось отвести под бизнес-центр. В группе «ЛСР» информация о ведении переговоров с «АТ-Альянсом» подтвердили.

■ **Еще один корпус ЖК «Комендантский квартал» сдан досрочно.** Компания «ЮИТ» получила разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса 11 В жилого комплекса «Комендантский квартал».

Сдача прошла на три месяца раньше, чем планировалось. Изначально компания была намерена сдать объект к 28 февраля 2012 года. Корпус 11 В – последний из оставшихся домов жилого комплекса комфорт-класса «Комендантский квартал», расположенного в Приморском районе, на пересечении улиц Парашютной и Маршала Новикова. Это 16-этажное здание общей площадью 9,7 тыс. кв. м. Всего в корпусе 150 квартир с базовой финской отделкой и финской отделкой «под ключ». После окончания строительства в 2012 году последнего из восьми корпусов ЖК «Комендантский квартал» – корпуса 9 БВ – полностью завершится реализация одного из наиболее масштабных проектов «ЮИТ» в Санкт-Петербурге. Жилой комплекс состоит из восьми зданий в 16–25 этажей общей площадью 98 тыс. кв. м (1547 квартир). На территории ЖК «Комендантский квартал» построен также отдельно стоящий многоуровневый паркинг на 300 машиномест.

■ **Lake House – жилой комплекс года в сегменте бизнес-класс.** ЖК Lake House от Setl City (входит в Setl Group) стал лауреатом III Ежегодной премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2011 в номинации «Жилой комплекс года бизнес-класса Санкт-Петербург».

При присуждении награды жюри конкурса оценивало весь процесс разработки проекта – концепцию, строительство, экономическую устойчивость, маркетинг и управление, а также архитектурный облик. Полное соответствие проекта Lake House современным стандартам девелопмента и городского дизайна, гармонично вписанного в окружающий природный ландшафт, было по достоинству оценено жюри конкурса.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

## Михаил Лебедев: «Не пожалел бы денег»

**Марина Голокова.** Пробки на дорогах и нехватка парковок, отсутствие транспортных развязок, низкая организация дорожного движения – главные транспортные проблемы, которые тормозят развитие Петербурга. Обсуждая сегодняшнюю ситуацию на строительном рынке, директор по строительству ЗАО «Геострой» Михаил Лебедев представил свое видение решения острых вопросов. По его словам, именно сейчас настало время активно осваивать подземное пространство.

**– Какие тенденции вы видите в развитии подземного строительства?**

– Строительство в Петербурге постепенно начинает набирать обороты. Город, несмотря на свои сложные геологические условия, понял, что в строительстве назрела необходимость более активно осваивать подземное пространство. Нам хорошо знакомы проблемы центральных районов города, связанные с отсутствием парковок и необходимостью размещения различных вспомогательных служб. Если несколько лет тому назад в Петербурге были только единичные подземные парковки, то сейчас без них новые проекты жилья или торговых комплексов уже непредставимы.

**– Насколько дороже обходятся такие проекты и как они окупаются?**

– Подземное строительство – само по себе дорогостоящее мероприятие.

Прежде всего, это транспортное строительство и создание объектов транспортной инфраструктуры в центральной исторической части города. Нашему городу необходима не плоская, а пространственная – хотя бы двухуровневая – система транспортных развязок и перекрестков. Для исторической части это могут быть только тоннели. Необходимо сохранить историческое архитектурное лицо – прекрасное, неповторимое. Облик Петербурга. С парковками – то же. Смелее, но и осмотрительнее. Профессионально и бережно.

Подземное строительство должно вестись с несколькими уровнями обеспечения безопасности: расчетно-проектным, технологическим, геотехническим мониторингом. Приведу, на мой взгляд, уникальный по сложности и исключительный по качеству исполне-

ния пример коллег из ОАО «Метрострой» и его подразделений – ЗАО «СМУ-11 Метрострой» и «Управления механизации»: строительство наклонного хода станции метро «Адмиралтейская». ЗАО «Геострой» было поручено обеспечивать устойчивость и сохранность находящихся в зоне риска зданий.

Благодаря комплексному подходу к решению сложнейших геотехнических задач, сочетающему инженерные расчеты с организацией инструментального геотехнического мониторинга за осадками и деформацией массива грунта, генеральный проектировщик ОАО «Ленметрогипротранс» сумел обеспечить высокую сходимости расчетных параметров проходки наклонного тоннеля и фактических величин деформаций.

С учетом компенсационного уплотнения грунтов, разработанного в содружестве ОАО «Ленметрогипротранс», ОАО «Метрострой», ЗАО «СМУ-11 Метрострой» и ЗАО «Геострой», все деформации зданий находились в контролируемых пределах, обеспечивающих безопасную эксплуатацию зданий, в том числе и аварийных.

**– Привлекательно ли подземное строительство для инвесторов?**

– Когда инвесторы получают возможность строить в центре города и понимают, насколько это будет востребовано, они с удовольствием идут на реализацию таких проектов. Тем более что процент населения среднего класса у нас все-таки постепенно растет. Это видно по спросу на жилье. Люди с удовольствием покупают себе квартиры в тех домах, где их машина будет надежно припаркована.

**– Речь идет в основном о строительстве в центре города?**

– Надземные транспортные развязки и паркинги в основном строятся в новых районах города. Мы все прекрасно видим, какое состояние сегодня с парковками на основных магистралях города – Невском, Литейном, Загородном, Московском проспектах; с иронией наблюдаем за тем, как в местах скопления автомобилей, припаркованных «елочкой» в два ряда, проворно, агрессивно, но безуспешно снуют эвакуаторы...

Конечно, мы видим, что городская администрация пытается решить эту проблему с помощью небольшого количества платных или перехватывающих парковок. Но, на мой взгляд, к сожалению, общую ситуацию это не улучшает.

**– Как относитесь к идее о том, чтобы строить паркинги в «хрущевках»?**

– Надо понять, как вписать паркинги в конструкции «хрущевки»... В моем представлении это очень дорогостоящее мероприятие. Помоему, легче и разумнее на месте «хрущевки» построить новый объект с многоуровневым паркингом.

**– Насколько было бы оправдано освоение подземного пространства под площадью Восстания?**

– Было бы оправдано с самых разных позиций. В первую очередь – с точки зрения социальной потребности. Во-первых, появилась бы новая точка притяжения. Во-вторых, там опять-таки будут предусмотрены парковки. Где у нас сейчас паркуются приезжающие на Московский вокзал? В «Галерее» (ТРЦ «Галерея» – прим. ред.). Даже ранним утром и поздним вечером на площади Восстания невозможно нормально припарковаться. Решение этой проблемы должно приобретать более цивилизованную форму.

**– Мы все равно склоняемся к тому, что городу необходима четкая концепция строительства парковок, как надземных, так и подземных.**

– Большие надежды возлагаем на принятую программу развития транспортного комплекса Санкт-Петербурга до 2016 года. Необходимость такой программы назрела давно. Для ее успешной реализации без освоения подземного пространства города не обойтись!..

**– Где в Петербурге самые опасные зоны с точки зрения подземного строительства?**

– В Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах, на Васильевском острове – из-за сложнейших геологических условий, а также из-за плотной застройки. Намного проще и безопаснее вести строительство в южных районах, где моренные грунты залегают выше.

**– На какой глубине в среднем проводится подземное строительство? 12–15 метров?**

– Да, для Санкт-Петербурга – это наиболее распространенные глубины.

**– Технологии – только западные?**

– Наверное, если брать только отечественные, то преобладает шпунтовое ограждение котлована. Но сейчас также активно используется новая, хорошо зарекомендовавшая себя технология – «стена в грунте»: и грейферным способом, и с помощью буросекущихся свай. Такие технологии – наиболее щадящие. Они позволяют проводить работы в непосредственной близости от зданий в зоне застройки и сохранять их.

**– Технологии различаются, если строить на разных глубинах?**

– Технологии различаются, ведь применяются различные типы и размеры конструкций. Это касается толщины стен, диаметра свай, распорных конструкций.

**– На какую глубину должны уходить строители при возведении небоскребов высотой в 400 метров?**

– Глубина свай – это расчетная величина, она зависит от геологических условий местности. Нам известны примеры из мировой практики, когда под такие сооружения предполагались сваи глубиной и до 150 метров. Все зависит от конкретных геологических условий. Но для наших грунтов достаточно глубины свайных конструкций от 50 до 85 метров. Имеющееся в арсенале ЗАО «Геострой» оборудование позволяет выполнять такого рода масштабные проекты.

**– В каких проектах сейчас участвуете?**

– Из наиболее интересных объектов транспортного строительства – реконструкция Американских мостов на набережной Обводного канала. Генеральный подрядчик ОАО «Мостострой № 6» – профессионалы в транспортном строительстве – пригласил нас для выполнения работ по укреплению грунта, по устройству анкеров для закрепления шпунтового ограждения. Эти работы мы выполняем по проекту ОАО «Дорпроект».

Другой проект – устройство свайного основания под опоры моста через реку Печенгу (Мурманская область. – прим. ред.), где выполняем сваи диаметром 1200 миллиметров, глубиной до 90 метров. Помимо этого работаем на различных объектах жилищного строительства в Северо-Западном регионе.

Представляет интерес и строительство первой пусковой очереди конгрессно-выставочного цен-

### ОПРОС

**ПЕТЕРБУРГ, ПО-ВАШЕМУ, – ЭТО ПРОМЫШЛЕННЫЙ ЦЕНТР, ТУРИСТИЧЕСКАЯ МЕККА, КУЛЬТУРНАЯ СТОЛИЦА, АВТОКЛАСТЕР?.. В КАКОМ НАПРАВЛЕНИИ РАЗВИВАЕТСЯ НАШ ГОРОД?**



**Алексей Шаскольский, заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства:**

– Понятно всем, что автокластер в Петербурге появился не от хорошей жизни. Если бы город мог заработать как культурная столица, научно-образовательный центр, все бы предпочли такой вариант. Но без автокластера ситуация с бюджетом и налогами была бы хуже. С другой

стороны, наша промышленная стратегия выглядит достаточно рискованной. Какое-то время будут щедрые поступления в бюджет. Но всем известно о судьбе Детройта – автомобильный кластер там схлопнулся и город целыми районами превратился в город-призрак, в котором некогда шикарные дома пусты, кварталы безлюдны. Есть сомнения, нужны ли Петербургу новые предприятия тяжелой промышленности. Промышленность должна быть, но вторична. А вот наука, современные технологии, образование, общий и конгрессный туризм – в русле развития Петербурга. Фармацевтический кластер, биотехнологии, нанотехнологии, IT-технологии вполне вписываются

в эту картину. Петербург может быть большим транспортным узлом. Положение обязывает (в смысле географии). Но это хлопотное дело, требует больших площадей, инвестиций, в том числе в экозащиту.



**Юрий Грудин, генеральный директор группы компаний «Пионер» направления Санкт-Петербург:** – Петербург должен развиваться многогранно, стать городом

## на решение транспортных проблем»

тра ЗАО «ЭкспоФорум».

— **В каких регионах России успели реализовать проекты?**

— Прежде всего в нашем регионе — Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в Москве, Архангельске, Новгороде, Петрозаводске, Псковской и Мурманской областях, Новом Уренгое, Самаре, Уфе, Казахстане и даже в Антарктиде.

— **Что было в Антарктиде?**

— Мы выполняли работы по устройству оснований зданий научной станции «Прогресс-2». Установили более 400 буровых свай.

— **Наверное, там сложнее работать?**

— Работа принципиально ничем не отличалась. Сложности были в другом: в погодных условиях и кратковременности работ. В Антарктиде можно работать только в опреде-

ленный период короткого антарктического лета. В таких условиях должно быть продумано и запасено все — до последнего гвоздя. Ведь возможности пополнять запасы потом не представится. Нужно предварительно проверить всю технику, взять к ней максимум запчастей для возможного ремонта. Плюс — проблема с материалами. В частности, нам приходилось продумывать варианты упаковки цемента, чтобы он не потерял своих качеств.

— **Какие экзотические места вы посещали по работе?**

— Сингапур, Малайзию и США (хотя Штаты сложно отнести к экзотическим странам).

— **Чем отличаются зарубежные технологии подземного строительства?**

— Думаю, что большую часть западных технологий мы уже освоили и применили в России. В порядке обмена опытом с нашими иностранными партнерами — посещаем объекты друг друга и даже устраиваем соревнования, кто быстрее освоит новую технологию. Так, например, было с технологией бурения по скальным породам с применением пневмударников на буровых установках немецкой фирмы «Бауэр» (Bauer). И нам удалось первыми внедрить метод проходки гранитных пород с использованием кластерного оборудования, что дало нам возможность пригласить в прошлом году наших коллег к себе на объект «Северный поток» в город Выборг. Сейчас мы успешно применяем эту технологию и в других регионах: на объектах в Петрозаводске и Мурманской области.

— **Петербургские специалисты, должно быть, в высокой цене?**

— Совершенно верно. Петербургских специалистов-строителей приглашают к участию в международных семинарах для обмена опытом работы в непростых геологических условиях, для изучения применяемых нами технологий. Ведь сложнее геологических условий, чем у нас в Петербурге, пожалуй, в России нет.

— **Участвуете ли вы сейчас во внедрении новых технологий?**

— ЗАО «Геострой» — инновационная компания и занимается внедрением передовых строительных технологий в России. В частности, сейчас активно занимаемся освоением технологии закрепления грунта методом сухого перемешивания.

— **Как в вашей компании обстоят дела с техникой?**

— Имеется большой, постоянно обновляемый технический парк, который насчитывает порядка 50 единиц специального оборудования для выполнения работ по устройству свайных оснований, устройству ограждений «стена в грунте», закреплению грунта, усилению фундаментов и других специальных работ. Оборудование приобретаем в фирмах из Германии, Италии, Голландии, Швеции.

Мы стараемся приобретать многофункциональное оборудование, позволяющее при замене навесного оборудования применять разные технологии для решения самых разных геотехнических задач.

— **Хватает ли специалистов в области подземного строительства?**

— Хорошие квалифицированные специалисты — всегда в дефиците. Готовим специалистов в учебных центрах и собственными силами. Специалисты нашей фирмы ведут курсы по проблемам практической геотехники, организации строительства и применимости имеющихся геотехнологий в условиях городской застройки. Также мы начинаем программу обучения и стажировки наших сотрудников в фирмах — производителях оборудования в Италии и Германии.

— **Что бы вы построили в Петербурге при безграничных возможностях?**

— Я бы постарался решить проблему как транспортных развязок, тоннелей и мостов, так и парковок. Эта проблема для Питера, по-моему, номер один. У нас ни ездить по центру невозможно, ни перебираться из одной части города в другую. Город перемещается из района в район с большими потугами. Я бы, безусловно, потратился на решение этой проблемы. Устроил бы разноуровневые объемные развязки, дополнительные переправы через Неву

### Досье

**Михаил Лебедев**

Директор по строительству ЗАО «Геострой».

Дата рождения: 17 января 1957 года.

Место рождения:

Пензенская область.

Образование: высшее строительное, инженер-строитель (Пензенский инженерно-строительный институт, 1974–1979).

Трудовая деятельность: в строительстве — с 1979 г., в ЗАО «Геострой» — с 1993 г.

в том или ином виде. Все решаемо. На это я бы денег не пожалел.

— **Согласны, что с Невского проспекта нужно убрать частный транспорт?**

— Только при условии, что значительно повысится уровень городского общественного транспорта. Когда хорошо работает муниципальный транспорт, и подземный, и надземный, — почему бы и нет?

— **Чем интересуетесь помимо строительства? Может, насекомых изучаете?**

— Книжки, футбол, насколько позволяет занятость — провожу время с семьей и внучкой на даче, с удовольствием хожу на игры «Зенита», да и сам неоднократно играл за команду «Геостроя» и даже участвовал в международных корпоративных матчах с нашими партнерами из немецкой фирмы «Бауэр».

— **Победили?**

— Победила дружба.

— **Какие из строительных проектов прошлых лет запомнились особенно?**

— В памяти остаются этапы жизни, связанные с грандиозными стройками советского периода, такие как строительство космодрома «Байконур», где довелось работать 7 лет. Знаковый объект, масштабное строительство.

Россия — великая страна, и я уверен, что величиестроек и создания победит воровство и коррупцию и сможет значительно улучшить нашу жизнь.



