

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В ПЕТЕРБУРГЕ ВВЕДЕНО 1,13 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ **СТР. 4**

ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ГДЕ СТАВКА ДЕЛАЕТСЯ ТОЛЬКО НА МАГАЗИНЫ, В ПЕТЕРБУРГЕ СТАНОВИТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ **СТР. 8-9**

ПРОКУРАТУРА ПЕТЕРБУРГА ЕЖЕНЕДЕЛЬНО ВЫЯВЛЯЕТ НЕЗАКОННЫЕ ЛЕТНИЕ КАФЕ **СТР. 17**

10 лет!

День строителя 2012
 Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург
9 августа 2012 года



Леван Харазов: «Мы делаем только то, во что верим»

СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

16.07

Кронштадтский Гостиный двор попробуют продать на PROEstate 2012

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» определило первые лоты для торгов, которые состоятся в рамках VI Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate. На аукцион выставлены Кронштадтский Гостиный двор и нежилые объекты с земельным участком во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Кронштадтский Гостиный двор общей площадью около 6700 кв. м с участком более 9100 кв. м построен в 1832 году и является памятником федерального значения. Начальная цена продажи составляет 160 млн рублей.

Два нежилых здания общей площадью более 1700 кв. м с земельным участком площадью порядка 5000 кв. м во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга на улице Салова, 29 попробуют реализовать за 20 млн рублей.

ГМЗ «Павловск» определился с программой реставрации

Программа реставрации ГМЗ «Павловск» будет представлена губернатору Санкт-Петербурга в начале августа. Программа практически завершена. Она разрабатывается на три года: с 2012-го по 2015-й. Ее предварительная стоимость – 600 млн рублей. Большие затраты потребуются не только на реставрацию памятников архитектуры, но и на восстановление ландшафта, водоемов, береговых укреплений.

В ГМЗ «Павловск» надеются на то, что эти деньги выделят из городского бюджета. Если у города «не хватит возможностей», несколько объектов (кроме Павловского дворца) может взять на себя государство. По этому поводу директор ГМЗ «Павловск» Вера Дементьева провела переговоры с Министерством культуры РФ. Возможно, на городской объект федеральные средства могут быть выделены в виде субвенции.

Из городского бюджета музею выделяется 94 млн рублей в год, примерно столько же музеем зарабатывает сам, кроме того, на парк из бюджетных средств уходит еще около 58 млн рублей. Но этих средств недостаточно.

Сейчас ведутся работы по реставрации объектов паркового ландшафта. В ближайшее время планируется восстановление Краснодолинного павильона Чарльза Камерона.

17.07

ГУП «ГУИОН» возглавил Александр Зленко

Новым генеральным директором ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») назначен Александр Зленко. К своим обязанностям он приступил 9 июля 2012 года. Александр Зленко родился в 1980 году в Ленинграде. В 2002 году окончил юридический факультет Санкт-Петербургского государственного университета. С 2004 года – главный специалист сектора экономики организаций отдела распоряжения государственной собственностью Управления распоряжения государственной собственностью КУГИ. С 2005 года – начальник отдела распоряжения государственной собственностью Управления распоряжения государственной собственностью КУГИ. С 2008 по 2012 год занимал должность начальника данного управления.

Правительство выделило субсидии на эксплуатацию школ «Славянки»

Правительство Санкт-Петербурга приняло постановление «О предоставлении в 2012 году субсидий на техническую эксплуатацию (содержание) объектов образования в соответствии с Соглашением о создании и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства зданий, предназначенных для размещения образовательных учреждений на территории Пушкинского района Санкт-Петербурга». Постановление определяет порядок предоставления в 2012 году субсидий на техническую эксплуатацию общеобразовательной школы на 825 мест, функционирующей с ноября 2011 года, и двух детских садов на 110 мест каждый, открывших свои двери для жителей «Славянки» в начале 2012 года. Техническая эксплуатация включает мероприятия, обеспечивающие функционирование объекта образования, безотказную работу всех его элементов и систем, а также содержание прилегающей территории. Компенсация затрат на техническую эксплуатацию объектов образования осуществляется в форме субсидий

18.07

Объем ипотечных кредитов вырос на 70%

Объем выданных банками ипотечных кредитов в Петербурге в первом полугодии вырос по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 69,3% – до 27,569 млрд рублей. Таковы данные ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

За первое полугодие в Петербурге было выдано 12,91 тыс. ипотечных кредитов. Лидерами рынка ипотечного кредитования в первом полугодии стали: Северо-Западный банк Сбербанка России, который выдал 4156 ипотечных кредитов на сумму 8,046 млрд рублей; «ВТБ 24» – 2562 кредитов на 5,084 млрд рублей; «Газпромбанк» – 1293 кредитов на 3,315 млрд рублей; банк «Дельта-Кредит» – 815 кредитов на 1,692 млрд рублей; банк «Санкт-Петербург» – 897 кредитов на 1,937 млрд рублей, «Балт-инвестбанк» – 412 кредитов на 797,8 млн рублей, «Росбанк» – 229 кредитов на 773,2 млн рублей. Кроме того, по программе Санкт-Петербургского ипотечного агентства выдано 535 кредитов на 1,238 млрд рублей.

Президент изымет землю у неэффективных пользователей

На прошедшем 17 июля заседании Госсовета президент России Владимир Путин обратил внимание на решение земельного вопроса. «Советом Федерации уже одобрен закон, описывающий порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономкласса. Самые крупные владельцы земли из числа федеральных структур – Министерство обороны, Министерство сельского хозяйства, РЖД, Российская академия наук. 95 процентов принадлежащих им земель не используется. Если не могут использовать, пусть вернут государству или региональным органам власти, муниципалитетам, в конце концов. Важно, чтобы после передачи она не застряла и не использовалась как коррупционный материал», – сказал Владимир Путин.

Что касается аграрной сферы, то президент заметил, что хоть земельная реформа идет уже 20 лет, но процесс формирования сельскохозяйственных земельных участков и оформления прав собственности на них еще не доведен до конца.

19.07

Началась подготовка к строительству центрального участка ЗСД

По границам участков, отведенных под строительные площадки, устанавливается временное ограждение. Вдоль землеотвода под ЗСД на Морской набережной от площади Европы до дома 33 будет организовано шесть строительных площадок.

Заказчик объекта – ОАО «Западный скоростной диаметр», а генеральный подрядчик – филиал акционерной компании «Иджа Асталди – ИДЖ Ичташ Вхсд Иншаат Аноним Ширкети» в Санкт-Петербурге, субподрядчик – ООО «А-Проект».

Пятая завершающая очередь ЗСД пройдет в западной части Васильевского острова. Центральный участок протяженностью 8,95 км будет состоять из восьми полос движения и включать в себя три транспортных развязки. Предполагается, что он пройдет в полутоннеле с шумозащитными ограждениями. Это наиболее технически сложная и дорогостоящая часть объекта, так как здесь сконцентрировано наибольшее количество искусственных сооружений.

Военных обеспечат жильем досрочно

Все очередники, нуждающиеся в жилье в Западном военном округе, будут обеспечены им досрочно, к концу текущего года. Об этом на пресс-конференции заявила начальник Западного регионального управления жилищного обеспечения (ЗРУЖО) Оксана Плетнева.

Всего в очереди на получение жилья в ЗВО сейчас находится порядка 18,5 тыс. военнослужащих, из них порядка 9 тысяч – в Северо-Западном округе. «К концу года все военнослужащие и состоящие за штатом будут обеспечены жильем», – подчеркнула Оксана Плетнева. К началу 2013 будет введено порядка 7,5 тыс. квартир в микрорайоне «Шушары».

Всего за 2012 год была заселена 9631 семья, полностью заселен микрорайон «Южный», активно заселяются Шушары и Осиновая Роща. К 2014 году планируется ввод порядка 9000 квартир для военнослужащих.

Наиболее серьезными проблемами в процессе выделения жилья Оксана Плетнева назвала предоставление военнослужащими достоверной информации о принадлежащей им собственности и неограниченное количество отказов от предложенного жилья.

20.07

УК «Теорема» будет добиваться согласования проекта в суде

Компания «Ленгипропром», подконтрольная УК «Теорема», подала иск в арбитражный суд на правительство Санкт-Петербурга «о признании незаконным бездействия». По словам генерального директора УК «Теорема» Игоря Водопьянова, городское правительство уже три года не утверждает проект планировки и межевания территории, на которой предусмотрена мало- и среднеэтажная застройка.

Территория предполагаемого строительства принадлежит ОАО «Ленгипропром». Она ограничена полосой отвода железной дороги, Ропшинским шоссе, административной границей Санкт-Петербурга, Ольгинским шоссе, улицами Луизино и Парковой в Петродворцовом районе. Для застройки предусмотрено 150 га.

Предварительное судебное заседание, по данным арбитражного суда, назначено на 23 августа.

Тендер на строительство скоростной железной дороги Москва – Петербург отменен

Тендер на строительство железной дороги Москва – Петербург, который планировалось провести до конца сентября, отменен из-за отсутствия госфинансирования. Развитие высокосортного железнодорожного движения не предусмотрено в основных направлениях государственной бюджетной политики в ближайшие три года.

В инвестиционной программе РЖД на строительство дороги от Москвы до Петербурга резервировано 3 млрд рублей. По данным дочерней компании РЖД «Скоростные магистрали», проект в целом обойдется в 626 млрд рублей. Компания уже подготовила проектную документацию. Как отмечает генеральный директор «Скоростных магистралей» Денис Муратов, ее первая часть касается стоимости резервирования земли для прокладки отдельной скоростной магистрали между двумя столицами. Для государства резервирование земли на всей протяженности трассы (это 654 км) обойдется в 490 млн рублей.

Вторая часть документации – актуализация проекта по развитию высокосортного движения на восток.

в Петербурге
Кто строит

№ 28(75) 23 июля 2012 г.

Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам. Распространяется по подписке, на фирменных столах, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

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

Коммерческий отдел:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostruit.ru

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

Руководитель отдела развития и спецпроектов:
Елена Кузнецова
ek@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-3141
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 20.07.2012 в 23.00

Аэродром для медицины

Марина Голокова. Депутаты Государственной Думы РФ просят президента РФ Владимира Путина сохранить Военно-медицинскую академию (ВМА) на ее историческом месте. Переезд заведения в Курортный район может быть чреват необратимыми последствиями для петербуржцев.

В открытом письме президенту страны депутаты выразили полное несогласие с переводом ВМА на территорию аэроклуба «Горская» в Лишьем Носу (Курортный район). Главные аргументы – слишком дальнее расстояние новой площадки от центра Санкт-Петербурга (32 км) и опасность утраты исторических объектов.

Начальник ВМА в 2000–2007 годах, генерал-лейтенант медицинской службы в отставке Борис Гайдар уверен, что из-за нового местоположения возникнут серьезные проблемы: при удаленном расстоянии от центра города людям весьма сложно будет оказывать скорую медицинскую помощь.

Более двух столетий академия располагается в центре Петербурга: корпус находится на улицах Академика Лебедева, Боткинской, Клинической, площади Военных Медиков, Загородном и Суворовском проспектах, Пироговской набережной. Тридцать зданий академии являются объектами культурного наследия федерального значения. Представители академии опасаются, что памятники архитектуры могут пострадать, если Министерство обороны РФ, в ведении которого находится ВМА, задумает новое строительство на исторических территориях. Заведующий кафедрой нормальной физиологии ВМА, генерал-майор медицинской службы в отставке Владимир Самойлов говорит, что этот процесс уже начался. По его словам, на месте одного из клинических корпусов Минобороны строит гостиницу для военных.

Аэроклуб «Горская» тоже является собственностью Минобороны. Главное управление обустройства войск министерства выступило заказчиком строительства нового медицинского центра на территории аэродрома площадью 275 га. Проект предусматривает создание нескольких структурных подразделений: объекты клинической базы, лечебно-диагностические центры, научно-исследовательский комплекс, учебные здания, конференц-залы, вертолетные площадки, жилой комплекс для студентов и медперсонала,



БОЛЕЕ ДВУХ СТОЛЕТИЙ ВМА РАСПОЛАГАЕТСЯ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

а также транспортную и социально-бытовую инфраструктуру.

Планируется, что клиническая часть нового объекта может вместить около 1600 коек, а образовательная – около 3 тыс. студентов и слушателей. По словам федеральных чиновников, новый комплекс должен стать «составной частью» академического комплекса. В исторических зданиях ВМА планируется разместить музеи академии, архивы, научно-исследовательские библиотеки, представительскую часть, где «будут проводиться семинары, симпозиумы, конференции и другие мероприятия».

Градозащитники подозревают, что проект в Горской задуман не столько для нужд академии, сколько для получения финансовой прибыли, которую может принести планируемый коттеджный поселок. По словам председателя региональной общественной организации «Сохранение наследия Военно-медицинской академии» Александра Редкокаши, «раньше ВМА в Горской выделяли

275 га», теперь – 40–45 га, остальная площадь предназначена для коттеджей.

На разработку проекта в Горской, как отмечает Владимир Самойлов, потребуется около 20 млрд рублей, а весь проект в целом может обойтись Минобороны в триллион с лишним рублей.

Между тем Минобороны видит вполне резонные причины для преобразования ВМА. По словам директора департамента образования Минобороны Екатерины Приезжевой, вуз сталкивается с рядом серьезных проблем. Самые масштабные из них – территориальная разобщенность учебных и клинических баз, нехватка площадей для размещения лечебно-диагностических подразделений, отсутствие условий для внедрения новых медицинских технологий и методов лечения, а также стесненные условия размещения больных.

В ВМА с этим не согласны. «В 2005 году прошел Всемирный конгресс врачей, – говорит Борис

Гайдар. – К этой дате из внебюджетных средств было выделено 10 миллиардов рублей, благодаря которым была закуплена новая аппаратура, заменены кровли и коммуникации. Академия обновлена».

Поддерживая академию, депутаты в письме к президенту отмечают, что перевод ее в пригород нанесет ущерб обороноспособности России. В частности, по их мнению, «качество подготовки военных врачей намного ухудшится из-за невозможности подбора профильных больных». По словам депутата Государственной Думы Натальи Петуховой, письмо было отправлено 10 июля. Официальный срок ответа – месяц. К 10 августа авторы письма ждут от Владимира Путина решения.

Несмотря на протесты ВМА, депутатов и общественности, проект уже реализуется. До конца 2013 года подрядчик – ООО «ЛСР-Строй» – намерен завершить проектно-изыскательские работы, за которыми последует строительство.

Финский концерн построит завод

Любовь Андреева. Компании «Лемминкяйнен» и «Парок» подписали договор подряда на строительство первой очереди нового завода «Парок» по производству каменной ваты.

Производство расположится в Твери. Работы будут реализованы в форме подряда на управление проектом. Работы на объекте уже идут полным ходом. Финский строительный концерн «Лемминкяйнен» намерен завершить строительство летом 2013 года.

Новое предприятие будет построено на прежнем промышленном участке, при этом первая очередь проекта включает в себя строительство про-

изводственной линии строительных изоляционных материалов.

Нынешней весной компания «Лемминкяйнен» выполнил работы по демонтажу объекта.

По мнению директора «Лемминкяйнен» Юхи Вятто, договор на новый подряд – это показатель доверия заказчика. «Для успешной реализации данного проекта от нас требуется прежде всего знание местной специфики, пол-

номасштабное управление проектом и безупречное сотрудничество с заказчиком», – говорит директор финской компании.

«Лемминкяйнен» (Lemminkäinen Oyj) специализируется на строительстве зданий и сооружений, создании инфраструктуры и инженерно-технического обслуживания объектов. Дочерняя структура финского концерна «Лемминкяйнен» – ЗАО «Леммин-

кяйнен Рус» – выступает на рынке Санкт-Петербурга как заказчик, инвестор и застройщик.

Компания «Парок» является одним из лидеров в Европе по производству минераловатной теплоизоляции на основе базальтовых волокон. Более 70 лет компания производит и реализует теплоизоляционный материал для широкого спектра строительных и промышленных конструкций.

РАД продал долю в «Hilton Moscow Ленинградская».

