

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ОСНОВНЫМ ИНСТРУМЕНТОМ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПО СЕЙ ДЕНЬ ОСТАЮТСЯ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ СТР. 8–9

ИНТЕРВЬЮ С РУКОВОДИТЕЛЕМ ОТДЕЛА ОСНОВАНИЙ  
И ФУНДАМЕНТОВ ЗАО «ГЕОСТРОЙ» НАТАЛЬЕЙ ВОЙТОВИЧ СТР. 14

ПРОКУРАТУРА ГОРОДА ОБНАРУЖИЛА НАРУШЕНИЯ  
В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СТР. 16

10 лет!

**День 2012**

**строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург**  
**9 августа 2012 года**

РЕКЛАМА



Виктор Смирнов:  
«Я бы полностью  
отреставрировал  
исторический центр»

СТР. 6-7

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

18.06

## Зоологи выступили против строительства зоопарка в Юнтолово

Вице-губернатор Василий Кичеджи провел встречу с представителями Санкт-Петербургского зоологического общества «Зоосоюз», где обсуждался вопрос строительства нового зоопарка. Петербургские зоологи сомневаются в целесообразности строительства зоопарка на болотистой почве между Юнтоловским заказником и Западным скоростным диаметром. В защиту своей позиции ученые приводят следующие аргументы: сырость и ветер с Юнтоловского болота и Лахтинского разлива будут угрожать здоровью экзотических животных; Юнтолово является местом отдыха мигрирующих птиц, которые могут заразить пернатых обитателей зоопарка; наконец, ядовитые выбросы, вредные вещества, шум от автомобилей, следующих по ЗСД, будут отрицательно влиять на здоровье животных и сокращать их жизнь. Научная общественность обратилась к Правительству Санкт-Петербурга с просьбой отказаться от строительства зоопарка на участке вблизи Юнтоловского заказника, так как он не соответствует требованиям, предъявляемым к современному зоопарку. Ученые готовы предложить на рассмотрение Правительства города другие участки под строительство зоопарка.

## В Петербурге строят первый «некурящий дом»

Первым «некурящим домом» станет жилой комплекс «Триумф-парк», который возводит компания Mirland Development. Первая очередь будет сдана в 2013 году, а II очередь – в 2015 году. Жильцам и их гостям будет запрещено курить как на лестницах, так и на территории около дома – за исключением специально отведенной площадки. «Конечно, мы не имеем права штрафовать, для начала будем убеждать, – комментирует директор по маркетингу Mirland Development Елена Валуева. – Но мы надеемся, что скоро будет принят соответствующий закон, по которому можно будет курильщиков привлекать к административной ответственности».

19.06

## Минрегион: цены на строительные материалы будут дорожать

«Наиболее реальным сценарием поведения цен на все основные строительные материалы в ближайшие 2–3 месяца 2012 года видится повышение цен на 3–7% в месяц. Если снижение курса рубля к доллару и евро продолжится, то рост цен может быть более заметным», – говорится в «Анализе рынка жилья и строительных ресурсов» за май 2012 года. Общий негативный экономический фон, относительно низкая экономическая активность и ограниченная платежеспособность потребителей сдерживают рост цен. Начавшееся подорожание отдельных видов металлопроката, используемого в строительстве, при том что данный сегмент в минувшие месяцы был исключением из общей тенденции роста цен. По мнению аналитиков министерства, это объясняется уменьшением запаса дешевого металла у оптовых поставщиков при повышении спроса от конечных потребителей. Наиболее вероятный сценарий на июнь – переход рынка черных металлов в фазу устойчивого повышения цен.

## Строительство завода Fiat под вопросом

Власти Петербурга, итальянский автоконцерн Fiat и Сбербанк перенесли подписание соглашения о строительстве в Петербурге автозавода, которое ранее планировали осуществить в рамках Петербургского международного экономического форума – 2012.

Однако стороны не успели согласовать все формулировки и текст будущего соглашения, и поэтому в рамках форума подписание не состоится. Fiat и Сбербанк России в феврале подписали письмо о намерении создать в РФ совместное предприятие, 20% которого будут принадлежать Сбербанку и 80% – итальянскому автоконцерну. Завод полного цикла планируется построить в Пушкинском районе Петербурга. Инвестиции концерна Fiat-Chrysler в строительство завода по выпуску внедорожников Jeep могут составить 32 миллиарда рублей. К строительству завода компания планирует приступить в начале 2013 года, а первые машины сойдут с конвейера в 2014 году.

20.06

## «Транснефть» планирует удвоить объемы отгрузки нефтепродуктов

В июле порт Усть-Луга сможет перевалить около 2 млн тонн нефтепродуктов. На июнь запланирована перевалка 1,3 млн тонн.

По словам г-на Хамлая, директора ООО «Невская трубопроводная компания» (НТК), до конца нынешнего года заработают вторая и третья очереди терминала. Мощность второго этапа также составит 7 миллионов тонн темных нефтепродуктов в год. Третья очередь позволит отгружать 12 миллионов тонн в год. На 2013 год запланирован запуск четвертой очереди мощностью 6 миллионов тонн, предназначенной для сверхтяжелых мазутов.

Константин Хамлай также сообщил, что Газпромбанк приобрел 24% ООО «Невская трубопроводная компания» (НТК). Сделка закрыта еще в марте. НТК является владельцем двух терминалов в Усть-Луге, через которые переваливается нефть, транспортируемая по трубопроводу БТС-2. Весной компания «Транснефть» также приобрела 26% НТК. Сегодня 50% НТК принадлежит «Роснефть-бункер» (РНБ) – структуре нефтетрейдера Gunvor, принадлежащей бизнесмену Геннадию Тимченко.

## Руководителем Федерального агентства по управлению госимуществом назначена Ольга Дергунова

Руководителем Федерального агентства по управлению государственным имуществом назначена Ольга Дергунова. Распоряжение об этом выпустил председатель правительства России Дмитрий Медведев. Г-жа Дергунова в 1994 году стала менеджером по работе с корпоративными клиентами представительства Microsoft в Москве, а в 1995 году возглавила представительство. С 2004-го по июнь 2007 года – президент Microsoft в России и СНГ. С 2007 года входит в состав правления Банка ВТБ. С 2010 года является членом совета директоров компании «Транснефть».

21.06

## Рядом с Витебским вокзалом построят бизнес-центр

Турецкий строительный холдинг Renaissance Construction в I квартале 2014 года намерен построить на улице Введенского канала в Санкт-Петербурге бизнес-центр стоимостью 20 млн USD. Об этом сообщил генеральный директор Renaissance Development Тонер Топлу.

По его словам, участок площадью 1,7 тыс. кв. м расположен рядом с Витебским вокзалом и выкуплен у Министерства обороны РФ в собственности. Он отметил, что площадь будущего бизнес-центра составит 15 тыс. кв. м.

## Концессионера для строительства платной дороги Москва – Санкт-Петербург выберут следующей осенью

Государственная компания «Автодор» осенью 2012 года объявит конкурс на выбор концессионера для реализации проекта строительства и эксплуатации участка новой платной автомагистрали Москва – Санкт-Петербург на участке 646–684-й километр. Об этом сообщил председатель правления «Автодора» Сергей Кельбах.

Конкурс продлится в течение года. Он пройдет в два этапа: первый – предквалификация, в течение которого компании будут оцениваться по опыту работы в мире, на втором этапе компании будут бороться за уменьшение стоимости проезда и уменьшение участия государственного финансирования проекта. Победитель будет известен осенью 2013 года.

Сергей Кельбах сообщил, что контракт будет заключаться на 30 лет, срок строительства участка – 2014–2016 годы. Стоимость строительства в ценах 2014–2016 годов без учета затрат на подготовку территории составит 37,8 миллиарда рублей.

По словам Сергея Кельбаха, доля госучастия в финансировании данного проекта составит 75%, но госкомпания на конкурсе будет бороться за снижение этой доли.

22.06

## Легкорельсовый трамвай признан нецелесообразным

Администрация Санкт-Петербурга отказывается от строительства линии легкорельсового трамвая, которая должна соединить центр города (Московский вокзал) с аэропортом Пулково. По заявлению вице-губернатора Сергея Вязалова, проект признан нецелесообразным.

«Прежде чем вводить новый вид транспорта, который не сертифицирован в нашей стране, я бы лучше навел порядок в существующем виде транспорта. Иначе это значит, что для нового вида транспорта нужно создавать свою инфраструктуру, трамвайные парки, это опять огромные затраты», – отметил Сергей Вязалов.

Вице-губернатор также раскритиковал трассу, по которой должен был проходить трамвай. Он сообщил, что на данный момент «есть другое предложение, и оно связано с развитием Красносельской линии метро».

## Историческому центру нужны триллионы

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предложил руководству Всемирного банка принять участие в реализации программы реконструкции исторического центра города. Вице-губернатор Сергей Вязалов уточнил, что получить средства на реализацию программы удастся через два-три года. При этом затраты на реконструкцию центра могут исчисляться триллионами рублей.

Руководители договорились, что специалисты банка примут участие в подготовке программы, когда в очередной раз посетят Петербург с инспекцией работ по реконструкции западного крыла Эрмитажа.

Сама программа реконструкции центра, анонсированная Георгием Полтавченко в мае, будет реализована еще не скоро, отметил вице-губернатор Сергей Вязалов. По его словам, сейчас идет лишь подготовка документов.

Осенью документ будет утвержден на правительстве Петербурга, «реально деньги нам поступят через два-три года».

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 24(71) 25 июня 2012 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:  
Марина Голоцова, Валерия Битюцкая,  
Алексей Мионов, Мария Безух,  
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

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

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

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

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

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

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 6 500 экз. Заказ № ТД-2627  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 22.06.2012 в 23.00

# Московские амбиции

**Лидия Туманова.** Питерские девелоперы начали штурм столичного рынка. Так, Группа компаний «Эталон» построит в Южном Бутово жилой квартал на 440 тыс. кв. метров. Инвестиции в проект, по оценке экспертов, составят не менее 600 млн USD.

## Большой проект

Холдинг «Эталон» Вячеслава Заренкова до конца года планирует начать первый проект на территории Москвы. Компания построит жилой комплекс комфорткласса площадью 438 тыс. кв. м в Южном Бутово. У «Эталона» заключен инвестиционный договор с Фондом имущества РФ, который является собственником участка площадью 14,9 га на Старокрымской улице. «Сейчас мы расселяем несколько ведомственных домов на этой территории. Уже купили в Москве квартиры на 2,8 тыс. кв. м. До конца года люди переедут. После этого мы снесем старые здания и начнем строительство, которое завершится в 2016 году», – заявили в компании. Инвестиции в проект не раскрываются, но, по оценке экспертов АРИН, потребуется не менее 600 млн USD.

В столичном регионе «Эталон» присутствует с 2009 года, когда стартовал проект жилого комплекса «Изумрудные холмы» в Подмосковье (820 тыс. кв. м в Красногорске). Работа над ним также должна завершиться в 2016 году. Останавливаться на достигнутом девелопер не намерен. Руководители компании неоднократно заявляли, что планируют наращивать присутствие в столице. Хотя основной бизнес девелопера по-прежнему сосредоточен в Петербурге.

«Московский проект – результат расширения бизнеса компании после успешного IPO. Высокий порог входа, а именно дороговизна земли, делает строительный рынок столицы одним из наиболее закрытых. Так что выход туда – своеобразное достижение петербургского девелопера», – говорит

**ВЯЧЕСЛАВ  
ЗАРЕНКОВ  
ПЛАНИРУЕТ  
РАЗВИВАТЬ  
В МОСКВЕ  
БОЛЬШЕ  
ПРОЕКТОВ**



Александр Львович, генеральный директор СК «Навис».

## Место для новичков

Чтобы удовлетворить потребности Москвы в жилье, по статистике, нужно ежегодно строить 8 млн кв. м недвижимости. А пока строится только 1,8 млн кв. м. «Если учесть, что площадь Москвы в результате расширения границ в ближайшие годы увеличится в 2,5 раза и появится около 160 тыс. га под застройку, можно не сомневаться, что места для работы хватит всем желающим», – говорит главный экономист УК «Финам» Александр Осин. Гендиректор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто согласен, что объединение Москвы и области серьезным образом обогатит земельный банк столицы и может послужить

стимулом для прихода компаний из Петербурга. «В нашем городе игроки рынка уже несколько лет испытывают дефицит качественных пятен под застройку», – отмечает он. Коллегу поддерживает директор по маркетингу и продажам компании KVS Наталья Агрэ. «Пятен, где бы можно было построить более 60–80 тыс. кв. м жилья, в Петербурге почти не осталось. И это в основном уже Ленобласть, которая диктует более низкий ценовой диапазон», – говорит она. А партнер LСМС Константин Костин считает, что интерес строителей к рынку Москвы вызван, в первую очередь, высоким потребительским спросом, который за последние несколько лет увеличился на 50%. «После кризиса рынок жилья столицы и окрестностей быстро восстановился и пошел в рост. Активность игро-

ков подогревает достойный уровень заработной платы населения. Люди, заработав деньги, стараются улучшить свои жилищные условия», – подчеркивает он.

## Ход сильных игроков

Пока петербургских строителей на рынке Москвы можно сосчитать по пальцам. Наиболее заметна Группа ЛСР, участвующая в реализации более десятка проектов общей площадью 2 млн кв. м. Группа выступает в качестве инвестора, девелопера или подрядчика, в том числе по госзаказу. Засветился на рынке Москвы и холдинг Л1, у которого в столичном регионе работает «дочка» – ООО «ПСТ», построившая 100 тыс. кв. м жилья и социальных объектов.

«Московский рынок позволяет застройщикам работать с большей доходностью, чем в других

регионах. Кроме того, там завершился этап смены бюрократического аппарата, и правила игры на строительном рынке стали понятными. Это большой плюс», – говорит управляющий директор ПСТ Алексей Демьянчук. «У нас в столичном регионе сосредоточены большие мощности по производству строительных материалов: домостроительный комбинат, производство товарного бетона, кирпичный завод. Они обеспечивают наши проекты в регионе», – комментирует гендиректор ЛСР Александр Вахмистров.

Планирует в ближайшее время выходить в столичный регион и Setl City. «Скоро шагнем в Московскую область. Когда – точно не скажу. До конца года определенность наступит. Мы не спешим. Там у нас открыто представительство, оцениваем земельный банк. Сразу много площадок брать в работу не хотим», – говорит гендиректор компании Setl City Илья Еременко.

По словам Евгения Богданова, генерального директора проектного бюро Rumpri, выход в столицу – результат долгосрочной стратегии развития компаний, а не сиюминутное решение. «Я регулярно общаюсь со своими заказчиками и не могу сказать, что все собираются в Москву. «Да, в Петербурге есть проблемы с согласованием проектов планировки территорий, со строительством в историческом центре, с инфраструктурой (транспорт и инженерия). Но это подталкивает большинство строителей расширять бизнес в соседней Ленобласти. В столицу идут только сильные фирмы, которые готовы к этому шагу», – утверждает он.

## торги

# Участки «Ремонтно-Эксплуатационного» ушли за 100 миллионов

**Любовь Андреева.** Фонд имущества Санкт-Петербурга продал объекты недвижимости, находящиеся в собственности ОАО «Ремонтно-Эксплуатационное». Три здания, два земельных участка и одно право аренды участка реализованы за 100 млн 700 тысяч рублей.

В состав лота вошли: четырехэтажное здание площадью 1633,3 кв. м совместно с земельным участком площадью 635 кв. м на Воронежской, 37, лит. А, одноэтажное здание площадью 402,5 кв. м и надел площадью 1853 кв. м на Герасимовской ул, 5, корп. 2, лит. А, и трехэтажное здание площадью 981,1 кв. м с правом аренды земельного участка 2324 кв. м на Полустровском проспекте, 26, лит. А. Первые два надела относятся к зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с включением объектов общественно-делового назначения, последний участок – к общественно-деловой зоне.

За лот боролось 5 претендентов. Победитель торгов – ООО «Еврострой», объявившее цену 100 млн 726 тыс. рублей при начальной стоимости 80 млн 26 тыс. рублей.

В сентябре Фонд имущества Санкт-Петербурга повторно выставит на аукцион здание Гостиного двора в Кронштадте совместно с земельным участком, на котором оно расположено. Торги назначены на 12 сентября и пройдут в рамках очередного международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate.

Победитель предыдущих торгов, прошедших в марте, отказался от оплаты сделки, задаток был перечислен в бюджет города. Здание и участок расположены по адресу: г. Кронштадт, ул. Ленина, д. 16, лит. А. Площадь здания – 6,7 тыс. кв. м, участка – 9,17 тыс. кв. м.

Участок и здание переданы в долгосрочную аренду, арендная плата не авансирована.

Победителю торгов объект будет передан в собственность. Гостиный

двор – памятник федерального значения. Победитель обязан заключить с КГИОП охранное обязательство одновременно с заключением договора купли-продажи. Начальная цена лота – 160 млн рублей.

Победителем первых торгов, не выполнившим обязательство по оплате сделки (торги остановились на отметке 201 млн руб.) и потерявшим задаток в 16 млн руб., было физическое лицо. Ряд аналитиков предположили, что оно связано с арендатором Гостиного двора до 2053 года – ООО «Холдинговая компания «Гурвит».

Гостиный двор был построен в центре Кронштадта в 1832 году по решению Николая I. Его возвели на месте старых торговых рядов, состояние которых не понравилось императору. Архитектор В.И. Маслов задумал здание как умень-



ВОРОНЕЖСКАЯ УЛ., 37, ЛИТ. А

шенную копию петербургского Гостиного двора. В 1874 году здание сгорело и при восстановлении было несколько изменено: углы скруглили, а само здание по желанию купцов, которые никак не могли определиться с цветом, сделали двухцветным: одну половину вы-

красили в желтый цвет, другую – в серый. В таком виде Гостиный двор простоял несколько лет. В начале 1990-х годов в здании началась реставрация, завершившаяся только в 2007 году. Гостиный двор в Кронштадте имеет статус Объекта культурного наследия России.