с комфортной для его жителей средой. Промышленность должна быть, она обеспечивает рабочие места. И то наследие, которое есть, например Адмиралтейские верфи, надо поднимать и развивать. Нужно более рационально планировать инфраструктуру. Например, не распродавать резервированные под городские нужды земельные участки, чтобы государство не выкупало их потом у собственников втридорога. Нужно более рационально использовать дорожную сеть. Например, метро завязать на электрички, как в других европейских городах. К сожалению, пока это направление у нас страдает.



**Михаил Иоффе, вице-президент, управляющий «ВТБ24» в Санкт-Петербурге и Ленобласти:**

— В Петербурге хорошо сохранился исторический центр, что дает возможность развивать его как туристический город. А в ближних пригородах можно формировать деловые и промышленные зоны. Например, как в Барселоне, которая сама по себе — туристский центр, а в пригородах работают

производства. Мне кажется, что сейчас мы как раз движемся в нужном направлении. Например, «Охта-центр» перенесен в Лахту, что позволит организовать деловую зону на окраине Петербурга.



**Юрий Борисов, президент «Ай-Би Групп»:**

— Центр туризма и культурная столица и есть то направление, каким бы город хотел видеть я.

Петербург будущего представляется мне городом, где среда соответствует тому количеству памятников, музеев, которые есть в Петербурге. Но сделать это гораздо сложнее, чем сохранить городскую промышленность. Автокластер — интересный вызов. Город сейчас почти не вкладывает своих средств, но что потом он будет иметь? Такое огромное количество автомобилей не нужно Петербургу. Сколько мы зарабатываем на автокластере, сколько рабочих мест получает город. Петербург и автокластер несовместимы. Я понимаю — Детройт и автокластер, Штуттгарт и автокластер, но не Париж и не Лондон. Городская среда — это не только дворцы, мосты

и набережные. Все грешат на погоду, короткое лето. Но дело не только в этом. А как в Петербурге добраться? Наш аэропорт не достоин нашего города. Как иностранным гражданам получить визу? Для них это проблема. С белыми ночами все понятно. Но зимой улицы неприглядны. Не потому, что идет снег — для некоторых, наоборот, это экзотика. Улицы не убираются, опасно ходить под сосульками. Удручает обилие грязных окон. А в какой столице мира вы видели такое разномастное такси? В Петербурге нет той среды, к которой привыкли западные туристы.

Продолжение на стр. 9

## Элита стремится прочь из коммунального центра

**Светлана Семенович.** «Элитка» готовится выйти за пределы исторического центра. В этом уверено большинство экспертов рынка. Однако победить годами формировавшийся стереотип будет непросто, и «золотой треугольник» останется мечтой многих людей еще достаточно долго.

Сегмент элитной недвижимости в Петербурге вырос из расселенных коммуналок в домах старого фонда в центральной части города. В 90-х годах прошлого века наиболее популярным элитным жильем являлись квартиры площадью от 250 кв. м в старых домах.

Но в последнее время такие квартиры редко позиционируются как элитные, они уступают в характеристиках первичному рынку. Ведь понятие элитности включает в себя не только местоположение, транспортную инфраструктуру, но и высококлассное техническое наполнение дома: современные инженерные системы, бесшумные лифты, охрану и консьержа, обязательно паркинг – все то, что предполагается в новостройках. Инженерная инфраструктура – хотя и необходимое, но далеко не достаточное условие. «Для жилья любого уровня, а особенно элитного, самое главное – окружение. Важно, чтобы элитный комплекс не был окружен домами, полными коммунальных квартир, чтобы рядом были соответствующего уровня магазины (а не дискаунтеры экономкласса), рестораны (а не пышечные), школы и детские сады, медицинские центры и прочее. С этим в Петербурге дело обстоит непросто. Каждый проект имеет свои болевые точки», – комментирует Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент». Полностью удовлетворить все перечисленные требования может только квартальная застройка, но и для нее возможностей в Петербурге немного. Однако большим стимулом для покупки недвижимости именно в городе на Неве является его уникальное историческое наследие, благодаря которому технические недочеты и другие несоответствия отходят на второй план.

### Из центра на окраины

Еще 15 лет назад было бессмысленным выражение «элитный дом в Красногвардейском районе». «Золотой треугольник» был мечтой покупателя жилья класса люкс. За последние годы многое изменилось,



**ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ШИРОКО ПРЕДСТАВЛЕНО НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ**

в том числе портрет покупателей «элиты», представления об элитности жилья. Теперь расселенные коммунальные квартиры по 200 кв. м никому не интересны.

Андрей Петров, руководитель проекта ЦРП «Петербургская недвижимость», считает, что «элитка» должна выйти за пределы исторического центра Петербурга, как это происходит во всем цивилизованном мире. «Безусловную привлекательность того же "золотого треугольника" ничто уже не изменит. Инвестиционные покупатели выбирают исключительно исторический центр. Многие клиенты считают, что 160–180 тысяч за квадратный метр в Выборгском или Приморском районе – нонсенс, –

это их право. Но есть и те, кто готов жить на окраинах и платить хоть по 200 тысяч за метр качественного жилья, однако им нечего предложить! Комплекс бизнес-класса «Космос» в Московском районе, у парка Победы, мы вывели в продажу в декабре 2008-го. Было много разговоров о том, что в стране кризис, что покупательная способность на ранней стадии строительства – нулевая, а средняя цена в 90 тысяч – это непозволительно. Скептики полагали, что никто не будет покупать. Так вот: мы столкнулись с неожиданным ажиотажем. На данный момент из 287 квартир остались непроданными 27 процентов. Средняя цена по последним сделкам – 146 200 рублей за квадратный метр. За эти деньги можно купить жилье во многих объектах в Центральном и Петроградском районах», – говорит г-н Петров.

### Периферийный спрос

Перспективы для развития элитного сегмента рынка жилой недвижимости вне центра, безусловно, есть. В ближайшем будущем необходимыми (но недостаточными) условиями для позиционирования дома как элитного будут уникальные видовые характеристики и хорошая транспортная доступность к деловому центру. На рынке появляются интересные проекты, расположенные вдоль Невы. Отдельные кварталы в Московском

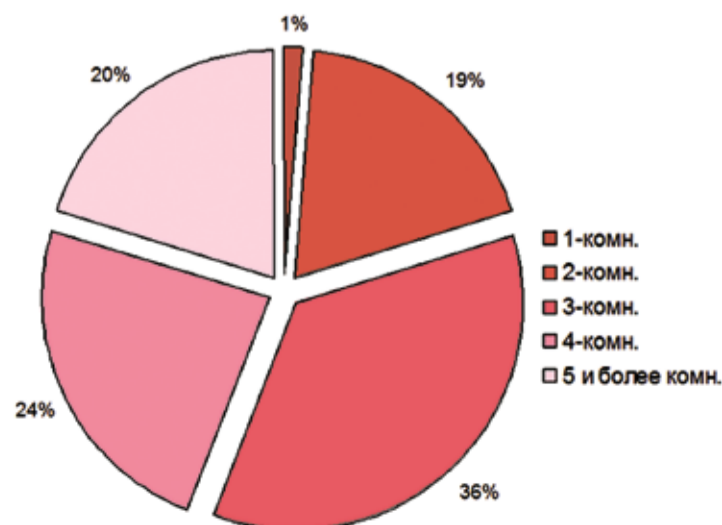
комфорта проживания факторы – социальная однородность, новые сети и в целом инженерная инфраструктура, паркинг и т.д. Собственно центр города в большей степени будет притягивать молодых, амбициозных акул бизнеса, карьера которых будет привязана к каким-то территориям делового центра. Состоявшиеся же и более взрослые покупатели, особенно с детьми, уже поглядывают в сторону периферийных кварталов (именно кварталов, а не отдельных точечных домов) с самым современным оснащением и широкими возможностями для настоящего комфортной жизни. Но одним из немаловажных факторов, останавливающих такие центробежные тенденции, является то, что пока хорошие школы (в том числе музыкальные, художественные и т.д.) находятся только в центре. Решение этого вопроса может подтолкнуть миграционные настроения покупателей элитного жилья.

«В выходе элитной недвижимости за исторические границы есть свои нюансы, на любую свободную площадку элитный комплекс не посадишь. Это должны быть прежде всего зоны с хорошими видовыми характеристиками, которые близки к Неве. Следующий проект мы планируем на Свердловской набережной, с видом на Смольный собор, – он находится ровно в этом тренде. Будем предлагать качественное жилье, но не обязательно в центре», – отметила Вера Серезина, ведущий аналитик холдинга RBI.

### География элитного жилья

Доля элитного сегмента на первичном рынке недвижимости составляет порядка 11%. В настоящее время реализуются проекты, замороженные в период кризиса. Но сегмент элитной недвижимости постепенно оживает, застройщики начинают говорить о новых проектах, меняют концепции уже

**Процент от общего числа сделок**



Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2011

### Объекты, продажи в которых были открыты в III квартале

Проект	Девелопер	Срок сдачи	Количество квартир	Средняя цена, USD за 1 кв. м
Ковенский, 5	«Возрождение Санкт-Петербурга»	II кв. 2013 г.	8	6150
Стремянная, 15	«СоюзГенСтрой»	II кв. 2013 г.	32	9840

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2011

### Распределение элитных жилых комплексов по районам

	2004		2011	
	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
Всего	15	21	26	54
В том числе	в Центральном районе	4	3	8
	в Петроградском районе	9	10	17
	в Василеостровском районе		3	7

Источник: RBI



## МНЕНИЕ



**Елизавета Конвей, руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg:** — Наблюдается некоторое увеличение ипотечной активности на вторичном рынке элитного жилья. При доступности финансовых ресурсов покупатели стали рассматривать в том числе и кредитные механизмы, что является редкостью для петербургского рынка. По мере повышения качества новых объектов и роста запросов целевой аудитории зафиксировано повышение интереса тех покупателей, которые совсем недавно совершили сделки на первичном рынке. При этом зачастую переезд планируется в границах узкой локации, что очевидно указывает на первостепенность качественных характеристик в процессе принятия решения.

строющихся домов, чтобы в большей степени соответствовать рынку. В то же время, в ближайший год коренных изменений ожидать не приходится. «У застройщиков все еще есть запас готовых квартир в построенных домах, и чтобы распродать их, потребуется время, а в некоторых случаях и определенный дисконт, так как зачастую цена квадратного метра оказывается завышенной», — говорит Александр Коваленко, заместитель генерального директора «НДВ СПб». Как показывает статистика, за последние три месяца цена квадратного метра выросла незначительно — исключение составили только квартиры в паре-тройке особо удачных проектов. Если в сегментах эконом- и комфорт-класса рынок ожил уже к началу лета текущего года, то в сегменте элитного жилья подобное оживление ожидается к середине 2012 года.

В настоящее время идет работа в нескольких крупных проектах («Смольный», «Набережная Европы», «Парадный квартал», жилые комплексы на Крестовском острове и Петроградской стороне). Остались еще небольшие пятна на Крестовском острове, которые рано или поздно будут реализованы ин-

весторами в соответствии с проектом планировки территории. Есть потенциал для развития и на Петровском острове, в более долгосрочной перспективе — в центре города за счет редевелопмента промышленных территорий, которые охватывают значительные площади в самых привлекательных для девелоперов и покупателей районах Петербурга. Преимуществом намытых территорий является близость к центру города и заливу. Но до полного ввода в эксплуатацию ЗСД транспортная доступность этих земель остается сложной.

«Что касается редевелопмента промышленных зон, то на территории исторического центра (который занимает 5800 гектаров) находится 200 предприятий. Из них складские, промышленные и другие производственные объекты, износ которых достиг 60–70 процентов, занимают 2400 гектаров. То есть половина территории центральной части культурной столицы занята промышленными объектами, — сравните с 10–15 процентами в европейских городах, которые уже прошли через процедуру редевелопмента. Но редевелопмент — удовольствие недешевое. Помимо затрат, характерных для чистых пятен, редевелоперам необходимо запастись средствами для вывода предприятий, а также рекультивации земель и проведения экологических работ. Даже наличие коммуникаций — условный плюс, так как большинство инженерных систем изношены», — уверяет Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент».

«На наш взгляд, основное развитие будет происходить на Петровском острове — там находятся территории с красивыми пейзажными видами на воды Малой Невы, Малой Невки, Ждановки, на Петроградскую сторону, Крестовский и Васильевский острова. Кроме того, не исчерпан потенциал Центрального района. В ходе реализации программы по выводу промышленных предприятий здесь также могут появиться новые интересные места под застройку», — комментирует Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"».

По словам Михаила Гущина, заместителя руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, к крупным заявленным проектам можно отнести также жилые комплексы RBI на Крестовском острове, Пе-

троградской стороне, ЖК в Зоологическом переулке строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга».

«Рынок "элитки" оживает, компании заявляют о новых проектах, поэтому дефицита предложения не будет. Спрос на элитную недвижимость постепенно увеличивается как на первичном рынке, так и на вторичном. Покупатели, стремящиеся найти квартиру на первичном рынке, в конечном итоге начинают рассматривать другие варианты, в том числе и на "вторичке". За последний квартал стоимость квадратного метра снизилась, за исключением нескольких объектов. Проекты элитного жилья будут продолжать появляться, оживление, скорее всего, произойдет в начале 2012 года», — рассказывает Ольга Литвиченко, директор департамента новостроек АН «Бекар».

## Заветная трещка

Сегодня в Петербурге продается порядка 400 тыс. кв. м элитного жилья. В последнее время в год реализовывалось не более 100 тыс. кв. м. В связи с этим цены на «элитку» росли и продолжают расти незначительно. Несмотря на это, город на Неве — один из лидеров в Европе по стоимости элитной недвижимости.

По состоянию на конец сентября 2011 года предложение на первичном рынке составляло около 700 квартир, или 155 тыс. кв. м.

Средняя стоимость предложения на первичном рынке элитного жилья в центре города по состоянию на октябрь составила 130 тыс. рублей.

При этом разброс цены квадратного метра находится в диапазоне от 94 тыс. до 400 тыс. рублей, а отдельные эксклюзивные квартиры продаются по цене 1,08 млн рублей за «квадрат». В III квартале 2011 года количество сделок на первичном рынке увеличилось на 9,9% по сравнению со II кварталом 2011 года, составив около 80 квартир. Наиболее ликвидным продуктом остается квартира с тремя спальнями площадью 130 кв. м. Наибольшим спросом среди покупателей квартир в элитных новостройках в III квартале 2011 года пользовались трехкомнатные квартиры (средняя площадь — около 130 кв. м).

Более 80% сделок за 2011 год на первичном рынке недвижимости сосредоточены в ценовом диапазоне до 210 тыс. рублей за квадратный метр.

## опрос

Окончание. Начало на стр. 6–7



**Елена Кальницкая, генеральный директор ГМЗ «Петергоф»:**

— Петербург — один из самых ярких и самобытных городов Европы. Его географическое положение и трехвековая история позволяют говорить о том, что его развитие в перспективе должно быть предельно органичным. Здесь должна развиваться и крупная промышленность, и международный туризм. Имидж города как культурной столицы, безусловно, определяет его настоящее и будущее: улучшение городской инфраструктуры, развитие гостиничного бизнеса, масштабная реставрация памятников архитектуры должны привлечь на берега Невы гостей со всего мира. На сегодняшний день туристический бизнес в поисках своих прибылей и сверхприбылей не отдает себе отчета, насколько сложно и дорого поддерживать исторические памятники, обеспечивать их сохранность с учетом возраста, не всегда поворачивается лицом к музеям. Понимание основ сохранения культурного наследия обеспечит Петербургу особое место в мире и сделает его развитие гармоничным.



**Олег Барков, генеральный директор «ХансаСтрой СПб»:**

— Любая разумная стратегия развития города будет приветствоваться строительным сообществом. Выделять один магистральный подход исключительно центра или окраин не стоит. Необходимо использовать все инструменты, которые есть. Комплексное развитие территорий, промышленных зон «серого пояса», редевелопмент городского центра. Последнее связано со сложными во всех отношениях проектами, но с этим сталкиваются все европейские столицы.



**Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ»:**

— Считаю, что Санкт-Петербург прежде всего — культурная столица России. В то же время нельзя не рассматривать наш город и как центр туризма — ведь он по праву признан одним из красивейших в мире. Сегодня Петербург «молодеет»: реставрируются объекты культурного наследия, строятся новые здания, которые в большинстве

своем сохраняют исторический облик города. Считаю абсолютно правильным направление по сохранению исторических фасадов — ведь необходимо, чтобы и наши потомки увидели Петербург таким, каким он был задуман. Другое дело, что помимо сохранения фасадов необходимо реставрировать и внутренние дворы: ведь когда снаружи все красиво, а заходишь во двор и видишь трущобы — ни о какой культурной столице говорить нельзя. Необходимо разумное совмещение современных построек с историческими. Но ни в коем случае нельзя строить новые дома, разрушая стоявшие на их месте старые, как это сегодня, к сожалению, делают некоторые строители.



**Виталий Демидов, начальник территориального управления сетью и продажами Северо-Западного региона «Абсолют Банка»:**

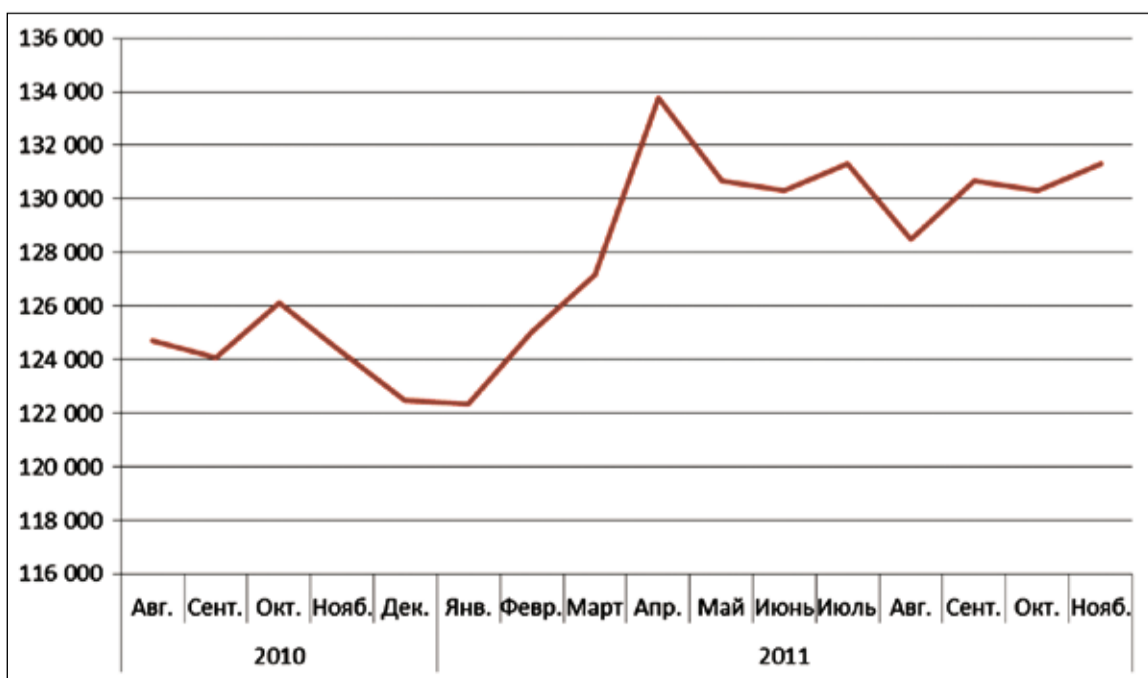
— В течение долгого времени Санкт-Петербург был культурной столицей России, и в первую очередь город должен оставаться культурной меккой. Многие комплексы памятников города входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, и сюда съезжаются любители путешествий со всего мира. Потенциал города как культурного центра очень велик, однако не стоит забывать о развитии промышленности, которая обеспечивает приток инвестиций. Рост количества предприятий обеспечивает дополнительные финансовые вливания в бюджет города и создает новые рабочие места. Но, несмотря на эти плюсы, я считаю, что производство и промышленность необходимо развивать за чертой города.



**Дмитрий Абрамов, генеральный директор «БТК Девелопмент»:**

— Центр Петербурга в современном состоянии хорош разнообразием функций, которые он предлагает. Закон о границах зон охраны объектов культурного наследия жестко ограничивает работу девелоперов в центре города. Это противоречит тому, к чему стремятся иностранные государства и что доказано исследователями: районы должны быть максимально разнообразными. И центр тоже. Различные экономические функции должны находить в нем применение. Сочетание старого и нового дает возможность развиваться как центру, так и всему городу. Впрочем, подобные теории вряд ли встретят отклик городской общественности, которая хочет сохранить город в его архитектурном совершенстве для потомков.

## Средняя стоимость предложения на первичном рынке элитного жилья в центре города



Источник: «БФА-Девелопмент»

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

прецедент

## Подопытные земли академии

**Любовь Андреева.** Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) объявил, что Росимущество окончательно передало ему в собственность 90,9 га территории Павловской опытной станции.

Между тем руководство Всероссийского научно-исследовательского института растениеводства им. Н. И. Вавилова (ВИР) не оставляет надежды вернуть утраченные территории.

### Растения или жилье?

На прошедшей неделе в Правительство РФ был передан законопроект, разработанный совместно с Минсельхозом и Россельхозакадемией. В нем определяется статус коллекций растений, механизмы финансирования, защиты земли и имущества опытных станций. «Вавиловцы» надеются, что документ поможет вернуть и изъятые земли. Фонд РЖС сообщает, что передача земли прошла по решению правительственной комиссии: «Впервые за все время деятельности фондом обеспечена охрана земельных участков в целях сохранения образцов генетических ресурсов растений, которые занимают не более 23 га земельных участков, переданных фонду».

Как уверяют в фонде, изначально не планировалось вовлекать эти земли в оборот под строительство жилья, но решили поспешить, так как побоялись, что земля уйдет под жилье вне фонда. «В ходе проверочных мероприятий были получены документы, подтверждающие намерения Павловской опытной станции при согласии президиума РАСХН вовлечь указанные выше земельные участки и другие земельные участки общей площадью около 500 гектаров под жилищное строительство, из которых образцами генетических ресурсов растений занято не более 40 гектаров», – констатируют специалисты Фонда РЖС.

Институт им. Н. И. Вавилова, по-



**ВЕДУЩИЙ НАУЧНЫЙ СОТРУДНИК  
ИНСТИТУТА РАСТЕНИЕВОДСТВА  
ЛЕОНИД БУРМИСТРОВ**

сле принятия закона о сохранении генетических ресурсов России, надеется вернуть свои земли из Фонда РЖС. По словам представителей ректората, эта земля нужна ВИРу для научных целей. «На Павловской опытной станции нам необходимо 130 гектаров земли, пригодной для сохранения нашей коллекции, в случае стопроцентного бюджетного финансирования», – говорит представитель института.

До 23 января 2012 года должно быть принято окончательное решение о закреплении статуса земель. Этим занимаются сразу три министерства: экономразвития, сельхозразвития и финансов, а также Росимущество, Сельхозакадемия и Фонд РЖС.

### Под защитой президента

Проблема с земельными участками Павловской опытной станции при Институте растениеводства им. Вавилова не нова. Еще в 2008 году в генплан Петербурга была внесена поправка № 515, по которой принадлежащие Институту растениеводства земли сельхозназначения на Северном поле должны быть изъяты и переданы под жилищное и деловое строительство. «Напомню, что все эти уникальные земли были переданы Павловской опытной станции в бессрочную аренду, в настоящее время договор аренды не расторгнут и продолжает действовать. Однако Федеральным агентством

по управлению государственным имуществом Минэкономразвития России 25 декабря 2009 года были подписаны приказы освободить два участка (№ 2 и № 18) в Павловске и передать их Фонду содействия развития жилищного строительства, ученых обязали освободить землю в течение трех месяцев», – говорит Валерия Карпова, юристконсульт ЗАО «Северо-Западный юридический центр». По ее мнению, никакого законного основания эти приказы не имеют. Тем более что фактически передать несколько десятков тысяч многолетних растений за три зимних месяца не представлялось возможным. До настоящего времени приказы не отменены, но и не исполнены. В апреле 2010 года Росимущество расторгло договор на право пользования двумя земельными участками в 19 и 71 га без указания причин и оснований и передало Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства, который выставил участки на торги под ИЖС. Только после вмешательства президента России организация торгов была приостановлена и отменена. В конце 2010 года вопрос о перераспределении земель был поднят вновь, однако поручением первого заместителя председателя Правительства РФ Виктора Зубкова был введен мораторий на любые действия в отношении земельных участков Павловской опытной станции. 9 ноября 2011 года было опубликовано распоряжение Президента РФ «О закреплении земельных участков за Павловской опытной станцией», которым Правительству РФ поручено разработать закон, устанавливающий юридический статус земельных участков.

### МНЕНИЕ



**Дмитрий Некрестьянов,  
партнер, руководитель  
практики по недвижимости  
и инвестициям компании  
«Качкин и партнеры»:**

– Основа правового регулирования деятельности фонда – это Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», который предоставляет фонду большие полномочия по распоряжению государственными участками под жилищное строительство. Фонд действовал в рамках своих полномочий, и есть два способа изменить эту ситуацию: обратиться в судебный орган либо получить административную поддержку со стороны высших чинов в исполнительной власти. С учетом того, что передача участка состоялась и обращения в суд пока не последовало, сомнительно, что будет использоваться судебный вариант, а административное вмешательство с учетом приближающихся выборов вряд ли произойдет. Думаю, что принятие законопроекта вряд ли поможет вернуть спорные земельные участки ВИРу, так как сроки рассмотрения любых законопроектов таковы, что к моменту его принятия (если он будет принят) изъятые земли уже будут переданы инвесторам, а может быть, и застроены.

тенденции

## Центральный интерес

**Валерия Битюцкая.** Интересы девелоперов по-прежнему концентрируются в центре и на ближайших к нему территориях. И это несмотря на рост числа задач, связанных с ветхим и аварийным фондом, и на тот факт, что генплан не всегда на стороне инвестора.

Об этом участники строительного рынка говорили в рамках форума «Будущий Петербург», где эксперты обсудили возможности пространственного развития города.

Руководитель ЦСР «Северо-Запад» Виктория Желтова рассказала о проблемах исторического центра как инвестиционной площадки. По ее мнению, генплан Петербурга не всегда учитывает логику инвестора, а ветхое и аварийное жилье требует особого подхода. «Генплан не учитывает логику размещения инвестиций, а она в городе достаточно своеобразная», – рассказывает руководитель ЦСР «Северо-Запад».

Только за счет расселения и работы с аварийными домами центр развивать невозможно, считает Виктория Желтова. По ее словам, центра для такого города, как Петербург, мало. В нем и так сосредоточено несколько функций – туристическая, логистическая (в отсутствие кольцевой большинству жителей приходится ездить через центр), деловая и культурно-развлекательная. Причем уже сейчас эти функции конкурируют друг с другом.

50 % рабочих мест локализовано именно в центре, в то время как 82 % экономически активного населения проживает на окраинах. Это образует относительно пустой «внутренний» город между этими локализациями, который можно развивать. Приоритетным Виктория Рыжова считает редевелопмент территорий.

Девелоперы проявляют живой интерес к развитию центра. «Нам нужно улучшать то, что есть: реформировать, реконструировать. Развивать полицентричный город», – говорит Александр Гришин, генеральный директор компании «ВМБ-Траст». С ним согласилось большинство участников дискуссии. «Трудно найти другой бизнес, мотивация которого так совпадала бы с мотивацией трезво мыслящей власти, как девелопмент. Мы зарабатываем на развитии города», – отмечает Олег Барков, генеральный директор компании «ХансаСтрой СПб». Генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек» Михаил Возиянов считает ключевым вопросом баланс развития. «Часть функций из исторического центра надо убирать», – поясняет он, – например, логистиче-

скую, транзитную, деловую». Остаться должны туристическая, развлекательная и жилая. По словам г-на Возиянова, сейчас формируется другая деловая зона, сконцентрированная между Пулковом, «Лахта-центром» и «Морским фасадом». «Это гораздо удобнее. В том числе и для ускорения коммуникации бизнеса из-за отсутствия пробок и удобного сообщения между бизнес-центрами», – говорит Михаил Возиянов.

В большинстве случаев эксперты сходились во мнении, что бессмысленно увеличивать площадь города по примеру Москвы – нужно развивать Петербург в тех границах, которые существуют. «Ни у власти, ни у бизнеса не хватит средств для расширения города. Это социальная и инженерная инфраструктура, транспорт, ландшафты, парки, площади», – перечисляет генеральный директор компании «Конфидент» Петр Кузнецов. – Возможно, со временем мы могли бы вместе с властью разработать концепцию для развития новых территорий, но пока нам хватит территорий в границах Петербурга.

Отдельной темой стало участие города как

партнера в реализации инвестиционных проектов. По мнению директора по развитию ГК «ЛЭК» Надежды Калашниковой, город как партнер часто меняет правила, и это осложняет работу девелопера. «Как строить в центре – до сих пор непонятно. Безусловно, редевелопмент нужен для освоения «серых зон». Но кроме закона о памятниках существует еще и постоянно меняющийся высотный регламент. Сейчас в этом вопросе правовой вакуум. Высотный регламент требует пересмотра», – отметила Надежда Калашникова.

В целом девелоперы отмечают, что каждая из территорий отражает одну из эпох, пережитых Петербургом, – центр, «серый пояс» промзон, послевоенное строительство – и должна иметь отдельный подход и отдельную стратегию. Что касается тактических приоритетов – преимущество, конечно, остается за центром.

Итоги дискуссии, сформированные в качестве предложений и экспертных оценок, и общий доклад об итогах форума с экспертными мнениями и предложениями будет направлен в Смольный.

## Профессиональное сообщество против «карманных» экспертиз

**Константин Марьин.** Одна из наиболее обсуждаемых тем уходящего года в строительной отрасли – Федеральный закон «Об изменениях в Градостроительный кодекс РФ» (законопроект № 417505-4), предусматривающий в частности уравнивание статусов государственной и негосударственной экспертизы.

В преддверии столь серьезных изменений в сфере экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий мы решили обсудить законодательные перспективы, вопросы взаимодействия внутри самого экспертного сообщества с членом Президиума Совета НОЭКС (Национального объединения организаций экспертизы в строительстве), директором Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» Станиславом Логуновым.

— **Станислав Игоревич, расскажите, пожалуйста, о перспективах развития института экспертизы.**

— В этом году принят в трех чтениях законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», который, при условии его утверждения, сильно повлияет на рынок экспертизы в целом. Уравнивание в правах государственной и негосударственной экспертизы, с одной стороны, создаст конкуренцию на рынке и даст заказчику право выбора, но в то же время вызовет множество правовых вопросов. Причиной тому является недостаточно проработанный на законодательном уровне порядок деятельности негосударственных экспертных организаций. Возникает множество вопросов: об ответственности эксперта, стоимости негосударственной экспертизы, требованиях к составу принимаемой на экспертизу документации и так далее.

Как члены НОЭКС, мы не остались в стороне и внесли ряд предложений, касающихся регулирования деятельности негосударственных экспертиз. В частности, мы предлагаем установить четкие критерии деятельности организаций негосударственной экспертизы:

- ввести требования по страхованию профессиональной ответственности экспертов;

- ввести положения, запрещающие организациям негосударственной экспертизы заниматься деятельностью, связанной с подготовкой проектной документации и проведением инженерных изысканий;

- ввести территориальную зависимость негосударственных экспертиз, то есть невозможность, как и у государственных экспертиз, проводить экспертизу проектной документации, если объект капитального строительства размещен вне территории субъекта, где зарегистрирована негосударственная экспертиза, и так далее.

Цель наших предложений – формирование профессионального экспертного сообщества и исключение возможности появления «ручных» или «карманных» экспертиз крупных строительных компаний, а также экспертных организаций, демпингующих и предоставляющих некачественные услуги.

Особого внимания, на наш взгляд, заслуживает вопрос проведения государственной экспертизы сметной документации. В настоящий момент в соответствии с постановлением Правительства РФ № 87 заказчики обязаны при проведении госэкспертизы представить в составе документации раздел «Смета на строительство». Однако в ходе проведения экспертизы проектные решения, как правило, серьезно корректируются, в результате чего заявитель вынужден полностью перерабатывать сметную документацию или разрабатывать раздел заново. Если же заявитель не успеет до конца срока проведения экспертизы внести соответствующие изменения, то получает отрицательное заключение и вынужден сдавать документацию на повторную экспертизу, даже если к проектной части у экспертов вопросов нет.

