

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ГОРОДСКОЙ ПАРЛАМЕНТ В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ ПРИНЯЛ ПРОЕКТ
БЮДЖЕТА ПЕТЕРБУРГА НА 2012 ГОД **СТР. 4**

ИНВЕСТОРОВ НЕ СЛИШКОМ ИНТЕРЕСУЮТ ТЕРРИТОРИИ
БЕЗ ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ **СТР. 8-9**

РОССИЙСКИЕ ЭКСПЕРТЫ СОЗДАЛИ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕ-
НИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ **СТР. 16**



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Лев Каплан: «Необходимо
в первую очередь развивать
конкурентную среду»

СТР. 6-7

Петербургская Недвижимость



БРОКЕРИДЖ

- Крупнейший брокер и эксперт по продажам на рынке недвижимости Санкт-Петербурга;
- 17 лет на рынке недвижимости;
- Реализация квартир в новостройках Петербурга и области;
- Продажи загородных домов в коттеджных поселках;
- Сеть филиалов по России.

КОНСАЛТИНГ

- Единственный отраслевой эксперт, обладающий с 1995 года достоверной информацией о спросе и потребительских предпочтениях на рынке жилья;
- Разноплановые исследования жилищного рынка и его целевых сегментов;
- Анализ наиболее эффективного использования существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепции развития существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепций комплексного развития крупных территорий;
- Сопровождение проектирования и разработка планировочных решений квартир, встроенных коммерческих помещений, внутриквартирных помещений;
- Планирование ценовой политики, продаж, денежных потоков, маркетинговой и рекламной кампаний.

Ключевые клиенты по брокериджу и консалтингу:



www.spbrealty.ru

33-55555

26.09

Василий Кичеджи хочет построить цементный завод

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи не отказался от анонсированных в 2008 году планов по строительству в Тамбовской области цементного завода. Областная администрация включила этот проект в число приоритетных для региона и рассчитывает, что предприятие стоимостью 8,5 млрд рублей и мощностью 1,2 млн тонн цемента в год будет построено в 2014 году. ООО «Тамбов-цемент», созданное под проект, имеет лицензию на разработку Борисовского месторождения известняков, а г-н Кичеджи способен обеспечить часть необходимых инвестиций. Если предприятие будет построено, оно станет первым цементным заводом в регионе. Тамбовский областной межведомственный совет по инвестиционной политике включил проект ООО «Тамбов-цемент» по строительству цементного завода в Петровском районе в число приоритетных. Он вошел в программу по стимулированию жилищного строительства на 2011–2015 годы. Предприятие планирует производить 1,2 млн тонн цемента в год.

Фонд РЖС реализовал два земельных участка во Всеволожском районе

ООО «Сигма» и ООО «Тобол» стали победителями в аукционе по продаже двух земельных участков Фонда РЖС в Ленинградской области. Оба участка расположены в селе Павлово и предназначены для строительства жилья. Первый участок площадью 4 га «Сигма» купила за 8,771 млн рублей при начальной цене в 1,421 млн рублей. «В рамках проекта на земельном участке будут построены жилые дома экономкласса, что способствует улучшению жилищных условий жителей поселка Колтуши», – считает генеральный директор ООО «Сигма» Александр Ивчук. Объем строительства составит более 40 тыс. кв. м. ООО «Тобол» выиграла второй участок площадью 2,7 га. На нем развернется строительство многоэтажного дома. Компания приобрела землю за 15,25 млн рублей при начальной цене лота в 1,35 миллиона. К возведению жилого дома «Тобол» приступит весной 2012 года, сообщает пресс-служба Фонда РЖС.

27.09

Hilton удалось оспорить в суде законность решения ГУИОН о разделе здания

ООО «Морская 5» (входит в инвестиционную компанию Kesco, аффилированную с нефтяной группой «АТЭК»), заключившая соглашение с Hilton Worldwide на реализацию проекта гостиницы, объявила дату запуска отеля. Пятизвездочная гостиница на 100 номеров DoubleTree by Hilton должна заработать на месте расселенного жилого дома примерно в 2015 году. Реализация проекта началась в 2006 году, компания договорилась с городом о расселении 12 коммунальных квартир дома № 5 по Малой Морской улице. На расселение, приобретение электрических мощностей и прочие расходы «Морская 5» потратила 200 млн рублей. Совокупная стоимость проекта оценивается в 1,2 млрд рублей. В 2007 году КУГИ заключил с инвестором договор аренды нежилых помещений здания на 3 года. В 2009 году вышло постановление правительства, по которому фасадная часть здания была отдана ООО «Дельта» (УК «Андреевский дом»), которое также планировало вести реконструкцию и открыть в здании отель. Здание разделили на два объекта – литер А и литер Б.

В ходе судебных разбирательств, длившихся два года, инвестиционный проект был заморожен. В сентябре 2011 года в результате рассмотрения апелляционной жалобы ООО «Морская 5» в 13-м апелляционном арбитражном суде Петербурга было принято решение о незаконности разделения здания. Здание подлежит воссоединению, восстанавливается единый технический учет, а постановление правительства Петербурга о передаче ООО «Дельта» фасадной части здания, признанного судом единым, подлежит отмене.

Пять земельных участков

РАД в очередной раз попытается реализовать пять земельных участков в поселке Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участки 1, 9, 10, 12, 13. Начальная цена лотов – от 154,3 млн до 255,1 млн рублей. Участки расположены в зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройки. На данном этапе на территории квартала ведутся работы по прокладке сетей водоснабжения и канализации к жилому кварталу «Северная долина». Победителю необходимо будет обслуживать эту территорию.

28.09

Петропавловскую крепость, Аничков мост и дворец Юсуповых ждет реставрация

На реставрацию и возрождение памятников культуры в 2012 году выделяется 2,5 млрд рублей. Будут проводиться ремонтно-реставрационные работы в Петропавловской крепости, Аничковом дворце, дворце Юсуповых. Планируется отреставрировать ограду Троицкого собора, завершить реставрацию главного купола и фасадов церкви Воскресения Христова на Камской улице.

На содержание учреждений культуры в бюджете 2012 года предусмотрено 7 млрд рублей. Наиболее значимые средства составят субсидии на обеспечение выполнения государственного задания учреждениями культуры – музеями, библиотеками, театрами, парками культуры и отдыха, домами и дворцами отдыха.

764 млн рублей будут направлены на строительство объектов культуры, в том числе 568 миллионов – на проектирование и строительство нового зоопарка.

Борьба с отходами должна войти в активную стадию

Законодательное собрание планирует, что город к 2020 году будет перерабатывать 100% своих отходов. Сегодня это порядка 10 млн куб. м отходов, а через 10 лет их количество возрастет до 14 млн куб. м. Сейчас в городе перерабатывается лишь 25% от всего мусора, остальной захоранивается на полигонах.

Члены комиссии по санитарно-эпидемиологическому благополучию и экологической защите населения Петербурга начали разработку новой экологической программы. Ее цель – повышение экологической безопасности.

Подготовлены три варианта программы. Наиболее предпочтительным выглядит первый вариант. Он предусматривает захоронение только обезвреженных отходов, создание одного нового мусороперерабатывающего завода и модернизацию существующих. Они должны будут реализовывать полный цикл обращений с отходами и выработку тепла и электроэнергии.

29.09

Минрегионразвития разрешило строительство аэропорта Пулково

Это позволит ООО «Воздушные ворота Северной столицы» перейти к активной фазе строительства. На территории нового терминала уже проделана вся подготовительная работа: вынесены коммуникации, завершены нулевой цикл строительства, проведены свайные работы, демонтированы некоторые элементы старого терминала, мешающие стройке.

Напомним, что в июле 2010 года консорциум «Воздушные ворота Северной столицы» («ВТБ Капитал», Fraport AG и Copelouzos Group), ЕБРР и МФК успешно закрыли синдикацию коммерческого транша на финансирование реконструкции аэропорта Пулково на сумму 200 млн EUR. Полная стоимость финансирования проекта составила 1,2 млрд EUR, причем более 700 миллионов из этой суммы будет профинансировано за счет долгосрочных кредитов, без каких-либо субсидий и бюджетной поддержки со стороны государства.

8 февраля 2011 года ООО «Воздушные ворота Северной столицы» выбрало генерального подрядчика на выполнение работ первой очереди проекта развития аэропорта Пулково – совместное предприятие, в которое вошли строительные корпорации Astaldi (Италия) и IC (Турция).

Конкурс на освоение территории Ново-Адмиралтейского острова начнется в середине 2012 года

Об этом сообщил журналистам президент «ОСК» Роман Троценко в рамках Петербургского международного инновационного форума. Сейчас территорию острова занимают Адмиралтейские верфи. По словам президента «ОСК», в настоящий момент закончен мастер-план строительства новых мощностей для Адмиралтейских верфей на острове Котлин (Кронштадт), начата разработка рабочего проекта. После этого начнется строительство новых верфей, которое, отметил г-н Троценко, займет 26 месяцев. Глава корпорации подчеркнул, что Адмиралтейские верфи останутся в центре города и будут производить дизель-электрические подводные лодки еще минимум 8 лет с настоящего момента.

30.09

Инжиниринговый центр «Нойдорф» подал в арбитраж заявление о банкротстве.

Известно, что компания – резидент особой экономической зоны, расположена на ее площадке в Стрельне-Нойдорф. На сайте ОЭЗ в профиле деятельности фирмы указано: «Оказание услуг, направленных на удовлетворение потребностей предприятий горнодобывающей и обрабатывающей отраслей промышленности в объективных и современных технологиях геолого-разведывательной деятельности». Судя по судебной картотеке, с ООО «Инжиниринговый центр «Нойдорф» за два последних года судились государственные органы и налоговая служба.

В декабре 2009 года был удовлетворен иск ПФР о взыскании платежей на 315 тыс. рублей и его же в июне 2010 года на 260 тыс. рублей. Наконец с требованием о взыскании задолженности в 2,2 млн рублей, а затем и о банкротстве центра из-за ее непогашения обратилась налоговая служба. В апреле 2011 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал в этом требовании, так как в суде исследовали положение фирмы и констатировали, что у нее отсутствует какое-либо имущество. А стало быть, нет источника для оплаты процедуры банкротства.

Строительство комплекса «Славянка» приостановлено

Государственная инспекция труда в Петербурге приостановила деятельность строительного объекта жилого комплекса «Славянка» за нарушение законодательства о труде и об охране труда. Как сообщили в инспекции, за неоднократные и грубые нарушения мер безопасности и охраны труда на строительном объекте, которые привели к несчастному случаю – гибели рабочего 28 сентября 2011 года, – постановлением Пушкинского районного суда Петербурга юридическое лицо ООО «НСК-Монолит» признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 5.27 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

в Петербурге
Кто строит!

№ 26 (28) 3 октября 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@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
Тел. +7 (812) 242-06-40

Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая, Илья Дмитриев, Алексей Мионов, Марина Крылова
Фото:
Максим Дынников, Николай Малышев

Дизайн и верстка:
Ольга Шифер
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», «Сюжетные новости», «Внутренний регламент», «Есть вопрос», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована в Управлении 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@сгп.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойainen
Тел. +7 (812) 242-06-40

Директор по PR: Мария Райская
E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:
Наталья Титкова

Отдел рекламы:
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева,
Юлия Карамова
Тел. +7 (812) 242-06-40. E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д.60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-4945
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 30.09.2011 в 23.00

«Чесма-инвест»: отзвуки банкротства

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов провел расширенное совещание по вопросу реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома на Гражданском проспекте, участок 1, юго-западнее дома 111, лит. А по Гражданскому проспекту. В совещании также приняли участие представители инициативной группы дольщиков, компании ООО «ПСМ-Классик», выступающей инвестором достройки жилого дома, а также специалистов комитета по строительству, прокуратуры, администрации Калининского района и других. В ходе совещания представители компании-инвестора отметили, что в настоящее время уже подготовлены уведомления всем дольщикам о возможности заключения договоров. Однако пока документы не подписываются из-за необходимости разработки нового проекта и получения разрешительной документации. По планам компании, положительное заключение государственной экспертизы и разрешение на строительство она должна получить к марту 2014 года, а закончить строительство ООО «ПСМ-Классик» планирует лишь в 2016 году.

В связи с этим комитету по строительству было поручено проанализировать предварительный план-график работ и инвестиционный договор. Представить результаты работы комитет должен уже к концу октября этого года. Вице-губернатор особо подчеркнул, что, учитывая сложность данного объекта, инвестор должен точно и в срок выполнять все взятые на себя обязательства. «Мы очень благодарны вам за то, что вы взялись достраивать этот сложный объект, но обращаем ваше внимание на необходимость соблюдения всех обязательств точно и в срок», – резюмировал он. Напомним, жилой дом со встроенными помещениями и подземным гаражом на Гражданском проспекте, участок 1, юго-западнее дома 111, лит. А по Гражданскому проспекту, расположен на участке, предоставленном в аренду ООО «Чесма-Инвест», а часть простроенного к нему паркинга – на территории, принадлежащей городу. Таким образом, компания вышла за границы предоставленного ей земельного участка и вела работы без разрешительной документации. В 2008 году ООО «Чесма-инвест» было признано банкротом, в отношении него было открыто конкурсное производство. Позже КУГИ совместно с дольщиками был сформирован новый проект границ земельного участка с учетом возведенного объекта. Согласно реестру, согласованному с комитетом по строительству и утвержденному решением арбитражного суда, по данному адресу зарегистрировано 240 дольщиков. Еще 42 дольщика зарегистрировано в реестре по дому на улице Фучика. По результатам проведенных торгов инвестором строительства жилого дома стала компания ООО «ПСМ-Классик».

реконструкция

Новая сцена в память о Райкине

Марина Голокова. Реконструированный Театр эстрады им. А.И. Райкина готов к открытию очередного сезона. Генеральный подрядчик завершил все строительные и реставрационные работы.



АРХИТЕКТУРА ЗРИТЕЛЬНОГО ЗАЛА МОЖЕТ МЕНЯТЬСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕРОПРИЯТИЙ

Теперь, как считают власти, по технологическим характеристикам театру нет равных. Возможности сценического оборудования вполне позволяют создавать впечатляющие зрелища даже без участия артистов.

Заказчик реконструкции Театра эстрады – комитет по строительству. Из бюджета города на проект было выделено более 300 млн рублей. Обновив здание к этой осени, власти сдержали обещание полностью завершить все работы к столетнему юбилею артиста Аркадия Райкина. Работы начались в июне

2010 года. На реконструкцию ушло чуть более года.

По проекту театр разделен на три зоны. Первая (центральная) часть – это помещения, предназначенные для встречи и размещения зрителей. Вторая включает помещения для обслуживающего и рабочего персонала, расположенные вокруг входной группы.

Третья группа помещений – блоки технического и складского назначения. Они размещены на цокольном и подвальном этажах.

Генеральный подрядчик – компания «ДАН» – выполнил ре-

ставрацию всех сохранившихся исторических элементов. При реконструкции была сохранена гриммерная Аркадия Райкина.

Петербургский Театр эстрады городские чиновники признают уникальным благодаря его новому оборудованию. Особое внимание в ходе реконструкции было уделено зрительному залу. Стальной крышу, перекрывающую внутреннее пространство, сохранили, но дополнительно накрыли ее оцинкованным куполом. С помощью специальных установок на крыше в зале можно будет представлять игру света в различных вариациях.

Архитектура зрительного зала может меняться в зависимости от мероприятий и постановок. По проекту предусмотрена трансформация рельефа игровой части сцены и авансцены. Традиционный зрительный зал с помощью мобильных сцены и пола может быть преобразован, например, в «кабаре». Изменение театральной площадки возможно благодаря установке специальных конструкций и подъемно-опускных механизмов. Общая площадь мобильного пола – около 310 кв. м, а сцены – 95,5 кв. м. Зрительный зал рассчитан на 480 мест. Здание в целом занимает более 3,5 тыс. кв. м.

С 1 ноября 2011 года театр начнет свою работу с постановки спектакля «Мнимый больной», которая уже предусматривает использова-

ние технологически нового сценического оборудования.

Реконструкция Театра эстрады им. А.И. Райкина по своей сложности сопоставима с реконструкцией Каменноостровского театра. Теперь, как утверждают власти, обновленным театрам нет равных по части сценического оборудования. Правда, по словам генерального директора ООО «ДАН» Бориса Куцего, Театр эстрады все же превосходит Каменноостровский, поскольку в нем мобильны и сцена, и зал. К слову, в Каменноостровском театре может преобразовываться только зрительный зал.

Художественный руководитель Театра эстрады им. А.И. Райкина Юрий Гальцев убежден, что реконструированное здание позволит проводить масштабные мероприятия. Уже ближайшей весной планируется провести Международный день театра. «Думаю, теперь наш театр станет одним из центровых, как в старые добрые времена», – говорит Юрий Гальцев.

В ближайшее время в Петербурге ожидается завершение реконструкции театра «Приют комедианта», начаты работы по реставрации Большого драматического театра им. Г.А. Товстопогова. По словам главы комитета по строительству Вячеслава Семеновича, до конца года будет готов архитектурный проект реконструкции Центра современного искусства имени Сергея Курехина.

тренд

Судьба мегапроектов под вопросом

Алексей Миронов. На минувшей неделе городской парламент в первом чтении принял проект бюджета Петербурга на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов.

Доходы на 2012 год рассчитаны в объеме 374,6 млрд рублей, в 2013 году – 403,1 миллиарда; в 2014 году – 441,6 миллиарда. Расходы должны составить 404 млрд, 403,3 млрд и 441,7 млрд соответственно.