Российский аукционный дом провел торги по продаже принадлежащей городу доли (3/10) в здании гостиницы «Hilton Moscow Ленинградская». Продажа состоялась по поручению Департамента имущества города Москвы (ДИГМ). Доля гостиницы «Hilton Moscow Ленинградская» были проданы за стартовую цену – 1 083 271 291 рубль. Покупателем стало ОАО «Садко Отель». Всего, по данным РАДа, на лот претендовало два участника. Общая площадь здания гостиницы «Hilton Moscow Ленинградская», расположенного по адресу: Каланчевская улица, 21/40, – 25 744,1 кв. м. Проданная доля составляет 7723 кв. м.

Банк «Санкт-Петербург» одобрил кредит для «СПб Реновации».

Банк «Санкт-Петербург» одобрил открытие двух кредитных линий с общим лимитом 4 млрд рублей для компании «СПб Реновация». Средства будут направлены на реализацию проектов, связанных с градостроительным развитием территорий, включенных в программу реновации, в том числе на строительство нового комфортного жилья, комплексную реконструкцию и системное развитие инженерной и социально-бытовой инфраструктуры кварталов.

В этом году компания «СПб Реновация» начнет возведение первых домов в кварталах реновации, и уже в будущем году многие семьи смогут переехать из старых домов в новые. На этом этапе – запуска работ по программе и их вывода на планируемые объемы (до 1 млн кв. м в год) – компании требуется бесперебойное финансирование от банков – партнеров программы.

ГК «Эталон» ожидает роста продаж на 25%.

Группа компаний «Эталон» объявила неаудированные операционные результаты за три месяца, закончившиеся 30 июня 2012 года.

По данным холдинга, продажи по новым контрактам составили 69 тыс. кв. м, или 5,2 млрд рублей, что на 11% и 37% выше аналогичных показателей за второй квартал 2011 года. Средний первоначальный взнос составил 65%, в то время как в бизнес-модели было предусмотрено 50%.

Компания выполнила план по покупке 1,2 млн кв. м, представленный в ходе IPO, в результате приобретения трех новых проектов в Москве и Санкт-Петербурге общей чистой реализуемой площадью около 750 тыс. кв. м.

Продолжается реализация программы «8 шагов», в соответствии с которой холдинг планирует запустить продажи восьми проектов общей чистой реализуемой площадью 1,5 млн кв. м. Как отмечают в компании, объекты планируется сдать в течение ближайших 2-3 лет.

Компания ожидает, что продажи по новым контрактам по итогам 2012 года увеличатся на 25% до 337 тыс. кв. м, а за год будет построено 386 тыс. кв. м чистой реализуемой площади, что практически в два раза больше показателя 2010 года.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ АИЖК продаст квартиры военным по ставке 6,19%

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию внесло изменения в условия кредитования по продукту «Военная ипотека». Теперь военнослужащие – участники накопительной ипотечной системы получают возможность приобрести залоговое жилье, находящееся на балансе АИЖК и АРИЖК. Раньше такой возможности не было. По новым условиям, военнослужащие смогут оформить ипотечный кредит на квартиры под процентную ставку в размере 3/4 ставки рефинансирования Банка России. При этом величина процентной ставки для военнослужащих не зависит от суммы кредита, срока погашения, размера первоначального взноса и наличия личного страхования. В 2012 году ставка кредитования залогового жилья составит 6,19% годовых в рублях, что является уникальным предложением для российского рынка ипотеки.

■ «М-Индустрия» допустила техдефолт.

ЗАО «Строительное объединение «М-Индустрия» не выплатило 80 млн рублей по восьмому купону облигаций второй серии на 1,5 млрд рублей. Обязательство не исполнено в полном объеме (технический дефолт). Причина неполного исполнения эмитентом обязательства – нехватка денежных средств. В январе текущего года компания не выплатила седьмой купон в том же объеме. В июле 2009 года «М-Индустрия» договорилась с владельцами ценных бумаг о реструктуризации своей задолженности и выкупила по ofercie 91,3% облигаций второй серии за 1,37 млрд рублей.

■ Архитектурно-градостроительное проектное бюро наращивает капитал.

ОАО «Архитектурно-градостроительное проектное бюро» зарегистрировало выпуск ценных бумаг. Эмитент выпускает 100 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 5 тыс. рублей каждая, таким образом, объем выпуска – 500 тыс. рублей; все акции размещаются путем приобретения единственным учредителем общества. Проектное бюро, известное также под сокращенным наименованием ОАО «АрхиГрад», создано в 2006 году по распоряжению правительства Ленинградской области. По данным отчета эмитента за 2011 год, Ленинградская область в лице комитета по управлению государственным имуществом оставалась единственным владельцем акций бюро. Основной вид деятельности ОАО «АрхиГрад» – разработка градостроительной документации территориального планирования на территории области. Объекты работы – составление генеральных планов городских и сельских поселений, проекты планировок, правил землепользования и застройки. Уставный капитал на конец 2011 года составлял 500 тыс. рублей, прибыль до налогообложения за 2011 год – 341 тыс. рублей.

ИТОГИ

Жилищные полгода

Валерия Битюцкая. На сегодняшний день в Петербурге введено 1,13 млн кв. м жилья. Об этом сообщил глава комитета по строительству Вячеслав Семенов.

«Это очень хорошие показатели для России, – отметил глава ведомства. – Нас опережают только Москва и Краснодарский край. Но мы занимаем лидирующие позиции».

Также глава комитета сообщил, что уже в этом году может быть принят закон о страховании рисков при строительстве. «Риски присутствуют в любой инвестиционной деятельности, но нужно вводить их стопроцентное страхование, – считает Вячеслав Семенов. – Будет предложено несколько механизмов: либо деятельность застройщика будет защищена взаимным страхованием через специальный фонд, либо через страховые компании. Кроме того, инвестор не сможет продать дом, если он не застрахован. Подобные меры приведут к удорожанию проектов, но ставка через фонды взаимного страхования должна составить не более 2%. По словам председателя комитета по строительству Вячеслава Семенова, сейчас законопроект находится на рассмотрении в Государственной Думе и может быть принят уже до конца года».

«Плюс внебюджетного фонда взаимного страхования в том, что участниками его будут являться сами строители, которые выделяют денежные средства. А если они платят деньги – они заинтересованы в контроле качества работающих на рынке компаний», – сказал г-н Семенов.



УЖЕ В ЭТОМ ГОДУ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТ ЗАКОН О СТРАХОВАНИИ РИСКОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

По словам сопредседателя Союза потребителей России Анатолия Голова, дольщики – одна из самых острых проблем в городе. «Из-за нечестности инвесторов городское правительство вынуждено работать с последствиями недобросовестных сделок, – говорит г-н Голов. – Например, сейчас на рассмотрении находится законопроект о том, чтобы люди без определенного места жительства, проживающие в Петербурге не менее 10 лет, могли бы во-

йти в городскую очередь». Правда, при этом условии получить квартиру гражданин сможет очень нескоро – сейчас в городской очереди около 180 тыс. человек.

Помимо долевого строительства эксперты обсудили еще ряд вопросов: капитальный ремонт, развитие института аренды, приоритетные на сегодняшний день территории, стоимость жилья и элементы ее удешевления, такие как доступная земля и усовершенствование фи-

нансовых инструментов при покупке квартиры.

Были озвучены и перспективы: в этом году рассчитывают ввести порядка 2,7 млн кв. м жилья. Утверждены и планируются к развитию территории, на которых можно построить еще 40 млн кв. м. Это увеличит жилой фонд на треть, существенно повысит уровень обеспеченности жильем и позволит решить проблему коммунальных квартир.

сотрудничество

«РосСтройИнвест» будет проектировать совместно с НОК

Евгений Иванов. ЗАО «РосСтройПроект», входящее в группу компаний «РосСтройИнвест», и лондонский филиал архитектурного бюро НОК International Limited подписали меморандум о сотрудничестве в сфере проектирования и строительства объектов здравоохранения.

Соглашение предполагает обмен опытом между НОК, всемирно известным экспертом в области проектирования и дизайна, и ЗАО «РосСтройПроект», разрабатывающим в Санкт-Петербурге и за его пределами проекты крупных медицинских объектов.

«Мы будем участвовать в конкурсах на территории Петербурга и России, применяя мировой опыт развития медицинских технологий. Кроме того, по нескольким объектам мы уже провели переговоры и ожидаем решения», – комментирует подписание соглашения Андрей Полевой, генеральный директор ЗАО «РосСтройПроект».

НОК International Limited, опираясь на богатый опыт и мировые стандарты, возьмет на себя часть работ по формированию общей концепции проекта, его

технично-экономическому обоснованию, разработке основных объемно-планировочных решений. Одновременно с этим «РосСтройПроект» будет адаптировать и дорабатывать проектные решения в соответствии с российскими нормативами, получать положительное заключение государственной экспертизы, разрабатывать и согласовывать рабочую документацию для строительства.

«НОК может предоставлять незаурядные дизайнерские идеи и решения посредством творческого смешения потребностей человека и охраной окружающей среды с качественным развитием объекта недвижимости, – говорит Федор Туркин, генеральный директор группы компаний «РосСтройИнвест». – Мы будем совместно создавать уникальные и инновационные проекты, а так-

же поднимем уровень работ российской группы компаний до мирового».

В Санкт-Петербурге и на территории РФ НОК разработал несколько проектов жилого и коммерческого назначения. В ближайший год «РосСтройПроект» совместно с НОК планируют вести работу по медицинским объектам с общей площадью не менее 100 тыс. кв. м.

«РосСтройПроект», входящий в группу компаний «РосСтройИнвест», разработал свыше 30 проектных решений, в числе которых проекты строительства инфекционной больницы на 600 коек в Полострове, реконструкции центра восстановительного лечения «Детская психиатрия» на улице Чапыгина и городской больницы № 40 в Сестрорецке, строительства детской больницы в Мурманске и др.

справка

Международное бюро дизайна, архитектуры и планирования НОК International Limited основано в 1955 году. Компания располагает 25 представительств по всему миру с числом сотрудников свыше 1700. Лондонский офис НОК спроектировал ряд выдающихся объектов, в том числе Центр Дарвина в музее естественной истории, Королевскую национальную ортопедическую больницу, штаб «Барклейз Банка», терминал 5 железнодорожного вокзала Хитроу, штаб Министерства обороны, главный офис и музей Черчилля и др. В числе реализуемых проектов – главное здание аэропорта Gatwick в Лондоне стоимостью 1 млрд EUR, огненные башни Баку, здания Центробанка и национальной ассамблеи Кувейта и др.

На рынке домостроения – новый игрок

Мария Безух. После реконструкции стоимостью более 150 млн рублей в Сланцах открылся домостроительный комбинат «Меттэм ЛСК». Новый игрок планирует стать крупнейшим производителем стеновых изделий из легких стальных тонкостенных конструкций на Северо-Западе России.

Группа компаний «Меттэм» выкупила территорию бывшего завода «Ленинградсланец» еще год назад. После глобальной реконструкции стоимостью несколько миллионов евро и закупки финского оборудования старые цеха превратились в высокотехнологичное производство. На комбинате запущены две полностью автоматизированные линии.

«Комбинат поставляет продукцию на весь Северо-Запад, Центральный округ, Урал, Дальний Восток, Красноярск, Республику Хакасия, сейчас ведем переговоры с Мурманском и Североморском, – комментирует коммерческий директор домостроительного комбината «Меттэм ЛСК» Андрей Данилов. – В ближайший год мы планируем довести объемы производства до 500 тысяч квадратных метров стеновых панелей в год, что составит более 1,5 миллионов квадратных метров жилья. Будем расширять и производство – выкупленные территории нам это позволяют. Есть и другие планы, раскрывать которые рановато. Скажу лишь, что мы привезем в Россию инновационные технологии, которых здесь пока нет».

По словам г-на Данилова, в строительной сфере компании «Меттэм» принадлежит несколько уникальных разработок и зарегистрированных патентов. Основ-



**НОВЫЙ ДСК
ПРИВЕДЕТ
В РЕГИОН
ИННОВАЦИОННЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ**

ные виды продукции предприятия: запатентованная стеновая панель для создания ограждающей конструкции многоквартирных домов, домокомплекты для возведения социальных объектов, малоэтажных домов, а также коттеджей, таунхаусов, коммерческих объектов.

«Наша ограждающая панель имеет толщину всего 220 миллиметров, но по коэффициенту теплопередачи эквивалентна 1,5-метровой кирпичной стене за счет перфорации», – рассказывает Андрей Данилов.

Поскольку панели легкие, упрощается устройство фундамента и сокращаются сроки строительства. Например, недавно компания построила десятиэтажный четырехподъездный дом в подмосковной Электростали площадью 14 тыс. кв. м всего за 7 месяцев.

«Наша первоначальная задача и стратегия, которую мы активно внедряем, – это строительство детских садов, – говорит генеральный директор домостроительного комбината «Меттэм ЛСК» Дионис Смирнов. – Мы разработали проект, который на выходе получается дешевле ана-

логов. Если стандартно бюджет рассчитывают исходя из суммы 1 млн рублей на одного ребенка, у нас на выходе получается 600 тыс. рублей с учетом полного цикла строительства, отделки, мебели и даже игрушек. Можем строить садики на 140 и 220 мест». По словам г-на Смирнова, компания выиграла тендер на проектирование и возведение детских садов в Самаре и Ульяновске, в завершающей стадии переговоры по строительству 100 таких детских учреждений в Москве и Подмоскowie. Кроме того, начались переговоры с Петербургом и Ле-

нинградской областью: их успех отчасти спрогнозировал присутствовавший на торжественном открытии председатель комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Дмитрий Ялов. «Мы рассчитываем, что технологии и продукция домостроительного комбината Меттэм ЛСК будут востребованы не только в Ленинградской области, но и всей России и за рубежом, – комментирует вице-губернатор Дмитрий Ялов. – А регион будет видеть в нем динамично развивающееся предприятие и надежного налогоплательщика и партнера. К тому же продукция предприятия интересна и для реализации проектов строительства социальных объектов за счет областного бюджета».

Сами предприниматели говорят, что непосредственно со строительством свое будущее не связывают и пришли в Ленинградскую область с иными целями. «Наша цель – научить подрядные компании правильно и, главное, качественно строить, получая при этом низкую себестоимость, – объясняет Дионис Смирнов. – Зарабатываем мы на другом – на франшизах, по которым переводим комбинаты в других городах на выпуск нашей запатентованной продукции и на проектировании и производстве комплектующих».

конфликт

Конкурс на реставрацию консерватории сорван

Марыся Гржибовска. На прошлой неделе СМИ опубликовали список возможных подрядчиков реставрации и реконструкции консерватории им. Н.А. Римского-Корсакова. Однако конкурс пришлось отменить.

Санкт-Петербургская государственная консерватория им. Н.А. Римского-Корсакова уже давно требует реставрации. Как рассказал ее ректор Михаил Гантварг, построенное в 1896 году здание еще ни разу толком не ремонтировалось. К тому же восстановительные работы осложнены тем, что спроектировать и провести их необходимо модульно, не затронув творческий процесс. Ведь во время реконструкции коллектив переезжает из исторического здания не будет, закроются только концертные залы.

17 июля потенциальных подрядчиков определили в ФГБУ «Северо-Западная Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации», вскрыв конверты. Согласно протоколу, опубликованному на сайте Госзаказа, желание провести соответствующие работы изъявили пять компаний: петербургские ООО «Профиль», ООО «Научно-производственное объединение «Наука – Строительству», ООО «Интарсия», ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» (КБ ВиПС) и московское ФГУП «Атэкс» ФСО России. По условиям конкурса, максимальная цена контракта составляет 393,5 млн рублей. Как сообщил нам представитель консерватории, среди критериев выбора подрядчика решающим является не

столько предложенная исполнителем цена, сколько качество проведенных им работ. По самой низкой стоимости свои услуги предложило ООО «Профиль» – компания подрядилась выполнить проектно-изыскательские работы в течение 420 дней за 175 млн рублей.

389,6 млн рублей попросили за свои услуги у федеральной казны КБ ВиПС и ФГУП «Атэкс», сократив при этом сроки до 315 дней.

В 300 миллионов аналогичную работу оценили в ООО «Интарсия».

Победителя должны были определить до 24 июля, однако 17 июля в Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу от ООО «Суар.Т-проект» поступила жалоба на ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» по процедуре размещения им заказа на проведение проектно-изыскательских работ для реконструкции и реставрации основного здания Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургская государственная консерватория имени Н.А. Римского-Корсакова».