В этой связи мы предлагаем исключить обязательность проведения государственной экспертизы



**СТАНИСЛАВ ЛОГУНОВ: «ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА – КОНСОЛИДАЦИЯ ЭКСПЕРТНОГО СООБЩЕСТВА»**

сметной документации одновременно с экспертизой проектной документации. Таким образом, у заявителя появится возможность проверить достоверность определения сметной стоимости объекта капитального строительства вне зависимости от прохождения государственной экспертизы проектной документации, в том числе и после проведения экспертизы.

Помимо этого, требуется разра-

ботать четкий порядок проведения и организации проверки достоверности определения сметной стоимости; составить перечень объектов, в отношении которых она может проводиться; утвердить форму заключения и прочее. В общем, работы еще много.

— **Какие-то решения уже приняты или предложения находятся в процессе разработки?**

— Мы с коллегами из НОЭКС как раз сейчас формируем окончательный вариант для внесения предложений в Госдуму. Это если говорить о федеральном законодательстве. Что касается Санкт-Петербурга, то мы уже частично приступили к реализации этих планов. Так, в конце сентября этого года в СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» был принят внутренний регламент, позволяющий заказчику, вне зависимости от источника финансирования строительства, сдать сметную документацию для получения заключения государственных экспертов о проверке достоверности определения сметной стоимости.

На данный момент к нам уже поступили 10 комплектов сметной документации для этой проверки.

— **Вступление в силу изменений в Градкодексе приведет к появлению конкурентов у Центра государственной экспертизы. Не боитесь?**

— Что касается привлечения клиентов для Центра госэкспертизы, то, как и в любой услуге, здесь главное – качество, удобство и оперативность. Именно над этими моментами мы работаем последние 2 года: внедряем электронные сервисы, привлекаем ведущих специалистов города, разрабатываем внутренние регламенты, проводим анкетирование заказчиков. Кстати, более 90 процентов респондентов отмечают, что введенные нами электронные сервисы упростили процесс прохождения госэкспертизы, сделали его более удобным.

Конкуренция способствует развитию, я в этом абсолютно уверен. Сейчас меня больше волнует вопрос, как будут реализовываться нововведения. Основная задача на сегодняшний момент – консолидация экспертного сообщества, выработка единых правил и принципов для всех участников рынка.



[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

### ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

**18-21 апреля 2012**  
Санкт-Петербург, Ленэкспо

**ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!**

Генеральный партнер: **КтоСтроит.ру**

Информационные партнеры: **АМДАК.СРЛА**, **ВУЗКО**, **ВЕСТНИК**

Генеральный медиа-партнер: **САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ**

Деловой партнер: **СИА**

Генеральный информационный партнер: **СТРАТЕГИЯ**

Стратегический партнер: **ВЕСТНИК**

Интернет-партнер: **О.С.И.**

Инициаторы: **IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Организаторы: +7 812 380 6014/04

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

тренд

## Магнитная сила Газпрома

Лилия Третьякова. «Лахта-центр», который собирается строить Газпром, пока еще даже не спроектирован, а девелоперы уже потянулись на земли вблизи будущего комплекса.

Прежде всего появление газпромовской высотки повлияет на жилищную и офисную сферы Приморского района.

### Как делить метры

Точные параметры будущего «Лахта-центра» пока неизвестны. Их в следующем году должно будет представить ЗАО «Городской проектный институт жилых и общественных зданий» (Горпроект), которое было выбрано Газпромом в качестве проектировщика комплекса. В основу проекта будут положены идеи британского бюро RMJM. Консультантом по проекту выступает компания Colliers International, которая разработала концепцию функционального состава площадей в «Лахта-центре».

Сейчас пока определены лишь примерные данные комплекса, который появится на участке площадью 14 га в Лахте. По словам исполнительного директора ЗАО «ОДЦ «Охта» Александра Бобкова, это будет мини-город-спутник Петербурга – офисный и научно-образовательный центр с высотной доминантой около 500 м в высоту, рассчитанный на 6308 работающих и 2050 посетителей. На территории комплекса запланированы спорткомплекс, медицинский центр, детский технопарк, высотная смотровая площадка на вершине небоскреба. Кроме того, здесь будут ма-



ПОКА ОПРЕДЕЛЕННЫ ЛИШЬ ПРИМЕРНЫЕ ДАННЫЕ КОМПЛЕКСА, КОТОРЫЙ ПОЯВИТСЯ В ЛАХТЕ

газины, рестораны, кафе, химчистки, прачечные. В дальнейшем, возможно, появятся и жилые объекты, школы, поликлиники.

Общая площадь возводимых зданий составит 330 тыс. кв. м. Из них офисы и научный центр займут около 43% площади участка, паркинг – 24%, на остальной территории будут расположены социально-культурные объекты и зеленые зоны. Примерно 35–40% офисов Газпром будет использовать для своих нужд; еще 20–30% отдадут в аренду компаниям, чья

деятельность так или иначе связана с газпромовской; остальное сдадут сторонним организациям любой специализации.

Если считать по площадям, то общественно-деловые объекты займут 172,6 тыс. кв. м, социально-культурные (физкультурно-оздоровительные учреждения, учреждения культуры и искусства, учреждения образования, здравоохранения и торговли) – 36,7 тыс. кв. м, транспортная инфраструктура – 102 тыс. «квадратов». Площадь

озеленения составит 35 154 кв. м (25% территорий). Для парковок отведут 32 435 кв. м (1144 машиноместа).

Александр Бобков утверждает, что реализация проекта обойдется не дороже, чем того, что не удалось построить на Охте, – то есть не более 70 млрд рублей. Сэкономить можно за счет того, что не придется решать проблему сложных грунтов, как на прежнем месте строительства, не потребуются сложных транспортных и инженерных решений. К 2025 году здесь должна появиться-

станция метро «Лахта». Из автодорожных объектов будут построены Западный скоростной диаметр, продолжение Шуваловского проспекта, Стародеревенской и Мебельной улиц, завершится строительство Богатырского проспекта, увеличится число дорог, соединяющих северо-западную и южную части Приморского района. Приморское шоссе в районе Лахты расширят с двух до шести полос, на перекрестке улиц Савушкина и Планерной завершится строительство развязки. Благодаря всем этим мерам пропускная способность магистралей, соединяющих Приморский район с остальными, удвоится, а традиционные пробки в районе Лахтинского залива и на пересечении улиц Савушкина и Планерной уйдут в прошлое.

### Квартирный вопрос

Воодушевленные столь оптимистичными перспективами, девелоперы уже сейчас потянулись ближе к будущему «Лахта-центру». Например, земельные участки на пересечении улиц Оптиков и Туристской, от которых в кризис отказалась компания «ЛенСпецСМУ», на ноябрьских торгах в Фонде имущества Петербурга были проданы более чем с пятикратным превышением стартовой цены. Наделы площадью 1,5 га и 1,46 га за 629 млн и 570 млн рублей соответственно купили структу-

Организаторы: **Илья Юр** Управляющих Девелоперов

PRO ESTATE EVENTS

Сопромотор: НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '11

21 ДЕКАБРЯ Санкт-Петербург

ДЕКАБРЬ 2011

Краснодар Казань Нижний Новгород Москва  
Омск Хельсинки Екатеринбург

www.PROEstate.ru

РЕКЛАМА

# КУПИМ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛОЩАДКИ

ТЕКТА GROUP

Девелоперская компания

(495) 797 49 49

www.tekta.com

РЕКЛАМА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: ARENATOR.RU

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: ВЕДУЩИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: KTOCTPOИT.RU

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: OCSN, MIP&DOM, ВУБЕЖИ, ДОЛЪ И НЕДВИЖИМОСТЬ, SKLADNO.RU, ДАЙДЖЕСТ, БИЗНЕС журнал

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ: ПРИГОРОД, Chief Time, DEL MAG, MIP&DOM, Поиск недвижимости, ДОМ ЗА РУБЕЖОМ

ры, связанные с бывшим гендиректором Setl City Василием Селивановым. В общей сложности на этих участках появится примерно 62 тыс. кв. м жилья.

Эксперты считают, что новый проект пойдет на пользу развивающимся в районе девелоперским проектам. «В Приморском районе уже реализуется ряд проектов с жилыми, офисными и торгово-развлекательными функциями, которые рассчитывают на синергетический эффект от появления "Лахта-центра", – отмечает руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрей Розов. Это, например, академия боевых искусств лиги «Миксфайт М-1» (учредители – бизнесмены Вадим Финкельштейн и Сергей Матвиенко); Центр водного туризма (ООО «Конкорд менеджмент и консалтинг» Евгения Пригожина); многофункциональный комплекс «Питерленд», апартамент-отель и яхт-клуб (строит ЗАО «Стремберг») и другие.

Директор департамента офиса компании «Александр Недвижимость» на Потемкинской, 13 Елена Бушурова напоминает, что Газпром планирует переезд своих структур в Петербург, но жилье для сотрудников строить не собирается: «Это значит, что сотрудники будут либо арендовать квартиры и дома, либо приобретать недвижимость. Думаю, что появятся некие инвесторы, которые возьмутся за строительство жилья на прилегающих территориях, учитывая открывающиеся со строительством нового проекта перспективы. А это значит, что более активным станет рынок недвижимости Приморского района».

«Новый центр деловой активности повлечет за собой создание новых рабочих мест и, как следствие,

вызовет спрос на жилую недвижимость в Приморском и прилегающих районах. Таким образом, можно говорить о положительном влиянии на инфраструктуру района во всех сферах бизнеса», – добавляет Елена Мариничева.

Риэлторы уже отмечают, что интерес московских клиентов к жилью в Приморском районе усиливается. Правда, говорить об увеличении числа сделок до того, как начнется массовый переезд, пока рано.

«Лахта-центр» станет безусловным локомотивом для развития района, убежден Юрий Сулягин, собственник ООО «Атлантик» (компания принадлежит МФК «Атлантик Сити» на улице Савушкина). Правда, по его мнению, Приморский район, и в частности его западная часть, уже обеспечены торговыми комплексами, бизнес-центрами и досуговыми центрами. «Если бы руководство Газпрома приняло решение о строительстве комплекса в любом другом месте, участок было бы эффективнее выделить исключительно под застройку жилья», – признает Юрий Сулягин. Однако «Лахта-центр» значительно увеличит привлекательность района для девелоперских проектов. «Усиление деловой активности, связанное с появлением "Лахта-центра", даст энергичный толчок к развитию инфраструктуры района, торговли и сферы услуг. Соответственно, взлетят и цены на жилье в Приморском районе. Району, на мой взгляд, повезло: строительство такого грандиозного проекта будет привлекать внимание всей страны. Газпром – явление уникальное. Кажется, что он мог бы начать строить свой комплекс хоть на Луне. И тогда он притягивал бы даже спутники, пролетающие мимо», – улыбается Юрий Сулягин.

Он убежден, что место для строительства «Лахта-центра» выбрано удачно. Подтверждением тому может стать пример «Атлантик Сити», бизнес-центр которого всего за три года работы заполнился на 98%.

Директор департамента рекламы УК «Адамант» Елена Мариничева считает, что «Лахта-центр» может стать настоящим бизнес-кварталом, который помимо офисных помещений будет включать предприятия сферы услуг, апартаменты, коммерческие и транспортные объекты. «Размещение такого объекта вне исторического центра Петербурга отчасти решит проблему с перегруженностью центральной части города. Подобные проекты успешно реализуются во многих крупных городах во всем мире», – говорит Елена Мариничева.

## Мини-сити

Однако не все эксперты разделяют мнение, что с появлением газпромовской высотки район превратится в новый сити. «Логично, что строительство столь грандиозного комплекса должно повлечь за собой развитие района как деловой зоны, и проектировщики должны сделать все, чтобы проект состоялся как полноценный сити в рамках Приморского района. Соединение двух сторон КАД уже дает возможность удобного доступа к аэропорту, Петергофскому направлению и южным районам города. Открытие ЗСД и станции метрополитена предоставит возможность создания офисно-деловой зоны у моря вблизи Курортного района с уникальным транспортным решением – возможностью быстро добраться до любой точки города, в том числе до аэропорта Пулковского и Морского порта. Думаю, что после открытия "Лахта-

центра" иметь свой офис в Приморском районе станет хорошим тоном в бизнес-этикете России», – рассуждает Юрий Сулягин.

«Прежде всего интерес к размещению офисов в данной зоне появится у компаний, чья деятельность связана с деятельностью Газпрома. Так же, как это произошло с юго-западом Москвы», – более осторожен в прогнозах Андрей Розов.

Приморский район по объему офисов сегодня занимает долю 12,3% от общего количества качественных офисов Петербурга. Большая часть объектов здесь была введена в 2008–2009 годах (11 бизнес-центров общей арендопригодной офисной площадью 128 тыс. кв. м). Для сравнения: сейчас в Приморском районе насчитывается 242 тыс. «квадратов» качественных офисов.

«В то же время новых строящихся офисных проектов в районе пока не наблюдается – основной упор в децентрализованном офисном девелопменте пока делается на Московский район. Возможно, "Лахта-центр" станет катализатором для возникновения новых офисных проектов в этой части города», – предполагает г-н Розов, отмечая, что для этого сначала нужно, чтобы была решена транспортная проблема района.

Что касается торговых помещений в составе проекта, то они, по его мнению, должны быть ориентированы в первую очередь на спрос со стороны пользователей самого проекта (сотрудники компаний, жители апартаментов и т.п.). В этом смысле конкуренция с имеющимися торговыми центрами Приморского района вряд ли возникнет. «Насыщенность торговыми площадями в районе довольно высока – на Приморский рай-

он приходится более 20 процентов всех существующих качественных торговых площадей города и чуть меньше 30 процентов от будущих строящихся торговых центров», – говорит г-н Розов.

Сейчас ставки аренды на действующие офисные площади в Приморском районе составляют порядка 250–350 USD за «квадрат» в год. Прогнозировать их изменение после ввода «Лахта-центра» сложно, говорят эксперты, поскольку речь идет о горизонте планирования выше пяти лет. Все будет зависеть от заявленных объемов ввода офисов и соотношении их с другими площадями. «Если в проекте будет немного площадей, которые предполагается сдавать в аренду, то ставки могут еще и подрасти. А если объем площадей будет существенным, то ставки в других объектах офисной недвижимости, расположенных в районе, временно могут и понизиться», – предполагает Андрей Розов.

Александр Бобков считает, что «Лахта-центр» не обрушит арендные ставки в районе и тем более в масштабах Петербурга. А вот цены на землю в ближайшем окружении комплекса повысятся, уверен директор по строительству MirLand Development Corporation Лев Марголин. То же самое произошло в Красносельском районе в середине 2000-х, когда начался проект «Балтийская жемчужина». Да и уже упомянутые торги по участкам на улице Оптиков подтверждают эти прогнозы.

О более конкретных перспективах говорить пока рано, отмечают эксперты. Еще неясны очертания проекта и сроки его реализации. Но то, что он коренным образом изменит облик Приморского района, совершенно очевидно.

## есть мнение

# Возвращение «китайцев»

Завод «КАМАЗ» постоянно реформирует свою дилерскую сеть. Последний проект – создание четырех категорий дилеров. Первая группа – дилеры, объединяющие в одном юрлице гарантийное обслуживание, сервис, продажу автотехники и запчастей.

Далее идут дилеры по гарантийной поддержке и продаже запчастей. Третья категория – дилеры, специализирующиеся все по той же «гарантийке» и продаже автотехники. И, наконец, станции техобслуживания. Для магазинов планируется статус «Фирменный магазин КАМАЗ».

Такая организация дилерской сети вызывает ряд вопросов. Для города и области, как показывает практика, достаточно двух сертифицированных станций техобслужи-

Но в августе завод временно приостановил выпуск автотехники вплоть до 10 сентября, когда был получен крупный госзаказ. Естественно, в октябре, несмотря на рост цен, возник дефицит на самосвалы, полноприводные машины и шасси. Возникла ситуация 2006 года, когда для покрытия дефицита потребители были вынуждены обратиться к китайским аналогам автотехники. Здесь необходимо отметить, что за последние три года китайские автопро-

С 2012 года весь модельный ряд самосвалов производства КНР появится в автопарке компании «Грузовик» в Санкт-Петербурге. Заказчику будет предоставлен полный спектр услуг: реализация запчастей, гарантийное и постгарантийное обслуживание.