В следующем году бюджет дефицита составит 29,6 млрд рублей, а затем казна города будет практически сбалансированной и в два последующих года превышение расходов над доходами будет на уровне символических в масштабах мегаполиса 150 млн рублей. Смольный перекроил финансовые потоки между федерацией и регионами. В связи с этим новый губернатор решает, что делать с крупнейшими проектами. Три из них: Орловский тоннель, Ново-Адмиралтейский мост и надземный скоростной экспресс в Пулковке – в совокупности тянут на 70 млрд рублей.

Особенно уязвим проект моста. Буквально накануне принятия бюджета депутат ЗакСа Алексей Ковалев добился в Верховном

суде отмены решения по планировке одноименного острова. Хотя это не значит, что юридически на проекте поставлен крест, сообщил корреспонденту «Кто строит в Петербурге» один из чиновников городской администрации, ведь можно внести изменения в генплан. Другой вопрос, что на строительство элементарно нет денег.

Кстати, выступая на заседании, посвященном бюджету, Алексей Ковалев предложил пополнить бюджет 560 млн рублей, потраченными летом на выкуп участка Адмиралтейских верфей. Участок предназначался для моста. Губернатор с трибуны отвечать депутату не стал, но выйдя из зала, пояснил корреспонденту, что отменять сделку не будет, а вопрос решится через продажу земли.

Губернатор Полтавченко громко заявил о возможности отложить дорогостоящие мегапроекты в долгий ящик. Уже озвучены планы потратить необходимые для их реализации деньги на социальные нужды.

Вице-губернатор города Михаил Осеевский заявил: «Есть ощущение того, что ситуация на рынке нестабильная, можно ожидать ее ухудшения, поэтому надо быть готовым и придется от чего-то отказаться. Похожая ситуация была в 2009 году».

Сокращать придется по чисто финансовым причинам. Дело не в том, как реализовывать проект – за счет бюджета или посредством ГЧП (государственно-частного партнерства).

«Сама схема ГЧП предусмотрена законами – федеральным и городским. И отказываться от нее город не будет. Судьба проектов не зависит от их формы. Мост на остров Серный или Ново-Адмиралтейский мост предполагалось строить вовсе не по схеме ГЧП», – пояснил Михаил Осеевский.

А вот председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов назвал важными для города крупные инфраструктурные проекты, которые реализуются только на треть за счет

бюджета. «Орловский тоннель, Западный скоростной диаметр, легкорельсовый трамвай – это все проекты, которые финансируются из бюджета только на треть», – подчеркнул чиновник.

Председатель другого комитета – экономического развития, промышленности политики и торговли – Евгений Елин, напротив, в стане скептиков: «На сегодняшний день выделение средств на Орловский тоннель неэффективно с экономической точки зрения. У нас всегда есть альтернатива, мы отвечаем за направление бюджетных средств наиболее приемлемым образом. Еще один переезд через Неву нужен, но с финансовой точки зрения этот тоннель сейчас не оправдан. Даже платный характер, планировавшийся для новой переправы, не изменяет ситуацию».

В общем, нестабильность на мировых финансовых рынках и невозможность уменьшить социальные вопросы в ходе выборной кампании учат чиновников считать деньги.

Стратегия «Климова»

Марина Голокова. Реконструкция завода авиационных двигателей «Климов» признана стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга. В Смольном убеждены, что финансовые вливания превратят производственный комплекс в российское предприятие номер один в области газотурбиностроения.

На прошедшем заседании городского правительства власти одобрили проект постановления «О стратегическом инвестиционном проекте Санкт-Петербурга "Реконструкция и техническое перевооружение научно-производственной базы для разработки и выпуска газотурбинных двигателей"». Постановление вышло в ответ на обращение ОАО «Климов» к комитету по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) о признании проекта стратегическим.

Комитет счел необходимым признание проекта стратегическим, после того как провел экспертизу на его соответствие критериям, установленным в Законе Санкт-Петербурга от 19.11.2008 № 742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга».

С развитием этого проекта власти связывают подъем в области газотурбиностроения и сохранение позиций России на мировом рынке вооружений. Реконструкция завода, по мнению чиновников, позволит решить сразу несколько технических, научных и социально-экономических задач. На жизни петербуржцев этот проект должен благополучно отразиться потому, что предусматривает вывод промышленных предприятий из центра города. Кроме того, реконструированному производству потребуются дополнительные рабочие места, что отчасти позволит решить проблему трудоустройства граждан.

По сведениям КИСПа, реализация проекта ведется с 2009 года и планируется к завершению в 2013 году. В июне 2011 года город заключил Меморандум о взаимодействии по реализации инвестиционного проекта «Реконструкция и техни-



С РАЗВИТИЕМ ЭТОГО ПРОЕКТА ВЛАСТИ СВЯЗЫВАЮТ ПОДЪЕМ В ОБЛАСТИ ГАЗОТУРБИНОСТРОЕНИЯ

ческое перевооружение научно-производственной базы для разработки и выпуска газотурбинных двигателей» с объединенной промышленной корпорацией «Оборонпром» в целях развития конструкторского и технологического потенциала ОАО «Климов».

Сейчас производство ОАО «Климов» сосредоточено на трех площадках. На первой площадке (7,8 га), расположенной на Кантемировской улице, 11, находится конструкторское бюро, опытное производство, производятся испытания. На второй (1,9 га), расположенной на Белоостровской улице,

9, – транспортный цех и вспомогательное производство. Третья площадка (12,5 га) – на Заповедной улице, 57 – необходима для производства и испытания двигателей. В результате реконструкции именно она и станет основной производственной зоной.

Мощности завода с первых двух площадок будут переведены на Заповедную улицу, а освободившиеся земельные участки на Кантемировской и Белоостровской улицах будут репрофилированы под общественно-деловую застройку.

В целом единая площадка завод на Заповедной улице займет око-

ло 15 га. По проекту там планируется построить производственные объекты общей площадью почти 49,4 тыс. кв. м.

Кроме того, будет выполнен капитальный ремонт инженерных сетей существующих корпусов, прокладка и строительство новых внутриплощадочных инженерных сетей и сооружений.

Общий объем финансирования проекта составляет более 6 млрд рублей. Источники финансирования – собственные средства ОАО «Климов» (20% затрат) и банковский кредит ОАО «Внешэкономбанк» (80% затрат).

финансы

Бюджетные приоритеты: вектор меняется?

Евгений Иванов. Губернатор Георгий Полтавченко представил в Законодательном собрании проект бюджета.

Впервые в истории города бюджет прошел через широкие общественные слушания в рамках программы «Народный бюджет» Общероссийского народного фронта.

Более 20% бюджета, а это 95 млрд рублей, будет направлено на решение дорожно-транспортной проблемы. Более 19 млрд рублей в адресной инвестиционной программе 2012 года выделяется на строительство и реконструкцию дорог. Всего планируется внести в эксплуатацию 18 крупных дорожных объектов, включая развязки. В бюджете го-

рода на 2012 год предусмотрены значительные ассигнования на ремонт и содержание дорог.

В 2012 году будут построены и реконструированы девять объектов здравоохранения. Планируется завершить строительство инфекционной больницы на 600 коек в Красногвардейском районе; поликлиники для детей в Приморском районе и поликлиник для взрослых в Красносельском, Московском и Фрунзенском районах. Будет открыта подстанция «Скорой помощи» в Красногвардейском районе и станция «Скорой помощи» в Выборгском райо-

не, построено здание для перевода противотуберкулезного диспансера № 5. Планируется завершить работы по реконструкции корпусов центра восстановительного лечения «Детская психиатрия». Строительству школ в 2012 году планируется профинансировать в объеме 3,8 млрд рублей. В 2012 году мы должны открыть восемь объектов образования.

В 2012 году на решение жилищной проблемы направляется 9% от общей суммы расходов. Расходы на строительство жилья для государственных нужд составят в 2012 году 12,7 млрд рублей.

На эти средства планируется построить почти 400 тыс. кв. м жилой площади. На целевые программы по улучшению жилищных условий будет направлено 3,5 млрд рублей, а именно: на реализацию программы «Молодежи – доступное жилье» – 2,5 млрд рублей, что на 25% больше, чем в 2011 году; на расселение коммунальных квартир – 1 млрд рублей, что в два раза больше, чем в 2011 году; кроме того, 500 млн рублей на меры социальной поддержки для приобретения жилья очередникам. Эта сумма в 1,6 раза больше, чем в 2011 году.

Тепло от Смольного

Обсуждая на заседании правительства подготовку города к зиме, губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко дал знать, что районным администрациям расслабиться не удастся. За все провинности в сфере жилищно-коммунального хозяйства отвечать теперь будут лично главы районов.

Предупреждая повторение промахов прежней власти, Георгий Полтавченко подписал распоряжение № 40-РП «О дополнительных мерах по усилению ответственности должностных лиц за обеспечение подготовки к проведению осенне-зимнего периода 2011–2012 годов в Санкт-Петербурге». Теперь за протечки кровель, образование наледи на крышах и сосульки главы районных администраций несут персональную ответственность. Речь идет конкретно об аварийных ситуациях в жилых домах, ремонт которых входит в адресные городские программы.

Новое распоряжение запрещает ответственным лицам: главам районных администраций, их заместителям, а также руководителям районных жилищных агентств и управляющих организаций – уходить в отпуск с 15 октября до 15 марта 2012 года.

В ближайшие две недели районные власти должны будут проверить готовность необходимой техники для выполнения работ и определить места для вывоза снега. Кроме того, как сказано в документе, должны быть созданы «мобильные бригады оперативного реагирования на обращения граждан на предмет по ремонту кровель либо локализации протечек». Власти обязаны постоянно информировать население о сроках выполнения работ.

Появление такого распоряжения Георгий Полтавченко объяснил тем, что «исполнители работ по подготовке жилого фонда к зиме часто недобросовестно относятся к договорным обязательствам». «Мы, к сожалению, их слабо контролируем, – говорит он. – Давайте начнем с себя! В случае аварийных ситуаций будем спрашивать с каждого конкретного руководителя».

В целом подготовка к зиме в этом году, как отмечают чиновники, идет по плану. По подсчетам власти, энергетический комплекс готов на 99,7%. По словам главы комитета по энергетике и инженерному обеспечению Олега Тришкина, на подготовку к отопительному сезону ушло более 78 млрд рублей, из которых 22 млрд рублей – деньги из городского бюджета.

Чтобы предотвратить разного рода аварийные ситуации, комитет по энергетике и инженерному обеспечению запросил из городского бюджета еще 173 млн рублей на приобретение специальной техники и проведение «тренировочных» работ.

Серьезную проблему для городских чиновников представляют объекты Министерства обороны. По словам главы жилищного комитета Юрия Осипова, зиму выдержат только 68 домов военного ведомства – это составляет всего 33% от общего жилого фонда Минобороны в Петербурге. Их теплоснабжением занимается ОАО «Ремонтно-эксплуатационное управление», которое пообещало подготовить объекты к зиме к 1 октября 2011 года.

Лев Каплан: «Необходимо в первую

Сергей Васильев. Лев Моисеевич Каплан по праву считается одним из патриархов строительной отрасли. К мнению ученого-теоретика и блестящего организатора-практика прислушиваются и во властных структурах, и на строительных площадках. Несмотря на чрезвычайно плотный рабочий график, Лев Моисеевич нашел время для интервью нашей газете.

– Лев Моисеевич, вы стояли у истоков «Союзпестрой». Расскажите, как все начиналось? Как возникла сама идея?

– Шестнадцать лет тому назад я организовал «Союзпестрой». Тогда в Санкт-Петербургском союзе строительных компаний было 23 организации, сейчас – около 400. Наш Союз – старейший и крупнейший в России. Идея родилась после посещения ряда зарубежных стран. В начале 90-х годов возглавляемая мной кафедра ЛИМТУ (Ленинградский институт повышения квалификации по методам и технике управления) выиграла тендер на грант Европейского сообщества по программе TESIS (техническая помощь экономическим реформам в СССР) по теме «Западные методы менеджмента в строительстве» совместно с партнером – Манчестерским университетом науки и технологии.

Побывав в Великобритании, во Франции и Германии, мы поняли, что в условиях развала всех прежних структур, таких как Главленинградстрой, Главзапстрой, министерств и ведомств нам, строителям, надо объединяться так, как это делают за рубежом. Ведь никогда у них строительных министерств не было и в помине.

В феврале 1995 года наш Союз был зарегистрирован и начал действовать. Я ушел из ЛИМТУ и целиком сосредоточился на работе в Санкт-Петербургском союзе строительных компаний («Союзпестрой»).

– Какие направления деятельности были определены для «Союзпестрой»?

– Мы выбрали три направления нашего развития. Первое направление – диверсификация. В Союз входят не только строительные компании, но и многие участники инвестиционно-строительного комплекса города и,

в частности, четыре вуза: СПбГАСУ, ВИТИ, Политех, Финэк. Более четверти наших членов – это производители строительных материалов конструкций и деталей. Примерно 50 процентов – чисто строительные компании (генподрядчики и субподрядчики); далее все, кто так или иначе занят в инвестиционно-строительном комплексе города, – банки, издательства, страховые компании и прочие. Такой подход необходим для того, чтобы наладить взаимодействие участников строительного процесса не только в строительстве, но и в организационном, финансовом, информационном плане.

Второе направление нашей деятельности – защита малого и среднего бизнеса, хотя в Союзе первоначально состояли практически все ныне крупные строительные компании, такие как «ЛенСпецСМУ», «Петротрест», «Петербургская недвижимость» и еще целый ряд крупных компаний, которые затем выделились в ассоциацию «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», но у нас с ними до сих пор очень хорошие отношения.

В конечном счете, сегодня 92 процента компаний «Союзпестрой» – это представители малого и среднего строительного бизнеса, хотя есть и крупные компании, например, «Генеральная строительная корпорация», «Монолитстрой» и другие.

И, наконец, третье направление. Мы включили в свой состав иностранные компании, которые работают на территории Санкт-Петербурга. Компании довольно известны, что позволило расширить рамки нашей работы и дало соответствующие результаты.

– Отставание интересов малого и среднего бизнеса относится к числу приоритетных задач?

– Да, это чрезвычайно важно для развития строительного комплекса нашего города. Надо сказать, что еще два-три года назад компании среднего уровня, введившие в год по 20 тысяч квадратных метров, строили 40-45 процентов жилья. Это организации, у которых два дома – в работе, два дома – в заделе, два дома – в проекте. И эти предприятия в настоящее время испытывают огромные трудности. Объем работ, которые выполняют такие компании, снизился до 10-12 процентов за последние два года. Они бедствуют и потому, что у них отрезан путь к земельным аукционам, вследствие чего они не имеют земельных участков и потихоньку уходят с рынка. Порядка ста компаний ушли с рынка, потому что им негде строить.

– Почему недоступны земельные участки?

– Во-первых, потому что до сих пор выставляли крупные лоты земли.

Во-вторых, требовалось внесение 40 процентов арендной платы за землю еще до начала строительства. Все это не под силу организациям, которые не обладают соответствующими ресурсами. А главное, в кризис ставка делалась на крупные компании и на комплексную застройку территорий. Крупные инвестиционно-строительные компании вертикально интегрированы – они осуществляют весь цикл девелопмента. Начиная от закупки или аренды земли, ведут весь процесс строительства, а после его завершения занимаются и эксплуатацией недвижимости. Кроме того, они имеют свои специализированные организации по инженерии, электрике, сантехнике, прочим специализациям, то есть полностью охватывают ту нишу, которую на

Западе занимает малый и средний бизнес. В Великобритании до 70-80 процентов работ выполняют компании с численностью рабочих до ста человек.

Все это до крайности сужает возможности малого и среднего бизнеса, а значит, убивает саму основу рыночной экономики – конкуренцию. Для развития строительства необходимо в первую очередь развивать конкурентную среду.

– Какие шаги для этого предпринимает сегодня «Союзпестрой»?

– В начале этого года, а именно 8 февраля, на Координационном совете по строительству, который по нашему предложению собрала Валентина Ивановна Матвиенко, было зафиксировано два пункта: разработать программу развития малого и среднего бизнеса и скорректировать Программу развития конкуренции в Санкт-Петербурге в инвестиционно-строительной сфере. Последний документ был принят ранее на одной страничке и констатирует, что проблема есть, но никаких показателей, никаких индикаторов и никаких предложений не содержит.

В результате была создана рабочая группа с участием наших специалистов и с участием представителей комитета по строительству, КУГИ, комитета по инвестициям и стратегическим проектам, других ведомств. Эта рабочая группа в мае через комитет экономического развития представила правительству города свои выводы и рекомендации.

– Можно ли уже говорить о результатах деятельности этой рабочей группы?

– Мы добились того, что в марте был опубликован адресный пере-

чень торгов на земельные участки, где присутствуют и малые лоты от полгектара до полутора гектаров, то есть то, что посылно для малого и среднего бизнеса.

Кроме того, нам удалось вклиниться в программу поддержки малого бизнеса. Дело в том, что такая программа в Петербурге существует, но мы обнаружили, что в ней – ни слова не сказано про строительство и производство стройматериалов. Ни о поддержке инвестиционной, ни о поддержке кредитами. Ничего.

Поэтому мы разработали собственную программу и настояли на внесении положений по поддержке малого и среднего бизнеса в общегородской план.

Такая работа очень важна по нескольким причинам. Я твердо убежден: без включения малого и среднего строительного бизнеса в качестве подрядчиков в инвестиционные проекты нам не решить жилищную проблему, не решить вопрос увеличения коммерческой недвижимости. У нас сейчас вводится порядка половины квадратного метра жилой площади на человека в год. Поставлена задача к 2016 году дойти до европейского уровня: один квадратный метр в год на одного жителя. Решение этой задачи невозможно без активного привлечения малых и средних строительных компаний.