## НОВОСТИ

■ **Объявлен тендер на строительство транспортной развязки.** Дирекция транспортного строительства Санкт-Петербурга ищет подрядчика по строительству первой очереди трехуровневой развязки в районе Поклонной горы. Путь прохода будет возведен в створе Поклонногорской улицы через железнодорожные пути Выборгского направления; согласно проектной документации, дорога должна быть четырехполосной, с тротуарами, шумоизоляционными и пешеходными экранами. Начальная цена госконтракта составляет более 2 миллиардов рублей, говорится в сообщении на сайте госзакупок. Максимальный срок выполнения работ составляет 882 дня с момента заключения контракта. Заявки на участие в тендере принимаются до 16 июля, подведение итогов конкурса назначено на 3 августа 2012 года.

■ **Мария Смирнова назначена председателем Комитета по управлению городским имуществом.** Распоряжением губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко на государственную должность Санкт-Петербурга председателя Комитета по управлению городским имуществом с 18.06.2012 назначена Мария Смирнова.

До назначения на новую должность Мария Смирнова работала заместителем председателя Комитета по управлению городским имуществом.

■ **Демонтаж казарм обошелся военным в 27 миллионов.** Суд взыскал с Федерального государственного учреждения «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации в пользу ЗАО «Трест СевЗапСпецСтройМонтаж» 27,55 млн руб. за снос зданий в Пушкине. Решение об этом принял арбитраж и оставил без изменения тринадцатый арбитражный апелляционный суд. Если учреждение не сможет заплатить, то за него должна ответить Российская Федерация в лице Министерства обороны.

Спор возник из-за работ, выполненных трестом на строительстве домов для военнослужащих в Пушкине, — квартал, ограниченный Парковой ул., Гусарской ул., Саперной ул., Красносельским шоссе. На участке находилось 13 строений Пушкинского гарнизона: казармы, склады, гаражи. Объекты числились на балансе ГУ «Санкт-Петербургская пригородная квартирно-эксплуатационная часть». Решением командующего войсками Ленинградского военного округа утвержден рабочий проект на снос зданий для подготовки территории под строительство. В соответствии с разработанной документацией, трест в 2006 году снес 13 объектов, о чем были составлены акты по форме № КС-2 с отметками о подтверждении со стороны квартирно-эксплуатационной частью объемов работ.

В ноябре 2007 года командующий войсками ЛенВО подписал акт приемки, согласно которому снос зданий стоимостью 27,55 млн руб. выполнен в соответствии с проектом и отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным, строительным нормам, правилам и государственным стандартам. Однако денег за работы «СевЗапСпецСтройМонтаж» не получил и обратился в суд.

В это время «Санкт-Петербургская пригородная квартирно-эксплуатационная часть» была реорганизована путем слияния в федеральное государственное учреждение «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ. В процессе это учреждение заявляло, что является ненадлежащим ответчиком, но суд не принял этот довод. Как и то, что функции госзаказчика по военному кварталу в Пушкине перешли к Федеральному государственному учреждению «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» Министерства регионального развития Российской Федерации.

## форум

## Миф о доступном жилье

Лидия Туманова. Главными вопросами ПМЭФ-2012 стали инновации и грядущая «вторая волна» кризиса. Все участники, в том числе девелоперы и строители, говорили о своих направлениях бизнеса в преломлении этих тем. Как строить доступное жилье накануне «второй волны»? Как в этом вопросе могут помочь инновации?

Первый заместитель председателя Правительства РФ Игорь Шувалов заявил, что никакого рынка доступного жилья в России нет. «Я попросил у президента проект «Доступное жилье», потому что он был как брошенное дитя. В федеральных структурах он никому не был интересен, как будто в министерствах и ведомствах работают люди, абсолютно довольные своими жилищными условиями», — поделился он. Игорь Шувалов заявил, что проект «Доступное жилье» движется не просто, поскольку чиновников всех уровней постоянно нужно подталкивать. «Если кто-то не понимает, что решение жилищных проблем граждан не только социальная, но и политическая задача, — пусть готовится к быстрым переменам в своей судьбе», — заявил он.

По словам Игоря Шувалова, земельный ресурс, вернее, его формирование — основная проблема программы «Доступное жилье». «Отнимать землю у ведомств — это моя функция», — заявил он. И пообещал эффективно заниматься этим вопросом и впредь. «Не обещаю, что скоро в нашей стране не будет коммунальных квартир. Но мы уже года через три будем оценивать уровень доступности застройщиков к земельным ресурсам, к капиталу, уровень утверждения градодокументации, и я уверен, что в этих вопросах будет положительная динамика», — отметил он. А за шесть лет работы программы «Доступное жилье», по мнению Игоря Шувалова, удастся удвоить показатели жилищного строительства в стране, доведя их до 100 млн кв. м в год и более. «Нам бы этого хотелось. Мы понимаем, что девелоперы хотят больших прибылей. Но эту модель нужно ломать», — заявил он. Нормальная цена доступного жи-

лья для российского рынка, по его мнению, 30–35 тыс. рублей за 1 кв. м. «В масштабах страны это вполне реальный показатель», — заявил Игорь Шувалов, оговорившись, правда, что для двух столиц цена будет больше.

Одна из возможностей строительства доступного жилья, по мнению чиновника, активная работа с фондом РЖС, который существует 3,5 года и уже реализует 65 проектов в России общей площадью около 10 млн кв. м (правда, жилья там пока только 0,5 млн кв. м, основные составляющие проекта — индустриальные парки и бизнес-инкубаторы).

Гендиректор Фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС) Александр Браверман поделился радостью. Оказывался, фонду удается решать все вопросы по прохождению административных барьеров при продвижении своих проектов в 1,5–2 раза быстрее, чем другим инвесторам. «Нам все время приходится извиняться за скорость своей работы», — похвастался он. Но оговорился, что «этот высокий темп» вряд ли пока удастся применить в стране повсеместно, поскольку нет единого стандарта работы и в каждом регионе — свои «особенности».

Финансовым партнером фонда РЖС является Сбербанк. Его глава Герман Греф заявил, что фонд позиционирует себя как структуру, которая помогает инвесторам хеджировать их риски. «И нам очень комфортно работать с ним. Но на монополию мы не претендуем», — заявил Герман Греф. «Инвесторам очень важно, кто их партнер, насколько он надежен? Они по понятным причинам недоверчивы. Но Браверман — мой друг. Он работает прозрачно», — прорекламировал коллегу Герман Греф. На это Александр Браверман выразил надежду, что скоро появятся небольшие ин-

вестиционные банки, которые тоже будут участвовать в программе фонда РЖС.

Еще одна проблема создания доступного жилья, по словам экспертов, — это пока еще неактивное применение новых технологий. Президент фонда «Сколково» Виктор Вексельберг заявил, что барьер на пути применения в строительстве новых технологий ставит нынешний стереотип погоня за дешевым жильем. По его мнению, этот стереотип нужно менять. Он сообщил, что «Сколково» строит с нуля одноименный город, в котором будут жить 30 тыс. человек. В 2014 году его первые очереди будут введены в строй. «Это город, в строительстве которого мы применяем принцип «четыре Э»: эргономичность, экологичность, энергоэффективность и просто эффективность в плане организации внутренней среды. Там, например, не будет обычного транспорта. Мы будем все авто оставлять на специальных перехватывающих парковках, а перемещаться по городу можно будет только на электромобилях», — рассказал он. В этом городе «Сколково» специалисты планируют отработать основные технологии, которые потом можно будет распространить на все российские регионы.

## справка

В Петербурге у Фонда РЖС пока нет ни одного реализованного проекта. В сентябре 2012 года фонд планирует выставить на аукцион более 5 га земли, принадлежавшей Санкт-Петербургскому государственному аграрному университету в Пушкине, а в IV квартале 2012 года — и 106 га во Всеволожске.

## слушания

## «Белый слон» ВТБ не уходит с набережной



**Алексей Миронов. Слушания по проекту «Набережная Европы» в Законодательном собрании СПб, которые провела постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, показали: инвестор от идеи отказываться не будет. Парламентарии решили вернуться к обсуждению осенью.**

Работа по созданию на Петроградской стороне современного микрорайона уже идет, но внезапно в общественное обсуждение была вброшена идея отказа от проекта ради организации здесь парка.

Член президиума петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИИК), профессор Владимир Лисовский, задался вопросом:

не подавит ли доминанта набережной здание Биржи на стрелке? Биржа ведь связывает два берега Невы и является визуальным «замковым камнем» пространства исторического центра.

Идея парка, по данным Владимира Лисовского, восходит к 1840 годам, когда формировался Александровский (ныне Добролюбова) проспект. Идеи эти выносились на городские

конкурсы, которые на беду прошли перед самой Первой мировой войной. Наконец, план создания здесь парка возродился в Генплане Ленинграда 1948 года, подготовленном при главном архитекторе Николае Баранове.

Соавтор «Набережной Европы», архитектор Евгений Герасимов, напомнил, что план 1948 года был реализован лишь в малой степени. В скорректированном в 1951 году Генплане парка уже не было.

«Парк Баранова» был рассчитан на 240 гектаров, а «Набережная Европы» занимает 10 гектаров. Реализовать проект 1948 года, даже в усеченном виде, здесь невозможно. На 10 га можно сделать только сквер районного масштаба. При этом останутся открытыми виды на второстепенную застройку проспекта Добролюбова и выросший рядом жуткий бизнес-центр.

Миф о том, что Биржа будет придавлена, развеять оказалось легко: в современном виде проект ограничивается вывес 29 метрами — размерами снесенных корпусов.

Заместитель генерального директора ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Надежда Винник пояснила, что без представителей государства, инициировавшего освоения земли химического института — федеральной собственности, говорить вообще некорректно.

Для банка «ВТБ» «Набережная Европы» — не просто проект. Для инвестора это «белый слон», который важен с точки зрения не только прибыли, но и имиджа.

# Сезон открыт

**Мария Безух.** На прошлой неделе городские власти официально заявили о начале плановых дорожных работ. Нынешний год положил конец хаотичным точечным ремонтам — отныне все манипуляции с дорожным полотном будут увязаны в единую систему и вписаны в жизнь Петербурга.

До октября 2012 года график работ будет отставать от планового примерно на месяц. Отчасти это связано с ГАТИ, которая искала пути синхронизации всех дорожных работ в Петербурге. В конце прошлого года подрядчики, выполняющие ремонт дорожного покрытия, пожаловались губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко на то, что цены на их услуги слишком низкие. И в ультимативной форме потребовали пересмотреть тарифные ставки. В аппарате губернатора к требованию прислушались, пообещали в ситуации разобраться и свое слово сдержали. «На то, чтобы пересчитать тарифы и скрупулезно, до мелочей разобраться в ситуации, потребовалось более 3 месяцев», — рассказывает председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Борис Мурашов. — Но в результате исследований стоимость ремонта не увеличилась, а снизилась. Если в 2011 году ремонт одного кв. метра стоил 1123 рубля, то теперь это обходится в среднем в 902 рубля. Могут за-

верить: тенденция по снижению будет продолжаться».

С лета 2012 года запущена принципиально новая система по ремонту трасс города, разработанная ГАТИ. Ведь одновременно в Санкт-Петербурге происходит масса многоуровневых процессов. И если ранее ориентироваться приходилось исключительно на график подрядчика, теперь все сроки проведения работ необходимо заранее согласовывать с ГАТИ. Причем речь идет не о конкретном участке дороги, а о запланированной ремонтной программе в течение сезона. В Комитете по развитию транспортной инфраструктуры говорят, что 2012 год станет знаковым еще и потому, что за июнь-сентябрь будет отремонтировано 5,5 млн кв. метров дорожного полотна. На это из казны направлено 5,4 млрд рублей. Для сравнения, в 2011 году сумма составляла 4,6 млрд рублей.

«Выполнив в 2012 году работы на более чем 5 млн кв. метров дорожного полотна, мы докажем: привести дороги в европейское состояние к 2015 году абсолютно реально!» — комментирует Борис Мурашов.

С адресной программой ГАТИ можно подробно ознакомиться на официальном сайте ведомства. Ремонт начнется с Загородного проспекта, увы, надолго будут закрыты для движения проспекты Энгельса и Тихорецкий (на участке от Светлановского до Северного пр.). Кстати, именно эти магистрали станут тестерами, где будет установлено еще одно новшество, которое, по словам зампреда Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Антона Суханова, «сложно будет не заметить». Специальные щиты на рамных опорах будут заранее информировать водителей о ремонте и предлагать оптимальный маршрут. «На сегодняшний день мы эту задачу решили, щиты монтируются за несколько дней до начала производственных работ», — говорит Антон Суханов. — На них будут отражены пути объезда. В силу существующих законодательства и сметы пока только 20 адресов будет снабжено такими конструкциями».

Также будут опробованы новые технологии. Запас битума, поставляемый Ухтинским заводом, ис-



**БОРИС МУРАШОВ:**  
«ПРИВЕСТИ ДОРОГИ  
В ЕВРОПЕЙСКОЕ  
СОСТОЯНИЕ К 2015 ГОДУ  
АБСОЛЮТНО РЕАЛЬНО!»

сяк, и город заключил новый контракт с ГК «Техностром», которая опробует в Петербурге инновационную добавку «Унирем», призванную значительно улучшить качество асфальтобетона. В Комитете по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга говорят, что технологию им рекомендовали московские коллеги и «Росавтодор».

В 2012 году предусмотрен ремонт

23 км трамвайных путей и 52 поездов через них. Для сравнения: в 2009 году было отремонтировано 2 км, годом позже — 7, в 2011-м ремонту подверглись 11,8 км. Всего Петербург прорезают 225 км рельсов городского транспорта, причем 95 км из них — в ненормативном состоянии. По прогнозам чиновников, отвечающих за транспортную инфраструктуру, ситуация исправится уже к 2015 году.

## перспективы



# Прогноз на високосный год

**Марья Гржибовская.** Нынешний год будет непростым для участников рынка недвижимости. Выборы президента, ослабление позиций рубля на фондовом рынке и ряд других факторов не могли не повлиять на отрасль в целом. Эксперты прогнозируют будущее и ищут признаки грядущего кризиса.

По официальной статистике Комитета по строительству Санкт-Петербурга, с января по май текущего года было введено всего 350 тыс. кв. метров. Это на 45% меньше, чем за аналогичный период 2011 года, однако власти не теряют оптимизма и подтверждают, что к концу 2012 года объем застройки по Петербургу составит 2,7 млн кв. метров. На данный момент выданы распоряжения на строительство примерно 6 млн кв. метров, причем 70 проектов относятся к проектам КОТ и заявлены застройщиками как объекты площадью более 200 тыс. кв. метров.

«Сегодня проекты КОТ в продажах составляют более 50%. В стадии строительства и продаж находится 150 объектов, совокупной площадью не менее 5 млн кв. метров, что соответствует объемам

прошлых лет. Если прикинуть навскидку, в ближайшее время объекты только КОТ должны составить 40 млн кв. метров, что составляет около 40% от сегодняшнего жилого фонда Санкт-Петербурга», — считает председатель правления НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Павел Созинов.

### Замер перед прыжком?

Вторичный рынок жилья Петербурга в первой половине года вел себя неоднородно по сравнению с аналогичным периодом 2011 года. Так, по статистике УФРС, с января по май 2011 года было зарегистрировано 18 712 сделок. По данным НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости», только в первом квартале 2012 года количество сделок с жильем составило 16 408, т.е. на 46% больше, чем в прошлом

году. Однако майские праздники и ситуация на фондовом рынке заставила и покупателей, и продавцов занять выжидательную позицию. «Продавцы пока не знают, что делать, и придерживают квартиры, некоторые же пытаются зафиксировать цены в валюте», — рассказывает генеральный директор ООО «Бенуа» Дмитрий Щегельский. — Но многим из них логика подсказывает, что при увеличении стоимости рубля нет смысла фиксировать цену в долларах, потому что, подождав, когда он вырастет хотя бы на рубль, с 200 тыс. долларов мы получим прибыль 200 тыс. рублей. Выжидают и покупатели: на мой взгляд, в сравнении с маем 2011 года рынок замер примерно на 25%. Однако если сравнивать среднюю стоимость реальной, а не заявленную продавцом в СМИ

сделки, то она в первом квартале 2012 года составила около 90,7 тыс. за кв. м. Что на 12% больше, чем за аналогичный период 2011 года — тогда она составляла 81 тыс. за кв. метр».

Около половины сделок по приобретению недвижимости на вторичном рынке проходило с понижением объявленной цены. По отношению к прошлому году процент понижения уменьшился примерно на 60% и составил в первой половине 2012 года 1,8%. При этом количество объектов, пользующихся спросом и продающихся с повышением цены, возросло в 2 раза. Также уменьшился срок экспозиции квартир: если в первой половине 2011 года он составлял примерно 19 недель, то в 2012-м он сократился до 16 недель.