Поэтому наряду с традиционным предложением продукции завода КАМАЗ мы рекомендуем своим покупателям обратить внимание на ведущие китайские бренды. Особенно актуально наше предложение для организаций, работающих в сфере ЖКХ и занятых предстоящей уборкой снега.

Что касается системы продаж отечественной грузовой автотехники в Петербурге, здесь еще слышны отголоски мирового экономического кризиса. Рынок вновь развивается стихийно. Крупнейшие продавцы автоспецтехники испытывают сложности, некоторые из них, например, сосредоточились на продаже запчастей. Лидера по продажам в регионе нет. И во главу угла ставится способность поставщика по заявке клиента в условиях дефицита обеспечить необходимой техникой в кратчайшие сроки.

Вот здесь и пригодился опыт специалистов «Грузовика», проработавших с заводом «КАМАЗ» более 12 лет. За это время компания успела развить эффективную систему логистики, выстроить схему взаимовыгодных отношений, как с производителями, так и с покупателями. Мы постоянно повышаем технический уровень специалистов сервисных служб. Я уверен, что в ско-

**Что касается системы продаж отечественной грузовой автотехники в Петербурге, здесь еще слышны отголоски мирового экономического кризиса. Рынок вновь развивается стихийно. Крупнейшие продавцы автоспецтехники испытывают сложности, некоторые из них, например, сосредоточились на продаже запчастей. Лидера по продажам в регионе нет.**

вания для автотехники КАМАЗ. Более того, для успешной работы в наше неустойчивое время эти станции должны быть мультибрендовыми и заниматься послегарантийным ремонтом всех марок автоспецтехники. КАМАЗ же требует монобрендовости.

Мне все же хотелось бы заострить внимание на том, что региональное продвижение автотехники, реализация запчастей и сервисное обслуживание – это три разных бизнеса. Производитель стремится все свести к банальной «распределителю». Сейчас все коммерческие риски и затраты несет только дилер, а не всегда эффективную систему менеджмента навязывает завод.

К примеру, за последние три месяца стоимость самосвалов КАМАЗ выросла на 10%.

изводители существенно прогрессировали в сторону улучшения качества продукции. Более того, китайцам удалось решить проблему регулярных поставок запчастей в полном ассортименте. На всю их технику появилась гарантия! А в 2012 году самосвалы FAW начнут собирать в Миассе.

Если летом самосвал китайского производства стоил примерно столько же, сколько и отечественный аналог, то в октябре машина «китаец» стоит уже на 200–300 тысяч дешевле. А главное, эта техника теперь всегда в наличии.

Все вышесказанное объясняет, почему компания «Грузовик» вновь обратила внимание на автотехнику китайского производства.



**СЕРГЕЙ КОМАРОВ,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «ГРУЗОВИК»**

рости поставки автотехники покупателю «Грузовик» является лидером в регионе.

Мы все-таки надеемся, что возникший дефицит всем привычных и родных КАМАЗов – явление временное и вскоре все встанет на свои места.

# БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

## Проверить – значит помогать

Принципиальным отличием допуска подрядчика на строительный рынок в системе саморегулирования от прежнего порядка государственного лицензирования является контроль саморегулируемой организации за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований к выдаче свидетельств о допуске, а также требований других внутренних нормативных документов. При лицензировании проверка осуществляется только на стадии выдачи лицензии, при саморегулировании – постоянно.

Как это положение осуществляется на практике, мы попросили прокомментировать директора НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ» Федора Ефимовича Малковского.

– Разработка и утверждение требований к выдаче допусков, правил саморегулирования, а также контроль за соблюдением членами СРО требований этих документов является основным содержанием деятельности нашего партнерства. В соответствии с утвержденной структурой дирекции за выдачу свидетельств о допуске, ведение реестра отвечают техническое управление и юридическая служба. Функции приема в члены СРО, проверки документов, непосредственного контроля возложены на контрольное управление, которое работает в постоянном контакте с контрольной комиссией партнерства.

**– В соответствии с законом плановая проверка деятельности члена СРО должна осуществляться не реже чем один раз в год. Как вам удается соблюдать требуемую периодичность?**

– В нашем партнерстве 322 компании, из которых 216 подрядных организаций находятся в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Остальные организации работают еще в 21 субъекте РФ.

Задача своевременного контроля трудоемкая, но мы с ней справляемся. В том числе и потому, что мы стремимся поддерживать постоянные связи со своими членами, чтобы быть в курсе их деятельности. Когда знаешь руководителей компаний, профиль деятельности, масштабы и задачи организации – такая информация помогает ускорить проверку.

Годовой график плановых проверок, утвержденный Контрольной комиссией, в основном выполняется. Помогает то, что разработана пошаговая процедура проверки, подготовлены формы документов, занимаются контролем квалифицированные специалисты. Иногда приходится корректировать даты проверок по просьбе организаций ввиду различных причин (руководитель в отпуске или командировке, напряженный рабочий период и прочее). Стараясь находить компромисс.

Мы исходим из того, что проверка должна побудить руководителей партнера к принятию мер по выполнению требований к допускам.

**– Какие типичные недостатки выявляют при проверках?**

– Основным недостатком, выявленным при проверках, является несоблюдение требований в части переподготовки персонала один раз в 5 лет (повышение квалификации). Также с вводом новых требований законодательства – отсутствие необходимого количества работников на постоянной основе и специалистов по заявленному виду работ.

Кроме того, обнаруживаются недочеты в работе кадровых служб – отсутствие записи в трудовых книжках, ошибки в приказах и договорах. Не соблюдаются установленные законодательством процедуры по проведению и оформлению результатов аттестации работников.

К сожалению, многие члены партнерства не своевременно подают данные об изменениях, происходящих в деятельности организации: смена фактического адреса, телефонов, прием и увольнение сотрудников и так далее. Такая информация становится известна только при плановой проверке.

В ходе плановой проверки специалисты контрольного управления детально разъясняют организациям требования закона, оказывают помощь в достижении соответствия этим требованиям.

Мы прилагаем все усилия для укрепления партнерских отношений, ведь сама идея саморегулирования была провозглашена для организации поддержки внутри строительного сообщества. Поэтому первоочередной задачей является организация работы НП КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ» так, чтобы содействовать поддержанию документов у компаний в надлежащем состоянии и, в случае проверки государственным надзором (ГСН, РТН), член СРО не лишился права вести строительную деятельность по тем или иным видам работ. Ну и разумеется, что не будет причинен вред вследствие недостатков работ и уровень качества удовлетворит заказчиков.

**– Какие организационные меры принимаются по результатам проверок?**

– После оформления акт проверки передается в Контрольную комиссию, которая назначает срок для исправления замечаний. Если организация не успевает устранить замечания в установленный срок, дело о нарушении передается в Дисциплинарную комиссию, которая назначает новую дату для исправления. Это дает возможность компании в течение двух-трех месяцев принять меры и устранить все нарушения, выявленные при проверках. В противном случае организация обязана направить заявление об исключении из свидетельства о допуске тех видов работ, требованиям которых она не соответствует.

Компании, которые не способствовали работе проверяющих или отказались от плановой проверки, выносятся на Дисциплинарную комиссию для исключения из членов партнерства.

**– Что изменилось в сфере страхования? Как эти изменения сказываются на членах НП?**

– Нашими правилами саморегулирования, утвержденными Общим собранием, предусмотрены требования о страховании членами СРО гражданской ответственности в случае причинения вреда вследствие недостатков строительно-монтажных работ.

Размеры страховой суммы по договорам страхования установлены в зависимости от годового объема работ: до 100 миллионов рублей – страховое возмещение 3 миллиона рублей, от 100 до 300 миллионов – 5 миллионов рублей, более 300 миллионов – 7 миллионов рублей.

Это наши добровольно принятые требования, соблюдение которых мы проверяем в процессе контрольных проверок. Заключаемые договоры страхования носят дискретный временной характер – обычно 1 год, поэтому дирекция контролирует перезаключение договоров. При получении компанией свидетельства о допуске оформляется страховка, далее о ее продлении забывают – это является самым распространенным нарушением.

Состояние с выполнением требований по страхованию рассматривалось на очередном заседании совета партнерства в августе этого года. Одновременно были обсуждены предложения по совершенствованию механизма страхования в рамках СРО.

На различных городских мероприятиях по саморегулированию высказываются мнения об ужесточении требований по страхованию гражданской ответственности: обязательность страхования, увеличение минимальных размеров страховых сумм, страхование не только индивидуальное по каждому члену СРО, но и коллективные, и другие.

Наша позиция состоит в том, чтобы не увеличивать финансовую нагрузку на членов партнерства, среди которых большинство малых и средних предприятий. Надо иметь в виду, что



компании несут нагрузку по взносам в компенсационный фонд, которая с этого года возросла для выполнения договоров генподряда.

Кроме этого, заказчики требуют заключать договоры страхования объектов, а с 1 января 2012 года вступают в силу Правила обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта, которые коснутся компаний, имеющих производственные базы. Все эти требования надо обобщать.

Считаю необходимым выработать единый подход к страховой нагрузке членов СРО. Если переходить к обязательному страхованию, тогда не нужен компенсационный фонд, являющийся на сегодняшний день финансовым балластом. Рыночным инструментом компенсации вреда должно быть страхование.

**– Один из распространенных вопросов многих строительных организаций – переподготовка и аттестация кадров. Что изменится с переходом на саморегулирование?**

– Повышение качества и в целом уровня строительного производства возможно только на основе квалифицированных кадров. Саморегулирование установило требования к обязательной переподготовке и периодической аттестации работников.

За рыночный период в строительстве на практике произошли коренные изменения в использовании новых материалов, технологий и средств механизации с широким применением зарубежных образцов.

Образовательные программы в учебных заведениях не успевают за темпами фактической модернизации производства. Длительное время находилась в запустении прикладная строительная наука, нормативно-техническая база устарела по многим позициям.

Снизился выпуск специалистов, особенно среднего технического звена и квалифицированных рабочих.

Вчерашних выпускников вузов необходимо переучивать, исходя из реалий современного производства.

В сложившихся условиях саморегулируемые организации вынуждены расширять свои функции, то есть не только требовать, но и организовывать процесс повышения квалификации работников своих членов.

За прошедшие 1,5–2 года наметился системный подход в этом вопросе. Сформирован пе-

речень работ (Приказ 624), влияющих на безопасность строительства, в уточнении которого, через НОСТРОЙ, приняли участие многие СРО, в том числе и мы.

Под этот перечень составлены учебные программы повышения квалификации, а также составлены тесты для проведения аттестации специалистов по видам строительных работ. При НОСТРОЙ аккредитованы учебные организации, проводящие обучение и тестирование.

НОСТРОЙ на основе предложений своих СРО выполнил важнейшую задачу на сегодняшний момент: чему учить и как учить для достижения безопасного выполнения конкретных работ.

Дирекция партнерства проводит разъяснительную работу со своими членами, как выполнить требования по подготовке кадров. С этой же целью заключены договоры с аккредитованными учебными центрами по проведению обучения на льготных условиях.

Введение саморегулирования дало общественный стимул для развития другого блока вопросов для достижения надежности строительства, а именно совершенствования нормативно-технической базы.

НОСТРОЙ с привлечением своих комитетов и рядовых саморегулируемых организаций проводит большую работу по организации с соответствующими госорганами пересмотра действующих нормативных документов. Результаты налицо.

Приняты технический регламент «Безопасность зданий и сооружений» и перечень национальных стандартов и сводов правил на обязательной и добровольной основе. Ведется актуализация сводов правил (СНиП) в соответствии с современными требованиями, а также пересмотр национальных стандартов с учетом гармонизации их с европейскими и международными.

Намечена государственная программа сближения отечественных и европейских норм проектирования. Дирекция партнерства старается довести до членов нашего партнерства новейшие изменения в техническом регулировании.

Вектор деятельности саморегулируемых организаций в части повышения квалификации определен – нужно время, чтобы наши партнеры, да и вся отрасль в целом повысила свой профессиональный потенциал, способствующий повышению надежности и качества. В этом цель нашей работы.



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

# SetlCity

## DEVELOPMENT

### ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

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

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте [www.SETLCITY.ru](http://www.SETLCITY.ru)



ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская  
Недвижимость**

Офисы продаж:  
Московский пр., 212  
Комсомола пр., 41  
Невский пр., 41

# 33-55555

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

# ПРАВИЛА ИГРЫ

есть вопрос



В редакцию газеты «Кто строит в Петербурге» поступают звонки о ситуациях, связанных с различными вопросами строительства в нашем городе. За ответами на вопросы мы попросили вице-президента, директора «Союзпетростроя», профессора Льва Каплана.

— Как может осуществляться государственная поддержка и кредитование малого и среднего бизнеса в строительном комплексе?

— Ежегодно комитет экономического развития, промышленной политики и торговли утверждает специальные программы государственной поддержки малого предпринимательства в Санкт-Петербурге. Они предусматривают кредитование коммерческими банками, приобретение основных средств в лизинг, субсидирование платы за присоединение к электросетям и прочее. До последнего времени отрасль «строительство» не включалась в большинство из этих программ. В то же время в Санкт-Петербурге насчитывается 22 500 малых строительных предприятий. Практически все они нуждаются в государственной поддержке. Поэтому «Союзпетрострой» ведет работу по исправлению сложившейся ситуации. 24 ноября у нас прошел семинар-совещание с участием представителей КЭРППИта, Фонда содействия кредитованию малого бизнеса, Общественного совета по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургского союза предпринимателей и Сбербанка. Все материалы по методикам включения в данные программы можно получить в «Союзпетрострое».

— Что дает система саморегулирования в строительном комплексе?

— Законодательством определено три направления саморегулирования в строительстве: изыскания, проектирование и собственно строительство. В Санкт-Петербурге создано 28 СРО в строительстве, 24 — в проектировании и пять — в изысканиях. Каждая из этих организаций выдает соответствующие допуски на работы, влияющие на безопасность объектов капитального строительства, а также обязана систематически контролировать соблюдение требований к указанным допускам. Кроме того, национальные объединения соответствующих СРО приступили к разработке технических условий и стандартов, что чрезвычайно важно для отрасли. При проверке выполнения требований стандартов, разработанных самими саморегулируемыми организациями, во многих случаях предусматривается и контроль качества выполняемых работ и услуг.

инициатива

## Золотые цены «золотого треугольника»

Илья Дмитриев. Жителям центральных районов Петербурга, возможно, придется больше платить за коммунальные услуги. Такую инициативу выдвинул жилищный комитет Смольного.

мнение



Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:

— Если бы все подобные здания входили в ТСЖ, то они могли бы сдавать уже переделанные квартиры под коммерческие объекты в аренду и пускать средства на ремонт дома. Это был бы самый простой вариант решения вопроса. Сейчас у коммерческих помещений есть собственники, но они не являются членами ТСЖ дома и ничего не вкладывают в ремонт. Есть еще не приватизированные помещения, которые принадлежат КУГИ. Стоило бы проследить, куда направляется арендная плата за эти помещения.

Если это предложение пройдет, то значительная часть горожан будет не в состоянии оплачивать услуги ЖКХ по повышенным тарифам — им, видимо, придется переезжать в спальные районы.

Жилищный комитет предложил поделить Петербург на зоны согласно уровню престижа и в зависимости от этого назначать плату за коммунальные услуги. Если идея воплотится в жизнь, то жители

Центрального, Петроградского и Василеостровского районов станут платить за «коммуналку» гораздо больше, чем сейчас. А в Купчине, Веселом поселке или Рыбацком люди, напротив, будут платить за квартиру значительно меньше.

Как отмечает председатель жилищного комитета Юрий Осипов, мера эта вынужденная. Так 31 декабря 2012 года Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства будет упразднен. А на данном этапе именно он несет основную финансовую нагрузку по капитальному ремонту зданий. Жители в большинстве своем оплачивают лишь 5% от стоимости работ. Но уже в 2016 году это бремя в полном объеме ляжет на плечи собственников.

Тем не менее выдвинутая инициатива не предполагает заставить людей платить по счетам сразу и много: жилищный комитет предлагает равномерно распределить предполагаемую прибавку по ежемесячным квитанциям. Все-таки что ни говори, а старым районам денег на ремонт нужно гораздо больше, чем новостройкам. Впрочем, пока это всего лишь предложение.