Как пояснил генеральный директор «Суар.Т-проект» Евгений Енокаев, компания также намеревалась принять участие

в конкурсе, но получила отказ. «Мы нашли нарушения и направили свои претензии в соответствующую инстанцию, – объяснил Евгений Енокаев. – Мне не хочется конкретизировать, какие именно, но раз конкурс отменили, значит, с нашими доводами согласились. После того как условия откорректируют в соответствии с действующим законодательством, наша компания будет состязаться на равных условиях с остальными подрядчиками. Мы готовы предложить конкурентную стоимость и адекватные сроки проведения работ».

Впрочем, не собираются сидеть сложа руки и другие участники. Как рассказали в ООО «Интарсия», компания намерена снова бороться за дорогостоящий и престижный контракт.

Напомним, в соответствии с федеральной целевой программой «Культура России» на 2012–2018 годы затраты на реконструкцию петербургской консерватории из федерального бюджета определены в размере 2,8 млрд рублей, в 2012 году на эти цели выделят 400 млн рублей. А строительство планируется начать в следующем году: 950 млн рублей предусмотрено в 2013 году и 1,45 млрд рублей – в 2014 году.



ИНТЕРВЬЮ

Леван Харазов: «Мы делаем

Елена Зубова. О необходимости создавать новое качество жизни в Петербурге говорят сегодня все без исключения застройщики. Что для этого нужно, объяснил генеральный директор компании «БКН-Девелопмент» Леван Харазов.

— Что вы вкладываете в понятие «комплексное развитие территории»?

— Это территории, развитие которых подразумевает формирование одного или нескольких кварталов со всем набором вновь создаваемой инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой. Сроки реализации подобных проектов, как правило, от 5 лет и более.

Каждый проект нужно рассматривать отдельно, и к каждой территории можно применить разные способы управления развитием. Это зависит от многих факторов: начиная от локаций и рельефа, близости к транспортным магистралям и источникам энергоносителей, желаний заказчика относительно будущей застройки и так далее. Хороший проект можно реализовать на любой территории, независимо от размеров. Это могут быть и 10 гектаров, и 500. Основной принцип, по которому должно развиваться развитие территории, весьма прост: «Это все мое, строится за мои деньги, и самое главное — я сам буду там жить». Ведь уют и комфорт в доме, независимо от его размера, создает хозяин, который придумывает идею, планировку, мелочи и детали — словом, все то, что делает дом уютным. Так происходит и с развитием территории. Сначала рождается идея, потом проводится глубокий анализ возможностей и путей ее реализации, далее следуют оптимизация и последовательность освоения, прорабатывается этапность застройки и ввода объектов инженерной и социальной направленности. Здесь важен подход, опыт и желание создать комфортную среду обитания для нескольких тысяч человек.

— Считается, что комплексное развитие территории — это в первую очередь инженерная подготовка территории.

— Действительно, это основа — базис, который впоследствии будет определять сроки освоения всей территории в целом. По моему мнению, в городе много территорий, которые по своей локации устраивают инвесторов и застройщиков. Вопрос в инженерной подготовке и транспортной доступности.

И отсутствие или наличие градостроительной документации не всегда является определяющим фактором при принятии решения инвестором. Мы занимаемся проектами, как говорится, «с нуля» или «от поля». Последние пять лет все проекты, с которыми мы работали, представляют собой чистое поле. Инженерные схемы города неактуальны и порой не отражают планируемого развития. Все выдаваемые обязательства и ТУ по подключениям виртуальны: когда-нибудь, в 2022 году. Но подключение к общим сетям — не единственный способ. За последнее время в энергетике произошли боль-

шие изменения. Поэтому теперь в рамках одной территории можно создавать генерирующие и распределительные станции, ставить котельные, ТЭЦ и так далее. Появилась возможность обеспечить реальное подключение, не дожидаясь 2022 года.

Монополисты ради одного клиента не будут строить инженерные объекты. Но средний объем потребляемой мощности для большой территории достаточен, чтобы строить свои локальные котельные, подстанции. Сейчас этим путем идут многие крупные застройщики.

При этом надо отметить, что на больших территориях заметен экономический эффект от создания собственных объектов инженерной инфраструктуры. Так, котельные, электроподстанции, ТЭЦ дают возможность экономии средств инвесторов порой в два раза. А управление развитием без привязки к монополиям открывает возможности применять более гибкие схемы финансирования, ввода в строй и эксплуатации необходимых мощностей и объектов.

— А проекты реновации старых кварталов можно отнести к разряду КОТ?

— Конечно. Но здесь необходимо уточнить, о каких старых кварталах идет речь. Если говорить о реновации жилых кварталов, то это необходимая и естественная с точки зрения жизни города мера. Все в этом мире имеет свой жизненный цикл — здания стареют, разрушаются, и, чтобы не подвергать опасности жизни людей, подобные кварталы необходимо реконструировать. Но стареют не только здания... Вся инфраструктура этих кварталов находится в таком же плачевном состоянии. Если вы купили недвижимость в старом фонде и сделали ремонт в отдельно взятой квартире, заменив все трубы и провода, наивно полагать, что из крана потечет чистая вода, а напряжение позволит подключить все бытовые приборы.

Основа идеи — это безопасность людей, ликвидация старого аварийного фонда, создание новых отвечающих современным требованиям жилых комплексов с комфортной средой для проживания.

Реновация — исключительно городская программа и обязанность города. Изначально искать в этих проектах доходы и большую финансовую выгоду неправильно — скорее, необходимо ставить задачу по окупаемости проекта. Но город и инвесторы, в погоне за квадратными метрами, на деле пытаются реализовать план по уплотнительной застройке.

Реновация, с нашей точки зрения, — это прежде всего глубокая переработка всех инфраструктурных составляющих территории. Это самый сложный вид КОТ, хотя бы потому, что

затраты на качественное инженерное обеспечение таких ограниченных пространств, как правило, значительно выше, чем при освоении «пустых» территорий. Подобные проекты реализовываются с учетом огромного количества обременений и ограничений.

Из всех территорий, которые сегодня включены в программу реновации в нашем городе, полностью реализовать изначальную идею возможно от силы в двух-трех кварталах.

Однако этот процесс останавливать нельзя, городу надо спешить, потому что подходит срок у блочных домов постройки 70-х годов и там

ситуация будет значительно хуже, чем с хрущевками.

— Какая функциональная направленность объектов недвижимости должна быть на крупных территориях? Какое соотношение функций помогает достичь баланса, создать комфортную среду обитания?

— С одной стороны, градостроительство, как математика, — точная наука. Существуют жесткие требования и нормы, определяющие функциональное назначение земельных участков при их формировании, возможные параметры застройки, допустимые цели использования и ограничения. Все эти требования определяют тот минимум, который необходим. Регламентируется все, от размера до количества мест. Но это — сухие цифры, а для создания комфортной среды в любой проект нужно вдохнуть жизнь. Чтобы создать успешный проект, будь то квартал, район или город-спутник, необходима команда профессионалов, одержимая идеей созидания.

Дело не в количестве или в функции — должно быть все удобно, доступно и продуманно. Оценка экономиче-



РАЗВИТИЕ

Морские стратегии

Мария Безух. По сравнению с прошлым годом в 2012-м морской торговый порт Усть-Луга увеличил грузооборот вдвое и вошел в пятерку крупнейших портов России.

В планах управляющей компании порта — спасти производителей от надвигающегося кризиса и изменить законодательство.

Объем перевалки грузов вырос в основном благодаря открытию новых терминалов, а также за счет планомерного увеличения мощности работающих перегрузочных комплексов. С момента запуска нефтебазы «Усть-

Луга», а вместе с ней и второй очереди БТС в марте, было перегружено 3,7 млн тонн нефти. Кроме того, в декабре прошлого года начал работу контейнерный терминал. В итоге объем нефтепродуктов увеличился в три раза и достиг 5,9 млн тонн. Угля в порту перевалили в 1,3 раза больше — всего 7,3 млн тонн. Количество генеральных грузов соста-

вило 662 366 тонн, что на 45% больше, чем в первом полугодии 2011 года. По итогам первого полугодия 2012 года грузооборот составил 18,9 млн тонн грузов.

Но стивидорная деятельность — лишь часть далеко идущих планов компании. В июне «Внешэкономбанк», ОАО «Компания Усть-Луга» и ОАО «Федеральный центр проектно-

го финансирования» заключили соглашение о сотрудничестве и взаимодействии по реализации проекта комплексного развития морского торгового порта Усть-Луга и прилегающей к нему территории. Стороны намерены развивать сотрудничество по координации стратегии и финансированию приоритетного инвестиционного проекта СЗФО, который

Результат напрямую зависит от цели, которую ставит застройщик. Как только цель — деньги, о комфортной среде можно забыть.

Леван Харазов, генеральный директор компании «БКН-Девелопмент»

ТОЛЬКО ТО, ВО ЧТО ВЕРИМ»

ской эффективности должна осуществляться не по объектам, а по всему проекту в целом. Продуманный подход к инженерному обеспечению позволит экономить значительные средства, которые могут быть направлены, к примеру, на строительство спортивных объектов, окупаемость по которым наступает лет через десять.

Один из законов Мерфи гласит: неважно, о чем говорят и кто говорит, — все говорят о деньгах. Вопрос в данном случае в том, каким путем вы к ним идете. Если ваша цель — выйти в «быстрые деньги», тогда комплексное освоение территории не для вас.

Мы работаем на открытом рынке. Обеспечив минимум (школа, детский садик, торговый центр), каждый инвестор или его управляющая компания самостоятельно решают, чем «облагородить» тот или иной проект. Сегодня для покупателя важно, в какой район он переезжает. Мы часто говорим про общественные пространства, парки, объекты культуры и спорта. Все это должно присутствовать в проектах по развитию крупных территорий. Да, это дополнительные затраты, но это не коммерческие объекты — это «составляющие успеха», делающие привлекательным весь проект.

Каждая территория должна быть сбалансирована, но для каждой нужно создать свою «изюминку». Однако вопрос, что строить, всегда остается за собственником и инвестором.

— Застройщики много рассуждают о новом качестве жизни в проектах КОТ. На практике это не получается. Почему?

— Результат напрямую зависит от цели, которую ставит застройщик. Как только цель — деньги, о комфортной среде можно забыть. Я знаю много проектов, где нет никакой среды — это фабрика по печатанию квадратных метров. Спросите, почему? Может быть, жадность и недальновидность.

— Сегодня девелоперы вынуждены самостоятельно заниматься крупными проектами, город жалуется на отсутствие средств в бюджете.

— Вопрос порой даже не в деньгах. Город не хочет заниматься инфраструктурой. Все комитеты и службы заняты латанием дыр и отписками, постоянной перепиской и ответами по всякого рода запросам с грифом «срочно». Отсутствует системный и плановый подход как к стратегическому развитию города в целом, так и к отраслевым схемам по каждой службе в отдельности. «К пуговицам претензии есть? Остальное не к нам». В такой обстановке, даже если и будут деньги, их эффективное использование весьма сомнительно.

— Что самое затратное для застройщика: инфраструктура инженерная, социальная, транспортная?

— Что касается стоимости по видам... Самая затратная статья — это объекты социальной инфраструктуры. Только школы, детские сады и поликлиники — это около 15-17 тысяч рублей на

квадратный метр будущих улучшений. Улично-дорожная сеть — еще от 2 до 4 тысяч на квадратный метр, если, конечно, речь не идет о необходимости прокладки до территории проекта трассы или дороги длиной в 10 километров. Что касается инженерной инфраструктуры, то она всегда осуществлялась за счет средств застройщика и составляет в зависимости от проекта от 3 до 5 тысяч на квадратный метр.

— Что можно сделать в сегодняшних условиях, чтобы проекты КОТ развивались? Кто это должен сделать?

— Для начала необходимы четкие правила игры. Надо уважать закон. Когда отдельные руководители принимают решения на основании «своих внутренних глубоких убеждений», очень хочется задать вопрос: а на каком основании они вообще возникают, эти «убеждения», и на чем они базируются, если противоречат действующему федеральному законодательству и установленным нормативам?

Ни один инвестор не вкладывает средства в проект без четкого понимания графика и сроков реализации. Допустим, инвестор готов строить социальный объект или объекты инженерной инфраструктуры, но для этого надо сформировать земельный участок. Но документации по планировке территории (ППТ) нет, город ее просто не согласовывает. ТЭПы не утверждены, нет основания для проектирования и градостроительного плана участка. Другой вариант — когда инвестор готов передать объект городу, но чтобы внести его в адресную программу, нужно все то же самое.

— Застройщики долго ждали, когда новое правительство разберется в ситуации и начнет работать — в частности, ППТ утверждать. Но ожидание несколько затянулось...

— Начало было понятным... Любой антикризисный управляющий берет паузу, чтобы понять, что происходит на предприятии. А тут — город с огромной инфраструктурой. Требовать мгновенных результатов нельзя. Все честно ждали, но десять месяцев срок немаленький — пора бы уже...

— Тут с вами можно согласиться. Но пугает полное отсутствие преемственности власти. Каждый новый руководитель начинает все будто с нуля.

— К сожалению, когда происходит смена власти на любом уровне, процесс останавливается. Главное — не затягивать с этим. Необходимо оценить ситуацию, выработать стратегию, определить цели и методы их достижения, набрать команду и плавно, взявшись за руки, всем вместе, каждый день работать для ее достижения. Эксперименты и суета никогда и никого не приводили к желаемым результатам. Старая истина: короля играет свита. Зачастую человек не знает, что делается от его имени и каким образом. Губернатор — ответственный человек, но пора определиться с командой и начать принимать решения.

— Ваша компания занимается разными проектами. Есть любимые?

— Каждый проект любимый. Если ты не любишь то, чем занимаешься, то результат будет отрицательным. Мы беремся за проекты порой сложные и, на взгляд некоторых участников рынка, невыполнимые. Однако поиск решений, нестандартных в своем исполнении, и детальная проработка всех нюансов приносят свои плоды. Перед тем как подписать контракт, мы уже знаем, как решить ту или иную задачу, а подписав — доводим до желаемого результата. Каждый проект — это детище каждодневного труда, итог воплощенных и реализованных идей, и браться за него надо тогда, когда ты веришь в результат.

Основные наши преимущества — это опыт команды и комплексный подход к реализации проектов. Мы управляющая компания, совмещающая в себе консультантов, проектировщиков, службу заказчика и специалистов по инженерному обеспечению. Мы начинаем с разработки концепции и сопровождаем вплоть до регистрации права собственности на созданный объект. В нашу компанию обращаются, потому что мы все делаем «под ключ».

— Состоится ли в этом году запланированный выход на площадку в проекте «Пулковские высоты»?

— Инвестор — компания Amtel-Properties — готов выйти на площадку, но нас, как и других участников рынка, держит на месте отсутствие ППТ. Проект разработан, но до сих пор находится в подвешенном состоянии.

— Вы не берете на себя подрядные функции. Почему?

— Не исключаю, что в будущем мы создадим генподрядную компанию, пока мы не берем на себя эту работу. Причина проста — отсутствие в штате профессионалов по этому направлению. Браться надо только за то, в чем разбираешься и что умеешь делать хорошо. К проектированию и разработке инженерных сетей мы пришли через практику, жизнь заставила создать свое проектное подразделение — «БКН-Проект».

— Что у вас еще в ближайших планах?

— Есть пара серьезных проектов, по которым ведутся переговоры, но пока я не могу назвать проект или инвестора. Возможно, на PROestate представим новый проект развития территории.

— Как вы оцениваете перспективы сегодняшнего рынка недвижимости?

— Краткосрочный прогноз — рост стоимости во всех секторах рынка в размере 5-10 процентов. Спрос растет, а объем предложения — нет. Инвесторы ждут стабильности и последовательности в принимаемых решениях.

Думаю, среди участников рынка произойдут серьезные изменения. Средние застройщики будут «добивать» начатые проекты. Крупные строительные компании будут вынуждены заняться серьезным ленд-девелопментом. Ком-

портовой промышленной зоны «Усть-Луга» уже выполнено, сейчас ведутся переговоры с якорными инвесторами о размещении крупных производств. А после завершения третьей очереди строительства газопровода «СЕГ», который пройдет недалеко от порта, компания планирует создать предприятие по переработке природного газа. «Это будут крупные предприятия, в которые инвесторы вложат несколько сотен миллиардов, и для синергетического эффекта они также будут кластерными», — говорит руководитель аналитического отдела ОАО «Усть-Луга» Владимир Семенов.