### Расширяя географию

Загородный рынок недвижимости в первой половине 2012 года продемонстрировал сразу несколько тенденций: если в 2011 году популярностью пользовались земельные участки, то сейчас заметно растет спрос к коттеджам, домам, дачным постройкам. По данным ГК «Экотон», постройками интересуются 62% клиентов, а землей — 38%. Кроме того, если раньше покупатель предпочитал северные районы, то в 2012 году покупатель потянулся на юг; начали развиваться эти территории и девелоперы. Рейтинг самых востребованных районов выглядит следующим образом: Всево-

ложский, Выборгский, Гатчинский, Ломоносовский, Кировский, Приозерский, Тосненский, Пушкинский и Красносельский районы Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Кроме того, если в 2011 году востребованной была 30-километровая зона от Петербурга, то сейчас популярность приобретают объекты, удаленные от городской черты на 60–70 км. По спросу земельных участков: 56% приходится на ИЖС, участками в садоводствах интересуются 31%. Наиболее востребованным для покупателей является ценовой диапазон 300–800 тыс. руб. (составляет 40% от всех сделок), участки стоимостью 0,8–1,3 млн руб. интересуют 25% петербуржцев. В пригороде быстро расходятся участки стоимостью от 0,4–1,5 млн руб., на их долю приходится 55%. «Любопытно, что предложение по поселкам экономуровня в 20-километровой зоне составляет 140 участков, в 60-километровой — еще как минимум 100. Это же огромный объем! — рассказывает директор по развитию и маркетингу ГК «Экотон» Мария Сорокина. — По моим наблюдениям, в основном приобретают участки без строений, но с инжинирингом. Из чего можно сделать вывод, что это либо инвестиции свободных денег, либо приобретение земли под постройку дачи. Потому что время большого миграционного потока людей, которые прощаются с единственной городской недвижимостью и переезжают в малоэтажку в пригород, еще не пришло».

## ИНТЕРВЬЮ

# Виктор Смирнов: «Я бы полностью отреставрировал исторический центр»

Надежда Степанова. Курс Смольного на сохранение исторического центра пока никак не отразился на реставрационном рынке. Объем городских и государственных заказов на восстановление памятников остался прежним. Президент Группы компаний «Интарсия» Виктор Смирнов поделился мыслями о том, как можно изменить такую ситуацию в лучшую сторону, и о своих проектах.

– Виктор Геннадьевич, как смена состава городского и федерального правительств отразилась на строительном и реставрационном рынке?

– Значительных изменений пока не наблюдается. И городская, и федеральная программы реставрации объектов культурного наследия остались в прежнем объеме. Их никто не уменьшал и не увеличивал. Возможно, все изменения еще впереди. Мне кажется, не стоит возлагать больших надежд, когда мы имеем недобор налогов и сокращение бюджета.

– Губернатор считает достижением то, что город и градозащитники «перешли от обмена словами к совместным делам». Как думаете, при каких условиях совместная работа с градозащитниками может быть эффективной?

– Думаю, их дискуссия – процесс постоянный. Ведь в подобных вопросах всегда есть разногласия, споры. Это нормально. Иначе сложные решения не принимаются, а если и принимаются, то, как правило, потом оспариваются.

– На конгрессе FIABCI обсуждалась стратегия сохранения исторического центра в мегаполисе. Можно ли, на ваш взгляд, взять за основу развития Петербурга что-либо из стратегий городов Европы?

– Сказать, что нужно развивать исторический центр Петербурга по шаблону, как, например, в Бер-

лине, Париже или Риме, нельзя. Думаю, у нас должна быть своя, петербургская, политика отношения к памятникам, к развитию исторического центра. И проводить ее нужно с опорой на индивидуальные проекты, которые в свою очередь должны проходить серьезную экспертизу, в том числе и общественную. Сегодня, думаю, пока еще нет четких критериев оценки развития исторического центра Петербурга. На их определение потребуется еще очень много времени.

– На каких условиях инвесторы согласились бы реанимировать исторический центр?

– Исторический центр большой, поэтому все зависит от квартала, за который может взяться инвестор. Каждый проект нужно рассчитывать, исходя из состояния территории. Речь идет в первую очередь об инженерных сетях и техническом состоянии зданий. Инвестору нужно проделать огромную работу, прежде чем выдвигать городу какие-либо условия. Для начала надо провести инженерные изыскания, причем отнюдь не в том объеме, в котором они обычно ведутся при новом строительстве жилья или социальных объектов. Мы ведь с вами понимаем, что исторический центр – это прежде всего жилые дома, являющиеся памятниками архитектуры. Соответственно, любая квартира в них (а это в основном коммунальная квартира) скрывает столько всяких неожиданностей, о которых инвестор даже не подозревает: начиная от сгнивших пе-

рекритий, заканчивая аварийным фасадом, который при необходимости не только усилить придется, но и разбирать, воссоздавать. Каждый проект индивидуален.

У нас есть объекты-аналоги, над которыми мы работали ранее. Только после тщательного обследования квартала инвестор может составить бизнес-план, в котором будут отражены себестоимость затрат, стоимость продажи одного квадратного метра в историческом здании. Лишь на этом этапе он будет готов садиться за стол переговоров с городом.

– Как считаете, город должен брать на себя хотя бы частичное финансирование подобных проектов?

– Думаю, город должен взять на себя как минимум подготовку документации исследований, изысканий и обследования зданий. Наверное, можно говорить также и о расселении, и об инженерных сетях. Все остальное вполне решается.

– Кстати о расселении: люди, которые живут в историческом центре, пусть и в коммунальных квартирах, после реконструкции захотят вернуться. Насколько это будет возможно?

– Людям нужно сразу предложить условия переселения в новые районы, а квартиры делать выше классом и продавать. Иначе дотаций города будет недостаточно для того, чтобы вселить обратно всех, кто занимал коммунальные

квартиры. Не думаю, что у государства найдется столько денег, чтобы полностью финансировать такие проекты. И для инвесторов это неподъемно. Как минимум людям – жильцам коммунальных квартир – придется серьезно доплачивать. Слишком дорогое удовольствие – жить в центре города.

– В Госдуме собираются рассмотреть поправки к закону об объектах культурного наследия. Среди них есть предложение обязать владельцев квартир в памятниках архитектуры реставрировать фасады за свой счет. Как вы думаете, при принятии таких поправок люди будут платить?

– К таким поправкам я отношусь нормально. Если они будут приняты и в них будет указана периодичность проведения реставрации, например, раз в 15 лет, то люди могли бы платить. Если бы каждый реставрировал свой фасад, наш город был бы в другом состоянии.

– Над какими проектами сейчас работаете?

– Мы одновременно реализуем около двадцати проектов. Наиболее крупные из них – реставрация и реконструкция восточного крыла Главного штаба Государственного Эрмитажа, реставрация Каменноостровского дворца, консервация объектов Михайловской дачи, проектирование зоопарка в Юнтолове, строительство Федерального центра сердца, крови и эндокринологии им. В. А. Алмазова.

– За реализацию первой очереди проекта реставрации восточного крыла Главного штаба вы получили главную награду конкурса FIABCI Prix d'Excellence в номинации «Наследие (Реставрация)». Насколько сопоставима с этой работой вторая очередь?

– С точки зрения реставрации она намного насыщеннее первой очереди. Если укрепление фундаментов, стен, углубление дворов, создание световых фонарей, перекрытие дворов, бетонирование – все эти работы в той или иной степени аналогичны работам по первой очереди, то реставрация залов «красной зоны» действительно уникальна: объемы намного больше. Так же как и в залах первой очереди, во второй ведется научная реставрация. К примеру, в живописных залах мы не рисуем заново, мы сохраняем для потомков то, что можно сохранить в подлиннике.

– На какой стадии реставрация Каменноостровского дворца?

– Мы ведем данный проект с 2011 года. Это объект исторического и культурного наследия федерального значения. Общая площадь главных зданий комплекса – Каменноостровского дворца и Кухонного корпуса – составляет чуть более 7000 квадратных метров. Оба здания находились в неудовлетворительном состоянии и нуждались в срочных противоаварийных и реставрационных работах. Мы выполнили проекти-

## проект

# Renaissance на «Морском фасаде»

Лидия Туманова. Турецкий строительный холдинг Renaissance Construction совместно с компанией «Терра Нова» (основной собственник намывных территорий на Васильевском острове) построит на «Морском фасаде» жилой комплекс с торговыми и офисными объектами, стоимость которого оценивается в 2 млрд USD.

Как сообщил председатель правления Renaissance Construction Эрман Ыльдджак, проект предполагает застройку 40 га. Половина площади этой территории уже намыта. «Там будут построены 200 тыс. кв. м торговых и 200 тыс. кв. м офисных площадей. А еще 20 га под строительство 700 тыс. кв. м жилья предстоит намыты в течение ближайшего года», – говорит Эрман Ыльдджак. Renaissance Construction, по словам Эрмана Ыльджака, вложит в проект 400 млн USD. Остальное составят соинвесторы, в числе которых ЗАО «Терра Нова».

Ожидается, что строительство начнется в конце 2012 года и завершится в 2018 году. Общая оценочная стоимость проекта – 2 млрд USD. Проектировщиком комплекса выступит американская компания «Five +». Предполагается, что стоимость жилья в новом комплексе будет варьироваться от 3 до 4 тыс. USD за 1 кв. м.

Председатель Совета директоров ЗАО «Терра Нова» Шавкат Кары-Ниязов заявил, что ЗАО «Терра Нова», как стратегический инвестор Санкт-Петербурга, заинтересовано

в дальнейшем образовании и развитии намывных земель «Морского фасада» и на данном этапе ведет работу по привлечению строительных и девелоперских компаний к участию в проекте. «Сейчас мы ведем переговоры о сотрудничестве по проекту «Морской фасад» с несколькими компаниями, в том числе и с Renaissance Construction, с которыми нас связывают давние партнерские отношения», – говорит Шавкат Кары-Ниязов. – Уже подписан протокол о намерениях, по которому компания будет участвовать в проекте в качестве инвестора и подрядчика. Однако о конкретных параметрах сделки говорить пока рано. Мы рассчитываем, что окончательные контракты будут подписаны до конца года».

В свою очередь, президент ЗАО «Терра Нова» Лев Пукшанский отметил, что инвесторы уже приобрели 2/3 намытых территорий «Морского фасада». Кроме того, существуют предварительные договоренности о приобретении половины территории еще не намытых земель. «Сегодня намыто 170 га территории, 32 га занимает пассажирский порт, еще около 70 га предусмотрены для улично-дорожной сети, парковых зон и иных объектов городской инфраструктуры», – говорит он. На всей территории проекта «Морской фасад», учитывая еще не намытые участки, можно построить 4 млн кв. м недвижимости. Пока дома на намыве строит только холдинг «Лидер групп», который в прошлом году приобрел 8,5 га для строительства 190 тыс. кв. м недвижимости.

# Если бы каждый реставрировал свой фасад, наш город был бы в другом состоянии.

Виктор Смирнов, президент Группы компаний «Интарсия»

рование и приступили к приспособлению Каменноостровского дворца и Кухонного корпуса для современного использования. Проект предусматривает усиление несущих конструкций, прокладку современных инженерных сетей, реставрацию и воссоздание интерьеров дворца, в частности зала приемов, музыкальной гостиной, библиотеки, диванной и овального зала.

**— Какова зона вашей ответственности в проекте приспособления Михайловской дачи для загородного кампуса Высшей школы менеджмента Санкт-Петербургского госуниверситета?**

— «Интарсия» уже провела консервацию Кухонного, Оранжерейного, Гофмейстерского корпусов и дворца Великого князя Михаила Николаевича. Масштабные работы ведутся в Конюшенном корпусе, который по проекту должен быть приспособлен под главный учебный корпус. Для этого историческое здание будет отреставрировано — это более 8000 квадратных метров. Кроме того, будет возведено новое здание. Таким образом, площадь будущего главного учебного корпуса увеличится почти на 12 тысяч квадратных метров.

**— Как развиваются иные ваши проекты, не связанные с реставрацией?**

— Наша компания является генеральным проектировщиком ново-

го зоопарка в Юнтолове. Работаем над проектом. Недавно Комитет по строительству создал рабочую группу, в состав которой вошли чиновники, сотрудники Ленинградского, Московского и Таллинского зоопарков. В течение месяца группа будет работать над сокращением технической зоны зоопарка в пользу экспозиционных площадей. В конце года ожидаем заключения государственной экспертизы проекта, затем приступим к созданию рабочей документации, а строители смогут начать инженерную подготовку территории.

С конца 2009 года ведется строительство нового лечебно-реабилитационного корпуса Федерального центра сердца, крови и эндокринологии им. В. А. Алмазова. Общая площадь здания — 35 тысяч квадратных метров. Мы возведем не только сам корпус и прилегающие к нему конгресс-холл на 600 человек и лабораторию, но и оснастим их всем необходимым медицинским оборудованием. Проект предусматривает использование самых современных строительных технологий и обеспечение максимума удобства посетителям, сотрудникам комплекса и пациентам. На крыше комплекса разместится вертолетная площадка.

**— Какие объекты планируете сдать в 2012 году?**

— В этом году мы планируем завершить строительство школы искусств на Кондратьевском про-

спекте, рассчитанное на 700 учащихся музыкального и художественного отделений. В школе три зала. На первом этаже расположены концертный зал на 144 места и выставочный зал для работ юных художников. На третьем этаже — малый зал на 80 мест, предназначенный для проведения экзаменов и академических концертов. Просторные оркестровые и хоровые классы создадут благоприятные условия для репетиций музыкальных коллективов. Классные помещения четвертого этажа оборудованы для занятий с учащимися художественного отделения.

**— Поздравляем вас с победой в конкурсах: вы стали строителем года — 2011. Группа компаний «Интарсия» признана лучшей реставрационной компанией на конгрессе FIABCI. Насколько для вас важно участвовать в подобных конкурсах?**

— Конкурсы мобилизуют, заставляют задуматься над тем, что уже сделано, а результаты, хотим мы того или нет, подводят итоговую черту в нашей работе, и можно все начинать заново.

**— С чего вы начинали свою карьеру?**

— Я начал в 1990 году с реставрации антикварной ме-

бели, был наемным менеджером. В дальнейшем стал владельцем этой реставрационной мастерской. Постепенно мы расширяли свою деятельность и работали уже не только с деревом, но и с другими материалами, занимались ковкой, литьем, лепкой, золочением... В 1994 году работали уже в Кремле.

**— Какой проект вы бы реализовали в Петербурге, будь у вас безграничные возможности?**

— Полностью отреставрировал бы историческую часть Санкт-Петербурга. В первую очередь взялся бы за Биржу и Адмиралтейство. Интересно было бы поучаствовать в программе расселения коммунальных квартир и реновации квартальной застройки. Это большая сложная работа.

**— Вы согласны с мнением о том, что при реновации кварталов некоторые исторические здания лучше снести, а потом воссоздать, чем восстанавливать?**

— Не согласен. Если нам подходить к реновации с такой концепцией, то через пять лет мы потеряем историческую часть города.

**— Что для вас главное в жизни?**

— Получать удовольствие от всего, чем занимаюсь, и прежде всего от работы.



## ДОСЬЕ

**Виктор Смирнов**

Родился в 1967 году в Ленинграде. Высшее строительное образование получил в Московском государственном институте стали и сплавов по специальности «промышленное и гражданское строительство». В области реставрации и строительства работает 22 года и прошел путь от мастера до президента Группы компаний «Интарсия». В 2006 году окончил курс повышения квалификации в Санкт-Петербургском военном инженерно-техническом университете по программе «Обследование технического состояния зданий и сооружений». С 2006 по 2008 год обучался в Санкт-Петербургском межотраслевом институте подготовки кадров и информации по программе «Осуществление функций заказчика-застройщика». С 2008 года — в Санкт-Петербургском институте повышения квалификации и переподготовки руководителей и специалистов и в Санкт-Петербургском государственном университете путей сообщения по программе «Строительство зданий и сооружений. Контроль качества строительства». Имеет множество наград, в числе которых звание «Заслуженный строитель России» (2008 год).

## ГОРОД

**■ На месте аварийных домов построят социальное жилье.**

Губернатор Георгий Полтавченко провел выездное совещание, посвященное аварийным объектам жилищного фонда Центрального района. Он осмотрел кварталы вокруг домов 117 и 141 по Лиговскому проспекту, которые признаны аварийными и частично расселены. По словам губернатора, они настолько ветхие, что их невозможно реконструировать, и на учете в КГИОП здания не состоят. Планируется, что часть домов в этих кварталах будет капитально отремонтирована, часть снесена, а вместо них будут построены новые здания. Тем не менее, Георгий Полтавченко дал указание привлечь к обсуждению этого вопроса представителей градозащитных организаций.

«После расселения мы планируем в этом квартале за бюджетные деньги создать маневренный фонд для решения вопросов программы реконструкции исторического центра. Сюда временно переселим людей, чьи дома пойдут на капитальный ремонт», — сказал губернатор. Он также сообщил, что часть будущего жилья в этом квартале город будет предоставлять в аренду высококвалифицированным специалистам, необходимым городу. На первых этажах зданий разместятся объекты социальной инфраструктуры. «Этот квартал будет опорным для начала программы реконструкции центра города», — сказал Георгий Полтавченко.

На совещании обсуждалась и ситуация с домами № 21, 23, 25–27 и 29 по Тележной улице — они также признаны аварийными и подлежат реконструкции. Сейчас решаются вопросы расселения жителей этих домов. По словам губернатора, после реконструкции часть жилья в этих зданиях будет задействована в городской программе «Молодежи — доступное жилье», которая сегодня активно развивается в центре города.