У нас плохо реализуется программа строительства жилья для молодежи – она буксует, точно так же как программа расселения коммуналок, программа строительства жилья для бюджетников. Без развития конкуренции не могут снижаться цены на жилье. Они будут расти, поскольку спрос превышает предложение. Хроническое отставание предложения жилья от спроса неизбежно ведет к росту цен.

торги



Молочную ферму Бенуа продали

Любовь Андреева. На прошлой неделе Фонд имущества Петербурга продал единым лотом три земельных участка со зданиями ансамбля Лесной молочной фермы Ю. Ю. Бенуа. ООО «Бест» будет реставрировать развалины под ресторан или арт-объект.

очередь развивать конкурентную среду»

Поэтому «Союзпетрострой» и борется за то, чтобы развивалась конкурентная среда. Но конкурентная среда не может развиваться, если есть монопольные структуры. Монополисты практически завладели всем рынком жилищного строительства и производства стройматериалов.

Хотя мы тоже стараемся включиться в процесс комплексной застройки. Но малый и средний бизнес жалуется, что им не доплачивают процентов двадцать, и выполняет он только определенный комплекс работ на объекте. Но, по крайней мере, есть фронт работ, есть перспектива – и это уже неплохо.

– Какие еще проблемы строительного комплекса нашего города, на ваш взгляд, существенны и требуют безотлагательного решения?

– Серьезные проблемы имеются и в промышленном строительстве. Промышленность Санкт-Петербурга практически не развивается, в последнее время не построено ни одного нового завода, за исключением заводов по сборке иностранных автомобилей. И, кроме

того, промышленные зоны, куда должны выводиться промышленные предприятия с берегов Невы, не обеспечены инженерными коммуникациями. Вообще проблема инженерных коммуникаций, которыми во всем мире занимаются власти федеральные, муниципальные, никак не решается. Раньше существовала отдельная строка в бюджете – отчисление на инженерную инфраструктуру. Сейчас все это «утоплено» в общей инвестиционной программе города и тратится на все что угодно. И хотя все это тоже нужно, но инженерная подготовка территорий резко отстает от тех потребностей, которые есть

– Как вы можете оценить профессиональную подготовку современных строителей?

– Большая проблема – повышение квалификации работников строительной отрасли, а еще большая проблема – это обучение мигрантов. Только 40 процентов всех работающих на стройках Петербурга гастарбайтеры оформлены официально и имеют первый-второй разряды по строительным специальностям. Все остальные – необученные люди – врачи, препода-

ватели и тому подобное. Для них нужно организовать «курсы молодого бойца», где они будут проходить элементарную подготовку.

Полностью разрушена система повышения квалификации руководителей работников, руководителей строков. Для них остро необходимо повышение квалификации в области экономики, в области менеджмента, в области новых технологий. Вузы готовят бакалавров, и они приходят на стройку и начинают заново учиться. К тому же и вузовские программы в значительной степени устарели.

Кроме того, я горячий сторонник, чтобы у нас на стройках были так называемые «менеджеры проектов», как за рубежом. Это человек, который отвечает за стройку от начала и до конца; причем отвечает не только за технологические процессы, как наши прорабы или старшие прорабы, но и за всю экономику процесса строительства данного объекта.

К сожалению, у нас очень сильные традиции прошлого. Я бываю в строительных организациях и вижу даже надписи старые: «Сметно-договорной отдел», «Планный отдел»...

– Сегодня в строительной отрасли завершилось становление саморегулирования. Каким вам видится место и значение «Союзпетростроя» в этой системе?

– Есть мнение о том, что в системе СРО нет места таким бизнес-сообществам, как наше или, например, Союз строительных объединений и организаций. Это неправильно! В корне неверно! Согласно букве закона задача СРО заключается лишь в том, чтобы выдавать допуски на отдельные виды работ и осуществлять контроль. И все. Вы не найдете в уставах саморегулируемых организаций пунктов об общественной, просветительской деятельности, организации конференций и прочем.

Я считаю, что должно быть сосуществование. «Союзпетростроем» создано три СРО: «Союзпетрострой-

Стандарт», «Союзпетрострой-Проект» и «Союзпетрострой-Энергоаудит». В общем и целом саморегулирование не противоречит той работе, которую проводят общественные организации.

– Лев Моисеевич, при вашей загруженности и увлеченности работой остается ли время для хобби?

– Хобби – филармония, классическая музыка. Стараюсь приобретать абонементы и не пропускать ни одного концерта. Пока позволял возраст – сейчас я немножечко поух – зимой увлекался равнинными лыжами. Кроме того, я до сих пор вожу автомобиль. Меня как-то остановил гаишник: «Вы 1929 года рождения и водите!» – «Не расстраивайтесь, у меня права до 2017 года, поэтому мы с вами еще встретимся», – ответил я. «О, как я люблю ваше поколение!» – воскликнул блюститель безопасности на дорогах.

А кроме того, у меня есть две очаровательные правнучки, которые занимают значительную часть моего свободного времени.

– Какие качества больше всего цените в людях?

– Порядочность. Порядочность и правдивость в отношениях. Отсутствие двойного дна, когда в глаза говорят одно, а за глаза – другое. У меня в «Союзпетрострое» таких людей нет, поэтому мы уже больше 16 лет работаем вместе.

– Никогда не приходила мысль сменить профессию?

– Нет, никогда! Я очень люблю свою профессию – экономист! Я заканчивал экономический факультет Ленинградского университета в далеком 1951 году и волею судеб попал в строительную отрасль – в ремонтно-строительный трест. С тех пор я связан со строительством, с экономикой строительства. Я автор одиннадцати монографий, двухсот научных работ.

Еще в 1961 году, с появлением первых домостроительных комбинатов, я предложил перейти на расчеты за законченный объект в целом, без всяких промежуточных платежей и эти идеи изложил в книге «Эко-

досье

Лев Моисеевич Каплан

Родился 14 апреля 1929 года в Ленинграде. Житель блокадного города. В 1951 году с отличием закончил экономический факультет Ленинградского государственного университета. 15 лет работал руководителем экономических служб ряда строительных организаций города, в том числе крупнейшего в России Строительного треста № 20 Главленинградстроя. В 1962 году защитил кандидатскую диссертацию. С 1964 по 1995 год преподавал экономику строительства в Ленинградском финансово-экономическом институте, Инженерно-экономическом институте и 25 лет заведовал кафедрой экономики и управления строительством Ленинградского института повышения квалификации по методам и технике управления (ЛИМТУ), на которой повысил квалификацию свыше 20 тыс. руководителей организаций строительного комплекса. В 1980 году защитил докторскую диссертацию и в 1981 году получил звание профессора. Почетный академик Российской академии наук, заслуженный экономист Российской Федерации, почетный строитель России, почетный строитель Санкт-Петербурга. Автор 205 научных трудов. Среди его учеников – четыре доктора экономических наук. Награжден орденом «За заслуги в строительстве» и орденом Дружбы, медалями «За оборону Ленинграда», «За победу в Великой Отечественной войне», «Житель блокадного Ленинграда», почетным знаком «Строительная слава». В 1995 году создал Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой», бессменным вице-президентом и директором которого является по настоящее время.

номика строительных организаций в условиях расчетов за объект в целом». Я последовательно, порой под огнем критики, боролся за переход к рыночной экономике, который и произошел в конце 80-х – начале 90-х годов прошлого века.



Полуразрушенный объект культурного наследия приобрело ООО «Бест» за 33,2 млн рублей (начальная цена – 33 млн рублей). Заявки на участие в торгах подали четыре претендента.

Здания расположены на трех земельных участках площадью 5080 кв. м по адресу: Тихорецкий проспект, 17, лит. А, Б, Г. Лесная молочная ферма Ю.Ю. Бенуа является объектом культурного наследия регионального значения. Она расположена в зоне дворцово-парковых комплексов и исторических парков, в границах территории объекта культурного наследия регионального значения. Новое строительство в указанной зоне запрещено. Разрешенное использование – для объектов культуры и искусства.

Здания находятся в аварийном состоянии. В соответствии с условиями договора

купли-продажи, победитель торгов обязан произвести восстановление (реставрацию) зданий в течение 3,5 лет с даты подписания договора. Все ремонтно-строительные и реставрационные работы подлежат обязательному согласованию с КГИОП.

Одновременно с заключением договора купли-продажи покупатель должен заключить охранное обязательство с КГИОП.

Площадь здания самой дачи Ю.Ю. Бенуа (литера А) составляет 636,6 кв. м, административного здания (литера Б) – 255,3 кв. м, а здания опытного производства (литера Г) – 1768,7 кв. м.

«На мой взгляд, в этом проекте мало экономики – это чистое меценатство. Никакое новое строительство на территории недопустимо, здания являются памятниками, и их можно только реставрировать. Буду-

щее использование инвестор также будет согласовывать с КГИОП. Там можно открыть арт-галерею, может быть, по согласованию с комитетом, – ресторан», – рассказывает генеральный директор Фонда имущества Андрей Степаненко.

В тот же день фонд реализовал земельный участок под строительство жилого дома в Приморском районе, на Нижне-Каменской улице, участок 2 (юго-восточнее пересечения с Глухарской улицей). Площадь надела составляет 15 080 кв. м.

В соответствии с генпланом, участок расположен в зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки. На участке планируется размещение многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом общей площадью 18 870 кв. м.

Победителем торгов стало ЗАО «Строительная компания "Темп"», заплатившее за лот 351 712 350 рублей. Срок проектирования и строительства составляет 45 месяцев. Начальный размер арендной платы составлял 130 712 350 рублей. В конкурсе участвовало десять претендентов.

По итогам аукциона стоимость нагрузки на метр возводимых улучшений составляет 565 USD. «В настоящее время жилое строительство – единственный в Санкт-Петербурге сегмент рынка, неподвластный ни кризису, ни политическим веяниям. Здесь стабильно высокий спрос, продиктованный и востребованностью нового жилья, и отсутствием на пригородных, по сути, территориях проблем с градозащитными организациями», – пояснил г-н Степаненко.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

Земля – до востребования

Елена Зубова. В ближайшие несколько месяцев новых промышленных проектов в Петербурге и Ленобласти специалисты не ждут: спрос на земельные участки под промышленное строительство ограничивается несколькими десятками гектаров, да и то – инвесторов не слишком интересуют территории без инженерной подготовки.

Крупнейшие реализованные проекты современной индустриальной недвижимости

№	Название	Расположение	Год
1	«Русский дизель»	П/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск, ЛО	1990
2	Coca-Cola	Пулковское ш., 50	1995
3	British American Tobacco	Ул. 3-я Конная Лахта, 38 лит. А	1997
4	Helkama	П/з «Лазаревка», г. Выборг, ЛО	1997
5	Smurfit Kappa	Пр. Гоголя, 7, г. Всеволожск, ЛО	1997, 2008
6	Wrigley	Пулковское ш., 48	1999
7	Procter & Gamble (Gillette)	Пулковское ш., 54	2000
8	Philip Morris	П/з «Горелово», ЛО	2000
9	Caterpillar	Московское ш., 1/1, г. Тосно, ЛО	2000
10	Kraft Foods	П/з «Горелово», ЛО	2000, 2008
11	Ford	П/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск, ЛО	2002
12	Scania	Люботинский пр., 8	2002
13	Swedwood (IKEA)	Шведский пр-д, 15, г. Тихвин, ЛО	2002, 2006
14	Ariston	П/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск, ЛО	2002
15	Schwarzkopf & Henkel	Г. Тосно, ЛО	2003
16	Rexam	П/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск, ЛО	2004, 2007
17	Nokian Tyres	П/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск, ЛО	2005
18	«Оптоган» (бывш. Elcoteq)	Таллинское ш., 206	2005
19	PepsiCo	П/з «Парнас», 5-й Верхний пер., 2	2005
20	«Русский стандарт»	Пулковское ш., 46	2006
21	Roca Group	Промышленная ул., 7, г. Тосно, ЛО	2006
22	Knauf	Механическая ул., 9, корп. 3, г. Колпино, СПб	2006
23	Alutech	Всеволожский пр., 115, г. Всеволожск, ЛО	2006
24	Bosch & Siemens	П/з №3, ул. Карла Сименса, 1, лит. Б, пос. Стрельна	2007
25	Toyota	П/з «Шушары», Софийская ул., 115	2007
26	General Motors	П/з «Шушары», Автозаводская ул., 2	2008
27	Балтийская стекольная компания	Выборгское ш., 503, корп. 3, пос. Парголово, СПб	2008
28	«Илим Гофропак»	Павловская ул., 13, г. Коммунар, ЛО	2008
29	Ленинградский сборочный завод	Всеволожский пр., 113, г. Всеволожск, ЛО	2008
30	АДП «Луга» (Faugecia)	Большая Заречная ул., 1, лит. А, г. Луга, ЛО	2008
31	Nissan	П/з «Каменка», Комендантский пр., 140	2009
32	Gestamp Automoci n	П/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск, ЛО	2009
33	Hyundai	П/з «Каменка»	2010
34	Magna	П/з «Шушары», ул. Ленина, 39	2010
35	Schneider Electric	П/з №3, стр. 1, г. Коммунар, ЛО	2011

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2011

Примерный перечень территорий, на которых размещены объекты производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, подлежащих градостроительному преобразованию

№ п/п	Наименование территорий нежилых зон	Наименование района Санкт-Петербурга
1	«Балтийская»	Василеостровский
2	«Адмиралтейская»	Адмиралтейский
3	«Галерная»	
4	«Уральская»	Василеостровский
5	«Арсенальная»	Калининский
6	«Новоизмайловская»	Адмиралтейский и Московский
7	«Петровский остров»	Петроградский
8	«Леонтьевский мыс»	Петроградский
9	Вдоль Петроградской набережной	
10	У Кантемировского моста	Петроградский и Выборгский
11	«Синопская»	Центральный
12	«Таврическая»	
13	«Выборгская»	Выборгский
14	«Парнас»	
15	«Полуостров»	Калининский
16	«Кировская»	Кировский
17	«Металлострой»	Колпинский
18	«Ржевка»	Красногвардейский
19	«Охтинская»	
20	«Ручьи»	
21	«Красносельская»	Красносельский
22	«Волхонка»	
23	«Белоостров»	Курортный
24	«Предпортовая-1»	Московский
25	«Предпортовая-2»	
26	«Дача Долгорукова»	Невский
27	«Нева»	
28	«Октябрьская»	
29	«Левобережная»	
30	«Стеклянный городок»	
31	«Рыбацкое»	
32	«Стрельнинская»	Петродворцовый
33	«Прибрежная зона г. Ломоносова»	
34	«Конная Лахта»	Приморский
35	«Северо-Западная»	
36	«Коломяги»	
37	«Чернореченская»	
38	«Шушары»	Пушкинский
39	«Обухово»	Фрунзенский
40	«Волково»	
41	«Юго-Западная»	Красносельский
42	«Восточная» («Пушкинская»)	Пушкинский
43	«Горская»	Приморский
44	«Кронштадтская»	Кронштадтский
45	«Купчинская»	Колпинский
46	«Бронка»	Петродворцовый
47	«Ломоносовская»	
48	«Мартышкино»	

Источник: Правительство Санкт-Петербурга



АКТИВНОСТЬ НА РЫНКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НИЗКАЯ. РАЗВЕ ЧТО КЛАСТЕРЫ РАЗВИВАЮТСЯ

По оценкам компании «ЮИТ Лентек», спрос на участки под промышленное строительство – не более 100 га в год. При этом большинство запросов приходится на пятна площадью в 0,5 га, что позволяет построить предприятие на 3-5 тыс. кв. м.

По словам директора по развитию объектов недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек» Максима Соболева, до конца года намереваются закрыть сделки по приобретению земли для строительства производственных объектов не более полутора десятка компаний.

«Активность на рынке промышленного строительства низкая, – подтверждает Дмитрий Куни, президент генподрядной компании STER. – Разве что кластеры развиваются».

Большинство проектов в кризис, отмечают участники рынка, не то что заморозились – остановились еще до выхода на площадку. И по сей день многие инвесторы занимают выжидательную позицию. Тем не менее рынок промышленного строительства не умер. «В кризис почти все замерло – за исключением пищевых перерабатывающих производств. Даже в кризис под такие объекты были заявки на приобретение земли и проектирование новых мощностей», – рассказывает Дмитрий Миронов, генеральный директор ООО «Питер Девелопмент», подчеркивая, что это – опыт его компании.

Мода на авто

Как только ситуация стала выправляться, желающие создавать индустриальную недвижимость активизировались. С начала года о строительстве предприятий в Петербурге заявил, в частности,

концерн Fiat. ОАО «Фармсинтез» инвестирует в строительство новых заводов в Петербурге 2,1 млрд рублей. Южнокорейский судостроительный конгломерат STX Group в июне подписал первоначальный контракт с ОАО «Объединенная судостроительная корпорация». Сумма контракта – 1 млрд USD. Громкой новостью 2011 года стало строительство трех автозаводов в индустриальном парке «Марьино» (Петродворец): «Е-Авто» (сборочное производство легковых автомобилей), «Яровит Моторс» (производство грузовых автомобилей) и «Техноэксим» (производство систем, агрегатов и компонентов для автомобилей).