Взялись предприниматели и за правовую отрасль. Разработанный ими законопро-

ДОСЬЕ

Леван Харазов

Родился в 1969 году в Тбилиси. С отличием окончил Грузинский технический университет (Тбилиси) по специальности «вычислительные машины, комплексы, системы и сети». В 1998 году закончил Всероссийскую академию внешней торговли (ВАВТ) (Москва) по специализации «мировая экономика», параллельно стажировался по международному торговому праву. В 1996 году с партнерами основал компанию «Торговый дом «Славянский» (Москва), в дальнейшем — группа компаний «Агропромышленный комплекс «Славянский». С 2000 года занимался антикризисным управлением на крупных промышленных предприятиях в пищевой и горнодобывающей промышленности. В 2004 году разработал свою первую концепцию развития территории в 280 га в Санкт-Петербурге. В 2007 году создал компанию «БКН-Девелопмент» и занимает должность генерального директора. За последние 5 лет принимал участие в разработке градостроительной документации на территории более чем 2000 га. Воспитывает двоих сыновей.

пании, специализирующиеся на инвестициях в «землю», займутся их развитием и инженерной подготовкой, выводом на рынок уже сформированные земельные участки, мелкими лотами, с четкой функцией, обеспеченные инфраструктурой. Будет сформирован новый рынок «права на застройку». Раньше этим занималось государство. Появится рынок услуг управляющих компаний, специализирующихся на создании территорий и управлении ими.

— Очевидно, что вы цените профессионалов.

— У нас в компании принцип: делай хорошо или вообще не делай. Все должно быть проработано до мелочей. Я человек скрупулезный. И делаю только то, во что верю. Тратить время просто ради денег — неинтересно.

Иногда приносит проекты, в которых, кроме необоснованного желания собственника, ничего нет. За такое мы не беремся. Мы маленькая компания, привыкли заниматься делом, нам слишком дорого собственное имя, чтоб разменивать его на фантазии «великих». Мы работаем, как спецназ или реанимация: нас мало, специалисты хорошие, так сказать, для трудных случаев. Все нацелены на результат и работают как одна команда.

— А чем занимаетесь в свободное время? Или надо спросить — на что у вас хватает времени?

— Правильно сказать — на что хватает времени. Свободное время я стараюсь отдавать детям. Нам всем не хватает простых человеческих радостей — общения с друзьями, родителями. Обязательно надо находить время, чтобы встретиться и поговорить за чашкой чая.

реализует «Компания Усть-Луга». «Мы видим наш порт именно как стратегический объект РФ, который поможет производителям — в особенности экспортному направлению — пережить кризис, — рассказывает врио генерального директора ОАО «Компания Усть-Луга» Светлана Макарова. — Поэтому сейчас компания перешла к комплексному развитию порта и прилегающих территорий. Ведь строить терминал выгодно только тогда, когда он представляет собой звено логистической цепочки: от товаропроизводителя — до товарополучателя. Это будут пять взаимосвязанных кластеров, а драйвером проекта станет индустриальная зона. Осталось решить вопрос, как она будет развиваться».

Также в рамках проекта планируется создание города для рабочих и развитие транспортно-логистического сектора. Сейчас строительство жилых домов вступило в активную фазу, с помощью федерального бюджета возводятся школы и детсад. Также ОАО «Компания Усть-Луга» заказало предпроектные проработки по развитию внешней инженерной инфраструктуры для комплексного и системного развития территории. Будет выстроена система водоснабжения с мощным водоводом из реки Луги, который снабдит питьевой водой будущий город и промзоны; аналогичные проработки выполнят и по магистральным электросетям и канализации. Зонирование новой при-

ект о частно-государственном партнерстве сейчас находится на рассмотрении в Минрегионразвития и призван исправить несовершенство системы. «Без поддержки и альянса государства, инвесторов и всех уровней власти такие крупные проекты, как наш, реализовать невозможно, — комментирует Владимир Семенов. — Например, сейчас нет ни одного закона, который описывал бы комплексное развитие территорий. Как нет и закона о резервировании земель, который автоматически убрал бы спекулянтов с приграничных территорий». Планируется, что реализация проекта будет способствовать эффективной интеграции России в мировое экономическое пространство.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

Обзор

Торговля с развлекательным

Татьяна Елекоева. Торговых центров, где ставка делается только на магазины, в Петербурге становится все меньше. Ретейлеры убеждены, что в настоящее время строить исключительно торговые площади невыгодно, поскольку петербуржцы уже не хотят ездить за тридевять земель за развлечениями, предпочитая получать их в буквальном смысле не отходя от кассы магазина.

В связи с этим за последние полтора-два года рынок торговой недвижимости претерпел качественные изменения. Комплексы, включающие развлекательную составляющую, по информации Astera, занимают уже более 50% рынка. Собственники же объектов, в которых ее нет, приходят к выводу, что наличие в составе арендаторов развлекательного центра является обязательным условием успеха проекта в целом.

Скидка ради прибыли

Специалисты Jones Lang LaSalle считают, что торговые комплексы как центры развлечений постепенно становятся такой же важной частью жизни, как дом и работа, а учитывая, что рост объемов онлайн-торговли снижает необходимость поездок в торговые центры, роль развлекательной составляющей в торговых центрах увеличивается. «Основываясь на этом, девелоперы ищут пути превращения торговых центров в важный элемент общественной жизни, чтобы посетители могли прийти сюда развлечься и отдохнуть семьей, а совершение покупок не становилось основной целью прихода в торговый комплекс», — объясняет старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований Jones Lang LaSalle Петербург Вероника Лежнева. В связи с этим доля развлечений по объему торговых площадей в ТЦ за последние годы в среднем увеличилась до 15%.

Наиболее распространенным форматом развлекательного сегмента является кинотеатр — сегодня все без исключения современные петербургские мультиплексы открываются в составе торговых комплексов. Кроме того, владельцы ТЦ привлекают посетителей, открывая боулинги и бильярдные центры, тир, рекреационные и выставочные залы, игровые комнаты для детей, парки развлечений и аттракционы.



ОПЕРАТОРЫ РАЗВЛЕЧЕНИЙ ЯВЛЯЮТСЯ СЕГОДНЯ ГЛАВНЫМИ ГЕНЕРАТОРАМИ ПОТОКА ПОСЕТИТЕЛЕЙ

Также популярны ледовые катки и роллердромы.

Эксперты считают, что операторы развлечений являются сегодня главными генераторами потока посетителей. Кроме того, желанными арендаторами для владельцев торговых центров они становятся еще и потому, что занимают малопривлекательные для торговли площади. Как правило, развлекательные центры находятся на последних этажах торгового комплекса, которые ретейлеры не очень-то жалуют.

Впрочем, и ставки для этой категории арендаторов не слишком высоки. По данным Astera, во втором квартале 2012 года плата за игровые зоны составляла от 200 до 750 рублей за квадратный метр в месяц, в то время как с ретейлеров торговых галерей арендодатели просят от 350 до 4000 рублей за квадратный метр в месяц. Кроме того, с операторами игровых зон арендодатели обычно

заключают долгосрочные договоры аренды и обсуждают индивидуальные схемы входных коммерческих условий. Например, депозит и льготные условия, которые могут сохраняться в течение полугодия.

Однако и площади, которые востребованы в развлекательном бизнесе, несопоставимо больше, нежели тот формат, в котором работают магазины одежды, обуви или парфюмерии. Тем не менее по факту прибыль, которую приносят зоны развлечений, все равно существенно ниже. Например, детские развлекательные центры, по подсчетам Colliers International в Санкт-Петербурге, в среднем дают на 20% меньше арендного дохода, чем продуктовый гипермаркет.

Между тем в накладе арендодатели все же не остаются, поскольку наличие в ТЦ кинотеатра, аттракционов или боулинга позволяет увеличить время пребывания в торговом

центре наиболее платежеспособных посетителей в возрасте до 50 лет. Соответственно, потенциально увеличивается объем трат не только в развлекательной зоне, но и в торговом комплексе в целом. Причем при строительстве новых торговых комплексов проектировщики стараются разместить вертикальные коммуникации таким образом, чтобы посетители, направляясь в развлекательный центр, прошли как можно большую часть галерей торгового комплекса и непременно совершили покупки. Кроме того, за площади, которые находятся в непосредственной близости от развлекательных зон, собственники запрашивают уже более высокие ставки.

На одно лицо

Впрочем, набор развлекательных услуг, которые предлагают петербургские ТПК, довольно стандар-

тен. Практически в каждом из них есть кинотеатр 2D, традиционные аттракционы, игровые зоны и боулинг, и, по словам руководителя направления коммерческой недвижимости консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Любавы Пряниковой, это становится все менее интересно для посетителей. С ней согласен и генеральный директор УК «Питерлэнд» Виталий Кожин. «На сегодняшний день развлекательный компонент в петербургских торговых комплексах находится на довольно низком уровне. Между тем в долгосрочной перспективе конкурентные преимущества получают те торговые центры, которые обладают мощной развлекательной составляющей. То есть в составе ТЦ должны быть не только банальные мультиплекс, боулинг и игровые автоматы. Необходима уникальная развлекательная "фишка", которая

Реконструкция

Альтернатива ветхим домам

Марина Голокова. Проект переоборудования ветхого жилого фонда под многоуровневые паркинги приостановлен. Сомнения в его целесообразности вернули чиновников к идее подземного строительства, которая большинству инвесторов кажется слишком дорогим удовольствием.

Идея строительства паркингов на месте аварийных жилых домов возникла у городской власти в начале 2011 года. Комитет по управлению городским имуществом рассматривал в качестве объектов, подходящих для этого проекта, около 1,5 тыс. аварийных домов. Из них 87 зданий находятся в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском и Василеостровском районах. Кроме того, для этой цели,

по мнению чиновников, могли бы пойти ветхие деревянные здания в Курортном и Красносельском районах. Предполагалось, что внешний облик домов при такой реконструкции должен быть сохранен.

Власти были уверены, что новый проект позволит устранить недочеты в разработанной ранее программе строительства паркингов. Перечень земельных участков для застройки

был нечетким, в некоторых районах города они вообще не предусматривались. В использовании аварийных домов чиновники видели хороший выход из положения.

Объявленная программа даже получила дальнейшее развитие. В марте группа компаний «Размах» представила КУГИ и комитету по транспортно-транзитной политике готовый проект переоборудования ветхого фонда в

многоуровневые паркинги. В холдинге уверяют, что автоматические паркинги без особых затрат можно встроить в любой объем, не влияя на окружающее пространство. По подсчетам ГК «Размах», себестоимость строительства и эксплуатации одного машиноместа в механизированной стоянке будет «существенно ниже, чем в обычном паркинге, а безопасность выше (автомобили хранятся в закры-

тых ячейках, процесс постановки-снятия автомобиля происходит без участия водителя)».

По сравнению с подземным строительством реконструкция аварийных домов, как отмечает инвестор, обойдется безопаснее и дешевле. Напоминание о слабых петербургских грунтах, окружающей застройке и печальных примерах утраты исторических объектов при строительстве под землей, компания представила экономические преимущества преобразования ветхого фонда.

«Если на весь процесс строительства подземной автостоянки площадью 540 квадратных метров на 144 машиноместа с момента проведения изыскательских работ до ввода готового объекта в эксплуатацию потребуется около 36 месяцев и 110 миллионов рублей, то в случае надземной автоматической парковки, соответствующей

УКЛОНОМ

сможет резко увеличить количество постоянных посетителей», – уверен г-н Кожин.

В самом ТРК «Питерлэнд» ставка делается именно на развлекательные опции, доля которых занимает около 60%. Помимо 130 магазинов, концептуальных кафе и панорамных ресторанов с видом на залив, в комплексе открыты детский парк развлечений и киноцентр. Однако гордостью этого ТРК является гигантский крытый аквапарк, разместившийся на площади 25 тыс. кв. м с уникальной конструкцией водных горок и одновременной вместимостью свыше 2000 человек.

Удивить своих посетителей пытаются и собственники других комплексов. «Например, в ТРК "Июнь" работает 5D-кинотеатр, в котором происходит движение кресел, организованы специальные эффекты, позволяющие воспроизвести ощущение ветра и брызг воды, – рассказывает Любава Пряникова. – В торговом-развлекательном комплексе "Варшавский экспресс" есть площадка для керлинга, а также киберзона для "роботов". На территории «Планеты Нептун» работает единствен-

ный океанариум, а в ТРК "Пулково-3" есть картинг-клуб». Кроме того, после реконструкции в торговом комплексе «Континент» на Байконурской улице открыт тренажер «Горностаи» – центр по обучению и тренировке на горнолыжных спусках, предназначенных для катания на горных лыжах и сноуборде круглый год, а недавно открытый ТРЦ «Вегас» предлагает тематический парк с колесом обозрения и скалодромом.

Активно начал развиваться и рынок детских развлечений. Помимо уже изрядно наскучивших аттракционных площадок, которыми может похвалиться практически каждый крупный торговый комплекс, стали появляться тематические детские парки. Первой ласточкой этого направления стал интерактивный музей занимательной науки «ЛабиринтУм» площадью в 700 кв. м, который был открыт в декабре 2010 года в многофункциональном комплексе «Толстой Сквер». В октябре 2011 года аналогичный проект появился в ТРЦ «Галерея», где на территории в 1000 квадратов разместился интерактивный научно-развлекательный центр «УмникУм».

После этого на Петербург обрушилась целая серия открытий новых центров интерактивного обучения и развития. Практически все они сосредоточены на территории самой большой в России детской развлекательной зоны «Дивный город» в ТРЦ «Гранд Каньон», площадь которой составляет 21,5 тыс. кв. м. Проект, реализованный холдингом GC Development Group, спроектирован и построен «под ключ» в рекордно короткий срок – с марта по ноябрь 2011 года. Более 50% площади «Дивного города» занимают компании, предоставляющие услуги, направленные на обучение и развитие детей. Наиболее крупными арендаторами являются театр «Плоды Просвещения», под который выделено 800 кв. м, детский город профессий «Кидбург», разместившийся на территории в 2900 кв. м, а также начавшая работу в январе 2012 года «Академия талантов». Открылся центр детского развития «Прыг-Скок» с театром, залом для рисования и комнатой для кормящих матерей и в ТК «Подсолнух».

В этом году премьеры будут продолжены. Так, компания «Сказочный лес» планирует запустить еще

два проекта интерактивного развития – тематический парк «Сказочный лес Винни-Пуха» и скалолазно-веревочный парк «Круча» площадью 500 кв. м, который также разместится в ТК «Гранд-Каньон».

Ночные клубы также являются новым и достаточно привлекательным форматом развлечений, предлагаемых в ТЦ. Например, в «Варшавском экспрессе» функционирует клуб «Зал ожидания», состоящий из современного ночного клуба и концертного зала на 1000 мест, а в развлекательном комплексе «Лидер» в ТРЦ «Гранд Каньон» проходят фестивали клубной музыки. Однако, по словам Вероники Лежневой, стоит ли открывать ночные клубы в ТЦ – спорный вопрос, поскольку посещаемость ночного клуба не оказывает прямого влияния на успешность торгового центра: они работают в разные часы. «Тем не менее ночной клуб увеличивает узнаваемость бренда», – объясняет эксперт.

Ставка на реконструкцию

Новых проектов, включающих развлекательную составляющую,

сейчас появляется немного, что объясняется перенасыщением петербургского рынка торговой недвижимости. Тем не менее они есть. Так, о своих планах по строительству у станции метро «Комендантский проспект» торгово-развлекательного комплекса «Пять озер», в состав которого войдет фитнес-центр, заявил холдинг Fort Group. Возможно, компания «Донк» начнет наконец строить на Таллинском шоссе торгово-развлекательный комплекс «Карамель» площадью 30 тыс. кв. м. Кроме того, в сентябре будет сдана вторая очередь ТРК «Шкиперский молл» на Васильевском острове, строительство которого было приостановлено в кризис. На конец лета 2013 года запланировано также открытие ТРЦ «Жемчужная плаза» с кинотеатром площадью около 5000 кв. м федеральной сети «Формула кино». Однако эксперты считают, что в ближайшие годы доля развлечений в составе петербургских ТРЦ будет скорее увеличиваться за счет реконструкции уже существующих объектов.