# Квартиры в строящихся домах

0% РАССРОЧКА НА 3 ГОДА

ЛИДЕР ГРУПП

<p><b>АДМИРАЛ</b></p> <p>от 62 000 руб. м. «Ленинский пр.»</p> <p>Ленинский пр. / Брестский бул. <b>ДОМ СДАН!</b></p>	<p><b>ЯКОРЬ</b></p> <p>от 63 000 руб. м. «Старая деревня»</p> <p>ул. Оптиков / ул. Туристская <b>ДОМ СДАН!</b></p>	<p><i>Капитан Немо</i></p> <p>от 62 050 руб. м. «Приморская»</p> <p>Морская наб., Васильевский о-в. Срок сдачи: 4 кв. 2014 г.</p>	<p><b>ЛЕСНАЯ СКАЗКА</b></p> <p>от 62 100 руб. м. «Лесная»</p> <p>ул. А. Матросова, 20. Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p><b>МАРШАЛ-2</b></p> <p>Квартиры от 2 993 руб. м. «Ленинский пр.»</p> <p>Ленинский пр. / пр. М. Жукова <b>ДОМ СДАН!</b></p>	<p><b>БОГАТЫРЬ</b></p> <p>от 62 100 руб. м. «Пионерская»</p> <p>Богатырский пр. / П. Сабировская ул. Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p><b>НЕБО МОСКВЫ</b></p> <p>от 63 750 руб. м. «Бруссельская»</p> <p>Смоленская ул., 18–20. Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p><b>АКВАРЕЛЬ</b></p> <p>от 63 900 руб. м. «Старая деревня»</p> <p>ул. Туристская. Срок сдачи: 1 кв. 2013</p>
---	--	---	--	---	--	---	--



336-0-336

пл. Конституции, 7 (БЦ «Лидер»), Невский пр., 90–92  
www.lidgroup.ru

# Три кита строительного

Елена Зубова. Основным инструментом финансирования строительства по сей день остаются средства дольщиков. Но, хотя это основной приток денег в жилищное строительство, ситуация изменилась: строители получили доступ к банковским кредитам и подкопили собственных средств. Однако до выхода на публичные рынки долговых инструментов еще далеко.

**ЧЕМ БЫСТРЕЕ СТРОИТСЯ ДОМ, ТЕМ ДОРОЖЕ МОЖНО ПРОДАВАТЬ, А НА КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА СТРОЙКА ИДЕТ БЫСТРЕЕ**



Большинство застройщиков по-прежнему в качестве основного финансового инструмента используют средства дольщиков. По оценке Павла Гуменника, начальника отдела корпоративных инвестиций Setl Group, в структуре финансирования жилищного строительства это в среднем 60%. Остальная доля – собственные средства застройщика (начальный капитал или прибыль от реализованных ранее проектов) и банковское финансирование.

На строительстве коммерческих объектов, отмечает Наталья Жукова, вице-президент ГК «Балтрос», преобладают заемные средства банков.

По мнению Натальи Тишиндорф, директора департамента финансовых рынков и инвестиций компании Jones Lang LaSalle, сегодня выгоднее всего использовать заемные средства: чем быстрее строится дом, тем дороже можно продать, а на кредитные средства стройка идет быстрее. «Многие банки готовы давать кредиты до 80–85% от стоимости строительства. Рассчитывая, что компании быстро получают финансовый поток от продаж. Если потенциальные покупатели видят, что дом строится, они охотнее приобретают квартиру у этого застройщика, – поясняет она. При этом банки готовы занимать большие суммы. Многие застройщики даже не могут выбрать всю кредитную линию, а только половину – по крайней мере, так утверждает статистика Сбербанка и ВТБ».

## Неубедительная альтернатива

На дольщиках и кредитах свет клином не сошелся – застройщики периодически проявляют интерес к альтернативным способам финансирования. Но, как отмеча-

ет управляющий СПб филиалом Национального резервного банка Сергей Ильченко, в период финансовой нестабильности «прямым инвесторам сложно найти надежные финансовые инструменты. Фондовый и валютный рынки нестабильны, высоки инфляционные риски. Развивающихся видов бизнеса мало».

Один из способов – привлечь стратегических инвесторов, полагает Сергей Ильченко. При этом проект должен быть перспективным, с гарантированной системой получения дохода на вложенные инвестиции.

По словам Натальи Тишиндорф, большинству застройщиков «не хочется пускать в проект соинвесторов, если есть возможность получить до 85% кредитных средств. Соинвесторы сегодня возможны только на проектах вроде комплексного освоения территорий. Партнеры с акционерным капиталом привлекаются только в большие проекты. Зачем, если государственные банки готовы давать мезонинное финансирование, – в пакете с основным кредитом».

Собственно, требования инвесторов к перспективности и доходности проекта мало отличаются от требований банков, которые также заинтересованы, чтобы проект как можно быстрее завершился и начал приносить как можно больший доход.

«Для соискателя кредита в проекте строительства коммерческого объекта, – отмечает Наталья Тишиндорф, – самый важный момент – договориться с банком и объяснить, что арендаторы непременно будут. В Петербурге рынок коммерческой недвижимости растет, но есть нюансы. Востребованность объекта надо доказать».

«Если мы строим социальное жи-

лье, это финансируется из городского бюджета, – добавляет генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко. – Если говорить о нашем опыте, то ООО «КВС» построило в позапрошлом году административно-складской комплекс полностью на собственные средства, которые компания заработала на подрядных работах. Существует еще вариант взять кредит «на пополнение оборотных средств». Усилий для этого требуется меньше, чем с проектным финансированием, но и объем предоставляемого кредита незначителен, так сказать, только «для поддержания штанов», да и срок возврата короткий».

Наталья Жукова напоминает о банковских гарантиях – это, по ее словам, один из самых востребованных банковских продуктов у застройщиков, работающих по государственному заказу. Банковская гарантия необходима как для заключения самого контракта, так и для получения авансирования по нему. Но претендовать на этот продукт может не каждый застройщик. В частности, банк может потребовать в качестве залога размещение депозита или покупку векселей на соответствующую сумму, а застройщик не хочет или

не может обеспечить этот залог.

Нередко застройщики не могут воспользоваться проектным финансированием из-за отсутствия необходимого обеспечения, говорит Сергей Ярошенко.

Максим Ельцов, генеральный директор Первого ипотечного агентства, напоминает о таком не слишком востребованном инструменте, как лизинг, который может выступать альтернативой банковскому кредиту.

Еще реже застройщики прибегают к инструментам публичного заимствования – не соответствующим общепринятым требованиям. Например, размещение облигационных займов – не для всех. «Есть две категории компаний, которые могут себе это позволить, – объясняет Наталья Тишиндорф. – Либо компания располагает активами, которые приносят доход, и с помощью этого дохода можно быстро рассчитаться с долгом. Либо компания строит жилье, причем быстро и хорошо, и деньги на погашение долга у нее появятся в процессе продаж». Впрочем, добавила она, сегодня общий экономический фон не способствует массовым облигационным эмиссиям.

Павел Гуменник подчеркивает:

## Мнение



**Наталья Жукова, вице-президент ГК «Балтрос»:**

– Зачастую, стремясь получить проектное финансирование, застройщик сталкивается с такими трудностями, как сбор и предоставление в банк огромного пакета документов, очень длительные сроки рассмотрения заявки, особенно в тех случаях, когда головной офис банка находится в Москве. Банки при проектном финансировании настораживают, прежде всего, отсутствие ликвидных залогов, высокие инвестиционные риски. Не всегда охотно банки идут на предоставление отсрочки по процентам до периода, когда застройщик уже сможет привлекать выручку.

прибегнуть к услугам рынка публичных заимствований, разместив на торговых площадках свои акции или облигации, могут себе позволить крупные и опытные компании с надежной репутацией и внушительным портфелем успешно реализованных проектов».

По мнению Натальи Тишиндорф, не больше десятка компаний сегодня готовы к этому – структурированы, имеют историю и отвечают другим необходимым критериям. В частности, если капитализация компании меньше 2 млрд рублей, ей нет смысла выходить на IPO.

## Проектное финансирование VS кредитов

Проектное финансирование, о котором много и увлеченно говорили, пока не оправдывает возлагавшихся на него надежд. Его доля несколько выросла, но на роль локомотива строительной отрасли претендовать не может. «Говорить об активном росте количества сделок по проектному финансированию в строительной отрасли рано. Это единичные случаи по перспективным проектам», – пояснил Сергей Ильченко.

В Setl Group фиксировали рост числа сделок по проектному фи-

## Условия кредитования (проектное финансирование, инвестиционный кредит)

Условия кредитования	Инвестиционный кредит	Проектное финансирование
Бизнес	Действующий бизнес заемщика, денежный поток от которого будет служить источником погашения долга. Основные требования к действующему бизнесу: финансовая устойчивость, прибыльная деятельность, объемы текущей выручки, достаточные для обслуживания ссудной задолженности	Учреждение отдельной компании для реализации инвестиционного проекта, возможно – с участием банка. Наличие у инициатора проекта средств для уплаты процентов на инвестиционной стадии
Доля собственных средств	Не менее 20-30% от общей стоимости проекта в зависимости от уровня кредитных рисков	Не менее 30% от общей стоимости проекта, при этом средства должны быть подтверждены
Залоговое обеспечение	Обязательно	Индивидуально для каждого проекта
Срок	По финансовым показателям проекта, до пяти лет	По финансовым показателям проекта, до пяти лет
Объем	В зависимости от стоимости проекта, залогового обеспечения и других нюансов	В зависимости от стоимости проекта, залогового обеспечения и других нюансов
Цели	Строительство или приобретение объектов недвижимости	Инвестиционный строительный проект

# финансирования

## Плюсы и минусы проектного финансирования для заемщика

Плюсы	Минусы
Возможность привлечь средства, превышающие стоимость активов	Высокие процентные ставки
Реализация «start up»-проектов	Длительный период рассмотрения заявки (изучение проекта)
Снижение проектных рисков и их распределение между несколькими участниками проекта	Дорогостоящая компенсация за проектные и страховые риски
Отсутствие жестких требований к финансовому состоянию компании-заемщика	Дорогая комиссия за оценку проекта и организацию финансирования
Возможность ввести мораторий на возврат основного долга на время освоения капитальных затрат	Значительные затраты на предпроектные работы и экспертизы

### МНЕНИЕ



**Сергей Ильченко, управляющий СПб филиалом Национального резервного банка:**

— В настоящий момент основными источниками финансирования жилищного строительства являются собственные средства застройщиков, банковские кредиты и средства дольщиков. В зависимости от специфики использования коммерческой недвижимости — прямые инвестиции, банковские кредиты. При этом следует учитывать то, что банки не кредитуют строительные проекты на нулевом этапе их реализации. Девелоперы должны осуществлять все проектные работы и начать строительство за свой счет. То же самое касается и привлечения средств дольщиков, когда застройщик должен профинансировать покупку или аренду земельного участка и иметь документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, разрешение на строительство, проектную документацию и т. д.

### МНЕНИЕ



**Павел Гуменик, начальник отдела корпоративных инвестиций Setl Group:**

— Основная трудность для застройщика заключается в том, что открытие проектного финансирования в большинстве банков возможно только после получения девелопером исходно-разрешительной документации. Таким образом, средства на этапе проектирования и согласования застройщик изыскивает самостоятельно, а после получения полного пакета исходно-разрешительной документации становится возможным привлечь средства дольщиков. Получается, что в тот момент, когда банк готов профинансировать проект, застройщик уже не так остро нуждается в деньгах, т. к. дольщики генерируют дополнительный денежный поток. Тем не менее, на сегодняшний день существует некоторое количество банковских продуктов, включающих в себя и непосредственно проектирование, и последующее согласование проекта.

нансированию в 2011 году. «Именно тогда многие банки возобновили участие в девелоперских проектах петербургских застройщиков. При этом большинство кредитных учреждений качественно пересмотрели подход к таким сделкам, что, безусловно, привело к появлению более привлекательных продуктов, удовлетворяющих застройщиков и подходящих под специфику их проектов», — рассказывает Павел Гуменик. Например, Setl Group только в прошлом году заключила договоры с разными банками на пяти объектах.

По мнению Натальи Жуковой, рост доли проектного финансирования объясняется возросшей доступностью банковских кредитов и более низкими ставками по ним, чем несколько лет назад.

Сергей Ярошенко связывает некоторое оживление в проектом финансировании с более-менее устойчивой ситуацией в экономике. Однако указывает на сложности для строителей: «Процедура оформления очень трудоемка, и на практике этот финансовый инструмент доступен только очень крупным компаниям, имеющим долгосрочные партнерские отношения с банками».

Павел Гуменик, в свою очередь, считает, что «появление таких банковских предложений подтолкнуло заинтересованные компании к более качественной проработке проектов и повышению их прозрачности».

Хотя доступ к банковским средствам расширился, на строительный процесс это почти не повлияло — ни проще, ни быстрее он не стал. «Активность банков не способствует ускорению или упрощению строительного процесса — в стройкомплексе достаточно своих ограничений», — полагает Наталья Тишиндорф.

По мнению Натальи Жуковой, доступность кредитов помогает застройщику справиться на начальном этапе проекта: «Ведь до возможности привлечения средств дольщиков (возможно только после получения разрешения на строительство) застройщик уже несет затраты на покупку или аренду земельного участка, разработку и согласование проектной документации и пр.».

С другой стороны, ни кредит, ни проектное финансирование застройщику не достанутся, если у него не будет 20–30% собственных средств. А этих денег, как правило, хватает на старт проекта.

### Роль личности в кредитовании

Выбрать банк, говорит Наталья Тишиндорф, сложно: у каждого свои правила, сравнить условия кредитования не всегда получается — настолько непрозрачен этот рынок.

Понятно, что не всякий застройщик в состоянии выполнить требования банка на этапе заключения договора, а потом обслуживать кредит. И тут в дело вступают личные договоренности. Нередко личное поручительство «хорошего человека», признаются застройщики, играет более важную роль, чем официальные документы или наличие активов.

Анатолий Павлов, генеральный директор Первой проектной компании, чья только что созданная фирма получила проектное финансирование, рассказывал, что заемные средства Сбербанк выделил, поскольку сотрудники банка хорошо знали «менеджмент компании» и доверяли ему.

«Условия кредитования даже в одном периоде (возьмем календарный год) могут меняться в том числе в зависимости от внешней ситуации. В периоды кризиса ставки могут повышаться, а получение новых кредитов становится почти невозможным. В периоды стабильности есть возможность снизить ставку даже в рамках уже действующего кредитного договора. Тут важны доверительные отношения между банком и клиентом, хорошая кредитная история», — говорит Наталья Жукова.

По мнению Максима Ельцова, банки закладывают высокие риски в процентные ставки, что для застройщика тяжело. «Надо быть суперменами, чтобы взять кредит, обслужить его, да еще и прибыль получить», — иронизирует Ельцов.

С другой стороны, природа недоверия банков к застройщикам ясна, рассуждает Максим Ельцов. Арендные ставки при расчетах будущих прибылей берутся завышенные, бизнес-планы неточные. «Банки вынуждены отсеивать проекты, а брать под высокие ставки не все готовы», — добавил он.

Анатолию Павлову позиция банков понятна: они требуют от застройщиков ясности в расчетах, чтобы понять, когда заемные средства вернутся. А застройщики не могут прогнозировать ситуацию на рынке. Рассчитать и даже выполнить график продаж — да, но спрогнозировать ценовые колебания — увольте. Именно по этой причине, полагает Павлов, проектное финансирование — удел отдельных компаний.

«Слишком высоки риски реализации строительных проектов. Будет ли спрос на жилые и коммерческие помещения или спрос на услуги, реализуемые в построенных комплексах? Сможет ли застройщик реализовать проект с учетом изменения рыночной конъюнктуры и выполнить свои обязательства перед инвесторами?» — у банкиров в лице Сергея Ильченко сплошные вопросы, на которые застройщики ответить не могут.

### МНЕНИЕ



**Мария Голубева, член Совета директоров ГК «Единые решения», директор ООО «Донк»:**

— Безусловно, серьезные компании имеют свой запас финансовой прочности при больших оборотах, но, конечно, реализовать крупные проекты без соинвесторов невозможно. Соинвесторами выступают как различные финансовые институты, так и будущие операторы объектов. Проектное кредитование, развивающееся в России последние 5 лет, идет по пока одному только принципу: банк кредитует проект после вложения девелопером 30% собственных средств. Это очень хорошо, и важно, что проектное финансирование появилось хотя бы в таком ключе, но иногда, например, при проектах комплексного развития территорий, заемные средства нужны, наоборот, на старте, так как дальше можно воспользоваться средствами дольщиков и операторов. Выигрышной является форма сотрудничества в виде государственно-частного партнерства, позволяющая привлекать средства сразу. Также приобретает популярность и является эффективной схема прямого кредитования генерального подрядчика, особенно когда речь идет о работе над социальными или государственными объектами по контрактам, не предусматривающим авансирования.

### Скучная перспектива

По мнению Максима Ельцова, прорыва на рынке нет и не ожидается. «Сейчас высока неопределенность всех инвестиционных финансовых инструментов», — поясняет Сергей Ильченко. Наиболее востребованный сегодня инструмент, напоминает Наталья Жукова, — возобновляемая кредитная линия: «Хорошо, когда в условиях кредитного договора отсутствует плата за неиспользованный лимит, и застройщик, не неся никаких дополнительных затрат, может всегда воспользоваться кредитными средствами для покрытия кассового разрыва, а при поступлении выручки погасить (восстановить) лимит. Это позволяет использовать кредитные деньги максимально эффективно и не нести излишних затрат по процентам».

Выход на публичные рынки в массовом порядке застройщикам не грозит. Во всяком случае в ближайшее время. Самый вероятный вариант развития событий — рост доли заемных средств в проектах. Однако Сергей Ярошенко предостерегает: «Если заемное финансирование превышает 50% всех используемых для строительства финансовых средств, то финансовая устойчивость компании снижается». По словам Натальи Тишиндорф, обычное соотношение собственных и заемных средств в России — 30:70, на Западе — 20:80.

### НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Петрович» повышает уровень.** В июне «СТД «Петрович» заключил договоры франчайзинга с пятью новыми партнерами в Ленинградской и Новгородской областях. Строительные базы под маркой «Уровень» начали работать в Старой Руссе (Новгородская область), Волкове, Новой Ладоге и Кирпичном (Ленинградская область). А торговая точка в Бокситогорске получит первые поставки от «СТД «Петрович» в третьей декаде июня. Площади стройбаз составляют 0,4–3,5 га. Договоры франчайзинга заключены на 3–5 лет.

■ **Новое имя не спасло «Северо-Западную нерудную компанию» от банкротства.** Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области прекратил процедуру наблюдения и признал банкротом ООО «Паритет» (прежнее наименование компании ООО «Северо-Западная нерудная компания», СЗНК). Конкурсное производство открыто на срок шесть месяцев. Еще несколько лет назад СЗНК была одним из крупнейших поставщиков бетона и щебня на стройплощадки региона. Процедура банкротства была начата по заявлению ОАО «Национальная нерудная компания», наблюдение за должником было открыто в апреле прошлого года. На собрании кредиторов, состоявшемся 25 мая 2012 года было принято решение об обращении в Арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным. 8 июня оно было удовлетворено судом. Как следует из отчета временного управляющего, восстановить платежеспособность должника невозможно, в реестр требований кредиторов включены требования конкурсных кредиторов в сумме 359,47 млн руб. Суд утвердил конкурсным управляющим должника Федора Залуженцева, члена НП «СПО АУ «ТОСО».

■ **Балтстрой продает дом Ш.З. Иофа.** КУГИ, Фонд имущества и ООО «Балтстрой» готовят к продаже здание совместно с участком на Лермонтовском проспекте, д. 14, лит. Б. На торги будет выставлен объект, принадлежащий на праве общей долевой собственности Петербургу и компании «Балтстрой». Ориентировочная площадь здания — 1 544 кв. м, а участка — 515 кв. м. Точнее будет ясно в ходе подготовки документов к торгам. Здание аварийное, расположено в общественно-деловой зоне. Является выявленным объектом культурного наследия «Дом Ш.З. Иофа с кинематографом». Все работы по объекту следует согласовать с КГИОП.

В здании находятся 9 квартир и два нежилых помещения. Одна из квартир находится в общей долевой собственности ООО «Балтстрой» и Санкт-Петербурга. Доля Общества в квартире составляет 20/108. По результатам торгов вырученная сумма будет распределена между городом и ООО «Балтстрой» пропорционально долям, выставленным сторонами на аукцион.

# Где взять средства на покупку квартиры

**Анастасия Лепехина.** Кредитование покупателей строящегося жилья стремительно набирает обороты: банки предлагают новые интересные схемы, застройщики привлекают внешнее финансирование в совместные проекты. Выбор – за покупателем.

«В настоящее время большинство банков выдают кредиты на покупку строящегося жилья на первичном рынке. Это обусловлено более или менее стабильной обстановкой на рынке недвижимости в целом и спросом на покупку недвижимости от застройщика. Ипотечные программы, которые были приостановлены в кризисный период, возобновлены и успешно работают», – говорит директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Эксперты рассказывают, что сейчас почти в каждом банке можно получить ипотечный кредит. Что неудивительно, поскольку доля жилья, приобретаемого за счет заемных средств, по-прежнему остается большой. По мнению опрошенных экспертов, лидерами рынка являются Сбербанк России, ВТБ24, «Газпромбанк», «ДельтаКредит», «Абсолют Банк», «ЮниКредит», «Райффазен банк», «Уралсиб», Ханты-Мансийский Банк и Банк «Санкт-Петербург». До конца 2011 года сильную позицию занимал «Балтинвестбанк», но после повышения ставок эти позиции были утеряны.

«В первую пятерку банков, кредитующих покупателей жилья на первичном рынке, входят Сбербанк, ВТБ24, «Газпромбанк», «Балтинвестбанк», «ДельтаКредит». На них в общей сложности приходится около



**ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДУСМАТРИВАЮТ РАЗНЫЕ СХЕМЫ**

## мнение



**Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам «Лидер Групп»:**

– После провала 2009 года, когда получить ипотечный кредит было сложно, многие компании-застройщики переориентировались на предоставление длительной рассрочки. Это позволило увеличить количество продаж, а также появилась возможность планировать денежные потоки. На тот момент у компании «Лидер Групп» рассрочка была в приоритете, нежели ипотека. С конца 2011 года ситуация поменялась, мы вновь активно сотрудничаем с банками по ипотечным программам, что привело к увеличению доли ипотечных сделок в 3–4 раза. Сегодня получение ипотечного кредита не такой сложный процесс, банки более лояльно относятся к кредитам на квартиры в новостройках, ставки по ипотеке стали доступными и понятными. Сейчас ипотека для нас так же интересна, как и рассрочка.

## мнение



**Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– По сравнению с 2009–2010 гг. увеличилось количество ипотечных программ, действующих на строящееся жилье. Из 11 банков-партнеров ЮИТ десять кредитуют объекты на первичном рынке. Ипотечные условия на покупку квартиры в строящемся объекте обычно те же самые, что и в уже готовом жилом комплексе, отличаются лишь процентные ставки. На этапе строительства жилого комплекса ставки выше в среднем на 1%, но после оформления собственности этот показатель снижается. В настоящее время можно оценить рынок ипотеки как стабильный. Банки предлагают достаточно много ипотечных программ с интересными для клиентов условиями. При этом каких-либо значительных корректировок ставок на данный момент не наблюдается. В обозримой перспективе ситуация вряд ли существенно изменится.

70% всех выданных кредитов», – считает заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спирок.

## Время диктует ипотеку

Генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев поясняет, что банки предоставляют эксклюзивные предложения по ипотечным кредитам только на объекты, при строительстве которых используются кредитные средства банков. Таким образом, привлекая дополнительный поток клиентов, банки дополнительно снижают риски. На опыте ГК «УНИСТО Петросталь» доля покупаемой жилой недвижимости с привлечением ипотеки по специальным программам банков составляет 10–15% от общего числа кредитов. Безусловно, возможность приобретения жилой недвижимости в ипотеку является большим преимуществом. Кроме финансовой доступности срабатывает и фактор доверия: граждане охотнее покупают квартиры в проектах, которые банкиры сочли надежными.

«Ипотека как дополнительный финансовый инструмент для приобретения жилья является преимуществом девелопера. Но для клиентов важны не величина банка или размер его капитала, а то, насколько удобны его ипотечные программы, какие требования предъявляются к заемщику, и как строго банк под-

ходит к андеррайтингу», – рассказывает начальник отдела маркетинга ООО «СТАРТ Девелопмент» Елена Шишулина. – С другой стороны, например, многие клиенты являются держателями зарплатных и кредитных карт Сбербанка и поэтому хотели бы оформить ипотеку именно в этом банке, т.к. они могут рассчитывать на более лояльное отношение и льготные условия кредита. Такие же пожелания высказываются и по нескольким другим крупнейшим банкам».

## Под проценты

«Средний первоначальный взнос составляет 30%; при такой сумме ставка по ипотеке на строящееся жилье составляет 12,5–15% в год. Когда дом сдан, ставка снижается до 11–12%. При первоначальном взносе от 60% средняя ставка составляет 10% в год», – говорит генеральный директор агентства недвижимости Home estate Елена Амирова. – Примерные требования банков к заемщику выглядят следующим образом: его зарплата должна составлять не менее 30 тысяч руб. в месяц, человек должен быть официально трудоустроен и работать на одном месте не менее полугодом. Кроме того, обращается внимание на кредитную историю заемщика и наличие или отсутствие уголовной ответственности, проблем с налогами и пр.». По мнению специалистов компании «Первое Ипотечное Агентство», по-

лучить ипотечный кредит индивидуальному предпринимателю или собственнику бизнеса значительно сложнее, нежели наемному сотруднику. Необходимо иметь «белые» доходы, в ином случае, вероятнее всего, в кредите будет отказано.

Руководитель проекта жилого района «Ванино» Александра Миллер считает, что на данный момент ставки высокие. Банки закладывают в ипотечную ставку не только свою прогнозируемую или желаемую прибыль, но еще и риски по невозврату и зависанию денег. Все эти риски в совокупности и составляют размер ипотечной ставки. Если правительство сдержит обещание по снижению стоимости кредитов, то ипотечное кредитование станет более доступным для населения. Даже снижение ставки всего на 2% может увеличить покупательскую способность на 10–15%.

«Сегодня потенциальный заемщик может найти на рынке различные предложения и выбрать наиболее устраивающий его вариант. Например, Банк БФА предоставляет кредиты в рублях на приобретение квартиры на первичном рынке на срок до 25 лет по ставке от 12,5% годовых. Минимальная сумма кредита составляет 1 миллион рублей, максимальная сумма кредита не ограничена, при этом размер кредита может достигать 80% от стоимости объекта недвижимости», – рассказывает руководитель управления ипо-

тчного кредитования Банка БФА Наталья Гончаренко. – Потенциальными заемщиками могут быть как физические лица, так и индивидуальные предприниматели и собственники бизнеса. Банк принимает различные формы подтверждения дохода, а также возможно привлечение созаемщиков. Процентная ставка от формы подтверждения дохода и категории заемщика не зависит. Комиссия за рассмотрение заявки, предоставление и сопровождение кредита не взимаются».

## Отдам старое в залог нового

Руководитель отдела ипотечного кредитования АН «Итака» Екатерина Бородич отмечает, что предоставление недвижимости в залог не особенно распространено на ипотечном рынке, т.к. многие покупатели, в принципе, приобретают квартиру впервые. Если покупатель все же оформляет свою собственность в залог, то ему нужно быть готовым к некоторым трудностям, ведь недвижимость, находящуюся в собственности, надо оценить и предоставить стандартный пакет документов по квартире. Все это требует времени и дополнительных расходов.

«Банки активно предлагают такой вариант кредитования (мы, например, по такой схеме сотрудничаем с Росбанком, Банком «Уралсиб» и Промсвязьбанком), но клиенты

## Наиболее важные критерии выбора банка при получении ипотеки, помимо размера процентной ставки



## Схемы продаж квартир

Схема оплаты	Эконом	Комфорт	Комфорт+	Бизнес	Элита
Единовременная оплата	30%	30%	40%	40%	40%
Ипотека	35%	35%	40%	40%	50%
Рассрочка от застройщика	35%	35%	20%	20%	10%

Источник: АРИН

к нему относятся очень прохладно. Конечно, он позволяет приобрести жилье, даже не имея средств на первый взнос, но в целом покупатели обычно не хотят рисковать имеющейся квартирой», – соглашается Елена Шишулина. Получение кредита под залог старого жилья встречается, если у покупателя нет средств на оплату первоначального взноса, однако с такими ситуациями я сталкивалась редко. Кроме того, старое жилье сдают под залог, когда покупают загородное домовладение, поскольку получить на него ипотеку достаточно проблематично», – говорит Елена Амирова.

## Выгоднее не бывает

Генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство» Максим Ельцов говорит, что скидки и акции от банков появляются регулярно. Основные причины тому – это либо переизбыток у банка свободных средств, либо планомерное снижение ставок, временно прикрытое громкой акцией, а затем введенная, как стандартная программа.

Елена Амирова рассказывает, что около 30% сделок с привлечением ипотеки осуществляются с использованием различных акций, предлагаемых банками и застройщиками.

Например, банк «Уралсиб» сейчас предлагает акцию «Под ключ»; банк предоставляет ипотеку со ставкой 10% на готовые квартиры. Также действует совместная акция банка «Санкт-Петербург» и компании Setl City на некоторые объекты застройщика, и процентная ставка здесь идет от 6% годовых. Сбербанк предлагает ставку от 9,5% на объекты, которые строятся с привлечением кредитных средств банка. Основные скидки и сезонные акции прежде всего касаются величины первых взносов. Так, Банк «Уралсиб» предлагает акцию «Под ключ» – 20% первый взнос, 12/10 ставки до/после регистрации, Сбербанк предлагает клиентам компании «ЮИТ» акцию «2012»: первый взнос составляет 20%, 12/11 ставки до и после регистрации, добавляет директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов.

Старший менеджер группы ипотеки департамента инвестиций ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» Елена Зунделевич в качестве примера приводит программу банка ВТБ24 «Победа над формальностями», по которой для выдачи ипотечного кредита не требуется справка о подтверждении дохода. Также эксперт выделяет акцию

Ханты-Мансийского Банка для своих клиентов, желающих получить ипотечный кредит, которая заключается в том, что при определенном размере кредита фиксированная процентная ставка на этапе строительства и после оформления права собственности составляет 10,9%. «Если рассматривать вопрос в целом, то банки достаточно ограничены в выборе скидочных предложений. Основными инструментами по привлечению клиентов являются размер процентной ставки по кредиту, отмена комиссии за выдачу кредита и снижение первоначального взноса», – поясняет Елена Зунделевич.

Также среди наиболее популярных акций игроки рынка выделяют «10-10-10»: предложение от Сбербанка на строящиеся объекты, строительство которых финансирует сам Сбербанк. Суть акции в том, что при сроке кредита не более 10 лет и первом взносе не менее 10% заемщик получает ставку, равную 10% годовых в рублях.

Не менее активными по разработке программ для привлечения покупателей остаются и сами застройщики. Так, коммерческий директор бизнес-единицы Группы ЛСР «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад» Денис Бабаков отмечает, что акционные предложения пользуются популярностью у покупателей и служат дополнительным инструментом стимулирования продаж. Например, с 1 по 8 июня 2012 года для покупателей ГДСК действует акция в честь Международного дня защиты детей «Сколько детей – такая скидка». Покупателям квартир во всех жилых комплексах компании предоставляется скидка в размере 1% на каждого несовершеннолетнего ребенка. Для этого необходимо всего лишь предоставить свидетельства о рождении.

## Тенденции к росту

Наталья Гончаренко говорит, что спрос на ипотеку на первичном рынке неуклонно увеличивается. С одной стороны, растет доверие к застройщикам со стороны банков. С другой, увеличивается спрос на строящуюся недвижимость со стороны потенциальных покупателей. Уже сейчас доля сделок с участием ипотеки при покупке квартир у некоторых застройщиков достигает 50%. Растет и конкуренция между банками, желающими работать с крупными застройщиками. При условии, что строительный рынок будет развиваться, предложение квартир в новостройках, особенно в сегменте экономкласса, будет расти, а экономическая ситуация будет стабильна, можно с уверенностью прогнозировать дальнейший рост популярности ипотечного кредитования на первичном рынке недвижимости.

Елена Зунделевич соглашается с тем, что рынок ипотеки продолжит развиваться достаточно активно, несмотря на нестабильную финансовую ситуацию. Однако понижения процентных ставок стоит ждать только в рамках отдельных акций.

Максим Ельцов считает, что объемы кредитования будут расти, но доля ипотечных сделок в общем объеме будет расти медленнее, чем раньше. Во-первых, застройщики и банки и так уже предложили лучшие условия кредитования, и дальнейшее развитие ограничено макроэкономическими параметрами. Во-вторых, есть еще один ограничитель – объем строительства. Мы рискуем повторить опыт 2004–2008 годов, когда активное развитие ипотеки без роста объемов строительства привело к росту цен. Т. е. объемы выдачи ипотеки

## мнение



### Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– На рынке сейчас достаточное количество банков, готовых выдавать ипотечные кредиты под залог приобретаемой квартиры в новостройке. При этом мы не берем в расчет те банки, которые кредитуют под залог имеющейся квартиры, потому что, как правило, у заемщиков дополнительной недвижимости нет, или они не готовы ее закладывать. Минимальный первоначальный взнос в среднем составляет от 20%. Процентная ставка – в среднем 12–14% в рублях на этапе строительства, 11–13% в рублях – после оформления квартиры в собственность. Максимальный срок кредита – 25–30 лет. В наиболее выигрышной ситуации оказываются банки, которые работают с субсидиями и материнским капиталом, кредитуют различные категории заемщиков, смягчают требования к заемщикам.

## мнение



### Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы Группы ЛСР «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад»:

– В Городской Домостроительной Компании по итогам первых пяти месяцев был заключен 31% ипотечных сделок. Больше всего ипотечных кредитов было предоставлено ОАО «Ханты-Мансийский Банк» (9% от общего объема ипотечных сделок по объектам компании), ВТБ24 (7%), ОАО «Банк «Санкт-Петербург» (4%) и ОАО «Газпромбанк» (3%). В элитном сегменте увеличившиеся с начала года процентные ставки снижают и без того традиционно незначительный для покупателей премиального жилья интерес к ипотеке. Так, в строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» (доля на элитном рынке города по итогам 1 квартала 2012 г. – 37%) за 5 месяцев 2012 года число ипотечных сделок составило 1,6% от общего объема продаж. В 2011 году 4% сделок было заключено с использованием ипотечного кредита.

росли, но на доступности жилья это не сказывалось – люди были вынуждены брать большие кредиты, чтобы успевать за ростом цен.

Арсений Васильев прогнозирует, что в 2012 году в Санкт-Петербурге количество ипотечных кредитов возрастет в 1,5 раза по сравнению с 2011 годом. Продолжится ужесточение требований к заемщикам. «Кредитование напрямую зависит от здоровья экономики в государстве и мире. Чем здоровее экономика, тем больше предложений по кредитованию. В целом, большое предложение по кредитам – это первый показатель того, что в стране все хорошо, это значит, что у банков есть деньги, и они готовы их вкладывать», – подытоживает Александр Миллер.

## «Лужская управляющая компания» – банкрот

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение признать ООО «Лужская управляющая компания» несостоятельным (банкротом) и открыл в его отношении конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидации должника сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим утвержден Дмитрий Назаров, представленный некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Континент».