Идея превращения Петербурга в северо-западный Детройт не давала покоя городской администрации. Сейчас автокластер считается вполне сформированным. Поэтому власти берутся за очередные масштабные проекты. С 2010 года в Петербурге формируется фармацевтический кластер. Первые соглашения были подписаны на Международном экономическом форуме в прошлом году. Участники – ООО «Герофарм» с комплексом по производству фармацевтической продукции и объемом инвестиций в 1,3 млрд рублей; ЗАО «Биокад» с предприятием по производству фармацевтической продукции (лекарственные средства в твердом и жидком виде) и объемом инвестиций 1,07 млрд рублей; ООО «Неон» с заводом по производству химико-фармацевтической продукции, готовых лекарственных средств и препаратов, объем инвестиций – 910 млн рублей; ООО «Самсон-Мед» – завод по производству медицинских препаратов с объемом инвестиций 1,5 млрд

рублей. Позже появился договор с «Фарм-Холдингом», а через год на форуме-2011 подписано новое соглашение – с «MSD Фармасьютикалс» и «АстраЗенека Россия», которая обещала вложить в российские проекты 1,2 млрд USD в течение 5 лет.

Кроме того, Петербург обзаведется мебельным кластером (выделена территория более 16 га в промышленной зоне «Ржевка», объем инвестиций – около 4 млрд USD).

Также кластером в администрации считается отверточное производство компьютеров Hewlett-Packard, а тайваньская Foxconn объявлена пионером электронного кластера.

Расходы на самостоятельность

Все эти проекты так или иначе поддерживаются властями. В частности, инфраструктурные объекты, необходимые для нормальной работы автомобильных заводов в Марьино, обязался построить город. Прочие желающие заниматься промышленным производством действуют на свой страх и риск. При этом, отмечает Максим Соболев, большинство этих самых прочих – малые и средние компании, которые сегодня наиболее активны на рынке. Им нужны участки небольшие, но полностью подготовленные инженерно.

«Новые проекты анонсируются. Мы постоянно ведем активные переговоры с потенциальными резидентами созданного нашей компанией индустриального парка Greenstate в Горелове. И видим, что некоторые инвесторы сейчас взяли паузу, чтобы оценить, как развивается ситуация с экономическим спадом и каковы перспек-

тивы очередной волны кризиса», – рассказывает г-н Соболев.

По словам Дмитрия Миронова, тенденций на этом рынке можно выделить три: вынос предприятий из центра города с последующим редевелопментом индустриальной недвижимости, развитие (расширение) действующих промышленных территорий (предприятий) и новое строительство.

Снос промышленного здания и строительство на его месте нового – недешевое удовольствие. Стоимость сноса – от 100 USD за квадратный метр. Если есть необходимость провести рекультивацию почв и деконтоминацию разобранных стен – еще по 130 USD за квадратный метр. Плюс новое строительство, плюс оборудование. Единственный, хоть и немалый, бонус – наличие инженерных сетей.

Тем не менее компании «Газстрой», рассказывает ее генеральный директор Галина Иванова, потребовалось на сооружение нового предприятия взамен прежнего 100 млн EUR (с учетом стоимости оборудования) – примерно 1200 EUR на квадратный метр. На подготовку документов для застройки участка, который всегда имел промышленное назначение (а значит, не требовалось времени, чтобы изменить его функцию), ушел год. Окупить вложения инвесторы рассчитывают за 5-6 лет.

Расширение действующих предприятий – тоже непростое дело. «К сожалению, в настоящее время в Петербурге инвестиционное законодательство затрудняет получение земельных участков для развития промышленности, даже после выполнения всех требований градостроительных регламентов, а это негативно сказывается на бизнесе», – комментирует Дмитрий Миронов.

Третий вариант – новое строительство – может обернуться непредсказуемыми затратами: никогда не угадаешь, во сколько времени и денег обойдутся согласования, разрешения, а главное – инженерия.

По мнению Дмитрия Куниса, проекты greenfield* намного выгоднее и удобнее проектов brownfield**: «Brownfield – вынужденная мера. Greenfield выгоднее, если есть сети. А лучше – редевелопмент».

Максим Соболев более интересным вариантом считает brownfield, поскольку в этом случае уже есть инженерные коммуникации. Но реализовать такой проект не всегда возможно, отмечает он, «по причине специфических требований к конструкциям производственных объектов либо к инженерным сетям. Могут оказываться недостаточными лимиты мощностей, которые традиционно имелись у существующих промышленных зон».

Цена попала в сети. Инженерные

Сегодня под промышленную застройку предлагается, по разным оценкам, 3,5–8 тыс. га земли, но инженерно подготовлено лишь 5-10%. При этом спрос, само собой, есть именно на подготовленные земли.

* Greenfield – это проект с нуля.

** Brownfield – осуществление строительства на существующей базе – например, путем модернизации здания, возведения дополнительной инфраструктуры и т. д.



**СЕЙЧАС
АВТОКЛАСТЕР
СЧИТАЕТСЯ
ВПОЛНЕ СФОРМИРОВАННЫМ.
ПОЭТОМУ ВЛАСТИ
БЕРУТСЯ
ЗА ОЧЕРЕДНЫЕ
МАСШТАБНЫЕ
ПРОЕКТЫ**

Пригодные под застройку участки располагаются в основном на территории Ленобласти, известной недостатком инженерных мощностей. Все инвесторы, по словам Дмитрия Куниса, имеют проблемы с сетями – это уже аксиома. У девелоперов, говорит г-н Соболев, из-за отсутствия сетей и невозможности подвести коммуникации простаивают купленные участки.

По оценкам девелоперов, инженерная подготовка 1 га земли обходится чуть ли не в 1 млн EUR. По данным Knight Frank St. Petersburg, неподготовленная земля продается сегодня по 30 USD за квадратный метр. При этом подготовленные участки в промышленных зонах вроде Ново-Орловской, «Нойдорфа», где коммуникации подводились за счет бюджета, предлагаются инвесторам по 170 USD за квадрат. Метр участка в ИП Greenstate, по оценке Максима Соболева, стоит около 200 USD – компания уже вложила в инженерия 6 млрд рублей.

Инженерия – одна из основных составляющих в стоимости земли и, конечно, в себестоимости строительства. Кроме того, на себестоимость влияют масштабы строительства: чем больше предприятие, тем дешевле сооружение коробки здания. По расчетам «ЮИТ», сооружение производственного объекта площадью до 10 тыс. кв. м стоит около 40-50 тыс. рублей за квадратный метр (без учета внешних сетей и получения технических условий). При этом затраты на внешние сети зависят от многих факторов, прежде всего – от наличия источников инженерно-технического обеспечения, от удаленности точек присоединения, протяженности сетей, которые необходимо проложить. В некоторых случаях стоимость прокладки внешних сетей увеличивается за счет затрат на оформление прав на земельные участки, расположенные по ходу прокладываемых инженерных сетей.

Но себестоимость объекта площадью от 50 тыс. кв. м обойдется дешевле – 30-35 тыс. рублей за метр. Если речь идет о расширении производственных площадей, есть возможность уложиться в 20 тыс. рублей за квадрат.

Но, по словам г-на Куниса, на рынке уже наблюдается тенденция к увеличению себестоимости строительства – за счет роста цен на стройматериалы.

Кластеры в миниатюре

Возможно, неплохой выход из ситуации для небольших предприятий – сесть в индустриальных парках, которых сегодня под Петербургом появляется все больше. Эдакий небольшой кластер, если такое определение применимо к пулу предприятий, выпускающих разную продукцию.

По данным Knight Frank, стоимость земли в большинстве парков – 45–150 USD за квадратный метр. Эксперты подчеркивают: индустриальный парк – это услуга, которая, однако, снижает риски предприятия. Предприятие занимается только производством – и строительством цехов вместе с согласованиями и присоединениями, и обслуживание территории берет на себя владелец парка. Как правило, клиент вправе выбирать: строить производственный площадку самостоятельно или довольствоваться арендой готового помещения, причем построеного built-to-suit – под заказчика. Вторым вариантом дорожке, отмечает Олег Громков, руководитель группы исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, но покупка неподготовленного участка и самостоятельное его оснащение всем необходимым в большинстве случаев оказывается для производителей более дорогостоящим мероприятием, чем покупка подготовленного участка в составе парка.

Дмитрий Кунис напоминает: сейчас многие производственники все равно арендуют индустриальные площади – кто на Невском заводе, кто на Заводе турбинных лопаток, кто на «Электросиле». Между тем условия в парках гораздо лучше, чем на старых заводах. «Офисы переехали в бизнес-центры, почему бы предприятиям не переехать в индустриальные парки», – рассуждает он.

На наш век хватит

По подсчетам «ЮИТ», с начала 2011 года в Петербурге и Ленобласти заявлено строительство промышленных объектов на площадях в 80 га. К концу года эта цифра вырастет до 100-150 га. Из общего объема 10 га приходится на Ново-Орловскую промышленную зону, 50 га – на частные предприятия, в том числе «Е-мобиль», парк «Дони-Верево», предприятия Тосно.

Таким образом, говорит Максим Соболев, спрос на землю под индустриальное строительство составляет около 100 га в год. Такими темпами земли у нас хватит на ближайшие 70 лет.

Примерный перечень территорий, предполагаемых для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения

№ п/п	Наименование территорий	Примерные параметры территорий	Предельный срок проведения комплекса мероприятий по разработке документации по планировке территорий	Ответственный исполнитель
1	«Юго-Западная»	Схема № 1	2010 г.	КЭРППиТ
2	«Металлострой»	Схема № 2	2007 г.	КЭРППиТ
3	«Шушары»	Схема № 3	2007 г.	КЭРППиТ
3.1	«Шушары»	Схема № 3а	2010 г.	КИСП
4	«Красносельская»	Схема № 4	2007 г.	КЭРППиТ
5	«Коломяги»	Схема № 5	2010 г.	КЭРППиТ
6	«Северо-Западная»	Схема № 6	2010 г.	КЭРППиТ
7	«Парнас»	Схема № 7	2010 г.	КЭРППиТ
8	«Ржевка»	Схема № 8	2010 г.	КЭРППиТ
9	«Нева»	Схема № 9	2010 г.	КЭРППиТ
10	«Рыбацкое»	Схема № 10	2007 г.	КЭРППиТ
11	«Обухово»	Схема № 11	2010 г.	КЭРППиТ
12	«Предпортовая-1»	Схема № 12	2010 г.	КЭРППиТ
13	«Предпортовая-2»	Схема № 12а	2010 г.	КЭРППиТ
14	«Пушкинская»	Схема № 13	2010 г.	КЭРППиТ
15	«Конная Лахта»	Схема № 14	2007 г.	КЭРППиТ
16	«Купчинская»	Схема № 15	2010 г.	КЭРППиТ
17	«Белоостров»	Схема № 16	2010 г.	КЭРППиТ
18	«Ручьи»	Схема № 17	2007 г.	КЭРППиТ
19	«Ломоносовская-Мартышкино»	Схема № 18	2010 г.	КЭРППиТ
20	«Часть территории морской портово-промышленной зоны»	Схема № 19	2010 г.	КЭРППиТ
21	«Бронка»	Схема № 20	2010 г.	КЭРППиТ
22	«Военная гавань» и «Янтарь»	Схема № 21	2010 г.	КЭРППиТ
23	«Предпортовая-3»	Схема № 22	2010 г.	КЭРППиТ
24	«Нойдорф» (пос. Стрельна)	Схема № 23	2007 г.	КЭРППиТ
25	«Марьино»	Схема № 24	2010 г.	КЭРППиТ
26	Особая экономическая зона «Ново-Орловская»	Схема № 25	2007 г.	КЭРППиТ
27	«Ижорские заводы»	Схема № 26	2010 г.	КЭРППиТ
28	«Каменка»	Схема № 27	2007 г.	КИСП

Источник: Правительство Санкт-Петербурга
Принятые сокращения:
КЭРППиТ – Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли
КИСП – Комитет по инвестициям и стратегическим проектам

Перечень территорий, предполагаемых для реконструкции и размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, требующих первоочередной подготовки документации, необходимой для реконструкции и освоения

№ п/п	Наименование территории	Параметры территорий	Начало работ по реконструкции и освоению территории
1	«Шушары»	Ж.-д. линия «Станция Рыбацкая – станция Купчинская – станция Предпортовая» – территория российского акционерного общества «Высокоскоростные магистрали» – р. Кузьминка – ж.-д. линия Витебского направления	2006 г.
2	«Металлострой»	Ж.-д. линия Мурманского направления – р. Ижора – р. Попова Ижорка – ж.-д. линия Московского направления – р. Славянка	2007 г.
3	«Конная Лахта»	Проектное продолжение магистрали № 50 – ж.-д. линия Сестрорецкого направления – проектное продолжение магистрали № 49	2008 г.
4	«Нойдорф» (пос. Стрельна)	Строительные кварталы № 30, 33, 33А и 36, а также часть территории птицефабрики «Ломоносовская» до территории бронетанкового завода № 61 Министерства обороны Российской Федерации и Володарского лесничества	2004 г.
5	«Красносельская»	Ул. Освобождения – ул. Спирина – ул. Рябчикова – ул. Юных Пионеров – ул. Свободы – ул. Восстановления – Нарвская ул. – Красногорская ул. – административная граница Санкт-Петербурга	2005 г.
6	«Рыбацкое»	Ж.-д. линия «Станция Рыбацкая – станция Купчинская» – ж.-д. линия Московского направления – ж.-д. линия Волховского направления – р. Кузьминка	2009 г.
7	«Ручьи»	Ул. Руставели – Пискаревский пр. – кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга	2009 г.
8	Особая экономическая зона «Ново-Орловская»	Продолжение Парашютной ул. – дорога на Каменку – Заповедная ул. – продолжение Суздальского пр.	2007 г.
9	«Каменка»	Юго-восточнее пересечения кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и трассы Западного скоростного диаметра	2006 г.

Источник: Правительство Санкт-Петербурга

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ООО «Сэтл Групп» по итогам первого полугодия 2011 года выплатит собственникам 20 млн рублей из чистой прибыли общества.** Прибыль за указанный период составила 20,122 млн рублей. Решение о выплате было принято 23 сентября 2011 года на общем собрании владельцев компании. Из этой суммы 14 млн рублей будет направлено председателю совета директоров компании, владельцу 70% капитала Максиму Шубареву, 6 миллионов – генеральному директору, владельцу 30% капитала Яну Изаку. Отметим, по итогам 2010 года компания выплатила собственникам 23,7 млн рублей из накопленной чистой прибыли.

■ **Новую Голландию закрывают для посещения.** 2 октября 2011 года остров закрывается для посетителей в связи с необходимостью проведения намеченных на конец этого года консервационных работ на всех исторических объектах острова. После успешного первого сезона территория вновь будет открыта весной 2012 года. Свыше 130 тыс. человек посетило остров Новая Голландия с момента его открытия для широкой публики этим летом. Специальный сезон посещений острова стартовал 16 июля. «Лето в Новой Голландии» – проект Дарьи Жуковой и «Айрис Новая Голландия», по которому впервые за всю 300-летнюю историю остров был открыт для посещения. Проект «Лето в Новой Голландии» разработан молодым русским архитектором Борисом Бернаскови. Территория острова была преобразована в парк с газонами и несколькими морскими контейнерами для обустройства временных пространств, каждый со своей функцией. Летнее кафе «Голландия» разместилось во внутреннем дворе здания бывшей гауптвахты. Победителем конкурса по выбору консультанта на генеральное планирование дальнейшего развития острова Новая Голландия в Санкт-Петербурге стало архитектурное бюро WorkAC. Конкурс был организован The Architecture Foundation, который пригласил к участию компании со всего мира.

■ **Nordea «раздает» ипотеку.** До 31 декабря «Нордеа Банк» предоставляет специальные условия кредитования покупателям ЖК «Шведская корона». Квартиры в новостройке теперь можно приобрести в ипотеку по ставке от 8,5% в рублях и от 6% в валюте, причем ставка действует вне зависимости от срока кредита и формы подтверждения доходов.

■ **Территорию во Фрунзенском районе исключили из адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».** Правительство города постановило внести изменения в закон Санкт-Петербурга «Об адресной программе «Развитие застроенных территорий»». Из перечня планируемых к развитию застроенных территорий исключат участок, ограниченный Лиговским проспектом, Расстанной, Тамбовской, Прилукской улицами, во Фрунзенском районе.

форум

Спасательный круг российской энергетики

Илья Дмитриев. Одиннадцатый Петербургский международный энергетический форум в очередной раз подтвердил, что дальнейшее развитие экономики невозможно без серьезной реформы энергетической отрасли.

В первую очередь необходимо решить вопросы энергоэффективности производств, рационального использования природных ресурсов и модернизации топливно-энергетического комплекса страны. Комплекс включает в себя разветвленную сеть ресурсодобывающих и энергопроизводящих предприятий, нефте- и газопроводов, подстанций, сотен и тысяч других объектов. Вести борьбу за каждый киловатт-час электроэнергии поможет и активное внедрение энергосберегающих технологий. Об этом и многом другом говорили ученые и энергетики-практики в первый день работы форума.

«Перед нами стоит задача существенно повысить уровень жизни населения, а без развития энергетики это невозможно», – сказал в своем выступлении академик Алексей Конторович.

Задача максимум

В ближайшее десятилетие энергетика будет требовать все новых и новых топливных вливаний. Роль спасательного круга в этой непростой ситуации должен сыграть переход на возобновляемые источники энергии, такие как энергия ветра, гидроэнергия, энергия приливов и отливов, энергия солнечного света, биоэнергетика и, конечно же, более эффективная переработка нефти.

Особый разговор об энергетике атомной. Уже сейчас ее потребление в Петербурге составляет 37% при средних общероссийских показателях в 16%. «Атомная энергетика должна поддерживаться государством, поскольку за ней будущее», – считает директор Института глобальной ядерной безопасности Национального исследовательского ядерного центра МИФИ Александр Агапов.