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в Санкт-Петербурге в 2012–2014 годах

Название	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Девелопер
«Континент» на Звездной	Звездная ул., 1	56 000	«Адамант»
«Европолис»	Полостровский пр., 80-84	55 600	Fort Group
«Континент» на Бухарестской	Бухарестская ул./Салова ул.	52 300	«Адамант»
«Балкания NOVA», фаза 2	Балканская пл., 5	50 000	«Адамант»
«Заневский каскад», фаза 3	Заневский пр. / пр. Энергетиков	45 600	«Адамант»
«Жемчужная плаза»	Петергофское ш., 47	45 100	SRV Group

Источник: Jones Lang LaSalle

Классификация торговых центров Санкт-Петербурга*

Тип торгового центра	Арендуемая площадь, кв. м	Количество якорных арендаторов	Примеры
Традиционные торговые центры			
Районный	5000 – 15 000	1 и более	«Ульянка», «Шкиперский молл», «Смайл»
Окружной	15 000 – 40 000	3 и более	«Июнь», «Родео Драйв», «Питер», «Пик»
Региональный	40 000 – 70 000	4 и более	«Сити Молл», «Континент» на Стачек
Суперрегиональный	>70 000	5 и более	«Галерея», «Лето», «Мега Дыбенко», «Мега Парнас»
Специализированные торговые центры**			
Дисконт-центр	5000 – 15 000	Могут отсутствовать	«Румба», «Радиус»
Пауэр-центр	>10 000	2 и более	«Юго-запад», «Масштаб»
Развлекательный центр	>10 000	2 и более	«Пулково 3», «Планета Нептун»
Центр моды	>5 000	Могут отсутствовать	«Гранд Палас», «Невский атриум»

Источник: Jones Lang LaSalle

* Разработана на основании классификации ICSC и адаптирована к ситуации на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга

** В настоящий момент специализированные центры в формате аутлет-центра (outlet center) и ретейл-парка (retail park) отсутствуют на рынке Санкт-Петербурга

Торговые комплексы, введенные в эксплуатацию за первое полугодие 2012 года

Название	Дата ввода	Район	GLA, кв. м
«Шкиперский молл», 2-я очередь	IV кв. 2011 – I кв. 2012	Василеостровский	9300
«Космос»	I кв. 2012	Московский	27 000
«Заневский каскад», расширение 1-й очереди	I кв. 2012	Красногвардейский	4500
«Гарден-Сити», расширение	I кв. 2012	Приморский	1000
«Рио»	II кв. 2012	Фрунзенский	45 000
«Питерлэнд»	I кв. 2012	Приморский	80 000
Итого			166 800

Источник: Astera St. Petersburg в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика развития торговых центров

Общая площадь профессиональных торговых центров, млн кв. м	4,7	↑
в том числе арендопригодная площадь, млн кв. м	3,2	↑
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г., тыс. кв. м	124	↓
в том числе арендопригодная площадь, тыс. кв. м	85	↓
Планируется к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2012 г., тыс. кв. м	254	↑**
в том числе арендопригодная площадь, тыс. кв. м	185	↑**
Доля свободных площадей, %	5	⇒
Обеспеченность жителей Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	655	↑

* по сравнению с первым полугодием 2011 г.

** по сравнению с первым полугодием 2012 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

щей тем же параметрам, потребуется 21 месяц и 40 миллионов рублей», – отмечают аналитики ГК «Размах».

Холдинг готов привлечь соинвесторов и взяться за реализацию этого проекта, но без отмашки Смольного он не может продолжать работу. Со сменой состава правительства программа использования аварийных домов отошла на второй план. Вновь стала актуальной тема подземного строительства, за которое готовы взяться отнюдь не многие инвесторы. Удачных проектов освоения подземного пространства в Петербурге слишком мало для того, чтобы компании вкладывались в этот бизнес. Наиболее яркие из примеров – «Стокманн Невский центр» и реконструированный Каменноостровский театр.

Сейчас профильные комитеты города занимаются анализом мест для подземных гаражей. Весной этого

года правительство определило 35 адресов, шесть из которых – в историческом центре Петербурга: пересечение Смольного проезда и Смольного проспекта, Коношениная площадь, площадь Искусств, Греческая площадь, Владимирская площадь и Сенная площадь.

Аналитики считают, что городскому бюджету дорого обойдутся и тот и другой варианты решения гаражной проблемы. «Схема переоборудования старого фонда в паркинги распространена в Западной Европе, но не стоит забывать, что она очень дорогая, – говорит управляющий партнер London Consulting & Management Company Дмитрий Золин. – Основных затрат потребует эксплуатация техники и оборудования и обслуживание всего этого механизма. Для качественного обслуживания нужны квалифицированные специалисты, а в Петербурге

их нет». Однако, как полагают эксперты, если из двух зол выбирать меньшее, то реконструкция домов оказывается более разумным решением. «На мой взгляд, это здравая идея, к тому же необходимая нашему городу, – говорит директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest Екатерина Марковец. – Вполне возможно, что в условиях слабых петербургских грунтов такая реконструкция может обойтись дешевле, чем подземное строительство. С учетом последних увеличений штрафов за неправильную парковку и возврата платы за эвакуацию, платные паркинги неизбежно будут приобретать все большую популярность, и очень скоро возникнет их острый дефицит. Думаю, первопроходцы этого бизнеса смогут "снять сливки" за счет возможности строительства в хороших местах и высокой платы за парковку».



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Строительный трест» выдает ключи от неба.

Первая очередь загородного поселка «Небо» готова к передаче будущим жильцам. В поселке присутствуют все атрибуты комфортной жизни: магазины, бассейн, спортивные площадки, детский клуб. Сейчас в сданном квартале завершается благоустройство, идет озеленение, завершается устройство детской площадки, стадиона и шумозащитного экрана со стороны шоссе. Малоэтажный загородный поселок «Небо», строящийся в границах поселка Кузьмолоский Всеволожского района в 10 км от города, включает в себя 20,5 тыс. кв. м жилья, а также многофункциональное административное здание и открытые площадки для игровых видов спорта. На участке площадью 15 га возводится 59 индивидуальных коттеджей с участками от 16 соток, а также таунхаусы и дуплексы с участками до 4 соток для каждой секции. Все дома и участки оформляются в собственность, статус земли – ИЖС.

■ В «Мариинской усадьбе» построена первая очередь.

В коттеджном комплексе бизнес-класса «Мариинская усадьба» достроены все 38 коттеджей первой очереди. 2/3 домов уже проданы. Оставшиеся застройщик предлагает с сезонной скидкой и рассрочкой платежа.

На сегодняшний день на объекте достроены все коттеджи первой очереди, к ним подведены все коммуникации: водоснабжение, канализация, газ, электричество; также на участке проведен телефонный кабель с городскими номерами телефонов, предусмотрен интернет и кабельное телевидение. Подключение всех коммуникаций и полная сдача в эксплуатацию коттеджей первой очереди запланированы на конец III квартала 2012 года.

■ Ногманн приобрел 2,44 га во Всеволожском районе.

Строительная компания Ногманн приобрела участок во Всеволожском районе Ленинградской области (земли САОЗТ «Ручьи», участок 27). Надел находится неподалеку от станции метро «Девяткино».

Площадь приобретенного участка составляет 2,44 га. На ней планируется строительство жилого комплекса экономкласса, состоящего из четырех 16-этажных зданий; площадь застройки – 6495 кв. м. В проекте предполагается максимальное озеленение территории, площадь газонов – 6211 кв. м. Также планируется устройство спортивных площадок, которые будут расположены над кровлей полузаглубленного паркинга.

Общая площадь квартир объекта составит 47 тыс. кв. м, коммерческих помещений – 1600 кв. м, паркинга – 2050 кв. м. Преобладают в нем будут однокомнатные квартиры (45%) и студии (40%), сообщили в пресс-службе компании.

■ Новая Голландия приняла свыше 70 тыс. человек.

Остров Новая Голландия, открывшийся месяц назад, посетило уже около 70 тыс. человек. В этом году фонд «Айрис» представил на острове обновленную летнюю программу с магазином фермерских продуктов и собственным огородом, открытой библиотекой и пекарней-кафе, концертным залом под открытым небом и арт-галереями, рыночными рядами, кружком любителей настольного тенниса и многим другим. Развитие территории острова Новая Голландия является стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга (бюджет – 12,1 млрд рублей). Объем инвестиций в проект в 2011 году составил 1 млрд рублей. Инвестор в этом году планирует сохранить объем инвестиций на реализацию проекта на уровне не ниже, чем в прошлом году. Напомним, что с декабря 2010 года инвестором является ООО «Новая Голландия девелопмент» – дочерняя компания ООО «Миллхаус». В соответствии с договором компания должна за период строительства вложить в проект не менее 12 млрд рублей. Также инвестор передаст городу часть объектов общей площадью 1200 кв. м. Реализация проекта намечена на период до 2017 года.

тенденции

Намывной Петербург

Анастасия Лепехина. Девелоперы все большее внимание уделяют теме расширения территории Санкт-Петербурга. Одним из решений стало создание намывных территорий, которые, по экспертным оценкам, уже примерно через 5 лет станут обычным продуктом на рынке земли в городе.



НЕСОМНЕННОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ – ЭТО БЛИЗОСТЬ К ФИНСКОМУ ЗАЛИВУ И БЛАГОПРИЯТНАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

В последнее время все чаще поднимается вопрос полицентризма Санкт-Петербурга. В каких направлениях будет развиваться город? Чем руководствоваться девелоперам, выбирающим территории под застройку? Пока что, несмотря на активные дискуссии, к согласованному ответу на эти вопросы участники рынка не пришли. И это понятно, поскольку бизнес ждет от власти вектора движения, например, в форме стратегии развития региона. В таком случае инвесторы бы понимали, какие территории планирует развивать город, где будет построена инфраструктура, где планируется развитие транспорта, и могли бы, исходя из этого, начинать работать над своими проектами. Пока же бизнесу приходится «идти наугад», покупая участки, которые показались им привлекательными по тем или иным причинам – например, из-за выгодной цены, близости к другим крупным строящимся объектам и т. д.

Несмотря на то что бизнес потихоньку начинает осваивать пригородное направление, фактор location пока никто не отменял. Поэтому наибольшим спросом пользуются территории в центральной части Петербурга, которых традиционно мало под застройку. Одним из способов решения этой проблемы является их намыв. По оценкам Knight Frank St. Petersburg, стоимость намыва при глубине 5 м стоит около 120 USD за квадратный метр полученной территории и зависит, в основном, от глубины и состояния дна.

Намывные территории в Петербурге – давно известный формат, и более того, выход на прибрежную линию в городе воз-

можен только таким путем. Абсолютно все берега Финского залива непригодны для строительства из-за затопляемости, и их необходимо укреплять за счет намыва, считают эксперты. Намывать территории в Петербурге стали еще при Петре: Летний сад, Троицкая площадь, Тучков Буян (территория напротив стрелки Васильевского острова) – это примеры вновь образованных территорий.

Заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Михаил Гуцин уверяет, что практика создания новых территорий активно велась и в советские времена. Примером служит территория Юго-Запада: район проспекта Маршала Казакова, где раньше были залив и болото, западная часть Васильевского острова у станции метро «Приморская», южная часть Приморского района, а именно – Лахтинский проспект, Приморский проспект и южная часть улицы Савушкина. Эти территории были намыты еще в конце 70-х – начале 80-х годов XX века.

Намывные плюсы

По мнению экспертов, намыв может стать серьезной альтернативой строительству на окраинах. «Территория примыкает к историческому центру города, с точки зрения инженерного обеспечения ее потенциал выше, а инженерная подготовка дешевле. Кроме того, благодаря строительству ЗСД к 2014 году и строительству моста через остров Серный ее транспортная связь с севером и югом города значитель-

но увеличится», – говорит директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров.

«Несомненное преимущество намывных территорий – это близость к Финскому заливу и благоприятная экологическая ситуация. Следует принять во внимание и хорошую транспортную доступность участков», – считает председатель совета директоров АРИН Андрей Тегыш.

«Намывные территории – достаточно хорошее место для нового развития, так как они избавлены от многих проблем. Среди их преимуществ – понятная структура собственности, отсутствие обременений и ограничений, возможность создавать качественную планировочную структуру», – добавляет Михаил Гуцин.

Однако намывы очень серьезно изменяют ситуацию в тех районах, в который они будут осуществлены, поэтому каждый проект необходимо рассматривать индивидуально. В частности, существенно изменится стоимость земли в прилегающих к территории намыва населенных пунктах. Район получит новый толчок развития – будет активно развиваться торговая недвижимость, гостиницы, крупные жилые проекты, считают эксперты АРИН.

Экспертные сомнения

В то же время намывные территории имеют и недостатки, справиться с которыми сможет лишь крупный инвестор, готовый на большие вложения и долгую окупаемость. «Намыв не будет экономически целесообразен, пока в Петербурге существует

достаточное количество земель, не приносящих коммерческого дохода своим владельцам. Это и огромные промышленные территории практически в центре города, и свободные участки на окраинах, – рассказывает управляющий партнер LСМС Дмитрий Золин. – Стоимость намыва сразу удорожает квадратный метр в будущем жилом проекте. Если посмотреть на темпы развития города и на объем неосвоенных территорий в пограничных с Ленобластью районах – можно с уверенностью сказать, что земли хватит еще лет на 20».

Андрей Тетыш отмечает, что стоимость работ достаточно высока и, чтобы окупить проект, необходимо строить жилье классом не ниже, чем комфорт+. Сама процедура получения разрешения на намыв довольно сложна и затратна, учитывая, что вся акватория находится в федеральной собственности.

«Надо сказать, что земель под застройку в городе еще достаточно; кроме того, границы города постоянно расширяются: скоро его пригороды, сейчас относящиеся к Ленинградской области, станут частью Петербурга. Эта тенденция «захватит» все направления: Всеволожский район, Бугры, Мурино, Шушары, территории за Колпином и прочее. Помимо этого, дополнительные жилые проекты появятся на земельных участках, переведенных из промышленных и сельскохозяйственных земель в земли поселений», – соглашается директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate Галина Санамян. Намыв территории в любом случае дороже, нежели использование существующих участков земли. А в условиях петербургского климата и почв такие проекты требуют еще и серьезной технической проработки, полагает генеральный директор девелоперской компании «Созвездие» Мария Матвеева.

Первопроходцы

Впрочем, несмотря на сомнения консультантов, в Санкт-Петербурге уже давно реализуются проекты по развитию намывных территорий. В частности, девелоперы на выходе из кризиса показывают высокий интерес к строительству на намывных территориях проекта «Морской фасад». «На сегодняшний день из официально заявленных известно только о проекте компании Лидер групп. Они уже полным ходом ведут строительство. Без четкой конкретики известно об интересах компании Ренова Вексельберга, стройкорпорации «Элис», структурах



НАМЫВ ТЕРРИТОРИИ В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ ДОРОЖЕ, НЕЖЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ УЧАСТКОВ ЗЕМЛИ

ПСБ братьев Ананьевых. Коммерческие проекты предполагаются от компаний Yota, Kesko и Сбербанка», – рассказывает начальник отдела перспективного развития ЗАО «УК «Эталон» (ГК «Эталон») Александр Феофанов.

Еще один проект реализации многофункциональной застройки на территории «Морского фасада» выделяют эксперты Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. Так, Renaissance Construction заявлял, что общая площадь участка под застройку комплекса составит около 40 га. На участке появится жилой квартал общей площадью 1,1 млн кв. м. Из них 700 тыс. кв. м составит жилье (4 тыс. квартир общей продаваемой площадью 480 тыс. кв. м), остальное – офисы (200 тыс. кв. м) и торговые комплексы (200 тыс. кв. м). Объем инвестиций в проект составит 2 млрд USD. Renaissance Construction намерена вложить 400 млн USD. Инвестировать в строительство тор-

гового комплекса и жилья Renaissance Construction и ЗАО «Терра Нова» будут 50 на 50%.