Еще до решения суда Лужская УК находилась в стадии ликвидации. Решение о закрытии было принято владельцами долей в уставном капитале – ОАО «Лужский водоканал» и Администрацией Лужского муниципального района Ленинградской области. Заявление о банкротстве в суд подала ликвидационная комиссия самого общества. Кроме того, заявление о признании общества банкротом подано МУП «Лужские тепловые сети».

Данные бухгалтерского баланса за 1 квартал 2012 года, представленного в налоговый орган, свидетельствуют о том, что стоимость активов общества составляет 119,3 млн руб., обязательства – 124,1 млн руб.

В ходе процедуры ликвидации к ООО «Лужская управляющая компания» были предъявлены требования кредиторов на общую сумму 101,8 млн руб. Комиссией по состоянию на 09.06.2012 выявлено наличие у должника неоспариваемой кредиторской задолженности в сумме 106,6 млн руб.

По результатам проведенной в ходе ликвидации инвентаризации имущество должника не установлено. Активы общества в основном состоят из дебиторской задолженности. По данным ликвидационной комиссии, размер дебиторской задолженности общества по состоянию на 09.06.2012 составляет 92,9 млн руб., при этом основная сумма этой задолженности приходится на задолженность населения по оплате социального найма и по жилищно-коммунальным платежам (80,2 млн руб.).

По данным сайта Лужской УК, она оказывала услуги и работы по управлению многоквартирными жилыми домами, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в соответствии с заключенными договорами. В 2012 году в штате насчитывалось 16 сотрудников.

## Структура выданных ипотечных кредитов по банкам за 2011 год

Банк	Количество ипотечных займов, шт.	Объем выданных кредитов, млрд руб.	%
Северо-Западный банк Сбербанка России	7200	13,419	32
ВТБ24	3080	6,182	15
Газпромбанк	2237	5,467	13
Балтинвестбанк	1386	2,94	7
Дельта-Кредит	1278	2,524	6
Прочие банки	5742	11,268	27
<b>Итого</b>	<b>20 923</b>	<b>41,8</b>	

Источник: АРИН

# Петербург ищет альтернативу

**Дарья Карамышева.** Состоялся форум «Полицентричный Санкт-Петербург: способны ли альтернативные центры подтолкнуть город к новому этапу развития?». Эксперты назвали основные проекты в Петербурге, способные сформировать новые центры деловой активности и позволить городу развиваться по законам всех мировых мегаполисов.

Развитие альтернативных площадок деловой и жилищной активности становится для Петербурга все актуальнее в связи с возрастающим населением, маятниковыми транспортными потоками, с острой темой сохранения исторического центра города. Появление автономных центров – с общественно-административными площадками, жилыми массивами и полноценной инфраструктурой способно снять большинство наболевших вопросов. Таково сегодня общее мнение экспертов и игроков рынка недвижимости.

По принципу полицентричности развиваются все мировые столицы, что является естественным эволюционным процессом. «Полицентризм – это судьба любого мегаполиса. Вопрос, быть полицентричным или нет, в Париже, Лондоне, Нью-Йорке даже не поднимается, так как альтернативы этому пути развития нет», – прокомментировал Лев Марголин, директор по строительству Mirland Development. В качестве примеров из зарубежной практики эксперты приводят такие знаковые проекты, как квартал Де Фанс в Париже и квартал Доклендз в Лондоне. Петербург относительно молодой город, и тенденция полицентричности выражается пока преимущественно в появлении новых жилищных проектов на границе города и области. «Границы города и области в Петербурге постепенно размываются, – говорит Семен Смушкин, заместитель генерального директора «СТАРТ Девелопмент». – В Москве уже несколько лет основное жилищное строительство идет за пределами МКАД, и в плане деловой активности исторический центр уже не является единственной точкой притяжения. Петербургу пока не хватает точек деловой активности за пределами центра. Это станет следующей ступенью развития». Первым положительным примером формирования альтернативного центра можно назвать район аэропорта Пулково, где сегодня успешно существует деловой и промышленный кластер, новые жилые кварталы и развитая инфраструктура. На создание такого центра ушло более 10 лет.

## Три пути развития Петербурга

В ходе обсуждения эксперты выделили три варианта создания новых центров – это редевелопмент промышленных территорий, намывные территории в Финском заливе и развитие проектов на границе с областью, так называемые города-спутники.

Редевелопмент территорий для развития альтернативных центров имеет ряд существенных недостатков по сравнению с другими вариантами, отметили участники рынка. «Для реализации проектов редевелопмента нужно решить массу сложнейших вопросов – подбор новой площадки, юридические сложности (права соб-



«БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» СТАЛА ОДНИМ ИЗ НОВЫХ ЦЕНТРОВ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

ственности на промышленные участки в городе – одна из самых сложных юридических проблем в недвижимости). Затем нужно вложиться в переезд предприятия (перевоз оборудования промышленного производства – дорогостоящий процесс и не всегда возможный), в рекультивацию почв (глубина почвы, требующей рекультивации, на таких объектах может достигать до 14 м). И даже если все сходится, вокруг участка инвестора могут остаться соседние промышленные объекты, и убедить покупателей жить в таком районе непросто», – комментирует Семен Смушкин. Программа реновации «хрущевок» также может создать девелоперам сложности, вместо возможностей для развития. Для обеспечения хорошего уровня рентабельности на месте устаревшего фонда необходимо строить высотные здания, а инфраструктура районов «хрущевок» изношена и не выдержит увеличенной нагрузки.

Таким образом, у города есть два реальных варианта развития – освоение территорий вокруг города и создание новых. «В течение как минимум ближайших 10 лет развитие Петербурга будет происходить за счет наращивания новых территорий», – прогнозирует Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Вариант создания намывных территорий не самый дешевый для инвестора, но позволяющий избежать многих сложностей. «Новая территория будет избавлена от юридических

проблем, а также позволит пользоваться современными подходами и нормативами в планировании», – отметил Семен Смушкин. К тому же территория под Сестрорецком уже имеет высокий статус у петербуржцев. Вариант развития территорий на границе области и города – относительно дешевый в плане покупки земли, но требует также больших вложений в инженерию и может иметь сложности с имиджевой составляющей. До сих пор остается значительная часть петербуржцев, для которых проживание в городской черте – принципиальный вопрос.

Исходя из этого, эксперты форума назвали проекты, имеющие потенциал для развития в альтернативные центры Петербурга и являющиеся, по мнению рынка, стратегическими, – это проект намывных территорий под Сестрорецком «Новый Берег», зона аэропорта Пулково (деловой кластер и новые жилые кварталы), проект «Лахта-центр», город-спутник «Южный» с примыкающей к нему промышленной территорией «Дони-Верево». На востоке города новым центром может стать район Кудрово, в котором динамично развиваются жилые проекты. Пока району не хватает деловой составляющей.

В каждом из проектов будут созданы мощные точки притяжения, способные привлечь и удержать людей – жилые объекты, деловая активность, новые общественные пространства и места приложения труда. Так как наиболее важным фактором для формирования

альтернативного центра становится не поиск площадки, а возможность создать объекты, которые способны притягивать к себе не только жителей и бизнес. «Нужно разбивать понятие спальных районов. Сейчас у нас деловая активность – это центр, затем идет «серый пояс», а дальше – кварталы для жизни. Это создает эффект воронки», – убежден Иван Уралов, заслуженный художник РФ, главный художник Санкт-Петербурга в 1994–2004 гг.

## «Центральные» проекты

Проект «Новый Берег», кроме 2 млн м<sup>2</sup> жилья, будет включать около 400 тыс. м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости, а также обширные рекреационные зоны, выставочные площадки, общественные пространства – марину на 400 яхтенных мест, обустройство городского пляжа протяженностью 5 км. «Создание на новой территории современной инфраструктуры – деловой, выставочной, общественной – хорошая предпосылка для создания альтернативного центра. Более того, у Сестрорецка есть неоспоримое преимущество – это сложившийся престижный район, в котором сегодня проживают представители делового сообщества. Для них появление качественной офисной недвижимости и сопутствующей инфраструктуры станет отличной возможностью перебазировать свой офис и оптимизировать временные затраты», – прокомментировал Олег Громков, старший аналитик ООО «Северо-Запад Инвест».

В проекте города-спутника «Южный» местом приложения труда станет промышленная зона «Дони-Верево» (183 га), которая появится раньше завершения строительства первых очередей проекта. В «Лахта-центре» точкой притяжения станет появление большого объема качественного предложения в офисном сегменте с мощным «якорем» в виде структур Газпрома, а также создание на прилегающей территории общественных пространств, спортивных и культурных объектов. Развитие зоны Пулково определялось в большой степени международным аэропортом и компаниями, для которых близость к аэропорту имеет большое значение для бизнеса.

Эксперты убеждены, что у этих стратегических проектов сегодня есть все шансы на успех. Способствуют этому и позитивные изменения в транспортной ситуации. Строительство Западного скоростного диаметра (ЗСД) обеспечит связь альтернативных центров и поможет им избежать изоляции. Если сегодня на поездку из Сестрорецка в Пулково можно потратить половину дня, после запуска ЗСД путь будет занимать от 30 до 45 минут. Однако для создания районной транспортной и социальной инфраструктуры бизнесу и власти еще предстоит длительный диалог и большая совместная работа.

## В Петербурге пройдет международная научно-практическая конференция «Преобразование транспортно-коммуникационных пространств городов»

**НП «Национальная гильдия градостроителей», Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет и Петербургский государственный университет путей сообщения под эгидой Администрации Санкт-Петербурга проводят с 1 по 7 июля вторую международную конференцию «Преобразование транспортно-коммуникационных пространств городов. Санкт-Петербург. Площадь Балтийского вокзала».**

Цели конференции – создание площадки для диалога и сотрудничества университетов, готовящих специалистов в области городского планирования и развития территорий с проектными организациями, отвечающими за преобразование городских пространств; развитие специальности «Городское строительство и хозяйство»; практическое применение современных теорий на примере преобразования площади Балтийского вокзала.

В рамках конференции пройдут круглые

столы: «Комплексный анализ реконструируемого объекта. На примере площади Балтийского вокзала», «Разработка концептуальных решений в архитектуре и градостроительстве», «Современные методы оценки первых проектных предложений/концептов», «Отбор и продвижение проекта».

Среди участников конференции: Сергей Вязалов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, Юрий Митюрин, главный архитектор Санкт-Петербурга, Сергей Абрамов, начальник ди-

рекции железнодорожных вокзалов, Александр Петров, проректор по учебной работе СПбГАСУ, Александр Ледаев, первый проректор ПГУПС, Юха Хювяринен, эксперт Pöyry Ltd. (Финляндия), Александр Михайлов, д. т. н., профессор ИРГТУ (Иркутск), Энгель Барбара, специалист по городскому планированию, City Development Office, Dresden, Алексей Бакирей, председатель Комитета по транспортно-транзитной политике.

«Российские города находятся на пороге новой эпохи Возрождения. Городские сообщества будут вновь, как несколько веков назад, открывать для себя пользу, красоту и прочность сетки прямых улиц и, несомненно, будут требовать от специалистов-градостроителей тщательного продумывания плана развития территории. Мы, как профессионалы,

должны серьезно готовиться к новым требованиям со стороны городского сообщества. Многие для решения современных проблем можно почерпнуть у наших зарубежных коллег и в практике отечественного градостроительства. Мы должны настойчиво искать и собственные решения, соответствующие духу Санкт-Петербурга, новым условиям мобильности трудовых ресурсов, новой информационно-коммуникационной среде», – говорит президент НП «Национальная гильдия градостроителей» Михаил Петрович.

**Мероприятие пройдет в СПбГАСУ по адресу: Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, 4. Подробности на [www.labgrad.ru](http://www.labgrad.ru)**

# Мал золотник и дорог

Любовь Андреева. По данным экспертов, каждая вторая сделка с недвижимостью в Петербурге — это покупка студии или «единички» площадью до 40 «квадратов». И это неудивительно, если учитывать цену за квадратный метр.

Для основной части покупателей жилья важнейшим параметром остается стоимость квартиры, поэтому студии и небольшие «однушки» являются наиболее востребованным товаром на рынке недвижимости.

В мае чиновники Смольного предложили ограничить минимальный метраж жилой площади однокомнатной квартиры 25 кв. метрами. Однако эксперты в один голос заявили, что данная инициатива ставит под угрозу куплю-продажу квартир для большинства жителей Санкт-Петербурга.

Данное ограничение грозит увеличением минимальной стоимости квартиры. Об этом говорили эксперты рынка в рамках круглого стола «5 мифов о малогабаритном жилье». Специалисты рассуждали, кто и почему покупает квартиры-студии и что будет, если строительство малогабаритного жилья окажется под запретом?

Так, руководитель департамента новостроек компании «НДВ СПб» Денис Гусак отметил, что перспективы рынка недвижимости без малогабаритного жилья весьма сомнительны. По его мнению, запрет на небольшие квартиры лишит возможности приобрести жилье целые слои покупателей. А у застройщиков, соответственно, снизятся продажи новостроек.



По подсчетам аналитика БСН.ру Дмитрия Сперанского, более 70% покупателей жилья в Санкт-Петербурге заинтересованы в покупке студии или однокомнатной квартиры. В общей сложности в прошлом году было продано более 3,6 тыс. студий и 18,6 тыс. малогабаритных «однушек». За первый квартал 2012 года реализовано 1,3 тыс. студий и 5,5 тыс. однокомнатных квартир небольшого метража. «На долю малогабаритных квартир приходится примерно две трети от всех продаваемых в городе квар-

тир», — отметил Дмитрий Сперанский. По его словам, покупка жилья небольшого метража чаще — вынужденная мера. «Такие квартиры рассматриваются как единственная возможность улучшения жилищных условий и приобретения собственного отдельного жилья», — добавил Дмитрий Сперанский.

Аналитики говорят, что запрет вынудит покупателей переключиться на комнаты в коммуналках и ветхое жилье, а это будет иметь негативные последствия. Новые требования, в случае их принятия, повлияют

и на снижение темпов ввода жилья, а следовательно, вызовут рост цен.

Заместитель гендиректора КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева уверена: если будет введен закон об ограничении по минимальной площади квартир в новостройках, то спрос на недвижимость может упасть на 20–30%.

Сегодня минимальная стоимость квартиры начинается от 1,9 млн рублей. В случае принятия норматива этот показатель возрастет до 2,8 млн рублей. По оценке заместителя гендиректора консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, если Смольный изменит нормативы, то наименьшая стоимость квартиры возрастет более чем на миллион. Сейчас большинству петербуржцев требуется не менее 5 лет, чтобы накопить на покупку самой дешевой студии без привлечения ипотеки», — говорит Ольга Трошева. Таким образом, на квартиру площадью более 40 кв. м и стоимостью от 3 млн руб. им придется копить уже более 8 лет.

Заместитель директора по продажам и маркетингу ИСК «Отделстрой» Лариса Окунь считает, что рынок жилья должен регулироваться исключительно потребительским спросом, а не мнением чиновников. «Застройщику выгодно строить то, что покупают, а 50% продаж — это

малогабаритное жилье в диапазоне от 24 до 40 кв. м, — говорит Лариса Окунь. — Сегодня в большинстве случаев человек выбирает то, что ему по карману». В этой связи в случае принятия предложения чиновников можно прогнозировать повышение спроса на «хрущевки» и комнаты в коммуналках. Для большинства горожан такое жилье станет единственным доступным вариантом. Застройщики же для выхода на более приемлемую для покупателя минимальную цену будут вынуждены резко снизить себестоимость, а следовательно, и качественные характеристики объектов.

Эксперты обращают внимание на социальные последствия, которые могут возникнуть в случае, если инициатива получит продолжение. В частности, как отмечают аналитики, существует риск увеличения имущественного расслоения и негативного влияния на рождаемость. При увеличении срока, необходимого для накопления средств на первую квартиру, возникнет выбор: приобретать комнату в коммуналке или отсрочить вопросы планирования семьи на несколько лет. Женщины будут готовы заводить ребенка не в 25–30, а в 30–37 лет — потратив десятилетие на покупку студии и накопление средств на улучшение условий.

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ**

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

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

в рамках:  
**BalticBuild**

УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:  
Комитет по строительству  
Правительства  
Санкт-Петербурга

При поддержке:  
Генеральный информационный партнер:  
Клостройт.ру

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

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

**BalticBuild**

16-я Международная строительная выставка

12-14 сентября

Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»

**2012**

**НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ**

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

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

**Конкурс «Инновации в строительстве»**

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

Организаторы: +7 812 380 6017/04 [www.balticbuild.ru](http://www.balticbuild.ru)

Генеральный отраслевой партнер: Генеральный медиа-партнер: Генеральный информационный партнер:

РЕКЛАМА

**A city**

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](http://www.balticbuild.ru)

Организаторы: +7 812 380 60 04/14/00, [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

Координатор: +7 812 635-70-15/14, [info@cdkcenter.ru](mailto:info@cdkcenter.ru)

Генеральный отраслевой партнер:

Генеральный информационный партнер:

Интернет-партнер:

Информационные партнеры:

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

бизнес-интервью

## Наталья Войтович: «Щадящие строительные технологии помогут сохранить исторический облик Петербурга»

Строительство под землей всегда было для Петербурга «острым вопросом» не только из-за сложных геологических условий. О том, как сохранить исторический облик центра города, разгрузить транспортную сеть, и о перспективах развития подземного пространства мы беседуем с руководителем отдела оснований и фундаментов ЗАО «Геострой» Натальей Войтович.

— Наталья Казимировна, расскажите об основных направлениях работы и профилях компании ЗАО «Геострой»?