Конечно, собирать денежные средства на капремонт можно и по-другому. Например, создав региональный фонд ЖКХ, куда уже все собственники квартир будут отчислять каждый месяц определенную сумму. Это, по мнению спикеров, знакомых с ситуацией, наиболее верный выход из ситуации, сложившейся со старым фондом.

Дмитрий Щегельский, президент

Санкт-Петербургской палаты недвижимости, считает, если под словом «квартплата» подразумевается увеличение платы за коммунальные услуги, и тогда неясно, почему жители Центрального района должны платить больше, чем жители соседних. Статистика оплаты «коммуналки» и без того неумолимо лезет вверх. Уже сейчас средняя плата за семикомнатную квартиру доходит до 21 тыс. рублей в месяц.

Если под словом «квартплата» подразумевается плата за муниципальное жилье, то тогда речь идет о жителях, занимающих квартиру по социальному найму. В таком случае логика пересмотра платы за проживание должна касаться жителей всего города и учитывать кадастровое деление Петербурга (как известно, северная столица делится на административные и кадастровые районы). Такая схема назначения арендной платы действует, когда город сдает в найм коммерческие помещения. Если квартплата будет назначаться по такой логике, будет правильно, поскольку плата за недвижимость будет соответствовать кадастровой стоимости.

Жители центральных районов считают, что повышение платы за жилье — удобная мера для властей, которые стремятся высвободить землю под коммерческие объекты и под реконструкцию и освободить престижные районы от тех, кто в них «не вписывается». Есть мнение, что здания высвобождают в первую очередь для парковок.

мнение



Игорь Алимов, председатель правления Региональной общественной организации «Общество правовой защиты потребителей жилищно-коммунальных услуг по Санкт-Петербургу»:

— Статьи 209 и 210 Гражданского кодекса РФ действительно декларируют наличие у собственника не только прав, но и обязанностей, в том числе и по надлежащему содержанию имущества. Однако законных методов, предусматривающих дифференциацию начисления квартплаты в зависимости от места проживания, не предусмотрено. Данная идея в этом году возникла не первый раз, но я уверен, что на законодательном уровне она поддержана не будет. Мы говорим не только о правовой составляющей данного вопроса, но и об этической стороне проблемы. Дифференцировать плату с учетом ужасающего положения дел в ЖКХ невозможно, и общественные организации незамедлительно отреагируют на ущемление интересов граждан. Данная норма будет обжалована в суд, и, полагаю, судебный корпус поддержит наши доводы. Жители Санкт-Петербурга могут не беспокоиться на этот счет.

тяжба

## Симфония в аренду

Алексей Миронов. Союз композиторов Санкт-Петербурга привлек внимание общественности к судьбе здания, где квартирует с 1948 года.

Служители муз рассчитывают, что «ручное управление» позволит им не только остаться квартирантами, но и получать доход от части площадей. Бывший особняк Демидова на Большой Морской, 45 построен Монферраном в 1835–1840 годах и признан объектом исторического и культурного наследия федерального значения. Мэр Анатолий Собчак в свое время включил его в перечень объектов, находящихся в собственности города. Сегодня в КУГИ считают, что этот шаг был правильный: он позволил сохранить ценную недвижимость и даже найти деньги на ее содержание.

Однако юридическая некорректность сыграла злую шутку, и здание Дома композиторов в 2009 году отошло в федеральную собственность. Председатель КУГИ Санкт-Петербурга Дмитрий Куракин пояснил, что, если бы в здании располагались городские учреждения или предприятия, оно бы осталось во владении Петербурга — разра-

щение собственности шло именно по такому принципу. Но Союз композиторов — общественная организация. Городу пришлось отдать права на него, хотя он вложил деньги в его ремонт.

В этом году территориальное управление Росимущества расторгло договор доверительного управления зданием с Союзом композиторов Санкт-Петербурга, заключенный в 1996-м до 2021 года. По данным композиторов, здание будет закреплено на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Электронные торги и безопасность». Как сообщил председатель Союза композиторов Григорий Корчмар, федеральные чиновники не собираются выселять творческий союз из используемых им помещений.

Из 2,5 тыс. кв. м здания 800 «квадратов» сданы в аренду издательству «Композитор» и ООО «Эридан» (ресторан Terlo). Аренда приносила около 400 тыс. рублей в месяц. По действовавшему ранее договору 30%

платы поступало в городской бюджет, а 70% шло управляющему в доход и на покрытие коммунальных платежей. Условия доверительного управления явно не рыночные — они появились как способ фактической дотации города Союзу композиторов, так как напрямую содержать за счет бюджета общественные организации невозможно.

Дмитрий Куракин считает, что если город передает безвозмездно в федеральную собственность здания, например, под прокуратуру на Каменноостровском проспекте, то может рассчитывать на ответную передачу здания на Большой Морской. «Пока баланс явно не в пользу Петербурга. Были ли основания для разрыва договора доверительного управления, я не изучал. Современное законодательство требует, чтобы управляющим был частным предпринимателем либо коммерческой организацией, а Союз композиторов — общественная некоммерческая структура. Но когда договор подписывался,

этой нормы не было. Почему она имеет обратную силу? С другой стороны, прекращение доверительного управления зарегистрировано», — прокомментировал он.

Заместитель председателя комитета по культуре Александр Платунов сообщил, что его комитет разработал и передал в Смольный проект обращения губернатора города к премьер-министру с просьбой вмешаться в ситуацию и защитить интересы творческого союза.

Территориальное управление Росимущества подтвердило, что осуществляет передачу имущества, находящегося в федеральной собственности субъектов РФ по поручению Росимущества. Союзу композиторов Санкт-Петербурга предложено оформить договор безвозмездного пользования на занимаемые им площади. С издательством «Композитор» заключен долгосрочный договор до 2021 года, который сохраняет свое действие.



# Подрядчик не выбирает закон

В № 31 от 7 ноября (стр. 16) была затронута одна из самых актуальных проблем рынка строящегося жилья — отношения застройщика, подрядчика и покупателя в продажах так называемых «подрядных квартир». Сегодня генеральный директор компании «Проксима Консалт» Светлана Сурина в продолжение темы объясняет разницу схем продаж «подрядных квартир» при действии двух законов — ФЗ № 214 и ФЗ № 215.

**— Как вы расцениваете тот факт, что по 214-ФЗ в Петербурге работают только 76 компаний-застройщиков с 133 объектами?**

— Начнем с того, что наконец-то рынок начал развиваться в едином правовом поле. А что касается пока столь небольшой численности участников строительного рынка, которые готовы работать в рамках 214-ФЗ, то тут нужно принять во внимание фактор времени. Многие строительные компании получали разрешение на строительство своих объектов до вступления в силу 214-ФЗ, то есть до 1 апреля 2005 года. Перевести строительство такого объекта под действие нового закона было гораздо сложнее, нежели достроить дом по предварительной схеме. Последняя и способствовала возникновению расчетной схемы застройщиков с подрядчиками, когда зафиксировать документально свои отношения к объекту недвижимости могли и юридические, и физические лица. Ответственность застройщика предусматривала только необходимость завершения строительства в срок, после чего подписывался основной договор купли-продажи с покупателями. До момента сдачи дома в эксплуатацию застройщик самостоятельно регулировал свои отношения с подрядными организациями и покупателями, которые

квартиры в процессе строительства, единицы, и это, по моему мнению, показатель того, что каждый должен заниматься своим делом. Следовательно, возникает третья схема, регулирующая отношения между участниками строительного процесса. Можно строить дом на свои деньги и оформлять квартиры в собственность, тогда не возникнет никаких претензий. Но этот вариант также диктует свои условия: формирование застройщиком дополнительного штата сотрудников, плотное доверительное сотрудничество с банками, организация взаиморасчетов с подрядными и субподрядными организациями и другими службами.

**— И что чаще выбирают петербургские застройщики и их подрядчики?**

— Если вернуться к выбору застройщиков при работе по ФЗ-214 и ФЗ-215, то здесь многое определяет уровень и степень ответственности строительной компании. Имеет значение, кто будет выступать ключевым звеном — строительная компания, пайщики или дольщики. На сегодняшний день доля новостроек, возводимых по схеме ЖСК, — не более 28 процентов. Данная схема регламентирует отношения ЖСК и застройщика объекта. Главным регулятором отношений в рамках ФЗ-215 ста-



**Взаиморасчеты между застройщиками и подрядчиками в рамках 215-ФЗ провести крайне сложно. Поэтому здесь используются дополнительные финансовые схемы — поэтапная оплата работ подрядной организации, согласованный индивидуальный график оплаты строительных материалов, отсрочка и прочее.**

не были уверены в том, что с ними подпишут основной договор купли-продажи и они получат подтверждение права собственности на квартиру. В сложной ситуации дефицита денег и доверия на рынке появился 214-ФЗ, который довольно жестко и четко отрегулировал массовые взаимоотношения между участниками процесса строительства жилых объектов. Конечно, определенное наследие тех времен осталось. Тот, кто смог перестроиться, — а это ведущие операторы строительного рынка, — тот и деятельность свою перестроил согласно требованиям 214-ФЗ. Застройщики завершали строительство объектов, начатых до 1 апреля 2005 года, и свои отношения с подрядными организациями тоже по ранее действующей схеме. Дальше у каждого появилась возможность выбора — идти по 214-ФЗ или регистрировать жилищно-строительные кооперативы в рамках действия 215-ФЗ. Руководствоваться 214-ФЗ или 215-ФЗ — выбор сложный. В любом случае застройщик вправе выбирать схему, по которой будет действовать.

**— А альтернативы таким схемам работы в России есть?**

— Компаний, которые не продают

новятся сами пайщики или члены кооператива. Их решения влияют на целевое использование денежных средств кооператива. По данному закону зачетную, бартерную сделку предусмотреть сложно: работы работами, а деньги деньгами. Если у подрядчика или покупателя есть желание приобрести квартиру в доме, в котором ведутся продажи в рамках 215-ФЗ, то в игру вступает схема действия жилищно-строительного кооператива. Пайщик, в отличие от дольщика, согласно договору паенакопления или паевого взноса собирает денежные средства с целью получения конкретной квартиры. Ведь конечной целью любого участника строительного процесса — дольщика, пайщика, покупателя — является квартира. Взаиморасчеты между застройщиками и подрядчиками в рамках 215-ФЗ провести крайне сложно. Поэтому здесь используются дополнительные финансовые схемы — поэтапная оплата работ подрядной организации, согласованный индивидуальный график оплаты строительных материалов, отсрочка и прочее. И если у застройщика есть выбор, нормами какого закона руководствоваться при строитель-

стве, то у подрядчика такого выбора нет, он находится в зависимости от схемы, действующей на том или ином объекте. Здесь на первое место выходят взаимоотношения строительной и подрядной организации и уровень их потребности друг в друге. Некоторые компании-застройщики формируют специальные отделы по работе с подрядчиками. Я не исключаю, что зачетная схема действует и при 215-ФЗ, просто до брокера такие сделки практически никогда не доходят — это уровень компетенции подрядной организации. Тех, кто работает по 215-му закону, немного, и мы их хорошо знаем. Если предложить подрядной организации выбор — деньги или бартер, то многие выберут деньги.

**— А если денег нет?**

— Когда в организации есть возможность сэкономить на денежных средствах и зачесть квартиру, то требуется более сложная, индивидуальная финансовая схема. В моей практике был случай, когда подрядная организация выступала пайщиком ЖСК и зачет осуществлялся бартером. Здесь нет четкого обозначения, что это подрядная квартира, ведь в рамках действия жилищно-строительного кооператива ее просто нет. Договор долевого участия в строительстве многоквартирных домов — это более четкое определение прав и обязанностей сторон. В своей деятельности ЖСК может как руководствоваться нормами 214-ФЗ, так и действовать вне рамок этого закона, что регламентируется

уставом кооператива и Жилищным кодексом РФ. Если вернуться к зачетной схеме, то она более понятна при использовании в рамках 214-ФЗ, где дольщиками могут быть частные лица и подрядные организации.

**— То есть 214-й закон, ввиду своей прозрачности, более надежен и популярен среди застройщиков?**

— Безусловно, но и в рамках 214-ФЗ есть разные схемы взаимодействия между застройщиком и подрядчиком. Можно не оформлять квартиру на себя, при этом воспользоваться услугами отдела продаж строительной компании в реализации данного объекта в интересах подрядчика. Можно оформить квартиру на организацию и потом продавать по переуступке, — это оптимальный вариант. Подрядчику в таком случае неважно, по какому закону работает застройщик — ФЗ-214 или ФЗ-215: необходимо понимать, какая квартира закреплена за ним, насколько велика ее ликвидность и как легко ее можно будет реализовать, чтобы объем выполненных работ соответствовал стоимости получаемого объекта недвижимости.

**— Как можно охарактеризовать правовую осведомленность подрядчика об оформлении зачетной недвижимости на сегодня? Чем он отличается от тех подрядных компаний, которые впервые столкнулись со схемой работы вынужденного взаимозачета в 2008-м году?**

— Подрядные компании — это в первую очередь узкоспециализирующиеся организации. Но, несмотря на то что все подрядчики отличаются высоким уровнем компетенции в строительном деле, осведомленность в целом можно определить как небольшую. Но это не вина мелкого и среднего подрядчика, в конце концов, это не его основная работа — продавать квартиры. Он занимается своим бизнесом. И что делает такая организация, получая на руки подрядные квартиры? Она идет к продавцам квартир, а именно в агентства недвижимости, которые специализируются на вторичном рынке жилья, не всегда осознавая, что это совсем другой сектор недвижимости и рынок, работающий по другим законам. А здесь нужно обращать внимание не только на договор, но и на историю появления данной квартиры в качестве взаиморасчета между организациями. Если у подрядчика нет своего профессионального отдела по продажам квартир, то все вопросы с такими схемами расчетов лучше доверить независимому брокеру, особенно в ситуации, если у застройщика нет специального отдела по работе с подрядными организациями.

**— Как подрядчику выйти напрямую на независимого брокера?**

— Для знакомства и общения существуют профессиональные площадки — выставки, конгрессы, форумы, а также аналитические статьи в специализированной прессе.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

## НОВОСТИ

■ **«ЛенСпецСМУ» выплатило 6-й купон и амортизацию по облигационному займу.** ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» полностью и своевременно исполнило свои обязательства перед инвесторами по выплате 6-го купона и амортизации 15% номинальной стоимости по облигационному займу серии БО-02 (4В02-02-17664-Ј от 12.04.2010). В общей сложности было выплачено 65,1 млн рублей купонного дохода исходя из расчета 32,54 рубля на одну облигацию (14,5% годовых) и 300 млн рублей номинальной стоимости (150 рублей на одну облигацию). По состоянию на 10.11.2011 облигации серии БО-02 торговались по цене 103,02% выше номинала, что при дюрации 0,85 года соответствует доходности 11,42% годовых. После произведенной выплаты общий объем кредитного портфеля по состоянию на 25.11.2011 составил 356,8 млн USD, чистый долг – 323,9 млн USD.

■ **«Мостотрест» займется строительством автодороги Санкт-Петербург – Эстония.** Российский инфраструктурный холдинг «Мостотрест» получил еще один крупный госконтракт стоимостью 9,3 млрд рублей. Холдинг займется реконструкцией автомобильной дороги М-11 «Нарва» на подьезде к морскому торговому порту Усть-Луга. За 3 года компания должна будет реконструировать участок 16–40 км федеральной трассы, идущей от Санкт-Петербурга до границы с Эстонией, для чего она построит дорогу длиной 28,7 км шириной до четырех полос и скоростью движения 120 км/ч. Трасса включает восемь инженерных сооружений, в том числе развязку к перегрузочному комплексу и строительной базе порта Усть-Луга.

■ **Фонд имущества продал в аренду встроенные помещения.** Всего на торгах было продано в аренду семь помещений в Красносельском районе на улице Маршала Захарова, в доме 16, корп. 1, лит. А и доме 18, корп. 1, лит. А. Покупатели торгуются по размеру арендной платы за 1 год, при этом договоры аренды с победителями заключаются на 10 лет. В ходе торгов общая годовая арендная плата за семь помещений выросла в 4,6 раза и составила 15 291 683 рубля. Таким образом, за 10 лет от сдачи в аренду проданных помещений город получит порядка 153 млн рублей. Максимальное превышение достигнуто во время торгов за аренду помещения 14-Н площадью 130 кв. м в доме 18, корп. 1, лит. А. Арендная плата за год по итогам аукциона составляет 2 708 525,83 рубля, что больше начальной цены в 6,1 раза. Более чем в пять раз выросло право аренды двух помещений (8-Н и 9-Н) в доме 16, корп. 1, лит. А. У первого, площадью 150,6 кв. м, годовая арендная плата составит 2 527 434,18 рубля (начальная – 500 482,08 рубля). У второго (109,9 кв. м) – 2 047 990,48 рубля (начальная – 382 087,72 рубля).