Одним из последних и самых крупных заявленных проектов стал «Новый берег» под Сестрорецком (инвестор ООО «Северо-Запад Инвест»). На территории планируется строительство 2 млн кв. м жилья, около 400 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, выставочные площадки, общественные пространства – марину на 400 яхтенных мест, обустройство городского пляжа протяженностью 5 км. Решение о развитии данной территории правительство Петербурга приняло еще в 90-х годах. В течение 2000-х годов городские власти подыскивали инвесторов для такого проекта, но безуспешно; найти коммерческую структуру удалось только сейчас.

Размер первоначальных вложений инвестора в создание проекта и инженерную подготовку территории общей площадью 510 га составит порядка 21 млрд рублей. Общий объем частных инвестиций в проект составит более 250 млрд рублей.

Современные технологии

Важным аспектом является то, какие технологии используются. Эксперты отмечают, что именно использование новых механизмов намыва позволяет расширять намываемые территории, делать их более качественными. «При создании намывных территорий на Васильевском острове используется технология гидронамыва, при которой песок подается в смеси с водой под давлением. Это позволяет быстрее консолидировать новые участки земли (в течение полугода) и начинать строительство, – рассказывает Сергей Федоров. – Намыв осуществляется лишь по факту приобретения новых земельных участков инвестором и ведется в рамках согласованного проекта планировки территории, ни о каком увеличении площади намыва в новых проектах речи не идет – все происходит в границах ранее оформленной в собственности территории водной акватории».

Заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков рассказывает, что технологии нужно поделить на две группы – строительные, которые направлены на более экологичное создание намывных территорий и технологии создания самого города – социальной,

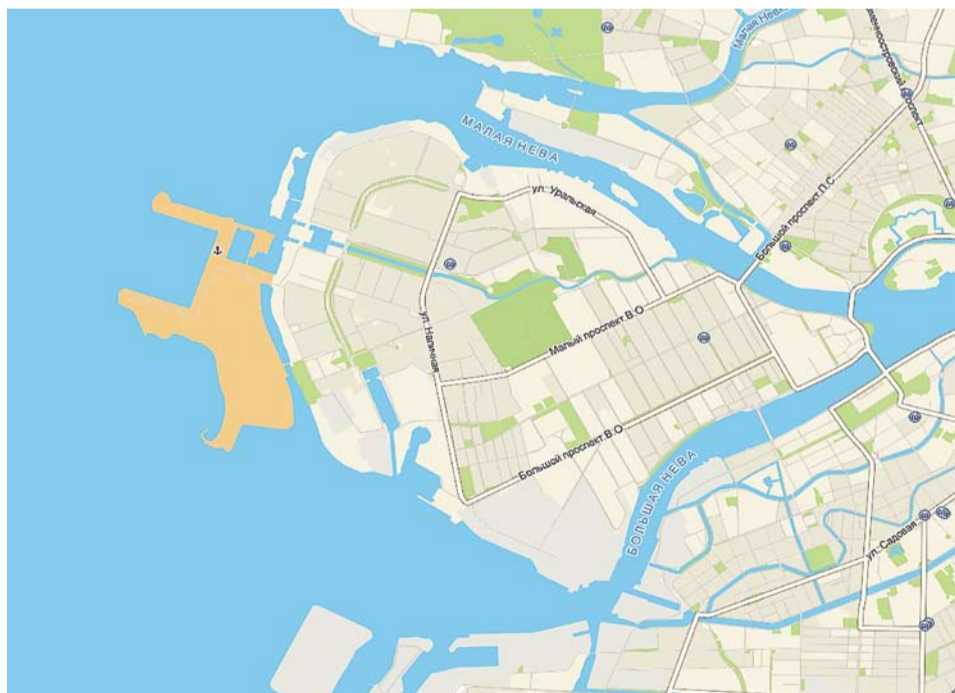
транспортной, инженерной инфраструктуры и сервиса. «Для минимизации влияния строительства на Финский залив мы возводим стенку, которая отгородит залив от берега, и уже внутри этой замкнутой акватории начнем создание территории. Эта технология значительно удорожает проект, но исключит появление мути в заливе. Финская экологическая экспертиза одобрила такое решение», – подчеркивает эксперт.

Мнение



Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры»:

– На законодательном уровне регулирование намыва новых территорий появилось лишь год назад, когда был принят Федеральный закон № 246-ФЗ от 19.07.2011 «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данный закон подробно регулирует все необходимые процедуры, определяет, что является искусственным земельным участком, прописывает порядок заключения договора на создание искусственного участка, его существенные условия, критерии заключения по результатам торгов или предоставления целевым образом. До выполнения работ по созданию участка в обязательном порядке должна быть утверждена документация по планировке территории, в которой будут установлены параметры развития и назначения будущих построек. Само создание нового участка осуществляется на основании проекта, который подлежит государственной экспертизе и государственной экологической экспертизе. По завершении работ новый участок вводится в эксплуатацию.



ДЕВЕЛОПЕРЫ НА ВЫХОДЕ ИЗ КРИЗИСА ПОКАЗЫВАЮТ ВЫСОКИЙ ИНТЕРЕС К СТРОИТЕЛЬСТВУ НА НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ПРОЕКТА «МОРСКОЙ ФАСАД»

Новая жизнь доходных домов

Валерия Битюцкая. Холдинг NAI Besar начал работы на объекте «М-73». В течение года на Московском проспекте полностью достроят доходный дом. Сейчас объект готов на 80%. Интерес к подобным проектам в последнее время может вырасти, считают некоторые участники рынка. Они объясняют это «стрессоустойчивостью» недвижимости, связанной с арендой жилья.

Уже завершена работа над концепцией здания на Московском проспекте, 73, приобретенного в собственность два года назад. Строительные работы начнутся уже в июле.

Решение о создании доходного дома девелопер объясняет большим потенциалом этого рынка и его привлекательностью для формата средних инвестиций. Покупателями могут стать как частные инвесторы – владельцы крупного бизнеса, так и институциональные, к которым можно отнести различные финансовые структуры, инвестиционные фонды, а также предприятия, приобретающие жилье для своих сотрудников из других регионов.

«Доходные дома – новый сегмент рынка недвижимости, сочетающий в себе инвестиционные достоинства жилой и гостиничной недвижимости, стабильность и доходность. Совокупный номерной фонд в Санкт-Петербурге составляет 282 апартмента, то есть объем этого рынка весьма ограничен. Успешная работа действующих объектов свидетельствует о том, что рынок недооценен и имеет большой потенциал развития, позволяющий рассчитывать на доходность на уровне 11–12 процентов при объеме инвестиций 50 миллионов рублей», – отмечает президент NAI Besar и владе-

лец объекта Александр Шарапов.

«М-73» позиционируется как объект бизнес-класса. Каждый этаж здания оценивается от 50 млн рублей. Проект рассчитан на первоначальную продажу помещений (юнитов) в собственность инвесторам, которые обязаны оформить договор с управляющей компанией. Управлять объектом будет УК NAI Besar.

Общая площадь объекта – 8679 кв. м, площадь земельного участка – 1613 кв. м. Дополнительная инфраструктура будет включать ресторан, спа-салон, магазин элитных продуктов, бар, бизнес-зал, переговорную комнату, прачечную. Площадь земельного участка под паркинг – 1016 кв. м. В доме будет 137 номеров, из них 77 однокомнатных, 34 однокомнатных с увеличенной площадью и 6 двухкомнатных. Стоимость составит порядка 110 тыс. рублей за квадратный метр. Затраты на завершение проекта по данным компании составят 247 млн рублей.

Александр Погодин, глава ГК «Пионер», реализующей проект апарт-отеля Yes, считает, что доходные дома – перспективная форма недвижимости. «Во всем мире недвижимость, связанная с арендой, самая стрессоустойчивая. Даже в кризис арендные ставки достаточно стабильны. Потому что люди,



**247 МЛН РУБЛЕЙ ПОТРЕБУЕТСЯ
ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ ПРОЕКТА**

расставаясь с мыслями о покупке квартиры из-за неблагоприятных обстоятельств, обращаются именно к аренде», – говорит г-н Погодин. Кроме того, инвестиции в недвижимость по-прежнему остаются одними из самых надежных. Глава ГК «Пионер» также отмечает, что необходимо разделять понятия «доходный дом» и «апарт-отель».

По мнению руководителя консалтингового центра «Петербургская

недвижимость» Ольги Трошевой, оценить перспективность данного проекта довольно сложно. «С одной стороны, рынка подобных проектов в городе нет, понятие доходный дом носит скорее исторический характер, – говорит г-жа Трошева. – В то же время, в Петербурге существует развитый рынок аренды жилья, и инвестиционная составляющая в нем существенна». По данным «Петербургской недвижимо-

сти», на первичном рынке около 10% квартир покупаются с инвестиционными целями, в том числе под сдачу в аренду. Есть случаи, когда в жилых домах квартиры выкупаются целыми этажами. В этой связи можно предположить, что и апартменты в отеле, расположенном в неплохом месте, будут успешно продаваться и сдаваться в аренду». Решение компании продавать часть апартментов, а часть сдавать самостоятельно связано, скорее всего, с необходимостью ускорить окупаемость проекта, считает эксперт. Такая практика существует на рынке торговых и офисных помещений.

«Пока на российском рынке нет управляющих компаний, специализирующихся на управлении доходными домами, так как это совершенно новый для современной России формат недвижимости. Наше преимущество в том, что мы имеем уникальную возможность выработать эффективную схему управления, разрабатывая собственные проекты и используя опыт своих зарубежных коллег», – комментирует Наталья Скаландис, директор управляющей компании NAI Besar в Санкт-Петербурге.

Конкуренцию доходному дому «М-73» в Петербурге составит апарт-отель Staybridge Suites St. Petersburg, в котором все юниты, сдаваемые в аренду, находятся в собственности у отельных операторов Holiday Inn и Staybridge. В городе также есть уже упомянутый апарт-отель Yes и дом на Коломяжском, 15, построенный компанией «Строительный трест» по заказу инвестиционного пенсионного фонда Icesarital Housing Fund, входящего в финский концерн Icesarital.

Пока сложно предсказать дальнейшее развитие ситуации в целом, но, если старт ряда проектов будет удачным, то можно говорить о перспективах и конкурентных преимуществах доходных домов и апарт-отелей на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, их развитии и привлекательности для инвесторов.

перспективы

Экологические споры

Александра Таирова. Проект «Новый берег» в Сестрорецке получил положительное заключение Росприроднадзора. Документ убедил не всех: в воскресенье противники намыва планируют провести акцию протеста.

На минувшей неделе отдел государственной экологической экспертизы и лицензирования Департамента Росприроднадзора по Северо-Западному федеральному округу объявил о завершении работы экспертной комиссии государственной экологической экспертизы материалов проектной документации по объекту «Инженерная подготовка земельных участков, расположенных севернее поселка Лисий Нос, путем намыва и стабилизации территории. Организация рельефа вертикальной планировкой».

Согласно заключению, представленные документы соответствуют экологическим требованиям в области охраны окружающей среды.

Однако заключение Росприроднадзора не стало убедительным доводом для противников намыва. «У нас есть сомнения в объективности этой экспертизы, – говорит депутат Законодательного собрания Анатолий

Кривенченко. – Хотя бы потому, что Росприроднадзор отказался предоставить материалы для изучения комиссии по экологической защите населения Санкт-Петербурга при Законодательном собрании. Но мы все равно эти документы получим».

Напомним, проект предполагает намыв 370 га в акватории Финского залива близ Лисьего Носа, реализует его ООО «Северо-Запад Инвест». Проходившие пару месяцев назад общественные слушания были отмечены большим количеством споров и отразили крайне отрицательное отношение части жителей к проекту. Тогда же были озвучены основные параметры новой застройки: на территории предусматривается около 2 миллионов общей площади нового строительства. Прогнозируется, что население составит около 60 тыс. человек. Социальная инфраструктура предусматривает стро-

ительство десяти новых общеобразовательных учреждений, восьми спортивных комплексов, трех амбулаторных поликлиник, объектов торговли.

Столь масштабное новое строительство, считает Анатолий Кривенченко, нанесет непоправимый вред прибрежной зоне, приведет к уничтожению природной зоны и, более того, предполагает выселение жителей, которые не в восторге от этой перспективы.

Экологи, защищающие проект, утверждают обратное: реализация проекта вполне возможна и не нанесет ущерба окружающей среде. «Оба участка намыва окружает существующий в настоящее время парк Тарховка, который является природным комплексом, – говорит Дмитрий Ковалев, ведущий научный сотрудник биолого-почвенного факультета СПбГУ. – Наша задача в первую очередь заключалась в понимании того, возможна ли

реализация проекта на данной территории, так как любое строительство в Невской губе вызывает достаточно серьезные опасения. Тем не менее предполагаемый участок под намывом площадью около 30 гектаров будет затрагивать ценную часть мелководий, но в данном случае участок небольшой, к тому же есть возможность для проведения компенсаторных мероприятий по созданию дополнительных мелководий. Со своей стороны нам удалось убедить инвесторов и специалистов, что это мероприятие возможно и с технической, и с экологической точки зрения и будет иметь важное значение в поддержании биологического разнообразия Невской губы».

Но, видимо, мнение экспертов способно убедить не всех: противники намыва рассчитывают привлечь внимание к спорному проекту очередной акцией протеста.

**ТОЧКА
ПРИТЯЖЕНИЯ**

PROESTATE®

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

Россия, Санкт-Петербург

Международный инвестиционный форум по недвижимости

ЛОНДОН ОМСК
ТАЛЛИНН НЬЮ-ЙОРК **МОСКВА**
ХЕЛЬСИНКИ УЛЬЯНОВСК
НОВОСИБИРСК НИЖНИЙ НОВГОРОД
ВОЛГОГРАД ЯРОСЛАВЛЬ
ИРКУТСК МАДРИД
САМАРА УФА
ВЛАДИВОСТОК МАЙАМИ
БУДАПЕШТ ЧЕЛЯБИНСК
КАЗАНЬ
ПЕРМЬ ТОЛЬЯТТИ
РОСТОВ-НА-ДОНУ РОТТЕРДАМ
ТОМСК ВЕНА ГАМБУРГ
КАЛИНИНГРАД РИГА КАЛУГА
ТЮМЕНЬ ВОРОНЕЖ
ВАРШАВА
БЕРЛИН ПСКОВ КРАСНОДАР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЧИКАГО ЕКАТЕРИНБУРГ
ХАНТЫ-МАНСИЙСК ТВЕРЬ
АРХАНГЕЛЬСК

+7 (495) 668-09-37

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640-60-70



**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ**

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

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

в рамках:
BalticBuild

УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:
Комитет по строительству
Правительства
Санкт-Петербург

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

При содействии:

Генеральный
информационный партнер:

BalticBuild

16-я Международная строительная выставка

Санкт-Петербург, ВК и Ленэкспо

**НОВЫЙ ФОРМАТ
ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ**

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

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

Конкурс «Инновации в строительстве»

**ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ
ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО,
ИННОВАЦИОННО!**

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

Генеральный отраслевой партнер: Ktostront.ru, Ktostront.ru

Генеральный медиа-партнер: Спутник

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Acity

V Международный Форум градостроительства, архитектуры и дизайна
A.city – Выставка A.city – Конференция



РЕДЕВЕЛОПМЕНТ
ПРИБРЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

УВИДЕТЬ ЛУЧШЕЕ, ОБСУДИТЬ ВАЖНОЕ!

www.balticbuild.ru

Организаторы: primexpo, ITB, +7 812 380 60 04/14/00, build@primexpo.ru

Координатор: ЦДКС
+7 812 635-70-15/16, info@cdkscenter.ru

Генеральный отраслевой партнер: Ktostront.ru, Ktostront.ru

Генеральный информационный партнер: Ktostront.ru

Интернет-партнер: Ktostront.ru

Информационные партнеры: Ktostront.ru, Ktostront.ru

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Юбилей легенды петербургской стройки



16 июля отметил 80-летний юбилей Роберт Николаевич Лучинкин, заслуженный строитель РФ, человек, вся жизнь которого связана со строительным комплексом Ленинграда, Санкт-Петербурга. Союз строительных объединений и организаций присоединился к многочисленным поздравлениям, прозвучавшим в его адрес.