— В первую очередь, мы занимаемся сохранением зданий в историческом центре: выполняем проектные и производственные работы по усилению фундаментов существующих строений. Среди наших объектов – Большой драматический театр, Константиновский и Таврический дворцы, а сейчас мы занимаемся Домом журналиста на Невском, 70, проект уже полностью подготовлен. Кроме того, мы осуществляем и все работы нулевого цикла: это свайные фундаменты, ограждения котлованов, подземные конструкции. Из уникальных примеров могу привести здание Арбитражного суда, где глубина котлована составила более 10 метров. В Мурманской области сейчас ведем проектные работы по укреплению грунтов под дорожное полотно; также укрепляем опоры мостов, например, вплотную занимаемся старинным Ладожским мостом. Также выполняем геотехнические обоснования нового строительства и рассчитываем его влияние на окружающую застройку. Был у нас производственный проект и в Антарктиде, там мы отработывали бурение в сложных условиях; много объектов и в других регионах. Перечислять долго, из интересных – огромный жилой квартал с подземными паркингами в Сочи. Возводили его прямо на склоне, а мы проектировали комплекс удерживающих сооружений верхнего и нижнего ярусов. Сейчас там ведется авторский надзор. Наш почти 20-летний опыт позволяет проводить работы любой сложности, так или иначе касающиеся подземного пространства.

— Собственными уникальными технологиями владеете?

— Все технологии по-своему уникальны. Например, недавно на опытной площадке выполнили устройство сваи диаметром 2 м, глубиной 82 метра на Лахта-центре. Это действительно уникальный проект, и мы обладаем самым современным многофункциональным оборудованием для реализации подобных проектов. У нас есть и свои запатентованные изобретения в области геотехнологий.

— Какие технологии подземного строительства наиболее приемлемы для нашего города?

— Чтобы сохранить исторический облик Санкт-Петербурга, при работе в условиях плотной городской застройки, необходимо выбирать наиболее щадящие технологии. В каждом конкретном случае мы подбираем технологии индивидуально, с учетом мнения заказчика, застройщика, принимая во внимание все инженерные и геологические условия.

Например, при ограждении котлована нужно учитывать, что наши грунты очень слабые, поэтому появляется большой уровень распорок, мешающий его откапывать. Мы используем систему «top-down» – строительство «сверху-вниз». Сначала делаем первый уровень, затем под ним выкапываем второй, третий и т. д. Таким образом, верхний и каждый нижележащий становится распоркой для удержания ограждения. Интересным был проект на Невском, 68, – там в качестве ограждения были использованы старые усиленные фундаменты.

— Какие технологии используются при реконструкции дворцов? Я знаю, восстановление исторических зданий – ваш «конек».

— В силу почтенного возраста строений под зданиями, как правило, уже существуют просадки грунтов. Чтобы исключить неравномер-

ность осадок при выполнении капитального ремонта или реконструкции, необходимо сначала усилить фундамент. Для этого мы делаем инъекцию в тело фундамента: пробуривается отверстие диаметром 62 мм, а в него под давлением закачивается раствор, который и заполняет все пустоты. Когда он затвердевает, бурим глубже, под подошву фундамента, где уже есть контакт с грунтом. В этих местах также бывают разные деформации: осадки, просадки, пустоты. Закачиваем туда раствор – и получаем основание фундамента. В случаях, когда неравномерность осадок значительна, пересаживаем старые здания на сваи. Таким способом были выполнены работы в Таврическом и Константиновском дворцах. Принимали мы участие и в проектировании фундамента и подземного гаража для ТРЦ «Галерея» – там было выполнено свайное поле по технологии DDS без выемки грунтов. Эту же технологию применяют при устройстве зданий жилого комплекса – это очень востребованная современная технология.

— Какие «ноу-хау» применяете в дорожном и мостовом строительстве?

— При устройстве подпор моста на просадочных грунтах обычно используем обсадную трубу, под защитой которой и происходит формирование скважины. В дорожном строительстве выполняем укрепление слабых грунтов по технологии DDS: сначала они усиливаются грунтово-цементными сваями, затем сверху устраивается насыпь.

— Наталья Казимировна, с вашей профессиональной точки зрения: что нужно построить, чтобы хоть немного разгрузить транспортную сеть Петербурга?

— Я могу ответить, опираясь на собственное мнение и опыт. В первую очередь, это должны быть парковки. Причем в центре они должны быть увязаны с дорожным движением – стоящие хаотично на обочинах машины сужают дорожное полотно. Когда мы проектируем в центре города, то всегда советуем заказчику устраивать и подземное пространство. И к нам прислушиваются: например, в первоначальном варианте проекта «Коринтия Невский Палас» подвала не предполагалось – это мы предложили устроить подвал под домом № 55 на Невском. Еще думаю, было бы правильно строить подземные тоннели, особенно эта проблема актуальна для площади Восстания. Ведь достаточно провести магистраль под Лиговским проспектом, и весь транспорт можно убрать туда. Одна из причин транспортного коллапса Петербурга в том, что все участники движутся в одной плоскости, и это проблема не только центральной части города. Ведь в пригород выбраться тоже практически невозможно! Например, следуя по четырехполосному Ириновскому проспекту в сторону Всеволожска, вы попадаете на однополосное Рябовское шоссе. Его пересекают трамвайные пути, муниципальный транспорт необходимо пропустить и, как следствие, возникают огромные пробки на выезд. С одной стороны, КАД спасает ситуацию, но с нее очень мало съездов на то же злополучное Рябовское шоссе. Конечно, в таких местах надо строить развязки, причем многоуровневые. Кроме того, Санкт-Петербургу необходимы мосты, их очень мало для города, разделенного Невой на два берега, –

они должны быть многоярусные и круглосвязно связывать все районы. При возведении необходимо учитывать и использовать весь наш богатейший опыт мостостроения и метростроительства. Уверяю вас: за освоением и развитием подземного пространства – будущее!

— Кстати о будущем подземного пространства: насколько мне известно, еще в 70-е годы прошлого столетия существовала разработанная «ЛенНИИпроект» генеральная схема планировочной организации подземного пространства Ленинграда. Она как-нибудь реализуется сейчас?

— Дело в том, что существовавшие в советское время проекты были вписаны в государственный бюджет. Подземное строительство очень дорогостоящее и казной, увы, не предусмотрено. В наших реалиях оно возможно лишь на условиях частно-государственного партнерства, но инвестиции эти долгосрочные, а срок возврата составляет примерно 30 лет. Месяц назад проектное и производственное подразделения ЗАО «Геострой» побывали с рабочей поездкой в Канаде и посмотрели, каким образом осваивается подземное пространство в Торонто и Монреале. Мы были впечатлены: представьте себе многоуровневый город 3x4 км. Ты тут же забываешь, что находишься под землей: он светлый, уютный, красивый и комфортный. Впечатление такое, будто находишься в роскошном офисе, откуда не хочется уходить. Жильцам близлежащих домов, работающих в офисах подземного города, достаточно выйти из квартиры, спуститься на лифте вниз и прогуляться пешком до работы; причем в любое время года ходить можно в летней одежде – настолько там тепло. Сконцентрирована под землей не только деловая жизнь: сюда вынесены рестораны, кафе, торговые центры и развлекательная индустрия. Все это максимально вписано в городскую инфраструктуру: подьезды метро, общественного транспорта – все сделано

с максимальным комфортом по принципу «доехал – спустился – на месте». Мы встречались с местной мэрией и пере-

нимали опыт: строительство каждого нового объекта априори обязано вписываться в существующее подземное пространство, быть увязанным с ним, чтобы впоследствии развивать и расширять его. Думаю, что-то подобное надо строить и у нас. К сожалению, позитивных петербургских примеров назвать не могу: спустившись в переход на Сенной площади, Лесном проспекте или площади Труда только и думаешь: «Как бы поскорее выбраться на улицу», настолько там неуютно.

— Фантастические перспективы! А реально ли это для Петербурга? Ведь вы рассуждали о геологических сложностях.

— Абсолютно реально, но это требует солидных частных инвестиций.

— Но как это коррелируется с нашими реалиями? Насколько мне известно, эта сфера на законодательном уровне регулируется только законом «О недрах», то есть риски инвестора ничем не застрахованы...

— Поэтому я и говорю о том, что инвестора надо каким-то образом мотивировать, чтобы была заинтересованность во вложениях, тем более что они долгосрочные и емкие. Возможно, нужно менять что-то на законодательном уровне. Кроме того, необходимо разработать общегородской план, учитывающий все условия, и связывающий воедино надземное и подземное пространство. Это многоуровневая проблема и в прямом, и в переносном смысле, требующая решения как на уровне проектировщиков, так и на уровне заказчиков и муниципалитетов. Любое строительство на начальной стадии должно быть увязано не только с Генпланом и 30-метровой зоной влияния, но и с перспективами активного освоения подземного пространства.

— Сейчас такого плана нет?

— Любое подземное строительство согласовывают с метрополитеном, различными инженерными сетями, коллекторами и пр. Но об увязке с многомасштабной территорией города... О таком я за 15 лет работы не слышала.

— Но вы докладывали городским властям о результатах поездки в подземные города?

— Конечно, мы доносим эту информацию до нужных инстанций. Мы всегда стараемся выходить на диалог с администрацией города и будем это делать впредь. Ведь ЗАО «Геострой» использует не только собственные накопленные опыт и знания: наши специалисты регулярно принимают участие в научных и специализированных конференциях и форумах, ездят в командировки в различные страны – лидеры в освоении своих пространств.

Создатель и руководитель нашей компании – Анатолий Иванович Осокин – держит руку на пульсе современного геотехнического строительства, отслеживает все мировые тенденции и новшества отрасли, принимает участие в международных и всероссийских научно-технических профильных конференциях и форумах.

Анатолий Иванович – активный сторонник внедрения инновационных технологий в геотехническое строительство. Я очень рада тому, что профессионализм и достижения А. И. Осокина получили признание на высоком государственном уровне: месяц назад указом Президента РФ А. И. Осокин был награжден званием «Заслуженный строитель РФ». Награду вручал лично губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

Наша компания изначально – инновационная, и в течение уже почти 20 лет нашей деятельности мы стараемся, перенимая лучшее из мирового опыта, применять эти наработки при строительстве в нашем прекрасном Санкт-Петербурге. И нам есть над чем поработать, чтобы сделать нашу жизнь комфортнее, лучше!



## ДИСКУССИЯ

## Территории не для всех

Алексей Миронов. Общественные пространства, цели их организации и пути развития стали темой дискуссии девелоперов, представителей властей и экспертов.

Директор Центра независимых социологических исследований Олег Паченков разъяснил, что такие пространства удерживают людей в городах, становятся местами встреч. Они необходимы для снятия стресса большого города, являются откликом на повышение роли досуга и жизненного уровня людей, на диверсификацию населения мегаполиса, его потребность в новизне.

Ученый выделяет несколько типов общественных пространств (ОП): социально-событийные (улицы, малые площади), культурно-досуговые (кино, театры, включая пространства перед ними), рекреационные (парки, скверы), политические (парадные площади), обыденные (дворы).

«Хотя в жизни встречаются и миксты этих функций и более сложные примеры. Допустим, Новую Голландию я бы не смог отнести в какой-то «чистый» класс», – заявил социолог.

«Потому что Новая Голландия – это не общественное пространство!» – внезапно заявила креативный директор «Айрис Новая Голландия» Роксана Шатуновская. Действительно, открытие на летний сезон острова, которое случилось и в этом году, после удачного прошлого опыта – это маркетинговый ход девелопера, своеобразная реклама проекта. Но цели «развлекать толпу» у инвестора нет.

Многие воспринимают остров как ОП, а не как территорию частного проекта. Отсюда непонимание – почему контроль на входе, почему нельзя прийти с пивом или безалкогольными напитками. Госпожа Шатуновская объяснила ограничения вопросы безопасности и коммерческим интересом. «Хоть у нас и стоят шезлонги, но это не пляж! Нам нужны люди, которые будут оставлять на территории деньги», – пояснила директор.

Вице-президент банка ВТБ Александр Ольховский, напротив, сторонник открытости общественных пространств (см. подробнее о «Набережной Европы» стр. 4).

Глава администрации Фрунзенского района и член правительства Санкт-Петербурга Терентий Мещеряков отметил, что есть четкое осознание: «Граница частной собственности совпадает с границей ответственности». В то же время от развития ОП выигрывают владельцы соседних квартир и зданий. «Сегодня Фрунзенский район – номер один по темпам роста цен на недвижимость в городе!» – сказал он с гордостью. Чинovníк вспомнил роль синергии бизнеса. Например, в нашем городе первая попытка организовать со сторо-



### ШЕЗЛОНГИ НОВОЙ ГОЛЛАНДИИ НУЖНЫ ДЛЯ ПРИБЫЛИ

ны частного предпринимательства была еще в первой половине девятидесятых ассоциацией «Невский проспект».

В Финляндии есть опыт удачного и взаимовыгодного расширения ОП за счет частных площадей, например, «ресторанов выходного дня», поведал директор института Алвара Аалто (Хельсинки) Эса Лааксонен.

Директор дирекции по развитию компании «Главстрой» Анастасия Козлова предупредила, что с точки зрения прибыли ОП может быть и минусом: «Будут ходить люди со стороны, проводить неорганизованный досуг, шуметь, мусорить. Разве это понравится покупателям коммерческого жилья по соседству?» Тем не менее, в проекте комплексного освоения «Юнтолово» корпорация предусмотрела по собственной инициативе парк площадью 60 га.

Она считает, что было бы неплохо облагородить и соседний одноименный заказник: проложить дорожки, поставить скамейки, снабдить редкие дикорастущие растения табличками. Но понимания идея не находит. Почему – можно лишь предположить: заказник – не парк, а охраняемая природная территория. Главное, по мнению г-жи Козловой, – как и за чей счет будет управляться ОП. Например, за сквера-

ми надо ухаживать, если они общие, то заставить платить за это жильцов ближайших домов нельзя ни по закону, ни экономически (особенно если речь идет о кварталах экономкласса). А районные власти брать лишнюю плату не хотят.

«Запомните, Невский проспект с точки зрения закона не ОП, а автомобильная дорога регионального значения!» – вернул всех к реальности директор Центра экспертиз ЭКОМ Александр Карпов. «Вот и железнодорожный вокзал – территория РЖД, а привокзальная площадь – нет!» – поведал управляющий партнер NAI Bescar Projects Владимир Андреев. Напомним, что эта компания по договору с РЖД развивает несколько вокзальных комплексов.

«Вот, например, Апраксин двор – формально общее открытое для всех пространство. Он не закрыт, в отличие от Новой Голландии. Но попробуйте спокойно погулять по Апрашке. Мы пригласили иностранных экспертов, они хотели там сфотографировать объекты, но заметили, что за ними наблюдают. Тогда они решили уйти и вернуться вечером, когда, по их мнению, никого не будет. Визит закончился отъемом аппаратуры и твердым решением гостей никогда больше не возвращаться на эту территорию», – рассказала Анастасия Козлова.

### Еще один спорный адрес

Вчера Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) и движение «Живой город» распространили информацию о том, что по улице Короленко, 5, производится снос исторических зданий, корпусов Лейб-гвардии 1-й Артиллерийской бригады Императорской армии. Градозащитники уверяют, что написали губернатору открытое письмо о «грубом нарушении действующего законодательства» в области охраны памятников.

По данным Госстройнадзора, данные здания не являются историческими и не относятся к объектам культурного наследия, что подтверждается техническими паспортами зданий и справками КГИОП, которые представил собственник зданий в Службу госстройнадзора.

В начале июня в Службу поступила информация о сносе зданий на Короленко, 5, от жителей города. Были организованы внеплановые выезды. На прием в Службу был приглашен представитель собственника зданий – ООО «Домус Рент». Он предоставил свидетельства о государственной регистрации права собственности и технические паспорта зданий, расположенных на Короленко, 5. По информации представителя, сейчас собственник освобождает территорию от мусора и не производит никаких строительно-монтажных работ.

По запросу Службы пришло подтверждение достоверности представленных паспортов из СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». В частности, подтвердилась информация о том, что здания на Короленко, 5, построены в период с 1938 по 1967 год.

Кроме этого, имеются заключения технического обследования зданий на Короленко, 5, которые были выполнены ООО «Центр качества строительства». По результатам этих обследований выяснилось, что вышеперечисленные здания находятся в аварийном либо предаварийном состоянии. Специалисты «Центра качества строительства» рекомендовали произвести работы по демонтажу данных зданий.

Таким образом, информация о том, что в Санкт-Петербурге грубо нарушается законодательство об охране памятников и идет демонтаж исторических зданий, не соответствует действительности.



## конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2012»

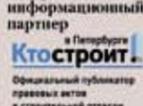
Оператор конкурса: Петербургский строительный центр (тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru)

Церемония награждения победителей состоится 6 сентября 2012 года

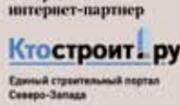
Деловой партнер



Генеральный информационный партнер



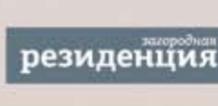
Генеральный интернет-партнер



Официальный информационный партнер



Информационные партнеры





## С заботой о будущем Петербурга

23–25 мая в ГАСУ прошла конференция «Актуальные проблемы территориального планирования и архитектурно-строительного проектирования», организованная СРО НПП «Союзпетрострой-Проект» совместно с «Союзпетростроем».

Приводим выдержки из выступлений представителей СРО НПП «Союзпетрострой-Проект».

**Р. Р. Рыбаков, председатель Совета:**

– Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга – конгломерат инвесторов и чиновников, строителей и проектировщиков, риелторов и производителей стройматериалов. Это мощная производительная сила, достигшая за последние годы значительных успехов. Однако какие организационные усилия и финансово некомпенсированные затраты приходится прикладывать для осуществления качественного строительства. Возможно ли достигать поставленные цели на взаимовыгодной основе, без административных барьеров и бюрократических проволочек на всех этапах проектной подготовки строительства?