В использовании атомной энергии российские ученые добились весь-



СЕЙЧАС НАСТУПИЛ ЭТАП ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПЕРЕВООРУЖЕНИЯ

ма серьезных успехов, страна в этом сегменте стоит сразу после Германии и Японии. Но на достигнутом останавливаться нельзя. К 2025 году доля атомной энергетики в стране должна возрасти до 25%, как предусмотрено программой развития топливно-энергетического комплекса России.

Первая «ласточка» из... полиэтилена

В России, и в частности в Петербурге, приоритетом энергоэффективной политики должна стать замена и модернизация энергоагрегатов, оптимизация режимов транспортировки энергоресурсов и появление дополнительных современных компрессорных станций. Как сообщил заместитель начальника департамента по транспортировке, подземному хранению и использованию газа ОАО «Газпром» Валерий Матюшечкин, эти мероприятия важны не только для газовой промышленности, но и для

смежных отраслей, ведь выработка газа рассчитана на конечного потребителя.

Российские газовики начали использовать для сооружения газопроводов современные полимерные материалы вместо привычного металла. Полиэтилен, из которого сейчас выпускаются трубы, гораздо более технологичен в работе, способен снижать при транспортировке как потери самого голубого топлива, так и потери энергии. Еще один важный аспект: США и Западная Европа сегодня для поддержания жизнеспособности своих экономик и обеспечения достойного уровня жизни граждан расходуют от 2 до 3,5 тонн нефти на человека в год. Россия тратит менее тонны, и это было бы несомненным плюсом в плане экономии топливных ресурсов. Если бы не одно «но»: Европа и США тратят на своих граждан в значительной мере именно российскую нефть. То есть наши

природные ресурсы истощаются, развивая экономики других государств. А запасы «черного золота» не бесконечны. На исходе уголь, следующая на очереди – нефть. Так что президиум представительного петербургского форума на пленарном заседании пришел к выводу, что наша страна стоит на пороге очередной революции – в области газовой промышленности. И только ее интенсивное развитие позволит нам еще многие годы сохранять лидерство в этой сфере и уверенно смотреть в будущее.

IT-технологии и экономия энергии

Сейчас наступил этап энергетического перевооружения. Для этого в первую очередь необходимо усовершенствовать действующие энергетические подстанции, спланировать и построить новые, увеличить мощности и в то же время не забывать об экономии энергии.

Стране как воздух необходима разработка программного обеспечения и IT-технологий, которые помогут решить множество вопросов глобальной и региональных экономик.

До 2030 года необходимо полностью вывести устаревшие мощности либо модернизировать их. В противном случае электроэнергетика может остановиться в своем развитии, «зависнуть», да так, что никакая перезагрузка не поможет. «Необходимо уже сегодня разрабатывать новые механизмы и принципы развития отрасли именно с учетом инновационных IT-технологий для того, чтобы инвесторам стало по-настоящему выгодно вкладывать средства в развитие электроэнергетики», – отметил первый заместитель генерального директора ОАО «Газпром электрохолдинг» Павел Шацкий.

опрос

В ЧЕМ ГЛАВНАЯ ПРОБЛЕМА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ В НАШЕМ РЕГИОНЕ? КАК ЕЕ РЕШИТЬ?



Юха Вято, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус»:

– В нашем регионе очень длинный отопительный сезон – почти 9 месяцев. Огромные деньги сейчас тратятся населением на оплату отопления. Современные строительные технологии позволяют почти на 40 процентов сократить эти расходы. Как финская строительная компания, мы применяем многие энергоэффективные технологии на наших объектах с целью минимизации потерь тепла. Так, во внешних стенах слой утеплителя превышает необходимые нормы, в квартирах установлены двухкамерные деревянно-алюминиевые

окна. Надо популяризировать идею энергоэффективности и приучать людей обращать внимание на примененные при строительстве технологии, потому что от этого зависят дальнейшие платежи.



Александр Недашковский, генеральный директор СК «Баутон»:

– Главная проблема – это отсутствие спроса на энергоэффективные решения. Поскольку переход к энергоэффективному хозяйству в каком-то смысле сродни переходу к следующему этапу технической революции, то для ее реализации требуется система мер, включающая поддержку государства, где

должны быть предусмотрены соответствующие поощрения и санкции. При создании такой системы мер у хозяйствующих субъектов будет стимул и необходимость заниматься внедрением энергоэффективных решений.

Если мы посмотрим на опыт США, то увидим, что переход к энергоэффективным технологиям курировала специальная комиссия. В странах ЕС существует четкая система норм, требований по применению энергоэффективных технологий, несоблюдение которых грозит серьезными санкциями. Рассчитывать на то, что у нас рынок сам развернется к применению этих технологий, бессмысленно. Без этого не возникнет широкий спрос. На мой взгляд, легче всего начать поддерживать продвижение энергоэффективных технологий в новом строительстве, особенно в коттеджном. Следующим сектором могла бы стать сфера ЖКХ.



Владимир Евструпов, генеральный директор компании «Соли-дар»:

– Основная проблема энергоэффективности, в том числе и в нашем регионе, – то, что нет продуманной государственной политики в этом направлении. Начиная с того, что существуют проблемы с получением экспертного заключения по ряду современных проектов, нормы по которым часто не прописаны, и заканчивая вопросами отсутствия субсидий и дотаций для компаний, предлагающих на рынке подобные решения, и для тех, кто их решит непосредственно внедрять.

Рынок играет по законным правилам

Татьяна Елекоева. В России рынок недвижимости, как и все стратегически важные отрасли экономики, напрямую связан с политикой. И Петербург в этом вопросе – не исключение.

Правила игры, которые диктуют отечественное законодательство и политические события, быстро меняются. Это провоцирует ценовые колебания, влияет на структуру и активность рынка в целом.

Впрочем, эксперты не всегда признают зависимость рынка от законодательных новелл. «В условиях рыночного ценообразования нельзя провести прямую связь между принятием законодательных актов и колебанием цен, – комментирует коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"» Лариса Инченкова. – На нашем рынке действует классический механизм определения стоимости в зависимости от спроса. Если он есть – повышается цена предложения, и наоборот».

Ценовые корреляции

Однако себестоимость проекта находится в прямой зависимости от существующего законодательства, считает начальник управления Государственной экспертизы Ленинградской области Виталий Санаров. И существенно ее снизить могут, например, законы, направленные на снижение административных барьеров. Действенным документом в этом смысле может стать законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в части уравнивания статуса экспертных заключений государственной и негосударственной экспертизы, принятый пока только в первом чтении. Он не только сократит сроки выдачи разрешений на строительство и на ввод жилых зданий в эксплуатацию, но и сэкономит средства заказчиков строек.

«Иногда застройщики вынуждены тратить до полугода на оформление различных документов, а это означает сбой по бизнес-модели, – говорит генеральный директор компании «Ренова-стройгрупп» Михаил Семенов. – Капитал вкладывается на полгода позже. В коммерческих проектах, которые длятся пять-семь лет, это не так существенно. А вот для жилой недвижимости, где все строительство длится в среднем полтора года, увеличение срока на полгода существенно снижает доходность».

По словам Ларисы Инченковой, законодательные изменения могут



СМЕНА ГУБЕРНАТОРА В ПЕТЕРБУРГЕ ПОВЛИЯЕТ НА СОСТАВ ВЕДУЩИХ ИГРОКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА

повлиять и на принятие решения о принципиальной реализации проекта. «Если под влиянием тех или иных факторов экономика проекта не позволит считать его прибыльным – девелопер не будет принимать решение о запуске», – объясняет г-жа Инченкова.

Впрочем, реализация проекта может быть остановлена и против воли девелопера. Так, весной из-за отмены положения Правил землепользования и застройки, допущенного превышения высотных параметров в охранных зонах, прописанных Росохранкультуры, «зависли» сотни согласованных проектов, расположенных на территории охранных зон. «Если говорить о юридической коллизии, оказавшей влияние на рынок премиальной недвижимости, то это, безусловно, отмена в марте 2011 года Верховным судом действовавших градостроительных нормативных актов, – поясняет Лариса Инченкова. – В результате образовался правовой вакуум, который до сих пор не позволяет строителям начинать новые проекты. Принимая также во внимание, что кризис заставил девелоперов пересмотреть свои планы по строительству и выводу но-

вых объектов (многие предпочли отложить начало новых строек), мы подходим к закономерному итогу: предложение будет сокращаться, что рикошетом влияет на цены. Это закон рынка. Так что в случае неразрешимости сложившейся ситуации пострадают все его участники: и девелоперы, и покупатели, желающие приобрести статусное жилье».

Существенно всколыхнуть цены может и предполагаемое объединение Петербурга и Ленинградской области. Эксперты считают, что федеральная программа по финансированию инженерной подготовки близлежащих к Петербургу земельных участков, которую планируется запустить уже в следующем году, буквально взбудоражит рынок. По прогнозам генерального директора ГК «Унисто-Петросталь» Арсения Васильева, стоимость земельных участков, расположенных в Ломоносовском, Гатчинском, Всеволожском, Тосненском и Выборгском районах Ленинградской области, где активно ведут строительство петербургские компании, может подскочить в два-три раза, цены на жилую недвижимость вырастут на 15-20%.

Индекс доверия

Безопасность на строительном рынке и, соответственно, доверие потребителей в значительной степени было усилено за счет 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Более прозрачным и понятным стал рынок долевого строительства и благодаря 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». «Этот закон заставил внести достаточно серьезные коррективы в работу застройщиков и тем самым обезопасил покупателей жилья на первичном рынке», – говорит Виталий Санаров. Заместитель главы филиала акционерной компании «Бьер Люмбер Холдинг» Андрей Пушкарский также отмечает положительное влияние 214-ФЗ: «Когда он более или менее «обкатался» и большинство строительных компаний стало по нему работать, жульничества на рынке стало значительно меньше».

Однако и для самих строительных компаний, работающих по 214-ФЗ, закон несет немало преимуществ. Например, согласно поправкам, внесенным летом прошлого года, введен механизм прекращения ипотеки (погашения регистрационной записи об ипотеке) в отношении участка или права его аренды по заявлению застройщика. Кроме того, квартиры, по которым не заключены договоры долевого участия, после разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не находятся в залоге у дольщиков. Это позволяет застройщикам упростить процедуру продаж непроданных квартир.

Для застройщиков, которые до сих пор не перешли на работу по 214-ФЗ, жизнь может серьезно усложниться из-за постановления «О некоторых вопросах, возникающих из договоров купли-продажи будущей недвижимости». Этот документ был принят летом нынешнего года. Его суть в том, что если строительная компания не достроила здание в положенный срок или по каким-то иным причинам не может передать готовую квартиру в собственность покупателя, то в пользу последнего взыскиваются не только уплаченные по договору деньги, но и убытки в виде разницы между договорной и рыночной стоимостью квартиры.

Поствыборные перестановки

Предстоящие выборы, по мнению ряда опрошенных экспертов, вряд ли окажут существенное влияние на петербургский рынок недвижимости. «Изменения на рынке, скорее всего, могут вызвать итоговые результаты выборной компании, – считает Виталий Санаров. – От той команды, которую мы изберем в Госдуму следующего созыва, и от законов, которые они будут воплощать в жизнь, рынок, безусловно, находится в прямой зависимости».

Андрей Пушкарский также считает, что предвыборные политические баталии особой погоды на рынке не сделают. «Спад в сфере недвижимости может наступить из-за кризиса на фондовых рынках США и Еврозоны, – объясняет эксперт. – Это угроза, которой, несомненно, стоит бояться. Кроме того, существует прямая зависимость между динамикой цен на нефть и стоимостью недвижимости». Одним словом, если обвалится нефть, упадет и недвижимость».

Впрочем, некоторые игроки все же склонны считать, что за счет освоения предвыборных бюджетов некоторое оживление на рынке элитной и коммерческой недвижимости все же произойдет и к весне 2012 года это может спровоцировать незначительный рост цен.

Кроме того, смена губернатора в Петербурге, несомненно, повлияет на состав ведущих игроков строительного бизнеса. От новой расстановки сил зависит и изменения, которые до конца года должны быть внесены в главные градостроительные документы города – Генплан и Правила землепользования и застройки. Так, еще в конце прошлого года девелоперы подали 500 заявок в КГА на внесение корректировок в Генплан Петербурга и Правила землепользования и застройки относительно изменений функционального использования участка с общественно-делового на жилое, а также границ территориального зонирования. Кроме того, грядут изменения, связанные с перепрофилированием земель под жилищное и промышленное строительство, уточнением транспортных схем, реализацией стратегических проектов и пр.

Инициаторы конкурса:

Профессиональный конкурс «СТРОЙМАСТЕР 2011»
проводится с 18 августа по 15 октября 2011 года

Подведение итогов и награждение победителей состоится 27 октября 2011 года в Николаевском дворце

По вопросам участия в конкурсе обращаться в Петербургский строительный центр по телефону: (812) 324-99-97

СТРОЙМАСТЕР

Генеральный деловой партнер: **КРЕПС**
Генеральный информационный партнер: **Кто строит .ru**
Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **ВЕЛИКОЛЕПЬЕ**, **СТРОЙКА** ГРУППА ГАЗЕТ, **ВЕСТНИК** СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, **БН** БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Дом у Ратуши» ввели в эксплуатацию.

«Эталон-Вест» – структура ГК «Эталон» – ввела в эксплуатацию «Дом у Ратуши» в городе Гусеве Калининградской области. Семизэтажный жилой дом имеет общую площадь 6,5 тыс. кв.м.

■ «ДОМ-Лаверна» обанкротят по упрощенной процедуре.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 27 сентября признал ООО «ДОМ-Лаверна» несостоятельным. Согласно решению суда, банкротство будет проходить по упрощенной процедуре ликвидации должника, в отношении ООО «ДОМ-Лаверна» открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим суд назначил Валерия Хлямова. Одновременно он отстранил от исполнения обязанностей ликвидатора Дмитрия Киселева. Напомним, что ликвидация «ДОМ-Лаверна» началась 21 февраля 2011 еще до подачи заявления о банкротстве по решению учредителей (ООО «Лаверна» – собственника 90% уставного капитала – и компании «Саннидин Инвестментс Лимитед», владевшей 10%). Материнская компания ООО «Лаверна» недавно также была признана банкротом. Чешская инвестиционно-финансовая компания ČSS CZ недавно выкупила бренд «Дом-Лаверна». Что же касается ООО «ДОМ-Лаверна», принимая решение, суд учел, что по данным бухгалтерского баланса активы должника составляют в общей сумме 10,1 млн рублей. Из них дебиторская задолженность – 8,4 млн рублей, остальное – запасы, нематериальные активы и финансовые вложения. При этом общая сумма кредиторской задолженности, которая значителен по балансу и не оспаривается должником, составляет 205,4 млн рублей. Крупнейшим кредитором группы «Лаверна» (предприятия связаны поручительством) является Сбербанк России.

■ ОСК может получить контроль над Балтийским заводом и Северной верфью.

О том, что Балтийский завод и Северная верфь в первой половине октября могут перейти в управление Объединенной судостроительной корпорации, заявил президент ОСК Роман Троценко после подписания соглашения с губернатором Петербурга Георгием Полтавченко о создании в городе судостроительного кластера. Сейчас Балтийский завод и Северная верфь находятся в залоге у Центробанка по кредитам обанкротившегося год назад «Межпромбанка» Сергея Пугачева, владеющего верфями через подконтрольную ему Объединенную промышленную корпорацию (ОПК). Но ЦБ до сих пор не может взыскать залог, чтобы продать верфи и вернуть хотя бы часть кредитов «Межпромбанка», который должен регулятору более 32 млрд рублей. Главным претендентом на покупку судостроительных активов ОПК всегда была ОСК. Переход Балтийского завода и Северной верфи под контроль ОСК значительно усилит позиции госкорпорации в сфере военного и гражданского судостроения. Северная верфь является одним из главных исполнителей госзаказа.

ипотека

Кредитная история первого полугодия

Валерия Битюцкая. Представители банков Северо-Запада озвучили итоги первого полугодия, отметив общую положительную тенденцию на рынке ипотеки.

Помимо спроса на кредиты выросло и количество ипотечных программ: по сравнению с началом года их число увеличилось почти в два раза. Но не все механизмы работы отлажены безупречно.

«За первое полугодие произошло удвоение объемов ипотечного рынка по отношению к прошлому году», – отметил Сергей Милютин, руководитель отдела развития ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство». – Что касается третьего квартала, то, несмотря на летние отпуска и обычное сезонное затишье на рынке ипотеки, тенденция положительная, и мы ожидаем значительного увеличения.

По словам Сергея Милютина, чувствуя спрос, в программу включаются все новые банки, которые, соответственно, предлагают и новые продукты.

Санкт-Петербургское ипотечное агентство летом запустило обновленный вариант городской ипотечной программы, одним из кредитных продуктов которой является «Социальный ипотечный стандарт». Он ориентирован на получателей государственных социальных выплат по обеспечению жильем: кредит позволяет приобрести жилье в многоквартирном доме в Петербурге или Ленобласти с использованием социальных выплат (жилищных субсидий).

Лидером в регионе стал Северо-Западный филиал Сбербанка: ему принадлежит 35% рынка.

По итогам на 1 сентября 2011 года выдано 12,1 млрд рублей ипотечных кредитов – это в два раза больше, чем за весь прошлый год. У филиала 35 застройщиков и 56 аккредитованных объектов. По словам Натальи Чекальниковой, ведущего специалиста управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка России, таких результатов банк добился благодаря реализации нескольких акций по ипотеке.