## персона

# Координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу: «К голосу петербургских строителей прислушиваются»

В середине октября Совет НОСТРОЙ утвердил избранную весной 2011 года кандидатуру вице-президента НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова на должность координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу.



Корреспондент газеты побеседовал с Алексеем Белоусовым о том, какие проблемы особенно беспокоили профессиональное строительное сообщество за последние полгода и что координатор считает наиболее важным в своей работе.

– **Алексей Игоревич, весной этого года за вас как координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу проголосовали руководители большинства саморегулируемых организаций, зарегистрированных тогда на территории города. Сохранилось ли сегодня такое же единодушие в рядах СРО и какие проблемы саморегулирования вызывают наиболее жаркие дискуссии в профессиональном сообществе?**

– Как и полгода назад, одной из самых болевых точек саморегулирования остается недобросовестная конкуренция на строительном рынке, вызванная деятельностью «коммерческих» СРО, серьезно осложняющая работу законопослушных саморегулируемых организаций и компрометирующая всю систему саморегулирования. И в этом вопросе саморегулируемые организации города совершенно единодушны – с явлением коммерциализации нужно бороться, используя самые жесткие меры по отношению к руководителям таких коммерческих структур. Об этом много говорилось и говорится, но мы уже можем доложить строительному сообществу о результатах проделанной работы – удалось вызвать

на переговоры представителей крупнейшей коммерческой организации, зарегистрированной в городе. Под давлением профессионалов саморегулирования эта организация дала согласие на добровольный аудит со стороны НОСТРОЙ. Кроме того, в ней была проведена проверка Ростехнадзора. На сегодняшний день по итогам проведенных проверок эта СРО прекратила прием новых членов, занялась «чисткой» своих рядов и приведением документов в соответствие с требованиями отраслевого законодательства, свернула агрессивную рекламу. Тем не менее Ростехнадзор считает необходимым обратиться в арбитражный суд с заявлением о лишении организации статуса СРО. Кроме того, Ростехнадзор совместно с Национальным объединением строителей готовит обращение в Министерство юстиции России об отмене регистрации НП. Строительный рынок Петербурга должен стать прозрачным для всех его участников.

– **Что еще мешает нормализации процесса строительства в городе?**

– Отмечу, что по-прежнему бедой строителей продолжают оставаться необоснованные административные барьеры. Вечная проблема бюрократических проволочек, возникающая на всех этапах подготовки и согласований исходно-разрешительной документации, сильно мешает развитию отрасли. Кроме того, затраты строительных компаний – финансовые и временные, связанные с подключением

зданий к инженерным сетям непомерны, и их необходимо снижать.

– **Каков же все-таки основной спектр задач, возложенных на координаторов НОСТРОЙ?**

– Координатор обеспечивает взаимодействие региональных саморегулируемых организаций с Национальным объединением строителей, а также организует сотрудничество СРО с аппаратом полномочного представителя Президента РФ в федеральном округе, органами государственной власти и местного самоуправления на территории округа. Например, в Санкт-Петербурге такая работа осуществляется в рамках регулярно проводимых окружных конференций строительных СРО и Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО с участием аппарата полномочного представителя Президента РФ в федеральном округе.

В то же время координатор НОСТРОЙ способствует накоплению и обобщению практики работы саморегулируемых организаций его округа, которая затем может обсуждаться на уровне российского правительства, Госдумы РФ и трансформироваться в законодательные нормы.

– **Еще одной довольно часто звучащей в последнее время темой стала поддержка малого и среднего бизнеса в строительном секторе. Какая работа ведется в этом направлении координатором НОСТРОЙ?**

– В первую очередь здесь хотелось бы сказать о том, что за последние годы резко снизилась компетентность специалистов в строительстве. Поэтому НОСТРОЙ разрабатывает систему обучения и аттестации кадров для перехода на качественно иной уровень подготовки специалистов для отрасли. В рамках этой деятельности НОСТРОЙ реализует и финансирует программу помощи малому бизнесу по подготовке и повышению квалификации кадров. Взаимодействие в этом направлении между НОСТРОЙ и строительными компаниями – субъектами малого предпринимательства осуществляется через их саморегулируемые организации и далее через координатора НОСТРОЙ.

Если же говорить в целом, то считаю, что в системе саморегулирования фактически отсутствуют механизмы поддержки и развития малых предприятий, а значит, необходимо создание таких механизмов. Во многом этому процессу может способствовать работа координатора на местах.

– **В Национальном объединении строителей создано множество комитетов, подкомитетов и рабочих групп по наиболее актуальным проблемам отрасли. Насколько важной для НОСТРОЙ является позиция региональных координаторов, в том числе позиция координатора по Санкт-Петербургу?**

– Уверен – региональные координаторы стараются принести максимальную пользу строительному сообществу, организуя процесс взаимодействия этого сообщества с Нацобъединением. При этом в НОСТРОЙ очень хорошо понимают, что субъекты федерации имеют свои специфические особенности развития системы саморегулирования.

Поскольку именно в нашем городе появилась первая региональная саморегулируемая организация – НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» – и инициатива создания самого Национального объединения строителей также была озвучена здесь, в Петербурге, к голосу петербургских строителей, как наиболее прогрессивной части строительного сообщества, Москва всегда прислушивается очень внимательно.

В заключение хочу подчеркнуть, что только консолидированная позиция всех участников процесса даст возможность строительному сообществу Санкт-Петербурга и в дальнейшем показывать качественную работу и стабильный рост.

# Вузы и СРО: только вместе мы сила!

Строительная отрасль постоянно растет и развивается. Появляются новые технологии, материалы и методы. Чтобы быть конкурентоспособной, строительной организации необходимо в первую очередь поддерживать высокую квалификацию сотрудников.



О ситуации в сфере подготовки и переподготовки строителей рассказывает д. т. н., профессор, и. о. декана инженерно-строительного факультета ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» Николай Ватин.

**— После введения саморегулирования строительному образованию стали уделять значительно больше внимания. Как происходит сотрудничество СРО с вузами в области повышения квалификации?**

— На самом деле сейчас это сотрудничество уже значительно шире, чем просто по-

вышение квалификации. Эта система уже в некотором роде состоялась и работает: есть типовые программы, разработанные национальными объединениями строителей, проектировщиков и изыскателей. Большинство вузов работает в соответствии с ними. Для получения и продления допусков на работы организации необходимо иметь определенное количество сотрудников с профильным повышением квалификации.

Но поле деятельности саморегулирования значительно шире, чем плановое повышение квалификации. Ведь одна из основных задач саморегулируемых организаций — это обеспечение кадрового потенциала строительной отрасли. А это затрагивает не только повышение квалификации, но и переподготовку, и высшее образование. У нас заключены соглашения о сотрудничестве со всеми ведущими СРО Санкт-Петербурга. Они касаются в том числе целевой подготовки студентов. Также с этого года у нас на кафедре ТОЭС ведется подготовка по специальности «строительство уникальных зданий и сооружений», специализация «высотное и большепролетное строительство». Учебные планы и программы дисциплин разрабатываются совместно со специализированными СРО города. Планируется проведение студенческих практик и стажировок в компаниях — членах СРО с перспективой дальнейшего трудоустройства.

**— Такую деятельность, как целевая подготовка студентов, наверное, могут себе позволить только крупные компании. А как обстоят дела с небольшими строительными фирмами?**

— Действительно, когда вводилось саморегулирование, была большая дискуссия о том, не приведет ли это к уничтожению небольших организаций и укрупнению рынка. Но сейчас можно констатировать, что профессиональные организации, независимо от их размера, благополучно продолжают работать. Что касается обучения, существует целевая программа НОСТРОЙ по повышению квалификации специалистов организаций малого бизнеса. Проводится конкурс среди учебных заведений, по результатам которого НОСТРОЙ выделяет деньги на бесплатное повышение квалификации. Мы уже во второй раз входим в число победителей конкурса по Санкт-Петербургу. Специалисты строительных организаций успешно проходят у нас обучение по объединенной программе БС01-04 «Безопасность и качество выполнения общестроительных работ».

**— О каких еще направлениях работы вузов со СРО вы говорили?**

— Сейчас одно из основных направлений развития — это аттестация персонала. В соответствии с последними изменениями в Градостроительном кодексе, помимо повышения квалификации строительные организации обязаны проводить аттестацию специалистов. Существует единая система аттестации, разработанная НОСТРОЙ, она основана на видах работ в соответствии с 624-м приказом Минрегиона. Политехнический университет аккредитован в качестве центра аттестации. Но помимо этого у нас разработана собственная альтернативная система аттестации по должностям.

**— Помимо повышения квалификации, какие сейчас перспективные виды обучения?**

— Все виды обучения перспективны. Просто необходимо выбирать тот, который наиболее соответствует вашим целям. Например, часто к нам обращаются люди за вторым высшим образованием, а оказывается, что им нужна переподготовка. Этот вид обучения сейчас очень активно развивается, прежде всего потому, что имеет обширную целевую аудиторию: это люди с непрофильным высшим образованием, работающие в строительстве. Таких действительно много, и рано или поздно они понимают, что для дальнейшего роста им необходимы специализированные знания по строительству, и не простое повышение квалификации, а базовые знания и навыки. Да, переподготовка требует больших затрат времени и сил, но это того стоит. Мы, в свою очередь, стараемся подстроить график под нужды работающих людей: занятия проходят по вечерам, если слушатель уезжает в командировку, он может пройти пропущенные занятия вместе с другой группой.

**— Как вы видите дальнейшее развитие отношений между строительными компаниями, саморегулируемыми организациями и учебными заведениями?**

— Саморегулируемые организации могут стать (и постепенно становятся) посредниками между заказчиками — строителями — и исполнителями в лице вузов. Чтобы повысить качество образования, а значит и своих будущих кадров, строители могут делать как небольшие, так и крупные шаги: от совместной разработки программы повышения квалификации до участия в целевой подготовке студентов и научно-исследовательской работе.

## Комплексный подход к проектированию инженерных сетей

**О проблемах при проектировании городских инженерных объектов, которые пока не решены, продолжает размышлять (начало в №№ 27, 30) председатель Совета СРО НПП «Союзпострой-Проект» Роман Рыбаков.**

Городская инженерная инфраструктура — значительная часть экономики страны и, в общем, должна быть успешной и прибыльной. В большинстве своем муниципальные предприятия, работающие в отрасли жилищно-коммунального хозяйства, являются естественными монополистами и имеют гарантированный рынок сбыта. Потребители не могут отказаться от предоставляемых этими предприятиями коммунальных услуг. Однако зачастую у ЖКХ отсутствуют средства даже на воспроизводство ресурсов, не говоря уже о развитии. Частично это происходит из-за непродуманной тарифной политики, а больше по причине нерадивости руководства отраслями и предприятиями. В процессе градостроительных работ доля подземных инженерных сетей Санкт-Петербурга достигает по стоимости строительства 25–30%, а по затратам труда и времени — целых 30–40%. При оценке обстановки, сложившейся с инженерной инфраструктурой российских городов, многие специалисты считают ее катастрофической по уровню амортизационного износа. Однако речь сейчас пойдет не только о районах

плотной многоэтажной застройки.

Еще один очень важный аспект, задевающий интересы проектировщиков и строителей объектов инженерной инфраструктуры, — малоэтажное строительство. Проблемы строительства таких объектов обсуждались 16 июля текущего года в Ступине. Во вступительном слове премьер-министр РФ В. В. Путин сказал: «Малоэтажное строительство — это, безусловно, весьма перспективная форма решения задачи обеспечения граждан доступным, удобным, экологичным жильем. Вообще, это один из приоритетов Правительства Российской Федерации, имеющий самую серьезную поддержку, и прежде всего финансовую. По данным социологических опросов, большинство наших граждан отдает предпочтение именно малоэтажному строительству. Учитывая это, мы уделяем вопросам малоэтажного строительства особое внимание».

Для воплощения планов в жизнь необходимо решить ряд принципиальных вопросов. Прежде всего они касаются сбалансированного развития инженерной и социальной инфраструктуры за пределами городской черты. Преимущественной является возможность жить вдали от городской суety, вдали от трасс, в экологически чистых районах. Но эти преимущества будут очевидными только в том случае, если соответствующая инфраструктура

будет предоставлена тем людям, которые проживают в таких районах, — и социальная инфраструктура, и инженерная. На территориях, где возводится малоэтажное жилье, адекватными темпами должны возводиться и энерго-, водо- и газоснабжающие предприятия, прокладываться дороги и системы коммуникации. И крайне важно обеспечить в этом сегменте максимально удобные и продуктивные условия для работы, снять избыточные административные барьеры, в том числе существенно сократить сроки согласования проектной документации и выдачи разрешений. Все это — сфера ответственности региональных органов власти, муниципалитетов.

В Петербурге в настоящее время осваивается много территорий, предназначенных для малоэтажного строительства, но насколько серьезно инвесторы относятся к созданию необходимых объектов инженерной инфраструктуры? Отличительной особенностью проектирования современного коттеджного поселка должен быть комплексный подход. Работу необходимо проводить сразу во всех направлениях: тщательно продуманные системы дренажа, ливневой канализации, водоснабжения и водоотведения, прокладка газопроводов, систем отопления, электроснабжения и многое другое. Столь масштабная и трудоемкая работа, направленная на созда-



ние комфортной городской жизни на природе, не может стоить дешево, но впоследствии, несомненно, будет оценена будущими собственниками. Впрочем, при разработке планов модернизации инженерных сетей в городской среде также необходимы взаимовыгодная и комплексный подход.

В заключение не могу еще раз не вернуться к изначально затронутой теме. Невозможно представить современный мир без строительства, а строительство без проектирования. Тем не менее проектировщиков беспокоит усиливающееся неуважение к их труду, что выражается и в низких ценах на проектные работы (нужны новые сборники цен), и в резком уменьшении

времени на проектирование (нужны единые нормы времени на проектирование в качестве ориентира при заключении договоров). Для проектировщиков обиден формальный выбор исполнителя, когда работу получает тот, кто называет меньшие сроки выполнения и стоимость. Качество работ и надежность исполнителя как таковые явно недооцениваются — рынок проектных услуг сейчас практически полностью захвачен категорией лиц, которых нельзя назвать профессионалами. Как воздух необходим новый механизм распределения проектных и строительных работ, и в этом процессе, на мой взгляд, большую роль могли бы сыграть саморегулируемые организации.

# РЕКЛАМА



## ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

**8 декабря**  
17<sup>00</sup> - 21<sup>00</sup>

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:  
**ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»**  
СТ. МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

### ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- **Какие есть риски при покупке готового и строящегося жилья**
- **Как получить ипотечный кредит**
- **Что будет с ценами на городскую и загородную недвижимость**
- **Как выгодно инвестировать в недвижимость**

**ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ**

ОРГАНИЗАТОРЫ



**+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru**



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

## ЕЖЕГОДНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПРАВОЧНИК

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА-2012



**Размещение рекламы в основном тираже  
Условия публикации модулей (формат А5):**

1/2 полосы 23 тыс. руб.

1 полоса 30 тыс. руб.

НДС не облагается

Рекламные модули предоставляются  
организацией

**Дополнительная информация по телефонам:**

+7 (812) 312-6472

+7 (812) 336-7995

+7 (812) 336-7996 (тел./факс)

+7 (812) 570-3063 (тел./факс)

на сайте ССОО [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

**Внимание: организациям – членам ССОО  
предоставляется скидка 10%**

**Срок подачи заявок до 31.12.2011**

КОНКУРС  
**ДОВЕРИЕ**  
потребителя  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
**20 МАЯ - 3 ДЕКАБРЯ**

ВЫБЕРИ КОМПАНИЮ,  
STROYPROBLEMA.RU КОТОРОЙ ДОВЕРЯЕШЬ!