Существующая нормативно-правовая база в большей своей части была создана за последние 8–10 лет. Однако введенные механизмы оказались изначально несовершенны, и за принятием законов начался непрерывный процесс их изменений. Например, в настоящее время действует 41-я редакция Градостроительного кодекса, однако и сейчас участники рынка говорят о его несовершенстве.

В кодексе очень мало места занимает инженерная инфраструктура, зато поднимаются вопросы ее совершенствования. Проектировщики постоянно упираются в многочисленные административные барьеры. Правильные решения обрастают изменениями, всегда вынужденно вводимыми под давлением согласующих, контролирующих и экспертных организаций, и зачастую не улучшающих технико-экономические показатели объекта проектирования. Однако ответственность за безопасность объекта ни с кем по действующему законодательству не разделяется. Целесообразно было бы создать комплексный центр согласований или поручить профильному Комитету следить за соблюдением сроков согласований, а также возобновить советскую практику планирования (хотя бы двухлетнего) выполнения проектных работ.

**А. В. Уртъев, директор:**

– Как известно, одной из основных целей саморегулируемых организаций Градостроительный кодекс РФ провозглашает повышение качества проектирования. Законодатели сделали основной упор на количестве и квалификации работников проектных организаций. Критериями профессионализма были выбраны базовое образование, стаж



работы, своевременное повышение квалификации и аттестация. В то же время СРО фактически не имеет полномочий по контролю качества проектной документации. Для этого созданы органы экспертизы, в том числе и негосударственной.

Одно из определений качества продукта – соответствие запросам заказчика. Если заказчик с целью получения максимальной прибыли основным критерием качества делает минимализацию цены, то и качество на выходе получается соответствующее. Нам говорили: рынок все расставит по местам, выживут только высокопрофессиональные фирмы. Однако серьезные проектные организации проигрывают конкурсы откровенным халтурщикам. О каком качестве и инновационных технологиях здесь может идти

речь? Определенную планку могло бы задать государство, если бы разработало и проводило последовательную политику в этой сфере. Но со стороны Минэкономики продолжают попытки унифицировать процедуру конкурсов. При этом не учитывается специфика проектирования, которое определяет безопасность объектов на долгие годы эксплуатации.

**С. В. Чижов, заместитель директора, член Совета НОП:**

– Тенденциями современного проектирования являются усложнение зданий и сооружений, сокращение сроков строительства. Все это происходит в условиях конкурсных процедур, предусмотренных федеральным законодательством. В настоящее время законодательство

по государственным закупкам подвергается переработке. Нашей СРО поданы предложения по совершенствованию процедур, предусмотренных Федеральной контрактной системой (ФКС). Основная идея связана с защитой интересов проектных компаний, учетом их компетенции, повышением качества проектов. Часть предложений была принята, какие-то пока остались без внимания.

К положительным сторонам ФКС с точки зрения проектирования можно отнести введение процедуры двухэтапного конкурса, понятия «демпинг», повышение роли СРО в части ответственности за обоснование цены, предложенной проектной организацией, наделение СРО функцией независимого мониторинга с возможностью защиты прав участников торгов. Вместе с тем разработчики законопроекта допускают одинаковую величину демпинга независимо от характера закупок, стоимости, влияния на безопасность потребителя. Вызывает удивление приверженность разработчиков форме электронного аукциона, тем более что перечень объектов определяется не законом, а постановлением Правительства РФ. Остается лишь догадываться, что будет включено в этот перечень и как это повлияет на безопасность объектов. Закон о ФКС уже внесен в Госдуму, и надо использовать все возможные механизмы для правки этого закона, учитывающей мнение проектного сообщества.

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ  
КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ  
ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА  
МЕГАПОЛИСОВ -**  
как одно из важнейших направлений  
государственного управления развитием территорий  
27-29 июня 2012 года, г. Санкт-Петербург

[www.undergroundcity-forum.com](http://www.undergroundcity-forum.com) В программе:

- конференция
- секционные заседания
- выставка
- экскурсионные программы

При поддержке:

Организаторы:

Спонсоры:

Информационные партнеры:

Тел./факс: +7(812)325-05-64, 325-05-65 e-mail: info@undergroundcity-forum.com

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

12-Й ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
**ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ  
ФОРУМ**

18–20 СЕНТЯБРЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ СПОНСОР      ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР      СПОНСОР

СПОНСОР КРУГЛОГО СТОЛА

ОРГАНИЗАТОР      ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

Тел.: (812) 320 9660, 320 8091  
E-mail: forumtek@restec.ru

## СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

## 9 августа – День строителя в Санкт-Петербурге

Союз строительных объединений и организаций продолжает прием заявок на участие в концерте, приуроченном к главному празднику отрасли – Дню строителя.

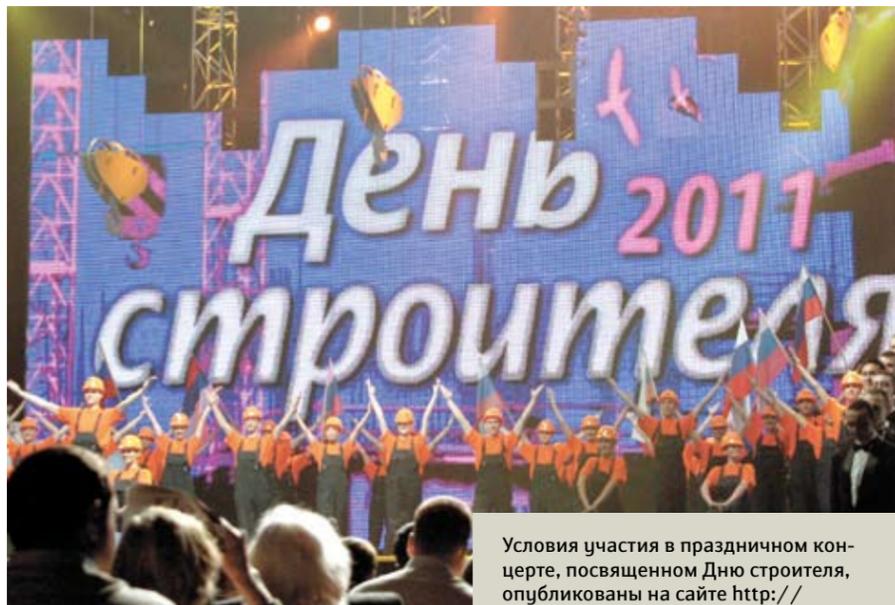
## Награды лучшим строителям и спортсменам

Концерт, в котором примут участие знаменитые артисты советской и российской эстрады, станет кульминацией цикла мероприятий, посвященных празднику строителей.

Он пройдет 9 августа в Ледовом дворце и соберет более 9 тысяч гостей. На праздник приглашены Губернатор Санкт-Петербурга, представители органов власти всех ветвей и уровней – правительства и Законодательного собрания города, представители строительных предприятий и организаций всех сфер деятельности, СПО, ветераны отрасли. Приглашения посетить праздничный Петербург направлены в правительство России, Российский союз строителей и другие государственные и общественные строительные организации.

В рамках праздничного концерта запланировано проведение торжественной церемонии награждения почетным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» I степени. Этот знак учрежден правительством города в 2006 году по инициативе Союза строительных объединений и организаций. С того времени его лауреатами стали представители строительной отрасли, внесшие самый заметный вклад в развитие нашего города.

Предполагается, что на сцене Ледового дворца будут вручены награды чемпионам IX сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие». Финальные соревнования спартакиады уже завершились: титул чемпиона спартакиады и Кубок за первое место принадлежит команде ОАО «Газпромгазораспределение» (генеральный директор – Сергей Густов). Серебряный призер – команда ЗАО «УНР-47» (генеральный директор – Геннадий Белик), третье место – у спортсменов



Условия участия в праздничном концерте, посвященном Дню строителя, опубликованы на сайте <http://www.stroysoyuz.ru/denstroitelja/>. Получить информацию можно также по телефонам: (812) 312-64-72, 570-30-63, 571-31-12, 336-79-95. Заявки на участие принимаются по электронной почте [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru) или по факсу: (812) 570-30-63. Заявку можно скачать на сайте ССОО.

ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор – Алексей Лелин). Приз «За волю к победе» присужден команде ОАО «Группа ЛСР» (генеральный директор, председатель правления – Александр Вахмистров, почетный президент Союза строительных объединений и организаций).

## Строители объединили усилия в подготовке к празднику

Строительное сообщество Санкт-Петербурга активно готовится к своему главному празднику, ведь этот день – не просто отраслевое событие, это прекрасная возможность рассказать горожанам об успехах строителей, их планах и перспективах, это дей-

ственный инструмент повышения престижа профессии.

День строителя поддержали Российский союз строителей, ОАО «Группа ЛСР», ОАО «Метрострой», СПО НП «Строительный ресурс», СПО НП «Строители Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс», ЗАО «Холдинговая компания "МегаМейд"», ООО «Мост-Сервис», НП «Союзпетрострой-Проект»,

компания «РосСтройИнвест» и другие представители инвестиционно-строительного комплекса Северной столицы.

Союз строительных объединений и организаций продолжает прием заявок на участие в концерте. Сформированы инвестиционные пакеты для партнеров праздника. С условиями участия можно ознакомиться на сайте Союза, а также в дирекции.

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

В холле Ледового дворца установят мониторы, где будут демонстрироваться ролики компаний и организаций – инвесторов праздника. Также будет организован традиционный парад СМИ – информационных партнеров праздника.

Генеральный информационный партнер Дня строителя – газета «Кто строит в Петербурге», генеральный интернет-партнер – Единый строительный портал «Кто строит.ру». На сайте портала «Кто строит.ру», а также на интернет-ресурсах ССОО будет осуществляться онлайн-трансляция праздничного концерта.

Официальным информационным партнером и интернет-партнером выступили «Строительный еженедельник» и портал «АСН-инфо». Информацию о грядущем празднике размещают на своих страницах ведущие профильные средства массовой информации не только Петербурга, но и всероссийские.

## Контактный центр строителей – важнейшие события отрасли онлайн

21 июня в Контактном центре строителей состоялся очередной семинар из цикла «СРОчные консультации». Семинар прошел в новом формате – онлайн.

Кроме членов СПО Петербурга, находящихся в зале заседаний Центра, участниками консультаций смогли стать все представители строительного рынка, заинтересованные в получении информации от ведущих экспертов отрасли. Таким образом, теперь в «СРОчных консультациях» может принимать участие неограниченное количество слушателей.

Прямая трансляция семинара велась на двух интернет-ресурсах: сайте Контактного центра строителей ([www.stroitel.spb.ru](http://www.stroitel.spb.ru)) и сайте СПО НП «Строители Петербурга» (<http://www.spbsro.ru>). Темы, обсуждавшиеся на семинаре, полезны широкому кругу специалистов. В том числе предметом для разговора стали новости законодательства в системе саморегулирования в области строительства, озвученные Сергеем Фроловым – руководителем Управления саморегулирования ССОО, техническим директором СПО НП «Строители Петербурга». Выступление Анатолия Кузнецова, председателя Координационного совета по страхованию в строительстве при Общественном совете по координации деятельности СПО в строительстве при правительстве Санкт-Петербурга, было посвящено разъяснениям требований закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» от 27.07.2010.

Значению и порядку сертификации систем менеджмента качества в условиях вступления России в ВТО посвятил свое выступление Сергей Сибирев, заместитель директора ООО «Тест – Санкт-Петербург»,

эксперт ГОСТ Р по сертификации систем менеджмента качества (ГОСТ Р, СДР, «Военрегистр»).

На сайтах, где велась прямая трансляция «СРОчных консультаций», можно скачать практический семинар в записи.

На базе Контактного центра строителей запланировано проведение и других важных для строительного сообщества мероприятий с участием руководителей строительных комплексов Санкт-Петербурга, руководителей строительных и саморегулируемых организаций, экспертов отрасли. На площадке Центра планируется проведение мероприятий Российского союза строителей и петербургского представительства РСС, созданного в начале нынешнего года. Итоги этой работы будут положены в основу работы структур, координирующих деятельность строительного сообщества всего Северо-Западного региона страны.

Контактный центр строителей открыт для всех членов Союза строительных объединений и организаций и Российского союза строителей. Они имеют возможность проводить на его базе отраслевые конференции, презентации, брифинги, семинары и иные встречи сообщества – для этого созданы все технические условия.

Контактный центр строителей располагается по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, 13. Дополнительная информация, бронирование зала для проведения мероприятий по телефонам: (812) 571-31-12, +7-921-895-67-07 и +7-911-166-84-49.

## Группа ЛСР запустила завод в Подмоскowie

Группа ЛСР – член президиума Союза строительных объединений и организаций – осуществила производственный запуск кирпичного завода «ЛСР. Стеновые» в Павловском Посаде. Проектная производственная мощность предприятия – 70 млн шт. условного кирпича в год.

В церемонии запуска приняли участие: Роман Филимонов, заместитель председателя правительства Московской области, Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель Правления Группы ЛСР, почетный президент ССОО, Айдар Акберов, генеральный директор завода «ЛСР. Стеновые», представители органов власти Павлово-Посадского района, представители отрасли, СМИ и сотрудники завода.

Завод «ЛСР. Стеновые» станет одним из крупнейших производителей высококачественного лицевого кирпича в Московском регионе. Предприятие будет выпускать более 10 цветов и 5 фактур лицевого кирпича под торговой маркой RAUF. Продукция будет поставляться в Санкт-Петербург, Московскую, Владимирскую, Рязанскую, Волгоградскую и Белгородскую области.

**Александр Вахмистров:** «Группа ЛСР является крупнейшим производителем кирпича в России. Начало выпуска лицевого кирпича в Московском регионе еще



раз подтверждает наши намерения расширить здесь свое присутствие. В отличие от других застройщиков, у нас сосредоточены здесь достаточные мощности по производству строительных материалов, в значительной мере обеспечивающие наши девелоперские проекты. В настоящее время Группа ЛСР участвует в реализации более десяти проектов – в качестве инвестора, девелопера или подрядчика, в том числе в рамках госзаказа. Но, несмотря на значительный портфель заказов, мы рассматриваем возможность начала новых проектов».

**Роман Филимонов:** «Кирпичный завод Группы ЛСР

в Павловском Посаде – это производство нового поколения, соответствующее современным стандартам энергосбережения и защиты окружающей среды. Производство позволит существенно улучшить качество строящегося жилья на территории Московского региона и удовлетворить потребность в высококачественном кирпиче. Область открыта для девелоперов и новых инвестиционных проектов. Ведь новые проекты – это всегда новые рабочие места, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры – все это сегодня является приоритетным направлением в работе областного правительства».

**Ктостроит.ru**

Единый строительный портал Северо-Запада

**Ктостроит**

 в Петербурге  
 Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

## ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ МЕНЕДЖЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

### МЫ ПРЕДЛАГАЕМ

- ✓ Интересную работу
- ✓ Профессиональный информационный продукт строительного рынка
- ✓ Стабильность и неограниченные возможности заработка
- ✓ Саморегулирование
- ✓ Ответственность за свою область продаж в постоянно растущей и современной компании

### УСЛОВИЯ

- оклад 15000 руб. + высокий % от личных продаж
- внутреннее корпоративное обучение
- пятидневная рабочая неделя
- рабочий день с 10-00 до 18-00
- офис в центре города

### ТРЕБОВАНИЯ К КАНДИДАТУ

- Возраст 20-40 лет
- Знание строительного рынка
- Опыт активных продаж в b2b сегменте от 3 лет
- Высшее или неоконченное высшее образование
- Уверенный пользователь ПК
- Умение вести переговоры на профессиональном деловом языке
- Чувство ответственности, решительность, уверенность в себе

### КОНТАКТ

 Ольга Маринова, руководитель коммерческого отдела  
 Тел. 242-06-40, om@ktostroit.ru

### официальная публикация

#### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

15.06.2012 № 75

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, Дегтярный пер., д. 7 А, литера И

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Творческая фирма «Совмаркет» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 387 от 07.06.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под гостиницу – до 28.02.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

#### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.06.2012 № 78

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, ул. Ушинского, участок 1 (юго-западнее пересечения с Тимуровской ул.)

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

1. На основании обращения открытого акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 385 от 24.05.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство электрической подстанции 110 кВ ПС № 124 А – до 28.08.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

## ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ

# PROESTATE®

## 12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

### Россия, Санкт-Петербург

### Международный инвестиционный форум по недвижимости

+7 (495) 668-09-37

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640-60-70

 СПОНСОР  
 КОНФЕРЕНЦИИ:

**ВТБ** ДЕВЕЛОПМЕНТ

 СПОНСОР  
 КОНФЕРЕНЦИИ:

**Schneider**  
 Electric

VEGAS LEX

**ASTERA**  
 an alliance member of  
 BNP PARIBAS  
 REAL ESTATE

 СПОНСОР  
 КОНФЕРЕНЦИИ:

HANNES SNELLMAN

 СПОНСОР  
 КОНФЕРЕНЦИИ:

 C|R|e  
 коммерческая недвижимость

 СПОНСОР  
 КОНФЕРЕНЦИИ:

 ARENATOR.RU  
 международная недвижимость

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

# SetlCity

DEVELOPMENT

## ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

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

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

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

**+7 (812) 33-55-111**

# 2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург  
9 августа 2012 года**

### Программа праздника:

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

Генеральный информационный партнер



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

Генеральный интернет-партнер



Самый главный журнал Санкт-Петербурга

Партнеры:



Официальный информационный партнер



Официальный интернет-партнер



Информационные партнеры:



### Дополнительная информация:

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru) [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru) (812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54  
Союз строительных объединений и организаций