На 200% вырос объем выдачи ипотечных кредитов «Газпромбанка». Снизился не только начальный взнос (с 20 до 15%), но и возраст заемщика (с 25 до 22 лет). А вот сроки кредитования банк увеличил до 30 лет.

Впрочем, рынок ипотеки все еще сталкивается с некоторыми сложностями. Санкт-Петербургский филиал Национального торгового банка успешно ведет программу «Военная ипотека». По сравнению с 2010 годом выдача кредитов по программе, которая является федеральной, выросла в два раза. Слабым звеном периодически становится административно-нормативная база. Представители банка говорят, что программа могла бы развиваться лучше, но самую большую сложность представляет работа с ФРС. Необходимые документы иногда приходится ждать по 1,5 месяца. Документы могут прийти с техническими ошибками, что тоже не редкость. Были случаи, ког-



ПО СЛОВАМ СЕРГЕЯ МИЛЮТИНА, КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ИПОТЕКЕ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ С КАЖДЫМ МЕСЯЦЕМ

да исправление такой ошибки длилось три месяца. Военнослужащие выходят на просрочку. Да и продавцы квартир, зная о таких задержках, отказываются продавать жилье военным.

Подобную проблему отметили и в «Газпромбанке». Вице-президент АБСЗ Виктор Титов посоветовал банкам обратиться в правовую центр АБСЗ с конкретными примерами, пообещав содействие в решении проблемы. «Риски возникают не в той части, которую должен учитывать банк. А госпрограмма не должна срываться из-за такой ерунды», – отметил Виктор Титов.

В целом же представители банков отмечают рост показателей и развитие рынка ипотеки. Банк «Александровский» в марте этого года возобновил программу ипотечного кредитования, которая была приостановлена в кризис. В стадии подписания находится соглашение с Санкт-Петербургским ипотечным агентством: оно позволит расширить линейку продуктов и восстановить позиции банка на рынке. По словам заместителя начальника отдела ипотечного кредитования Марины Семенович, ипотека в регионе – перспективная отрасль и банки будут развиваться в ней дальше.

открытие

Фармацевтическую фабрику в Стрельне построят в первом квартале 2012 года

Алексей Миронов. На площадке особой экономической зоны технико-внедренческого типа «Нойдорф» фармацевтическая компания «Биокад» открыла лабораторию. R&D-центр размещен в главном здании ОЭЗ. Инвестиции в создание центра составили 120 млн рублей.

Основные усилия лаборатории будут направлены на разработку препаратов на основе моноклональных антител, которые являются наиболее современным и дорогостоящим классом лекарственных средств, высокоэффективны при лечении онкологических заболеваний. Если изготавливать их в России, то они будут стоить на 30% дешевле импортных аналогов.

R&D-центр – часть проекта по развитию производства «Биокада» в «Нойдорфе». В филиале ОЭЗ на участке в 4,86 га уже начато возведение фармацевтического производственного комплекса. Сейчас работы находятся на стадии нулевого цикла. Запуск первой очереди производства должен состояться в I квартале 2012 года.

Как сообщил председатель совета директоров ЗАО «Биокад» Дмитрий Морозов, инвестиции в проект составят 1,2 млрд рублей. На стро-

ительство отводится 5 лет. По словам Дмитрия Морозова, расходы на строительство составят 15–20% от стоимости всего проекта, а основные расходы будут на приобретение оборудования. Благодаря реализации проекта появится около 300 рабочих мест. Первая очередь будет производить в год 50 кг препаратов стоимостью около 5 млрд рублей. При полном развитии мощность производства вырастет до 160 кг в год.

«Биокад» реализует программу «Организация опытно-промышленного производства субстанций и лекарственных средств на основе моноклональных антител, необходимых для выпуска дорогостоящих импортозамещающих препаратов», одобренную Комиссией по модернизации и технологическому развитию экономики России при Президенте РФ. Под реализацию этой программы компании удалось получить безвозмездную суб-

сидию – 140 млн рублей. Другим источником финансирования проекта стали собственные средства, прибегать к займам или IPO компания не планирует.

Председатель городского комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Евгений Елин на церемонии открытия лаборатории пояснил: «Это – первое практическое доказательство реализации проекта Санкт-Петербурга по созданию фармацевтического кластера. Очень важно, что компании из других регионов России приходят в наш город для реализации своих проектов. Особая зона не нужна, если она не заселена. А лучшая реклама такой зоны – история успеха. Сейчас на территории Петербурга в области фармацевтики реализуется 13 новых проектов с суммарным объемом инвестиций 29 миллиардов рублей».

справка

ЗАО «Биокад» основано в 2001 году. В настоящее время производственный комплекс расположен в Красногорском районе Московской области. Но благодаря активным мерам по поддержке фармкластера в Петербурге решено перевести основные мощности в Стрельну. Судьба площадки в Подмоскovie будет определена позже, сообщил Дмитрий Морозов.

Одна из компаний этого списка – «Геофарм». Ее генеральный директор Петр Родионов сказал: «Мы воспользовались региональной помощью. Не завидуем коллегам, что им досталась поддержка на федеральном уровне. Наоборот, это очень здорово. Все, кто работает, будут взаимодействовать. В этом и смысл кластера».



ПЕРВЫЙ СЪЕЗД УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

11 октября 2011 года
Санкт-Петербург, Николаевский дворец,
пл. Труда, д. 4

тел.: +7(812) 312-27-94, 347-78-92
uk@domostroitel.ru

При поддержке:



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Организатор:



Генеральный спонсор:



БФА
БАНК

Информационные партнеры:



в Петербурге
КТО СТРОИТ!



ВЕСТНИК
СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Энерго Эффективность XXI век

19-21 октября 2011 года

Санкт-Петербург,
ВК "Ленэкспо"

ТРЕТИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

www.energoeffekt21.ru

В рамках выставки "ЖКХ России 2011"

АНОНС

Первый съезд управляющих компаний Санкт-Петербурга приглашает к участию

Первый съезд управляющих компаний Санкт-Петербурга состоится в Северной столице 11 октября 2011 года в 10.00. Мероприятие пройдет в Николаевском дворце, пл. Труда, 4.

Цель съезда – формирование в Санкт-Петербурге профессионального сообщества управляющих компаний и принятие программы деятельности в рамках реализации Федерального закона № 123-ФЗ от 04.06.2011 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Организатором мероприятия выступает саморегулируемая организация НП «Объединение управляющих компаний». Съезд проводится при поддержке правительства Санкт-Петербурга, Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью (НОСО УН), СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», ведущих объединений управляющих компаний города. Спонсором съезда выступает банк БФА.

К участию в съезде приглашены руководители и специалисты Министерства регионального развития РФ, Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью (НОСО УН), профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга, ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу, Жилищной инспекции Санкт-Петербурга, саморегулируемых организаций управляющих компаний, управляющих компаний в сфере управления МКД, специализированных обслуживающих организаций, ассоциации ЖК, ЖСК и ТСЖ СПб, Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, Института развития городов и городского хозяйства и др.

В рамках съезда будут освещены актуальные для сообщества управляющих компаний темы:

- требования к деятельности управляющих компаний в Санкт-Петербурге в контексте последних изменений Жилищного кодекса РФ;
- новации в нормативно-правовом обеспечении управления многоквартирными домами и регулирование отношений между застройщиками и управляющими компаниями;
- государственный жилищный надзор за деятельностью управляющих компаний;
- тарифное регулирование в сфере жилищных и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге;
- паспортизация и энергоаудит многоквартирных домов в Санкт-Петербурге, внедрение технологий энергосбережения;
- проблемы экономической деятельности управляющих компаний и пути их решения;
- проект профессионального стандарта «Управляющий МКД» и создание системы обучения специалистов управляющих компаний в Санкт-Петербурге;
- взаимодействие объединений собственников жилья с саморегулируемыми организациями управляющих компаний;
- взаимодействие СРО управляющих компаний по созданию и реализации программы развития саморегулирования в сфере управления МКД в Санкт-Петербурге.

«Первый съезд управляющих компаний является значимым событием для жилищной отрасли, – отметил председатель совета НП «Объединение управляющих компаний» Алексей Белоусов. – Уверен, что сообщество профессионалов жилищно-коммунального хозяйства готово к открытому обсуждению актуальных вопросов развития отрасли на ближайшую перспективу, совместной выработке решений и налаживанию крепких деловых контактов. В этой связи своевременность съезда не вызывает сомнения. Жилищная отрасль сильно изменилась за последнее время, поэтому управлением многоквартирными домами должны заниматься исключительно профессионалы».

По итогам съезда управляющих компаний Санкт-Петербурга будет выработана резолюция о взаимодействии между профессиональным сообществом управляющих многоквартирными домами и государственной властью в целях реализации № 123-ФЗ.

Участие в съезде бесплатное! Регистрация обязательна!

По вопросам участия в I Съезде управляющих компаний Санкт-Петербурга – 2011 обращаться в НП «Объединение управляющих компаний» – к организатору съезда.

Тел.: +7 (812) 312-27-94, 347-78-92
Факс +7 (812) 315-60-34
E-mail: press@domostroitel.ru; uk@domostroitel.ru
www.srouk.spb.ru

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Банкиры обустроились в башне

Состоялось официальное открытие головного офиса банка «Санкт-Петербург» в деловом центре «Санкт-Петербург Плаза». В новое здание переехали более тысячи сотрудников банка.

Комплекс «Санкт-Петербург Плаза» на Малоохтинском проспекте, 64 состоит из трех зданий, расположенных на едином стилобате. Доминантой является 21-этажная башня высотой 90 м, в которой размещился центральный офис банка «Санкт-Петербург». Ее общая площадь составляет 47 тыс. кв. м.

Финансирование строительства главного корпуса комплекса осуществлялось за счет средств банка «Санкт-Петербург». Размер инвестиций составил 5,6 млрд рублей. По словам заместителя председателя правления банка «Санкт-Петербург» Константина Баландина, банк «Санкт-Петербург» стал первым за последние сто лет банком, осуществившим в Петербурге проектирование и строительство собственного здания. «Мы привыкли, что банки располагаются в старых зданиях в центре города, но для ведения банковского бизнеса они не приспособлены ни технически, ни с точки зрения организации внутреннего пространства», — объяснил г-н Баландин.

На сегодняшний день в новостройку переехали 1300 сотрудников банка. Судьба площадей, которые освободились в результате их переезда, пока неизвестна. «Мы еще не приняли решения, что делать с ними в дальнейшем, но в любом случае на рынок попадет незначительное количество этих помещений», — сказал Константин Баландин. Он также рассказал, что площади, в которых расположены филиалы банка, скорее всего, будут расширены и преобразованы в более комфортные зоны для обслуживания клиентов.

Два других девятиэтажных здания ДЦ «Санкт-Петербург Плаза» арендопригодной площадью 24 тыс. и 22 тыс. кв. м являются офисными помещениями класса А. Инвестиции в их строительство составили около 3,5 млрд рублей. «Работы по отделке второго и третьего корпусов будут завершены в октябре, остались последние штрихи», — рассказал генеральный директор архитектурно-строительной компании «Гелеант» Александр Банник. По его словам, сейчас ведутся активные переговоры с арендаторами. «В настоящий момент на стадии подписания контракта — около 20 процентов площадей, — пояснил г-н Банник. — Думаю, до нового года будет сдано около 60%».

Градостроительная концепция бизнес-квартала «Санкт-Петербург Плаза» разработана архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры» в партнерстве с архитектором Сергеем Чобаном. Инвестором, заказчиком, застройщиком и генподрядчиком строительства, которое велось более двух лет, выступило ООО «Инвестиционная строительная компания «Гелеант»». Кроме того, в работе над проектом принимали участие около 40 компаний-субподрядчиков.

конкурс

Новый взгляд на Морской фасад

Юлия Борисова. Завершился молодежный архитектурный фестиваль «Артерия».



ПРОЕКТ — ПОБЕДИТЕЛЬ «ЛАХТ-НЕССИ» ПРЕДСТАВЛЯЛА МАРИНА ЖУБОВА (КОМАНДА ОЛЕГА МАНОВА)

В ходе фестиваля, проходившего в Зеленогорске, в доме творчества «Архитектор», десять команд молодых архитекторов разрабатывали конкурсные концепции развития двух конкретных городских площадок с береговыми линиями Финского залива. Это территория будущей рекреационной зоны, прилегающая к проектируемому комплексу «Лакхта-центр», и деловой центр намывного участка Васильевского острова.

От Несси до шаттлов

Победителем конкурса на лучшую концепцию развития территории, прилегающей к «Лакхта-центру», стала команда Олега Манова с проектом «Лакхт-Несси». Проект не имеет ничего общего с мифическим животным горного озера, кроме эффектной волнообразной спирали в генплане. Он победил довольно предска-

зимо, так как в проекте четко выражалась доминанта культурной составляющей комплекса — во внутреннем игровом интерактивном пространстве запланированы галерея искусств, парк скульптур, музыкальный театр, спортивные площадки, развлекательные зоны детской и взрослой рекреации. Отдельного внимания заслуживает тщательная проработанность транспортного сообщения и пешеходных потоков.

Из шести представленных работ жюри выделило еще два проекта — «Лагуна» команды Кирилла Подобеда и «Плато» команды Даниила Овчаренко. В основе проекта юного архитектора Подобеда идея двух гигантских бассейнов с подогреваемой пресной водой. Они будут расположены в устье Финского залива, а для создания южной атмосферы вдоль всей береговой линии территории будет построена оранжерея ботанического сада с двухуровневым променадом. Транспортную доступность комплексу обеспечат аквашаттлы, канатки и речные трамвайчики. Зимой бассейны будут превращаться в катки.

Даниил Овчаренко в своей работе, озаглавленной «Новая городская агора», остроумно разложил высотную башню «Лакхта-центра» на отдельные модули-офисы, которые в рабочее время вырастают из недр подземного технического плато, а после завершения работы погружаются обратно, отдавая свое дневное пространство для отдыха горожан. Таким образом, молодой архитектор в своем проекте, подобном футуристическим концептам фильмов Стивена Спилберга, сформировал горизонтальный объем на берегу Финского залива, где самой высокой точкой будет не одиозная башня «Лакхта-центра», а стройная легкая мачта-причал для сверхсовременных цеппелинов.

«Территория преодоления»

Вторая часть конкурсной программы фестиваля была посвящена разработке концепции высотного делового здания на намывной территории Васильевского острова. Выбрать победителя жюри так и не удалось. В итоге все четыре команды-участницы были признаны лидерами творческого состязания, в котором за три дня не-

обходимо было представить свое решение вопроса с учетом довольно жесткого технического задания. Четыре группы конкурсантов работали под руководством известнейших архитекторов Москвы и Санкт-Петербурга: Никольская Лылова, Александра Скока, Станислава Гайковича и Сергея Орешкина. Несмотря на скромную численную представительность образовательного ворк-шопа, палитра представленных визуальных и технологических решений высоток запомнилась разнообразием и непохожестью: молодые архитекторы видят будущий небоскреб Морского фасада то гигантским грибом, возвышающимся посреди апокалиптически наводненной территории Финского залива, то устремленной ввысь рыбой, грациозно изогнувшейся в полете над волной, то неким коммуникационным ядром с наложением деловых и офисных функций, которые оформлены в блоки бизнес-корпораций, идентифицируемых через фасад.

Все представленные проекты фестиваля, тем не менее, подчеркивают мысль, высказанную одним из участников фестиваля: «Петербург не зона комфорта и уюта, а территория постоянного преодоления».

Данила Овчаренко, капитан команды — участницы конкурсного проекта рекреационной зоны «Лакхта-центра», рассказывает: «Мы начали работу над конкурсным проектом с детального анализа. Что собой представляет обычный небоскреб? Это машина с системой кондиционирования, вентиляции, отопления и водоснабжения, со сложной транспортировкой грузов и людей. Выходит, что небоскреб — это очень дорогая машина. Так почему же эту машину не вписать в урбанистический ландшафт города? Наше плато представляет собой тот же сложный механизм, просто он не вертикальный, а горизонтальный. Но в поисках решений мы исходили не только из инженерных особенностей небоскреба как такового. Петербург — город горизонтальных линий и парадных площадей, щедро выстроенных на берегах Невы. Конечно, у нас присутствуют и яркие вертикальные доминанты, но они редки и почти все — знаковые. Поэтому наше техническое

плато отражает удобную и использование инженерную конструкцию и концепцию горизонтальной застройки. Просторные пустыри на окраинах города позволяют проектировать комплексы с большой площадью, мы же не где-нибудь в тесном Сингапуре обитаем. Наша команда получила неплохие отзывы и полезные замечания от коллег, поэтому независимо от решений жюри фестиваля будем и дальше разрабатывать свою идею технического плато как "лежащего" модульного небоскреба».