НОМИНАЦИИ: СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО | ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

### «КАИССА» отметит лучших

9 декабря в Санкт-Петербурге подведут итоги самого престижного межрегионального общественного конкурса в сфере недвижимости «КАИССА-2011». Организатор – Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По традиции, в «КАИССЕ» принимают участие риэлторские и строительные компании, брокерские и юридические фирмы, представители банков, страховых структур, а также средства массовой информации. За 17 лет существования конкурс стал неотъемлемой частью рынка недвижимости, заслужил высокое доверие потребителей и признание профессионалов.

«КАИССА» – один из важнейших конкурсов, проводимых среди профессионалов рынка недвижимости. Благодаря таким событиям у участников рынка есть возможность постоянно совершенствоваться, что помогает достигать больших высот и развивать свой бизнес, – высказала свои впечатления о предстоящем событии Анастасия Александровна Разварина, начальник отдела развития розничного бизнеса Санкт-Петербургского регионального филиала «Связь Банк» – генерального партнера конкурса.

В этом году, учитывая тенденции развития рынка недвижимости, организаторы конкурса выделили отдельные номинации для компаний, занимающихся защитой прав и интересов клиентов в области страхования, а также в области правовых услуг. Кроме того, номинацию для компаний, работающих с ипотечными и жилищными программами, выделили в две самостоятельные – на лучшую брокерскую компанию и лучшую кредитную организацию на рынке ипотечных и жилищных программ. Так, каждая организация, работающая на рынке недвижимости, может принять участие в наиболее подходящей для нее номинации.

Напомним, 25 ноября 2011 года заканчивается прием заявок на участие в XVII Межрегиональном ежегодном общественном конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА-2011».

Церемония награждения конкурса «КАИССА-2011» состоится 9 декабря в ресторане «Амроц» (Невский пр., 176, лит. А). По соглашению с Российской гильдией риэлторов победители «КАИССЫ» входят в число номинантов Общероссийского конкурса «Профессиональное признание».

Подробную информацию об участии в конкурсе «КАИССА» можно получить в исполнительной дирекции Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области по тел. (812) 710-58-57.

## «ВОЗОБНОВЛЯЕМАЯ ЭНЕРГЕТИКА ЭКОЛОГИЯ И ЖКХ-2011»

гост. Октябрьская  
12-15 декабря 2011 года



(812) 643-00-26

e-mail:  
[bionanoteh@mail.ru](mailto:bionanoteh@mail.ru)

[www.bio-nanoteh.com](http://www.bio-nanoteh.com)

# На IX Съезде строителей покажут 3D-Петербург

В ближайший понедельник, 28 ноября, в Петербурге открывается IX Съезд строителей города. В рамках съезда впервые будет организована выставка инноваций в строительстве.

Свои разработки представят три профильных городских ведомства: комитет по строительству, комитет по градостроительству и архитектуре, а также Служба государственного строительного надзора и экспертизы.

«Это наши достижения и инновации, направленные в первую очередь на преодоление административных барьеров при оказании государственных услуг, а также способствующие повышению качества взаимодействия участников процесса строительства», – так прокомментировал экспозицию вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филimonov.

В частности, комитет по градостроительству и архитектуре представит уникальную 3D-модель северной столицы, разработанную петербургскими архитекторами. По сути, это электронный Петербург, в котором отражены, например, высотные и плоскостные характеристики. Среди прочих возможностей модель позволяет виртуально «вписывать» новый объект в городскую среду и смотреть, как он повлияет на виды города, окружающую застройку и прочее. Более того, на основе этой разработки не только осуществляется архитектурное проектирование, но и решаются вопросы транспортного обеспечения.

Петербургская Служба госстройнадзора и экспертизы покажет, как инспекторы надзорного ведомства с помощью современных разработок проверяют объекты строительства, как с помощью сайта можно записываться на прием к специалистам, руководству Службы, отслеживать этапы прохождения до-



Фото Алексея СМЫШЛЯЕВА

кументации от эксперта к эксперту. Помимо этого участники съезда смогут увидеть в работе электронный стол, созданный специально для экспертов ГАУ «Центр государственной экспертизы». Стол позволяет детально рассматривать все элементы графической части проекта в реальном размере и без потери качества, выводить на экран одновременно несколько вариантов чертежа, вносить требуемые правки и оперативно пересылать

замечания заказчику по электронной почте. Таким образом, сокращается объем бумажной документации, создается комфортная рабочая среда, как для экспертов, так и для заказчиков. Аналогов этой разработке в Петербурге нет.

Комитет по строительству Петербурга является на сегодняшний день крупнейшим заказчиком строительства социальных объектов и жилых зданий. Все объекты комитета

возводятся с применением передовых технологий и материалов: лучшее тому подтверждение – объекты, которые были введены в эксплуатацию за счет средств бюджета. Поэтому на строительной выставке представят фотографии объектов нового строительства и реконструкции комитета по строительству: здание Крюковых казарм, реконструированное для размещения военно-морского музея, детская городская больница имени Раухфуса, новое здание театра «Буфф», новое современное здание Политехнического колледжа, реабилитационный центр «Детские Дюны» и другие.

Среди участников экспозиции заявлена строительная лаборатория ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения», которая осуществляет техническое сопровождение, строительный контроль, обследование, геотехнический мониторинг. Все это помогает застройщикам избежать возможных негативных последствий строительства. Во время VIP-обхода выставки специалисты лаборатории продемонстрируют работу уникальных приборов при непосредственном участии почетных гостей и предложат им пройти несложный тест.

Подавляющая часть инновационных решений разработаны и внедрены в рамках реализации Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», а также Федеральной целевой программы «Электронная Россия».

## Председателем совета СРО НП «Строители Петербурга» перевыбран Александр Дадченко

18 ноября состоялось общее собрание СРО НП «Строители Петербурга», в рамках которого был рассмотрен ряд вопросов, направленных на успешное функционирование каждого участника партнерства и саморегулируемой организации в целом.

Технический директор партнерства Сергей Фролов ознакомил участников заседания с актуальными изменениями в законодательстве в области саморегулирования. Затем последовал отчет о работе СРО НП «Строители Петербурга», представленный директором партнерства Олегом Бритовым.

Партнерство, созданное в 2009 году, сегодня насчитывает 230 участников. Входит в состав крупнейшей профессиональной общественной организации – Союза строительных объединений и организаций, а нынешней весной стало членом Российского Союза строителей. Директор партнерства озвучил данные об изменениях в составе СРО НП «Строители Петербурга», о ходе и результатах плановых проверок и текущей деятельности, которая включает консультационную, методологическую и другие формы поддержки участников. Партнерство представляет своих членов на профильных мероприятиях, 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» и выступила партнером проведения практической конфе-

ренции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленобласти в условиях саморегулирования». Отдельного упоминания заслуживает цикл семинаров «СРОчные консультации», организованный партнерством при поддержке Союза строительных объединений и организаций, в рамках которого участникам профессионального сообщества разъясняется порядок проведения плановых проверок. Также в рамках семинаров ведется обсуждение насущных вопросов развития отрасли.

На общем собрании состоялись выборы совета партнерства и его председателя. Участники собрания подтвердили полномочия председателя Александра Дадченко, возглавлявшего совет в течение трех лет, и определили персональный состав совета.

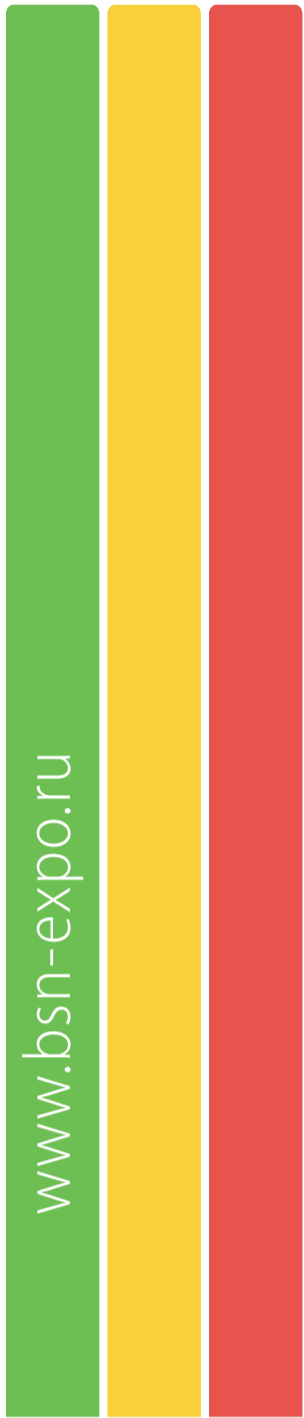
Решением общего собрания утверждены изменения в нормативные требования СРО НП «Строители Петербурга», в том числе в Положение о требованиях к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, и в Положение о требованиях к выдаче свидетельств о допуске к работам, связанным со строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом особо опасных и техни-



чески сложных объектов капитального строительства, оказывающих влияние на безопасность указанных объектов. Кроме того, участники партнерства утвердили перечень национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих соблюдение требований Техрегламента о безопасности зданий и сооружений в качестве обязательных для исполнения членами партнерства. В эти

документы внесены изменения в части требований к квалификации специалистов организаций – членов партнерства: расширен перечень специальностей, которые удовлетворяют требованиям к тем или иным видам работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства. С текстом положений можно ознакомиться на сайте партнерства <http://www.spro.ru/>.

Также на общем собрании в качестве стандартов СРО НП «Строители Петербурга» утверждены стандарты НОСТРОЙ. 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.



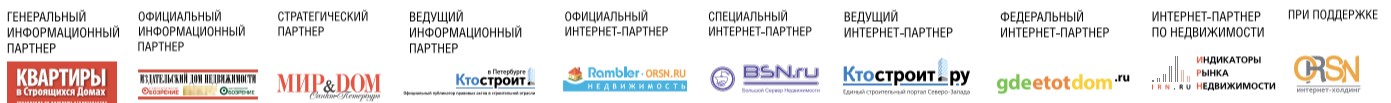
БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

# ВЫСТАВКА-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

2-4 декабря

Атлантик-Сити  
 (ул. Савушкина 126)

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**



## ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ ВЫСТАВКИ БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ



### 2 декабря

- 13:00 Сложные сделки с недвижимостью: правовое регулирование, технологии реализации
- 14:00 Ипотечные программы при реализации жилищных программ в Санкт-Петербурге
- 15:00 Проекты комплексного развития территорий: преимущества для покупателя квартиры
- 15:00 Аналитика рынка загородной недвижимости, прогнозы развития ситуации в сегменте. Презентация нового аналитического ресурса
- 16:00 Жилье на условиях коммерческого найма для очередников Санкт-Петербурга
- 16:00 Треугольник - строительная компания, дольщик, управление домом
- 17:00 Что происходило с рынком недвижимости в 2011, чего ждать в 2012?
- 17:00 Покупка жилья в Приморском районе: как выбрать квартиру мечты?
- 18:00 Инвестиции в строящуюся недвижимость

### 3 декабря

- 12:00 Как не стать обманутым дольщиком
- 12:00 Торжественное награждение победителей конкурса "Доверие Потребителя"
- 13:00 Частные инвестиции в недвижимость
- 13:00 Новоселье: инструкция по достижению от Городской ДомоСтроительной Компании. Подведение итогов конкурса на лучшее название и презентация нового жилого комплекса в Калининском районе.
- 13:30 Новые проекты строящегося жилья от компании "Петербургская Недвижимость"
- 14:00 Жилой дом нового формата
- 15:00 Мануал для новоселов. На что необходимо обращать внимание при выборе проекта и застройщика
- 15:00 Квартиры и апартаменты: в чем отличия?
- 16:00 Риски перепроизводства. (Все богаче выбор на рынке загородного жилья. Предложения на любой вкус и кошелек. Где засада?)
- 16:00 Новостройка. Ипотека - альтернатива рассрочки
- 17:00 Как определить надежность компании застройщика
- 17:00 Реальная ситуация на рынке зарубежной недвижимости. Где, что, почему?

### 4 декабря

- 12:00 Как защитить свои права и выбрать надежную риэлтерскую компанию
- 12:00 214 ФЗ на практике на примере жилого комплекса "GUSI-ЛЕБЕДИ" компании "КВС"
- 13:00 "Молодежи - доступное жилье" - эффективная программа для решения квартирного вопроса
- 14:00 Необходимо и достаточно: инженерное обеспечение и социальная инфраструктура коттеджных поселков под Петербургом
- 15:00 "Кризисный" выбор. В каких странах мира сегодня покупают зарубежную недвижимость россияне и для чего?
- 15:00 Аукцион «Города на блюде», Торжественное награждение победителей конкурсов «ДОМашние фантазии», «Города на блюде», «В новый дом с улыбкой»

www.bsn-expo.ru

2-4 декабря Атлантик-Сити (ул. Савушкина 126)

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 342 от 14.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, Восточнее пр. Юрия Гагарина, ул. Орджоникидзе, между домами № 59 и 63 (восточнее дома № 59 по ул. Орджоникидзе)

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 «Агентство территориального развития кварталов 9, 11, 82, 85 и 86 Московского района Санкт-Петербурга» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 364 от 10.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями – до 28.12.2012.

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

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 343 от 14.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, Московское шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Дунайским пр.) (северо-западнее пересечения Московского шоссе и Дунайского пр.)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Торговый Двор» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 364 от 10.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство 2-й очереди (блок Б) многофункционального спортивно-развлекательного и торгового комплекса со встроенной автостоянкой до 28.02.2013.

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. Семенов

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 363 от 22.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пр. Тореза, 46, лит. 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 Тиньгаева Петра Вячеславовича и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 361 от 13.10.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под лечебно-оздоровительный центр – до 24.05.2012.

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

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 366 от 22.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Коллонтай, участок 1 (севернее дома № 8, литера А, по ул. Коллонтай)

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 «ВИРО» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о пре-

доставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 365 от 17.11.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального общественно-делового центра до 10.02.2013.

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. Семенов

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 370 от 24.11.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василеостровский район, 17-я линия, дом № 40, литера Б

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 «Строительные системы» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 361 от 13.10.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой до 30.03.2012.

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



### 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».

Прием заявок на публикацию официальных документов производится по тел. 8 (812) 242-06-40, [partners@ktostro.it.ru](mailto:partners@ktostro.it.ru)

в Петербурге

# Кто строит



## КОНФЕРЕНЦИЯ — ВЫСТАВКА ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

6 декабря 2011 года/Санкт-Петербург, Ленэкспо

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

Организаторы:



Партнеры:



Генеральный Информационный Партнер:



Официальный Информационный Партнер:



Информационные партнеры:



# Квартиры

в строящихся домах

## 0% РАССРОЧКА до 3-х лет



**АДМИРАЛ**

3-к. квартиры  
от 58 000 руб./кв. м.

м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / Брестский бул.  
**ДОМ СДАН!**

**ЯКОРЬ**

2- и 3-к. кв.  
от 58 000 руб./кв. м.

м. «Старая деревня»

ул. Оптиков / ул. Туристская  
Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.

*Каштан Лемо*

от 1 700 тыс. руб.

м. «Приморская»

Морская наб., Васильевский остров  
Срок сдачи: 4 кв. 2013 г.

**БОГАТЫРЬ**

от 1 823 тыс. руб.

м. «Пионерская»

Богатырский пр. / П. Сабировская ул.  
Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.

**НЕБО МОСКВЫ**

от 2 073 тыс. руб.

м. «Фрунзенская»

Московский пр. / Смоленская ул., 18-20  
Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.

**ЮЖНЫЙ МАЯК**

от 3 500 тыс. руб.

м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / Брестский бул.  
Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.

**МАРШАЛ-2**

3-к. квартиры  
от 58 000 руб./кв. м.

м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / пр. М. Жукова  
Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.

**АКВАРЕЛЬ**

от 1 776 тыс. руб.

м. «Старая деревня»

ул. Туристская  
Срок сдачи: 1 кв. 2013

**ЭСТЕТ**

от 4 317 тыс. руб.

м. «Автов»

пр. Стачек, 92  
Срок сдачи: 4 кв. 2011 г.

**ЛЕСНАЯ СКАЗКА**

от 1 862 тыс. руб.

м. «Лесная»

ул. А. Матросова, 20  
Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.

www.lidergroup.spb.ru  
 лидергрупп.рф

(812) 336-0-336

пл. Конституции, д. 7 (БЦ «Лидер»)  
 Невский пр., д. 90-92

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. \*Количество квартир, участвующих в акции, ограничено.