Роберт Николаевич — один из тех строителей, которые создавали северную столицу такой, какой мы ее знаем. Он принадлежит к сообществу профессионалов, которые детально знают отрасль — от рабочих профессий до организации управления крупнейшим предприятием. Роберт Николаевич около 20 лет возглавлял группу заводов «Ленстройдеталь». Именно он в непростое время перехода отрасли на рыночные рельсы возглавил Ассоциацию предприятий железобетонных изделий «Абетон», которая смогла стать действенным инструментом в поддержке производителей стройматериалов.

От имени дирекции и президиума Союза строительных объединений и организаций Роберту Николаевичу вручена Почетная грамота ССОО — за высокие заслуги в формировании и развитии современного строительного комплекса Санкт-Петербурга.

День строителя: подготовка к празднику продолжается

Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку к главному празднику отрасли — Дню строителя.

День строителя — это не просто профессиональный праздник, это, без преувеличения, праздник для всех жителей Петербурга. Строительная отрасль — это не только новые жилые дома и школы, мосты и дороги, детсады и больницы, торговые комплексы и промышленное строительство. Это — рабочие места, обеспечение развития ряда смежных отраслей, значительные поступления в бюджет.

«Если оценивать эффективность строительной отрасли по объему поступлений в бюджет и Санкт-Петербурга, и России, то она следует сразу за нефтегазовым комплексом. Отрасль является локомотивом развития экономики. Об этом не однажды говорил президент России Владимир Путин, руководители профильных министерств, руководители профильных общественных организаций, в том числе президент РСС Владимир Яковлев. Разделяя эту точку зрения, строители нашего города подтверждают ее результатами своей работы», — подчеркивает вице-президент РСС по Северо-Западу, исполнительный директор ССОО Олег Бритов. — На прошлой неделе в РИА Новости прошел круглый стол по вопросам развития строительной отрасли с участием председателя комитета по строительству Вячеслава Семененко, заместителя жилищного комитета Игоря Кокарева и сопредседателя Союза потребителей России Анатолия Голова. Озвученные председателем комитета по строительству цифры говорят о том, что в первом полугодии нынешнего года наши строители сработали не хуже, чем раньше: с начала года введено 1,13 миллиона квадратных метров».

В целом по России отрасль также показала хорошие результаты, в том числе по объемам жилищного строительства — важнейшего направления работы. С января по май нынешнего года введено 15 811,2 кв. м (177,4 тыс. квартир), что составляет 103,7% к уровню 2011 года. Среднестатистическая численность работников строительных организаций, по данным на апрель нынешнего года, составила 3127,9 тыс. человек. С января по май 2012-го по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось производство основных строительных материа-



лов в среднем на 17-20%. Строители Петербурга не только успешно строят, но и активно включены в профильную общественную жизнь. Являясь членами Российского Союза строителей, национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей, принимают деятельное участие в обсуждении и решении проблем отрасли и являются авторами многих инициатив, регулирующих функционирование строительного комплекса.

Именно поэтому праздник День строителя в Петербурге всегда становится знаковой датой, к которой приурочен целый ряд мероприятий. Центральным ее событием традиционно является торжественный вечер и концерт в Ледовом дворце. В этом году он состоится 9 августа.

Со словами приветствия в адрес строителей со сцены Ледового дворца обратятся представители правительства России и Петербурга, Государственной Думы и Законодательного собрания нашего города. Важной частью концерта станет торжественная церемония вручения важнейшей для строителей северной столицы награды — почетного знака «Строителю Санкт-Петербурга» I степени. Также заслуженные награды будут вручены победителям IX сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие».

Союз строительных объединений и организаций — оператор меропри-

ятия — привлек к разработке сценария концерта лучших специалистов Петербурга. При участии представителей отрасли определен состав артистов. На сцене Ледового дворца выступят группы «Любэ», «Диско-мафия», «Блестящие», «Белый орел», «Марсель», исполнители Пелагея, Методие Бужор, Михаил Боярский и Татьяна Буланова. Этот состав еще может быть скорректирован и расширен.

Организация и проведение концерта традиционно ведутся при поддержке компаний и организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга, заинтересованных в том, чтобы главный праздник отрасли прошел на высоком уровне. Сегодня праздник поддержали десятки строительных компаний, профильных общественных организаций и саморегулируемых организаций нашего города, и заявки продолжают поступать.

Дирекция Союза продолжает прием заявок на участие в центральном мероприятии Дня строителя. Подробная информация по телефонам: (812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72, +7-912-895-67-07.

Начало праздничного концерта в Ледовом дворце, посвященного всероссийскому профессиональному празднику «День строителя», в 17.00. Вход с 16.00.

Все вопросы, касающиеся размещения баннеров партнеров праздника в Ледовом дворце, размещения промо-продукции, можно задать по телефонам: (812) 571-31-12, +7-921-895-67-07.



ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
www.newarena.spb.ru

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года
Начало в 17.00. Вход с 16.00

2012
День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

10 лет!
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Союз строительных объединений и организаций приглашает Заслуженных строителей России на праздничный концерт, посвященный профессиональному празднику День строителя

Билеты можно получить в дирекции Союза.

Дополнительная информация по телефонам: (812) 312-64-72 и 336-79-95

инициатива

Премьер не забыл о многодетных семьях

Алексей Миронов, Наталья Бурковская. Одной из значимых социальных инициатив президентского срока Дмитрия Медведева стала идея о бесплатном наделении землей многодетных семей.

Таким семьям дали шанс самостоятельно решить квартирный вопрос, построив индивидуальный жилой дом. Инициативу расширили – взяв на государство обязательство по обеспечению участков инфраструктурой и оставив за получателями земли право квартирной очереди.

На минувшей неделе Дмитрий Медведев еще раз вернулся к теме. Он провел заседание по бюджетному процессу и социальной политике. Глава правительства напомнил об изменениях Земельного кодекса.

«По итогам первого полугодия 2012 года 190 тысяч семей изъявили желание получить земельный участок. Однако для передачи земельных участков запланировано пока всего 93 тысяч таких земельных участков. Это плохо, решения должны исполняться, надо, чтобы руководители регионов за эту проблему взялись как следует», – сказал премьер-министр.

Напомним, что в июне губернатор Петербурга Георгий Полтавченко вручил документы о праве собственности на земельные участки с обустроенной инфраструктурой в поселках Володарский, Стрельна и городе Пушкине. Надель для индивидуального строительства достались лишь трем многодетным семьям.

При этом г-н Полтавченко подчеркнул, что после двух десятилетий спада в Петербурге увеличивается рождаемость. Сейчас в северной столице проживает около 16 тысяч многодетных семей, и только за последний год их число возросло почти на 2 тысячи.

В Петербурге на предоставление бесплатных участков принято 11 257 заявлений, в Ленобласти – 962.

Губернатор города заверил, что работа по предоставлению земельных



участков продолжится. «Совместно с руководством Ленинградской области мы будем решать вопрос о выделении многодетным семьям бесплатных дачных участков», – сказал он.

Практическую работу по подготовке участков ведет комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга.

В Ленобласти землю предоставили уже 250 семьям. Это первые результаты реализации в Северо-Западном федеральном округе поручения Президента РФ о предоставлении семьям с тремя и более детьми земельных участков.

Согласно документу, участки площадью от 12 до 15 соток может получить бесплатно в собственность семья с тремя и более детьми до 18 лет (в том числе усыновленными). Обязательным условием для всех членов семьи является регистрация в Петербурге (Ленобласти). Приоритет будет

отдаваться семьям, в которых насчитывается пять и более детей.

По данным чиновников, в этом году Петербург планирует выделить 43 участка под индивидуальное или дачное строительство.

Координатор неформального движения за предоставление участков многодетным Даниил Черсунов сказал, что не очень верит в реальность этой программы. По крайней мере в северной столице. «Члены нашего движения записались на получение земли. Кто-то получил номер в очереди трехтысячный, кто-то десяти тысячный. Варианты в Ленобласти нам не предлагались», – говорит он.

«Дети успеют достичь 18 лет, и семьи потеряют статус многодетных. Но если обязательство взято и государство его не выполнило в срок, то можно будет попытаться через суд требовать землю и после совершеннолетия детей. Хотя действовать так будут не все», – уточняет спикер.

законопроект

Приватизация может навсегда остаться бесплатной

Евгений Иванов. Депутаты Госдумы всерьез рассматривают возможность отмены платной приватизации жилья, которая по действующему законодательству должна стартовать с марта следующего года.

На прошлой неделе депутат от «Единой России» Виктор Шрейдер внес в Госдуму законопроект об отмене ограничения сроков бесплатной приватизации жилья. По действующему законодательству бесплатно можно приватизировать квартиру до 1 марта 2013 года. В дальнейшем гражданин обязан будет заплатить часть от стоимости квартиры, чтобы она стала его собственностью.

Проблема, по мнению единороссов, заключается в том, что по законодательству жители аварийных домов, подлежащих расселению, и социально незащищенные граждане, получившие квартиры после 2013 года, не могут приватизировать свое жилье.

Городское правительство приняло Региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Санкт-Петербурга на 2011-2012 годы, согласно которой за полтора года планируется расселить 131 дом.

Всего ветхие и аварийные дома в городе составляют около 15% от жилого фонда. В городе более 20 тыс. жилых зданий, из них ветхих – около 3 тысяч. Если всех жильцов аварийных домов расселят после окончания бесплатной приватизации, то им придется уже выкупать квартиры у муниципалитета. Платная приватизация станет проблемой и для очередников, получающих квартиры после 2013 года.

По его мнению г-на Шрейдера, нельзя лишать права бесплатной приватизации людей, которые долгие годы стоят в очереди на получение квартиры – и обретут ее после марта будущего года. Хотя, по статистике, приватизировано 99% жилья, построенного в годы СССР, поэтому снятие срока не нанесет заметного ущерба экономике, считает парламентарий.

прецедент

Генподрядчик не ушел от штрафа

Михаил Алексеев. В сложных отношениях застройщика, заказчика и генподрядчика суд нашел крайнего.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал ООО «Торговый дом «Сигма» в попытке признания незаконным и отмене постановления комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга о наказании за нарушение закона о долевом строительстве.

Санкция была наложена на ТД «Сигма» за привлечение средств гражданина на строительство дома. Господин Ш. заключил 06.08.2010 предварительный договор покупки однокомнатной квартиры в строящемся доме по адресу Невский район, Рыбацкий

проспект, участок 1 (северо-западнее дома 12, корп. 2, лит. А по Шлиссельбургскому проспекту). Жилье общей площадью 44,3 кв. м оценивалось в 109,3 тыс. USD. Во исполнение предварительного договора гражданин Ш. с августа по октябрь 2010 года внес в кассу ООО ТД «Сигма» эквивалент долларовой суммы – 2,95 млн рублей.

Дом в Рыбацком строился на основании трехстороннего договора между ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» (застройщик), ООО «Лидер СПб» (заказчик) и ООО «ТД «Сигма» (генподрядчик).

Исполняющий обязанности прокурора Невского района Санкт-Петербурга, рассмотрев материалы проверки, установил, что денежные средства привлечены в отсутствие договора участия в долевом строительстве. Прокурор возбудил в отношении ООО «ТД «Сигма» дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях («Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»).

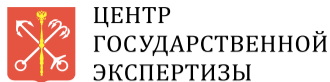
Материалы проверки были направлены в комитет по строительству для рассмотрения по существу. Комитет наложил на виновника штраф в размере 500 тыс. рублей. Эту санкцию ТД «Сигма» и попытался отменить в судебном порядке. Суд не стал вдаваться в подробности отношений трех организаций-

партнеров. По мнению арбитража, факт, что торговый дом привлек средства гражданина через предварительный договор, то есть способом, не указанным в законе о долевом строительстве (214-ФЗ), указывает на наличие в действиях ООО «ТД «Сигма» состава административного правонарушения.

Подобное судебное заключение не единственное. Ранее организации, пытавшиеся обойти 214-ФЗ, старались доказать, что требование закона привлекать средства только по договору долевого участия, вступление в жилищно-строительный (накопительный) кооператив или выпуск жилищных облигаций (сертификатов) относится только к застройщику. Однако сейчас уже сложилась практика, в соответствии с которой требование касается всех участников строительства. При этом штраф за нарушение закона накладывается за каждый договор отдельно.

ПРАВИЛА ИГРЫ

практикум



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

Важно!

В соответствии с приказом Минрегионразвития РФ от 20.12.2011 № 584 сметный раздел по всем объектам, прошедшим государственную экспертизу, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых осуществляется с привлечением бюджетных средств, направляется в электронном виде в адрес Министерства регионального развития РФ.

Какими сборниками и расценками пользоваться при определении затрат на работы по проколам методом ГНБ через проезжую часть улиц?

Затраты на работы по проколам методом ГНБ через проезжую часть определяются в соответствии с ТЕР 34-02-19 «Устройство переходов с помощью установок горизонтально направленного бурения и проходческих машин» или в соответствии с ФЕР 34-02-19 «Устройство переходов с помощью установок горизонтально направленного бурения и проходческих машин». В соответствии с ФЕР 34-02-20 «Устройство переходов в грунтах I–III группы с помощью установок горизонтально направленного бурения Astec DD-6, Astec DD-63238 применяются в зависимости от видов применяемых механизмов, определенных проектными решениями».

Возможна ли корректировка закрытой расценки, если характеристика материала не соответствует проектному решению?

Закрытые расценки корректировке не подлежат (пункт 1.22 ОУ ТЕР: «Территориальные единичные расценки учитывают оптимальные технологические и организационные схемы производства работ, оптимальный набор строительных машин, автотранспортных средств и материальных ресурсов, поэтому корректировке не подлежат»).

Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы spbexp.ru в разделе «Обратная связь» или по e-mail:

info@gne.gov.spb.ru.

дольщики

«Стоун» ушел от клиентов «Премиума»

Алексей Миронов. Граждане, вложившие деньги в строительство дома на улице Дыбенко, 42, корп. 3-А, рискуют остаться без жилья и денег. Дом скоро должны заселить, но есть основания думать, что квартиры в нем достанутся совсем другим людям.

Многострадальный дом на улице Дыбенко должен получить адрес дом 42, корп. 3-А, но пока в документах проходит как участок 1, севернее дома 42, лит. А. Сроки строительства на объекте многократно продлевались.

Но срыв сроков – не самое страшное. Дольщики этого дома стали жертвой взаимоотношений инвестора ООО «Стоун» и генерального подрядчика ООО «Премиум».

Генподрядчик должен был получить плату за свою работу квартирами. Эти квартиры он начал продавать, не дожидаясь подписания акта с инвестором. Затем «Стоун» и «Премиум» разорвали отношения. Большая часть работ в это время не была выполнена. Соответственно, инвестору вернулись права на квартиры, которые должны были отойти генподрядчику. И дольщики, купившие квартиры у «Премиума», потеряли право на жилье. Они могли бы потребовать деньги назад, но «Премиум» проходит процедуру банкротства.