мнение



Сергей Орешкин, глава архитектурного бюро «А.Лен»:

— Почти все конкурсные проекты делались быстро, это такая блиц-игра, к которой с точки зрения большой архитектуры всерьез подходить нет смысла. Это, скорее, некий срез молодежного взгляда на существующие в городе проблемы. Все представленные идеи неоднократно обсуждались, они не новы. Но конкурс лишней раз обнажил проблемы города, а главное — их несвоевременное решение. Для меня вкладывать баснословные средства в подобные проекты сейчас — это вынуть из каждого пенсионерского кармана по тысяче евро. Сами представленные проекты также имеют крайне сомнительное экономическое обоснование, то есть ребята рисуют их, плохо себе представляя, как создать необходимую инфраструктуру в конкретном месте. Поэтому заявленный толчок развития данных территорий воспринимается неким инородным образованием. Сейчас не время экспериментов «а вдруг получится» и вливаний таких средств. Когда человек не знает, куда он ставит ногу, лучше не ступать — а вдруг там яма или болото... Никто точно не знает, каков будет результат, поэтому в подобных больших проектах есть доля лицемерия и желания освоить лишние бюджетные средства. Независимо от позитивного или негативного результата, это будет большой эксперимент из серии подобных БАМу и поворачиванию рек... Подумать только, четыре года прошло с момента реализации проекта Газпрома, но до сих пор ни один выступавший в прессе человек не поделился хотя бы парой цифр, по которым видно, как вообще заживет этот район. Кроме стоимости самого объекта, ничего ничего больше не интересует. Эта пресловутая башня со всеми транспортными и прочими проблемами может потянуть за собой не развитие района, а псевдоразвитие, когда потребуются огромные вложения в инфраструктуру. Район будет фактически парализован, и придется его «спасать» еще более дорогими затратами на метро, углубление берега и тому подобное. Скорее всего, проект «Лакхта-центр» — это старт больших будущих проблем, который называется «реновация территорий». На самом деле в нашем государстве существует огромное количество более серьезных проблем, которые требуют скорейшего решения, чем реализация подобных дорогих проектов.

мнение



Феликс Буянов, президент фестиваля «Артерия»:

— В этом году для работы были выбраны площадки города, имеющие самый противоречивый общественный резонанс. Если концепция «Лакхта-центра» не так одиозна, как была ее предшественница в лице «Охта-центра», то намывная территория Васильевского острова — действительно самый сложный объект, куда не совсем охотно идет бизнес. Поэтому нашей задачей является в том числе и стимулирование заинтересованности девелоперов намывными территориями новообразованного острова, примыкающего к новому Морскому порту Санкт-Петербурга. Участники ворк-шопов фестиваля «Артерия» — молодые люди с незазорным взглядом, с возможно даже более революционным подходом к решению задач, чем это необходимо на практике. Но мы совместными усилиями создаем тот банк идей по использованию новых земель, который поможет городу обрести новые современные центры качественной и комфортной для человека среды.

Как нам обустроить дороги

Сергей Васильев. «Дороги – это жизнь», – так говорили еще в эпоху Римской империи. Для современной России мудрое изречение древних приобретает особый смысл. Модернизация страны невозможна без современных, достойных третьего тысячелетия, транспортных артерий.

29–30 сентября в стенах Петербургского государственного университета путей сообщения состоялась Всероссийская научно-практическая конференция «Реализация инфраструктурных проектов как механизм развития регионов России. Опыт и перспективы», организованная СРО НП «Союзпострой-Проект», Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний («Союзпострой»), ПГУПС, ЦТИ «ТехИнформ» при поддержке Министерства регионального развития и Министерства транспорта РФ, Российского Союза строителей, правительства Санкт-Петербурга.

В конференции приняли участие делегаты практически из всех регионов страны – руководители и специалисты федеральных, региональных и муниципальных органов, связанных с реализацией инфраструктурных проектов, представители дорожных комитетов и дирекций, СРО в области транспортной и инженерной инфраструктуры, научно-исследовательских, изыскательских и проектных организаций, предприятий дорожно-мостового комплекса и стройиндустрии.

Разгрузить крупнейший транспортный узел

Значительное внимание было уделено решению транспортных инфраструктурных проблем Санкт-Петербурга. Начальник отдела Департамента государственной политики в области автомобильного и городского пассажирского транспорта Минтранса Владимир Луговенко в ходе выступления констатировал, что город на Неве буквально скован автомобильными пробками. Не справляется с нагрузкой кольцевая автомобильная дорога. Не отвечают потребностям морские, авиационные, железнодорожные пути сообщений.



В РЕЙТИНГЕ ВСЕМИРНОГО БАНКА ПО СОСТОЯНИЮ ДОРОГ МЫ ОКАЗАЛИСЬ НА 111-М МЕСТЕ, ПОСЛЕ АФРИКАНСКОГО ГОСУДАРСТВА ЛЕСОТО

Северная столица – крупнейший транспортный узел России. Основные международные грузовые и пассажирские перевозки из европейских стран проходят через Петербург. Именно поэтому Правительство Российской Федерации приняло специальное постановление от 4 апреля 2011 года № 241 «О координационном совете по развитию транспортной системы города Санкт-Петербурга и Ленинградской области», который возглавил министр транспорта Игорь Левитин. Задачи и функции координационного совета весьма обширны – в частности комплексное переустройство всего транспортного хозяйства города и области как единого целого. Среди крупнейших проектов – стро-

ительство КАД-2, реконструкция автомобильной трассы «Скандинавия», транспортный обход Красногосела, реконструкция железных дорог, включая пригородное сообщение; строительство скоростных трасс к международному аэропорту Пулково, строительство грузовых причалов, создание современной логистической структуры.

Координационный совет провел несколько заседаний, на которых было определено, что значительную часть в осуществлении этого грандиозного проекта, составляющего сотни миллиардов рублей, принимает на себя федеральный бюджет. Большой упор будет сделан на систему государственно-частного партнерства и межрегиональное

сотрудничество. Межрегиональное сотрудничество рассматривается как один из важнейших факторов развития экономики и решения социальных проблем в субъектах Российской Федерации и нацелено на обеспечение территориальной сплоченности, отметил в своем выступлении заместитель директора Департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Минрегиона Алексей Волков. Необходимо объединение усилий территориальных сообществ вокруг крупных комплексных региональных проектов.

Медленно, но верно

«В рейтинге Всемирного банка по состоянию дорог мы оказались на

111-м месте, после африканского государства Лесото, – с горечью отметил вице-президент «Союзпострой» Лев Каплан. – Нас обошли такие слабо обеспеченные бюджетом страны, как Армения и Грузия, не говоря о Казахстане». И все же медленно, но верно ситуация меняется к лучшему. Большое достижение последнего времени, по словам г-на Каплана, заключается в том, что удалось доказать правительству необходимость дорожных фондов и уже принято решение о целевом финансировании автодорог. Экономические проблемы дорожного строительства активно обсуждаются как среди ученых, так и среди практиков – строителей-дорожников. Дорожное строительство весьма капиталоемко и вместе с тем сопряжено с коррупционными явлениями, указал основатель «Союзпострой». При рассмотрении экономических проблем строительства дорог, по его мнению, требуется максимально детальный анализ факторов, определяющих стоимость километра дорог, особенно при сравнительном анализе дорожного строительства и в России, и за рубежом.

Объединить усилия

Участники конференции сошлись во мнении, что в реализации инфраструктурных проектов, несмотря на определенные положительные тенденции, в последние годы наблюдается ряд серьезных проблем. Это относится в особенности к развитию межрегиональных связей, к повышению эффективности транспортного строительства, а также инженерному обеспечению городов. Решение этих задач лежит в плоскости межотраслевого взаимодействия, внедрения в практику инфраструктурного строительства новейших научных разработок.

тенденция

Элита в квадратах

Валерия Битюцкая. Недвижимость класса премиум и де-люкс – это эксклюзивные предложения и более чем комфортная среда для проживания. Цены на подобное жилье соответствующие, но это не уменьшает интерес к данному сегменту за рубежом.

В Москве и Петербурге тоже есть достойные предложения, но российский рынок пока сталкивается с большим количеством проблем.

Дорогая недвижимость Европы интересна и гражданам России, и представителям стран СНГ, отмечают участники рынка. Квартиры и особняки приобретают для личного пользования и в инвестиционных целях. В Германии наиболее удачным примером является город Баден-Баден. «Город вызывает интерес со стороны российских инвесторов», – отмечает Герман Мойжес, управляющий партнер группы компаний «Аверс» в Германии. Общий оборот рынка недвижимости Баден-Бадена в кризисные 2007–2008 годы составил 479,9 млн EUR и достиг пика. В 2009–2010 годах

его показатели были 438,4 млн EUR. Цена объекта в представительском районе города начинается от 550 тыс. EUR и достигает 10 миллионов. При численности населения в 50 тысяч, Баден-Баден посещают 300 тыс. туристов. Из общего количества жилых зданий доля особняков составляет 42%. На человека здесь приходится 52 кв. м – это выше среднего уровня по Германии. Такие показатели – признак высокого социального уровня жизни, что является немаловажным фактором в определении класса элитной недвижимости.

Еще один пример – виллы «Тсифлики» в Греции. Объекты строятся на острове Крит в заливе Мирабелло. Комплекс состоит из 15 вилл, каждая из которых носит женское

имя. Цена за квадратный метр – 1,5–2 тыс. EUR. Акцент сделан на географические условия и климат южной Европы: более 300 солнечных дней в году, морской воздух, экологичность. На 90% Крит сам снабжает себя продовольствием. Здесь низкий уровень преступности и высокая продолжительность жизни. В строительстве комплекса применяются инновационные технологии: индивидуальные геотермальные установки позволяют сохранять и контролировать оптимальную температуру в теплое и холодное время года, хотя на Крите покупают не столько удобный с инженерной точки зрения дом, сколько вид из окна.

Если говорить о российском рынке элитной недвижимости, и в част-

ности о петербургском, наиболее популярными для размещения дорогостоящих метров в городе являются Центральный, Петроградский, Адмиралтейский районы и историческая часть Васильевского острова. 53% предложения всего элитного рынка города концентрируются в Петроградском районе. Недвижимость элитного класса предлагают компании «Возрождение Санкт-Петербурга», «ЮИТ», «Стройинвест» и RBI. Яркими примерами могут служить фешенебельный «Парадный квартал» в Центральном районе и элитный дом «Венеция» на Крестовском острове. Представители компании-застройщика отмечают высокий спрос и в первом, и во втором объектах: 30% квартир «Вене-

ции» было продано еще на этапе нулевого цикла.

Впрочем, застройщиков элитного жилья в России не так много. На это оказывает влияние ряд факторов, таких как закрытость элитных домов, зачастую теневой характер собственности, не всегда четко определенные правила ведения бизнеса и другие причины, зависящие от специфики развития региона. Однако элитная недвижимость все же строится, и на нее есть спрос. Выбор, который стоит перед покупателем, – приобрести такое жилье в России или за рубежом. Но, как отметил один из участников рынка, зарубежная недвижимость пока популярнее элитных квартир в России.

съезд

Кто строит в Петербурге

Экспертизы по единому уставу

Марина Голокова. Российские эксперты создали Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС). Недавно в Москве состоялся их первый съезд, на котором были определены насущные проблемы, требующие скорейшего решения. Главные из них — признание независимой экспертизы на законодательном уровне и переход к электронной системе обслуживания.



ЭКСПЕРТЫ В МОСКВЕ БУДУТ СОБИРАТЬСЯ ЕЖЕГОДНО

Из петербуржцев в состав совета НОЭКС вошли директор ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Логунов, начальник ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» Виталий Санаров, президент НП «Региональное объединение» Алексей Сорокин.

Законная независимость

Участники съезда выделили приоритетные направления в развитии

МНЕНИЕ



Шота Гордзениани, президент Национального объединения экспертизы проектов (НОЭП):

— Одна из главных современных проблем — это ангажированные экспертизы в пользу тех или иных заинтересованных. Аккредитация организаций на право проведения государственной экспертизы проходит без участия представителей экспертного сообщества. В результате выдача свидетельств об аккредитации проводится по формальным признакам, перечень которых постоянно меняется с дополнением абсолютно необоснованных требований. На сегодня аккредитовано более 350 организаций, из которых значительная часть не имеет отношения к экспертизе проектной документации. Кроме того, свидетельства выданы различным организациям без учета возможного конфликта интересов, когда одно юридическое лицо получает право на проведение и государственной, и государственной экспертизы или выполнения и проектных, и экспертных работ.

экспертной деятельности. Одной из главных задач, по их мнению, сейчас является утверждение независимой экспертизы. НОЭКС, будучи само негосударственной организацией, намерено решить этот вопрос в первую очередь.

Статус негосударственной экспертизы пока не определен. «Для негосударственной экспертизы нет четкой законодательной базы, — отмечает Станислав Логунов. — В отличие от государственной, независимая экспертиза не дает возможности получить разрешение на строительство. Заказчик может подать на рассмотрение частным экспертам не весь проект целиком, как это принято у нас, а лишь его раздел».

В мае этого года был принят в первом чтении законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в части уравнивания статуса экспертных заключений государственной и негосударственной экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий как юридически значимых документов для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства. Дальнейшее развитие законопроекта будет напрямую зависеть от действий НОЭКС. Объединение собирается активно взаимодействовать с Госдумой для скорейшего введения закона.

Рынок во благо

Принятие закона об уравнивании государственной и независимой экспертиз должно серьезно отразиться на строительном рынке. Участники съезда уверены, что в конкурентной среде экспертные организации не допустят промахов в работе и будут действовать более эффективно. В частности, как считает заместитель министра регионального развития РФ Илья Пономарев, признание легитимности

независимой экспертизы «очистит» рынок от недобросовестных экспертов.

«С принятием закона негосударственная экспертиза будет базироваться на принципах рыночной экономики, — говорит Илья Пономарев. — За все проекты, прошедшие экспертизу, материальную ответственность будет нести заказчик». В Министерстве регионального развития РФ уверены, что в такой ситуации заказчик, чтобы свести все риски к минимуму, будет обращаться исключительно к опытным экспертам.

НОЭКС намерено создавать такие условия, чтобы недобросовестные компании были вынуждены уйти с рынка. По словам генерального директора ООО «Центр судебной и негосударственной экспертизы "Индекс"» Сергея Волощука, сегодня каждая вторая судебная экспертиза связана со строительством. В основном это вызвано тем, что проекты изначально содержат множество градостроительных ошибок. Вина экспертов в том, что они этих ошибок не видят. «Рынок конфликтной экспертизы наводнен сомнительными организациями и экспертами, — отмечает Сергей Волощук. — Есть разные механизмы борьбы с ними, но они не реализованы. Это определенные требования к экспертам, которые нужно утверждать на законодательном уровне».

Электронное будущее

В НОЭКС отмечают, что создание конкурентной среды позволит организациям активно развивать сразу несколько направлений: сократить сроки и стоимость проведения экспертиз, повысить их качество, активизировать подготовку и переподготовку специалистов, создать условия для повышения персональной ответственности экспертов за результаты работы.

Многое из перечисленного будет обеспечено благодаря электронной системе обслуживания. Российские эксперты признают, что такой вид услуг до сих пор остается для них закрытым. Документооборот в региональных организациях по-прежнему проводится на бумаге. От этого физически трудоемкого процесса первым отказался Петербург. В ГАУ «Центр государственной экспертизы» разработана система, изначально рассчитанная не только на городской уровень. По словам Станислава Логунова, она универсальна и может быть применена во всех региональных организациях.

Казанские эксперты тоже принимают серьезные меры для продвижения электронной системы. Президент Национального объединения экспертизы проектов (НОЭП) Шота Гордзениани говорит, что эта система разработана на федеральном уровне в казанском филиале Главгосэкспертизы. В отличие от петербургской, она связана не с документооборотом, а непосредственно с проведением экспертизы. «Специалисты Казани разработали электронную систему в порядке эксперимента, — подчеркивает Шота Гордзениани. — Чтобы не выдумывать велосипед, мы подождем результатов их работы, поучаствуем в доведении этого эксперимента до логического завершения. Если из этого получится хорошая система, конечно, она будет нам нужна».

Внедрение электронной системы — процесс постепенный. Чтобы российские эксперты полностью перешли на электронный вид услуг, потребуются годы. Заниматься расширением системы будет также НОЭКС. «Мы будем пропагандистами единой электронной системы, — говорит Шота Гордзениани. — На федеральном уровне никто, кроме нас, этот вопрос не решит».

Первая резолюция

По сути, НОЭКС будет действовать по принципу саморегулируемой организации. Компании сами будут контролировать работу своих коллег. Вопреки расхожему мнению о незыблемом авторитете государственных ведомств, Илья Пономарев сказал, что независимым экспертам на Западе доверяют больше, чем государственным. Такие приоритеты определил рынок.

Эксперты НОЭКС в ближайшее время планируют разработать единую методологическую базу, которая исключит ангажирование тех или иных проектов со стороны заинтересованных лиц. До сих пор каждое экспертное учреждение, как говорит Шота Гордзениани, «варилось в собствен-

МНЕНИЕ



Алексей Сорокин, президент НП «Региональное объединение»:

— Надеемся, что появление НОЭКС, как всероссийского национального объединения организаций государственной и негосударственной экспертизы, организаций конфликтной и ведомственной экспертизы приведет к формированию единых профессиональных стандартов работы сообщества, подготовки и переподготовки кадров, а также позволит создать условия для качественного развития института экспертизы.

Ожидается, что члены НОЭКС примут активное участие в формировании грамотной государственной политики и нормативно-правового регулирования экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в целях скорейшего внесения поправок в Градостроительный кодекс и подготовки условий для функционирования экспертиз, независимо от их принадлежности к той или иной форме собственности.

ном соку». Теперь же появятся единые правила для работы экспертов.

В течение года объединение намерено подготовить предложения по внесению изменений в три постановления Правительства РФ: от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»; от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»; от 29.12.2008 № 1070 «О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Планируется также создать Общероссийскую палату экспертов, подготовить предложения по развитию системы страхования экспертной деятельности, создать текст кодекса профессиональной этики экспертов и принять участие в подготовке законопроекта «Об аккредитации в Российской Федерации».