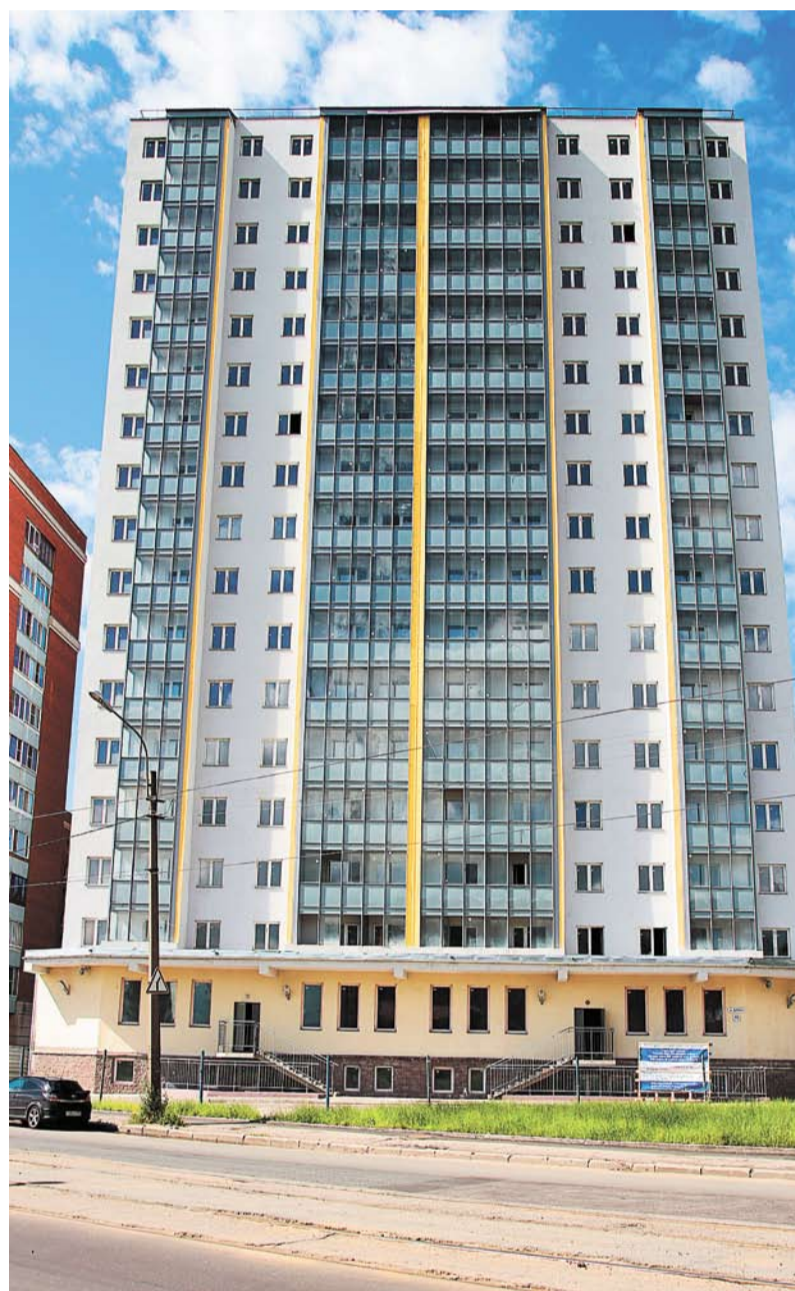
По данным инициативной группы дольщиков, 64 квартиры из 136 на сумму 237,6 млн рублей должны были отойти «Премиуму». Объем работ, выполненных генподрядчиком, дал ему права лишь на 12 квартир. Пострадали покупатели 50 квартир.

«Мы сдавали деньги в 2010 году. Продажи были оформлены до вступления в силу ФЗ № 214. Дом во время нашей покупки был близок к завершению, оставалось закончить два этажа», – рассказывает Наталья Д., чья семья вложила в дом на Дыбенко через «Премиум».

Анжела Р. говорит: «Когда мы поняли, что "Премиум" нас обманул, пытались вернуть деньги, расторгнув с ними отношения, но ничего не вышло. Подали в суд, но денег у них нет, поэтому пришлось заключить мировое соглашение, дабы не остаться совсем ни с чем».

Инициативная группа узнала, что часть из 50 возвращенных квартир уже продана «Стоуном» по второму разу, а часть – заложена в банке. Возмущенные люди подозревают, что схема была рассчитана именно на такой отъем денег.

«Если банкротство ООО "Премиум" состоится, это станет вопиющим фактом соучастия государства в таких махинациях», – считают пострадавшие граждане. Однако «Премиум» должен не только гражданам, банкротство было инициировано ООО «Фрирайдер СПб», которому компания должна 1,3 млн рублей. Первая стадия банкротства – наблюдение, его суд установил 9 июля. Заседание, где должен будет решен вопрос о кандидатуре



ДОЛЬЩИКИ ЭТОГО ДОМА СТАЛИ ЖЕРТВОЙ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ ИНВЕСТОРА ООО «СТОУН» И ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА ООО «ПРЕМИУМ»

временного управляющего, назначено на 27 июля.

На вопросы журналиста в «Стоуне» отвечать отказались.

Действие последнего продления на работы кончилось 30 июня 2012 года. «Дом практически готов, даже табличка висит, мы на него смотрим из-за забора, но нам от этого не легче», – сетуют дольщики «Премиума».

29 июня 2012 года на заседании рабочей группы по долево-му строительству с участием губернатора вопрос о судьбе этого адреса ставился, но каков результат, заинтересованные дольщики не знают. Они не уверены и в результативности обращения к депутату Госдумы Александру Хинштейну.

В комитете по строительству Санкт-Петербурга корреспонденту сообщили, что в связи с тем, что граждане – участники долевого строительства ООО «Премиум» не имеют прямых договорных отношений с ООО «Стоун», они не могут потребовать от этой организации предоставления им квартир.

«Сложившаяся судебная практика показывает, что, скорее всего, в отношении ООО "Премиум" будет применяться параграф 7 закона РФ "О несостоятельности (банкротстве)". То есть в рамках конкурсного производства ООО "Премиум" будет признано застройщиком. Это значит, что участники долевого строительства смогут предъявлять в арбитражный суд заявления о включении их в Реестр требований жилых помещений», – говорится в официальном ответе.

В июле 2012 года в комитете по строительству состоялось совещание с участием ООО «Стоун» и ООО «Премиум». Руководитель ООО «Премиум» проинформировал о том, что в настоящее время им предпринимаются меры по удовлетворению интересов дольщиков с участием третьих лиц. Если эта проблема не будет решена, граждане смогут рассчитывать на защиту своих интересов в рамках разрабатываемой по поручению губернатора Санкт-Петербурга Программы по решению проблем граждан, по-

страдавших от недобросовестных застройщиков.

В ближайшее время комитетом по строительству будут подготовлены письма в правоохранительные органы Санкт-Петербурга с просьбой разобраться, есть ли в действиях руководителей ООО «Стоун» и ООО «Премиум» признаки преступления.

Что касается завершения стройки, то на сегодняшний день готовится постановление о продлении сроков с применением штрафных санкций. Планируемый срок завершения объекта – конец 2012 года, сообщили в комитете.

Факт мошенничества или другого состава преступления может установить только суд.

Начальник управления контроля и надзора в области долевого строительства комитета по строительству Олег Островский между тем предупредил дольщиков, что если договор соинвестирования «Премиумом» не выполнен, то способом защиты прав граждан станет предъявление к нему исков, но это в свете банкротства мало перспективно.

Летние кафе захватили землю

Любовь Андреева. Прокуратура Петербурга еженедельно выявляет незаконные летние кафе. Как правило, предприятия общественного питания самовольно занимают земли под организацию летних веранд.

Сотрудникам СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» все чаще приходится освобождать земельные участки, находящиеся в государственной собственности, от незаконно расположенных на них выносных летних кафе.

На прошлой неделе в результате прокурорской проверки возбуж-

МНЕНИЕ



Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

— Проблемы самовольного занятия земельных участков можно решить только путем ужесточения существующей ответственности. Например, в качестве санкции можно установить административное приостановление деятельности заведения на срок до 90 суток, в случае если самовольное занятие участка связано с осуществлением предпринимательской деятельности, продажей товаров или оказанием услуг. Такое наказание в настоящее время предусмотрено за различные нарушения санитарных, противопожарных и других правил и неплохо стимулирует их выполнение. Но такие жесткие меры обязательно должны быть подкреплены общим сокращением сроков оформления временной аренды земли, необходимой для размещения террасы, чтобы большинство заведений все-таки могли предоставить жителям города возможность наслаждаться открытым воздухом и при этом не забывали вносить арендную плату в бюджет. Такую санкцию можно ввести только путем изменения федерального законодательства.



УСТАНОВКА ВРЕМЕННЫХ ВЕРАНД, ТЕНТОВ И ПРОСТО СТОЛИКОВ С ЗОНТИКАМИ ОКОЛО КАФЕ НЕПРАВОМЕРНА СО СТОРОНЫ ИХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

дено шесть дел об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, а именно – самовольное занятие земельного участка или его использование без оформления правоустанавливающих документов. Прокурор внес представления с требованием устранить допущенные нарушения.

По данным правоохранительных органов, виновны в нарушениях ООО «Гондола», ООО «Ленинский», ООО «Торговая компания «Питер Трейд». Прокуратура района предъявила в суд иски о возмещении к этим компаниям о демонтаже незаконных конструкций.

Максимальный штраф по данной статье составляет 20 тыс. рублей для юридического лица. Дело о демонтаже незаконных веранд будет рассматриваться в суде, и реше-

ние вступит в законную силу, когда летний сезон закончится. Коммерсантам в подобных случаях бывает намного выгоднее, быстрее и проще заплатить штраф, который меньше, чем прибыль с дополнительной площади, нежели оформлять разрешение как положено.

По мнению Валерии Карповой, юристконсульт ЮФ «Лигал Студио», для того чтобы оформить договор аренды на 5-7 кв. м прилегающей к кафе территории, необходимо потратить 3-4 месяца и заплатить около 100 тыс. рублей. А учитывая, что климатические условия в Петербурге нестабильны, владельцам кафе, ресторанов и бистро значительно проще нарушить закон, уплатить штраф, чем идти законным путем. «Данный вопрос требует законодательного урегулирования», – считает эксперт.

На прошлой неделе сотрудники СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» вручили владельцам уличных кафе уведомления о необходимости в установленные сроки самостоятельно демонтировать незаконно расположенные выносные летние террасы. Если предприниматели не уберут кафе с улицы самостоятельно, террасы заведений общепита будут демонтированы силами сотрудников.

Убытки, которые учреждение понесет в связи с освобождением данных объектов и демонтажом находящегося там имущества третьих лиц, впоследствии будут взысканы с предпринимателей в судебном порядке.

Пока учреждение работает по десяти адресам, расположенным в Центральном, Московском, Ки-

МНЕНИЕ



Валерия Карпова, юристконсульт ЮФ «Лигал Студио»:

— Действительно, установка временных веранд, тентов и просто столиков с зонтиками около кафе, бистро и ресторанов неправомерна со стороны их владельцев. Как правило, в договорах аренды помещений прописано, что владелец заведения обязан убирать и благоустраивать прилегающую к помещению территорию, однако пользоваться ей не имеет права. Доходы от туристического сезона составляют немалую долю бюджета Петербурга, поэтому правительству, на наш взгляд, необходимо рассмотреть вариант предоставления права пользования прилегающими к кафе территориями на льготных условиях. Возможно, с ограничениями и не всем заведениям, а тем, кто находится в исторической части города, парках и скверах, кто зарекомендовал себя как надежный налогоплательщик и ведет бизнес в течение не менее чем 2-3 лет. Заведение общепита могло бы подавать заявку в марте-апреле, получить потенциальное разрешение за незначительные деньги и оставить за собой право пользоваться своими правами или нет. Данная форма позволит городу получать прибыль и пресечет нарушение закона.

ровском, Красносельском и Калининском районах города. Заявки из районных агентств КУГИ в адрес Центра повышения эффективности использования государственного имущества с указанием освободить объекты городской собственности от незаконно находящихся там уличных кафе поступают ежедневно.

НОВОСТИ

■ Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты РФ».

Закон регламентирует особенности передачи в безвозмездное срочное пользование и аренду земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Участки передаются в целях строительства жилья экономического класса (в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья), которое подлежит продаже по цене, не превышающей цены, определенной по результатам аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования и аренды. Победитель аукциона должен предложить минимальную цену продажи

жилых помещений. Причем эта цена не может превышать начальную равную средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилого помещения в субъекте Российской Федерации, установленной уполномоченным федеральным органом власти.

Жилье экономкласса, построенное на таких условиях, вправе приобрести лишь отдельные категории граждан, определенные Правительством Российской Федерации.

Чтобы этот механизм заработал, вносятся изменения в федеральные законы «О содействии развитию жилищного строительства», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Подписанный Президентом закон принят Государственной Думой 22 июня и одобрен Советом Федерации 27 июня 2012 года.

■ Омбудсмены решат проблемы садоводов на законодательном уровне. Уполномоченный по правам человека в Ленобласти Михаил Козьминиха и уполномоченный по правам человека в Санкт-Петербурге Александр Шишлов выслушали садоводов Ленинградской области. Омбудсмены получили 82 жалобы от дачников. «66-й федеральный закон, который регулирует жизнь садоводческих объединений, последний раз менялся в 1988 году, – комментирует Михаил Козьминиха. – Например, ограничения до 4 киловатт энергии».

официальная публикация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 1678 от 13 декабря 2011 г.

О признании утратившим силу постановления
Правительства Санкт-Петербурга от 24.03.2009 № 332

В связи с длительным неисполнением обязательств по строительству многоэтажного паркинга по адресу: Красногвардейский район, пр. Энергетиков, участок 1 (южнее дома № 53, корп. 2, лит. А, по Энергетиков) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.03.2009 № 332 «О проектировании и строительстве многоэтажного паркинга по адресу: Красногвардейский район, пр. Энергетиков, участок 1 (южнее дома № 53, корп. 2, лит. А, по Энергетиков)».
2. Комитету по управлению городским имуществом в установленном порядке расторгнуть договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 24.06.2009 № 00/ЗК-04745.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.
Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

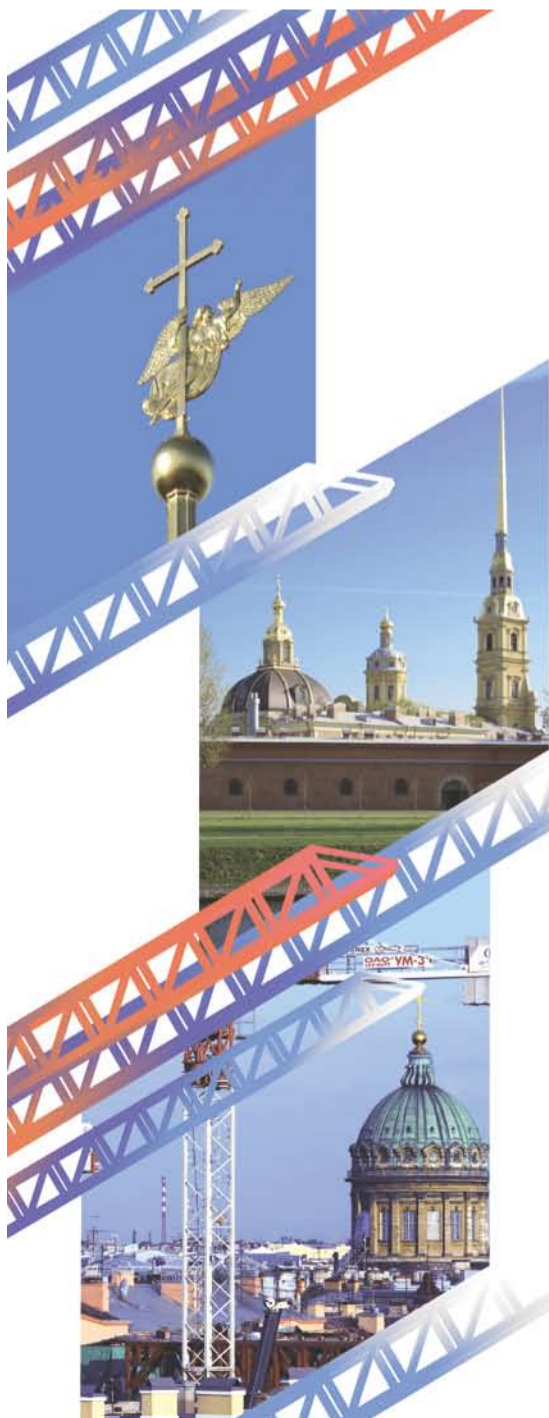
- **ПРИБИРАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
- **ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ**
- **ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Праздничный концерт

**Санкт-Петербург
9 августа 2012 года**

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
www.newarena.spb.ru
Гр. Петровский, Л. Стан. Троицкий, Болшешевский



Генеральный информационный партнер

Кто строит
в Петербурге

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

Генеральный интернет-партнер
Кто строит
ру
Единый строительный портал Северо-Запада

Генеральные партнеры:



Партнеры:



Официальный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный интернет-партнер

@СН

Информационные партнеры:

ВЕСТНИК

ПУТЕВОЙ

ИЗВЕСТИЯ

ЕВРО

ОБОЗРЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОЙПАРК

СН

ЕДИНОВЕКА

РОССИЯ

ГОРВЕСТНИК

ВЕСТНИК

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СТРОИТЕЛЬСТВО

СПБ

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