Всероссийский съезд организаций экспертизы в строительстве будет проводиться раз в год. Второй раз члены НОЭКС встретятся уже в апреле 2012 года. По словам Шоты Гордзениани, это будет внеочередная встреча, которая позволит «сориентироваться» и выявить первые результаты совместной работы.

Гаражная компенсация: форма без содержания

Алексей Миронов. На прошлой неделе Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло в окончательном виде многострадальный закон «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга».

Если участок для гаражей находится в аренде и город решает эту аренду не продлевать, то есть несколько вариантов развития событий. Во-первых, предоставление гаражным кооперативам вне конкурса и без торгов места для строительства многоуровневого паркинга. Во-вторых, выделение участка для открытого хранения автомобилей или же территории для переноса на нее гаражных боксов (причем в последнем случае она не должна по генплану города намечаться для дальнейшей застройки). И, наконец, если все вышеназванные меры невозможно осуществить, то город берет на себя обязательство выплатить гаражникам стоимость их имущества (боксов). Платить предстоит либо за счет бюджета (если строить на изымаемом участке предлагается городской объект, например шоссе), либо за счет инвестора (если объект коммерческий). Правда, даже если формально платить будет инвестор, то фактически все равно пострадает город, так как затраты на выкуп боксов снизят продажную стоимость реализуемых участков.

Однако непонятно, сможет ли этот документ снизить гаражно-социальную напряженность. И дело даже не в определении льготной цены: проблема в том, что дважды обиженными станут те владельцы боксов, потерявших имущество до вступления закона в силу. Во-первых, потому что лишились имущества, во-вторых, потому что не получают даже небольших денег.

Практический опыт реализации

Закон пытаются ввести в формальные рамки уже сложившуюся практику. Например, скандальную историю со снесенными боксами, стоящими много лет по дороге на Турухтанные острова.

26 сентября вице-губернатор Роман Филимонов посетил временную парковку на Кронштадтской улице, неподалеку от станции метро «Автово», предназначенную для машин, которые ранее хранились в гаражных боксах ПО-7 Кировской районной организации Всероссийского общества автомобилистов по дороге на Турухтанные острова.

По договоренности с ООО «Скит на Турухтанных островах», который приобрел права на аренду участка, который раньше использовался ПО-7, места на ней могут занять члены бывшего гаражного кооператива. Аренда машиномест льготная – 26 рублей в сутки, при том что коммерческая цена в городе не менее чем в шесть раз выше – 150 рублей в сутки. Мест на автостоянке 207, в то время как на прежнем участке было 720 боксов. Однако пока заявления на получение пристанища на новой парковке подало лишь чуть менее 50 автолюбителей.



ВРЕМЕННАЯ ПАРКОВКА НА КРОНШТАДТСКОЙ УЛИЦЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНА ДЛЯ МАШИН ИЗ ГАРАЖНЫХ БОКСОВ ПО-7

Вице-губернатор пообщался с гражданами и представителем компании-инвестора. Он дал указание продлить срок вывоза имущества из боксов, предназначенных под снос, до конца сентября (ранее планировалось, что он завершится к 19 сентября). Председатель ПО-7 Александр Артюк просил продлить срок вывоза до 15 октября, мотивируя это тем, что пенсионеры – владельцы гаражей еще не успели вернуться с дач и не слышали о сносе гаражей, но не нашел отклика.

«Вся страна благодаря телевидению знает об этой истории, одни только люди, которых она непосредственно затрагивает, о ней не в курсе? – удивился Роман Филимонов (действительно, картины разгрома кооператива были показаны по всем основным каналам, не говоря уж о газетах). – Сознаться, не так много гаражей использовалось по прямому назначению, потому и так мало заявлений на льготные парковочные места».

Александр Артюк пояснил, что о новой стоянке за два дня ее работы еще не все узнали, а кроме того, гаражи когда-то давали строить вблизи жилья, но за десятилетия владельцы могли переехать, и место на открытой парковке им не очень нужно. В любом случае места пустовать не будут: если их не востребуют по льготной цене, то сдадут всем желающим по полной.

Некоторые вопросы от владельцев сносимых гаражей остались без ответа. Получат ли они компенсацию за упяченное имущество, какова будет цена машиноместа в крытом многоэтажном паркинге, который должен возвести «Скит», получат ли старожилы скидку на его покупку?

По поводу компенсации Роман Филимонов посоветовал обращаться в суд – по крайней мере, в городском бюджете она не предусмотрена. Вопрос же о цене и скидке пока ставить рано, так как нет проекта паркинга.

Как сообщил корреспонденту «Кто строит в Петербурге» один из членов инициативной группы

владельцев гаражей ПО-7, гражданские иски с требованием возмещения ущерба от утраты имущества готовятся.

Представитель инвестора от ответов на вопросы журналистов отказался. Напомним, что ООО «Скит на Турухтанных островах» заключило с КУГИ договор аренды участка, где на тот момент находились гаражи ПО-7, 1 октября 2008 года. Препятствие арендатор потерял законное право пользоваться территорией. Однако инвестор 2,5 года не заявлял своих прав, предупреждения о возможном сносе зазвучали лишь в начале текущего года. А 28 июля 2011 года гаражи начали сносить. При этом, по свидетельству очевидцев, пропал нехитрый скраб, который хранился в этих «больших кладовках». Что-то было поломано, что-то похищено неизвестными.

Законопроект о гарантиях прав владельцам гаражей в любом случае в этой ситуации не поможет – он еще только прошел второе чтение, и обратной силы ему не придадут.

На живых примерах

Как сообщили в администрации Кировского района, у них порядка 30 гаражных стоянок, по которым закончились договоры аренды земли. На каждой от 300 до 1000 автомобилей. Социального взрыва не происходит, потому что соблюдается мораторий, который был введен еще при Матвиенко, и до вступления в силу закона никаких действий не будет.

Но, как уточнил наш собеседник, город может соблюдать этот мораторий только на принадлежащей ему земле – не продавать ее, не сдавать в аренду. А если еще до объявления моратория участок был продан, то никак вмешаться в происходящее на нем нельзя. Именно так и произошло с ПО-7.

Глава ПО-7 Александр Артюк говорит, что его организация была готова стать хорошим инвестором. Потому что по тем ценам, по кото-

рым землю дали приобрести разным компаниям, в названиях которых есть слово «Скит», – 4,62 рублей за квадратный метр, – гаражный кооператив был готов ее выкупить. Но, по подозрениям председателя, торги были организованы так, чтоб земля досталась только нужным людям. Во-первых, разные территории были зачем-то объединены, хотя если город беспокоился о бюджете, то выгодней было продавать участки в розницу, да и информирование о торгах было странным. По версии автолюбителей, «скиты» не собираются строить паркинги, а мечтают перепродать землю, чтоб зафиксировать прибыль от сомнительной сделки. Таковой ее признала даже Антимонопольная служба, правда, толку от этого нет.

Впрочем, возможно, это все версии обозленных людей. Но дать точку зрения, например, ООО «Скит на Турухтанных островах» мы не можем, так как компания оставила после себя два телефона, один из которых никогда никто не берет, а на другом отвечают, что это «Скит», но другой, не тот, что на островах.

Летом на выходе с совещания один из сотрудников компании был буквально пойман мной за руку, но на голубом глазу заявил, что это какая-то ошибка, он в «Ските» не работает. Наконец, верхом проявления «информационной открытости» была встреча на Кронштадтской, где журналистам посоветовали задавать вопросы письменно. «Скоро на заборе повесят щит, на нем будет адрес, туда можно будет отправить послание», – сказал нам мужчина, чье имя осталось тайной.

Вечером 29 сентября основные вопросы ПО-7 – будет ли компенсация, насколько постоянно временное решение, какова будет цена места в паркинге – оставались без ответа. Обещают представить цифры в течение октября, и члены ПО-7 недовольны, пишут письмо губернатору, заявил Александр Артюк.

Благо для многодетных семей

У петербургских многодетных семей появилась возможность безвозмездно получить земельные участки для строительства жилья. Правительство Петербурга приняло постановление, благодаря которому первые очередники уже в следующем году могут обрести свои сотки.

Претендовать на участки могут петербургские семьи, имеющие троих и более детей, стоящие в очереди на улучшение жилищных условий. Земля и инженерная инфраструктура предоставляются бесплатно, строительство же очередники должны вести за свой счет.

Предполагается, что минимальная площадь одного участка составит 12 соток, а максимальная – 15 соток. Правительство пока не решило, где именно будут предоставлены эти земли. Чиновники собираются их искать на территории города. На взгляд вице-губернатора Санкт-Петербурга Людмилы Косткиной, некоторые участки можно сформировать на территориях Колпинского, Пушкинского и Петродворцового районов, остальные – на территории Ленинградской области.

Сегодня в списке претендентов на предоставление участков под индивидуальное жилищное или дачное строительство, по словам Людмилы Косткиной, стоят 8660 многодетных семей.

Кроме того, многодетные семьи получили возможность по упрощенной схеме использовать для строительства жилья материнский капитал. Министрство регионального развития недавно подготовило изменения в нормативные акты, призванные упростить процедуру использования материнского капитала для улучшения жилищных условий. Его суть сводится к упрощению сбора необходимых документов.

Для петербуржцев материнский капитал увеличен благодаря региональным выплатам. Смольный принял постановление, согласно которому региональный материнский капитал будет выплачиваться из городского бюджета в дополнение к семейному капиталу, выплачиваемому из федерального бюджета. Сумма дополнительной выплаты из бюджета Петербурга при рождении или усыновлении третьего ребенка составит 100 тыс. рублей. Эти средства могут быть израсходованы на улучшение жилищных условий семьи или на оплату образования ребенка.

Изъятие земель могут упростить

«Единая Россия» планирует выступить с законодательной инициативой по упрощению процедуры передачи неиспользуемых земель, сообщил глава высшего совета партии, спикер Госдумы РФ Борис Грызлов. «Нужно упростить процедуры передачи неиспользуемой земли под проекты, связанные с развитием, и мы будем делать это законодательно», – заявил он. Не ограничено право собственности более чем на 50% государственных земель. Летом вступил в силу закон, позволяющий изымать земли сельхозназначения у собственника, если он не использует их для аграрного производства в течение 3 лет.

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

У Петербурга стало больше ответственности в Российском Союзе строителей

Авторитет петербургского строительного сообщества, которое всегда являлось и является инициатором весомого количества предложений по развитию отрасли, в Российском Союзе строителей традиционно высок. Теперь влияние Северной столицы в РСС стало еще значительнее.

Российский Союз строителей возглавляет Владимир Яковлев, первый губернатор Санкт-Петербурга, в составе Совета РСС работает первый вице-президент НОСТРОЙ, почетный президент Союза строительных объединений и организаций, заслуженный строитель Александр Вахмистров, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО Роман Филимонов. Сегодня представительство Санкт-Петербурга стало еще более масштабным – исполнительный директор ССОО Олег Бритов назначен на должность председателя Комитета РСС по взаимодействию с региональными союзами, общественными организациями и некоммерческими партнерствами. Комитет был создан в рамках реформирования структуры всероссийской строительной общественной организации по инициативе ССОО. Всего в структуре РСС создано 18 новых комитетов по различным направлениям деятельности.

Как рассказал Олег Бритов, положение о деятельности комитета и план работы уже прошли утверждение в РСС и вскоре будут представлены общественности. Цель создания комитета – это, прежде всего, координация деятельности профильных общественных организаций России в сфере строительного рынка и других структур, оказывающих влияние

на функционирование строительного промышленного комплекса страны.

«Созданный по инициативе Союза комитет РСС открыт и прозрачен в своей деятельности, – отметил Олег Бритов. – Мы приглашаем к сотрудничеству все организации и готовы рассмотреть все без исключения предложения по развитию строительной отрасли».

Создание Комитета РСС по взаимодействию с региональными союзами и общественными организациями, безусловно, положительно скажется на деятельности петербургской строительной отрасли. Петербург традиционно является источником инициатив по развитию строительного комплекса, и в рамках работы комитета довести свою точку зрения до руководителей отрасли станет значительно легче, так же как и реализовывать свои планы. Вместе с тем, подчеркнул Олег Бритов, комитет будет поддерживать любые инициативы, идущие на поль-

зу развитию строительного рынка, вне зависимости от того, профессиональное сообщество какого региона с ними выступает. Важно, чтобы эти инициативы были жизнеспособными и активно поддерживались на местах – в этом случае строительная отрасль получит дополнительный импульс к дальнейшему успешному развитию.

Одновременно с назначением исполнительного директора ССОО Олега Бритова на должность председателя Комитета по взаимодействию с региональными союзами и общественными организациями, еще один представитель строительного сообщества Санкт-Петербурга вошел в состав обновленной структуры Российского совета строителей: руководитель Управления саморегулирования ССОО Сергей Фролов включен в состав Комитета РСС по совершенствованию нормативно-правовой базы и технического регулированию.



Главный строительный справочник Санкт-Петербурга увидит свет в ноябре

Союз строительных объединений и организаций продолжает формировать очередной выпуск ежегодного информационного справочника «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга – 2012».

Заявки на размещение в авторитетном специализированном издании принимаются до 21 октября. Из печати справочник выйдет накануне IX Съезда строителей Санкт-Петербурга, который в этом году пройдет 28 ноября в 7-м павильоне выставочного комплекса «Ленэкспо».

Справочник «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга – 2012» содержит актуальную информацию об участниках строительного рынка, исполнительных, контролирующих и координирующих структурах, подробно отражает количественные и качественные изменения в отрасли за год. Распространяться справочник будет в комитетах правительства Санкт-Петербурга, профильных службах, общественных организациях. В этот раз он впервые будет направлен в национальные объединения строителей, проектировщиков, изыскателей. Также справочник получают делегаты IX Съезда строителей Санкт-Петербурга – общего собрания членов Союза строительных объединений и организаций. В течение года издание распространяется на профильных мероприятиях и доступно в свободной продаже.



В этом году впервые создается электронная версия справочника. Она будет размещена на сайте Союза строительных объединений и организаций (www.stroysoyuz.ru). При этом организациям – членам Союза предоставляются разделы для самостоятельного размещения и корректировки информации о себе.

Приоритет в размещении информации на страницах справочника отдается союзам, ассоциациям и компаниям – членам ССОО, а также компаниям – ассоциированным членам ССОО.

Подробную информацию об участии в ежегодном информационном справочнике и о ближайших мероприятиях Союза строительных объединений и организаций можно получить на сайте ССОО, а также в Дирекции Союза по телефонам: (812) 570-30-63, 336-45-54, 571-31-12.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

IX СЪЕЗДА СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург
 28 ноября 2011 года

Начало: 17.00

Начало регистрации делегатов: 16.00

Место проведения:

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

Информация об участии по тел.:
 (812) 570-30-63, 336-45-54, 571-31-12

Дирекция Союза строительных объединений и организаций

www.stroysoyuz.ru e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

VI практическая конференция

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО
 КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В
 УСЛОВИЯХ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ»

✓ Санкт-Петербург
 24 октября 2011 года
 Заявки на участие и тезисы выступлений принимаются Оргкомитетом до 7 октября

✓ Начало: 10.00
 Начало регистрации: 9.00
 Место проведения: Дворец Труда
 (Санкт-Петербург, пл.Труда, 4,
 2-й этаж, Актовый зал)

✓ Информация об участии и условиях размещения рекламных материалов компаний по тел.:
 (812) 336-45-54, 570-30-63

Генеральный партнер



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 «СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА»

www.stroysoyuz.ru e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

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

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 02.07.2008 № 184, от 26.01.2010 № 15, от 27.05.2010 № 115, от 20.07.2011 № 212 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

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

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга,

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

18 ноября 2011 года

для строительства и реконструкции.

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

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

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

Условиями конкурса являются:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

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

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, принимающие, осуществляющие свою

деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.
3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.
6. Конкурсное предложение в составе:

- сроки разработки документации;
 - размер вознаграждения.
7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.
 8. Описание представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

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

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на

участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено.

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются.

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

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителем Организатора конкурса с 03 октября 2011 г. по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 10 ноября 2011 г. в 17.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельном участке, выставленном для проведения конкурса, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359, с 09.00 до 17.00.

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

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя конкурса состоится: 18 ноября 2011 года в 11.00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 76, ком. 217.

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

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подпи-

сать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

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

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

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

Земельные участки для подготовки документации для проведения торгов

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования
Красносельский район		
1	Территория, ограниченная ул. Генерала Лагуткина, Аннинским шоссе, ж.-д. путями	В соответствии с разрешенными видами использования
Красногвардейский район		
2	Территория, ограниченная южной границей земельного участка ж. д. Ладожского направления, административной границей СПб Ново-Ковалево, 2-й Поперечной ул., 1-й линией	В соответствии с разрешенными видами использования
Курортный район		
3	Г. Сестрорецк, территория, ограниченная Дубковским шоссе, ул. Токарева, Гагаринской наб., ж.-д. полотном Сестрорецкого направления	В соответствии с разрешенными видами использования
Приморский район		
4	Заповедная ул., участок 1, (северо-восточнее д. 62, лит. В по Заповедной ул.)	В соответствии с разрешенными видами использования
Пушкинский район		
5	Территория, ограниченная Павловским ш. от Пионерской ул. до Новой ул. дополнительной, дорогой Попово-Динамо	В соответствии с разрешенными видами использования

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ № 272 от 28.09.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, Александровский парк, напротив дома № 4 (между театром «Балтийский дом» и спортивной площадкой в Александровском парке)

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 «Интерком» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 358 от 22.09.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство семейного шестиэтажного кинотеатра до 30.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству
В.В. Семененко



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге
Кто строит

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

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада



www.ktostroit.ru

Уникальный каталог
строительных компаний

Проверь свой профайл!