

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

В ГОРОДСКОМ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ ПРОИЗОШЛИ
ОЧЕРЕДНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СТР. 3

ГУБЕРНАТОР ПРЕДЛОЖИЛ СДЕЛАТЬ ВЕСЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ИСТОРИЧЕСКИМ ПОСЕЛЕНИЕМ СТР. 4

ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ
БЛАГОДАРЯ РОСТУ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ СТР. 8–9

10 лет!



РЕКЛАМА
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Анатолий Еркуллов:
«Город должен уделять
больше внимания
долгосрочным
программам»

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

19.11

Минобороны купит 6,5 тыс. квартир в Петербурге

Министерство обороны России в 2012 году сможет купить около 6,5 тыс. квартир в Санкт-Петербурге. Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр Дмитрий Медведев.

Жильем будут обеспечены военнослужащие и уволенные с военной службы очередники. Согласно распоряжению, стоимость квадратного метра в приобретаемых квартирах не должна превышать 50,8 тыс. рублей.

В 2011–2013 годах жильем должны обеспечить 77 тыс. военнослужащих. По состоянию на начало текущего года в очереди на получение постоянного жилья числится свыше 54 тыс. военных. В 2011 году в министерстве признавали, что десятки тысяч военных отказывались заселяться в квартиры из-за низкого качества жилья.

Помимо выкупа квартир у застройщиков по установленной государственной цене, для решения жилищного вопроса Минобороны нанимает генподрядчиков для застройки принадлежащих ведомству земель, распределяет жилищные сертификаты и реализует программу «военной ипотеки». Бывший глава ведомства Анатолий Сердюков заявлял, что с 2023 года Минобороны откажется от предоставления постоянного жилья и перейдет на накопительно-ипотечную систему жилищного обеспечения.

Новое производство в «Уткиной заводи»

ЗАО «Морская инженеринговая компания «Аква-Сервис» приобрело земельный участок площадью 12 тыс. кв. м в девелоперском проекте «Уткина заводь». Территорию планируется использовать для строительства производственного комплекса. Инвестиции в проект составят 50 млн рублей. Консультантом сделки выступила Aстера в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Реализация проекта подразумевает строительство административно-производственного здания и открытой производственной площадки площадью около 1,5 тыс. кв. м, а также обеспечение участка инженерными коммуникациями и транспортной развязкой.

20.11

Уткину дачу взяли под круглосуточную охрану

Памятник архитектуры федерального значения «Уткина дача» обнесен забором и находится под круглосуточной охраной. Действия по охране памятника были предприняты после совещания вице-губернатора Санкт-Петербурга Василия Кичеджи, на котором решалась дальнейшая судьба Уткиной дачи, не раз страдавшей от пожаров. Чиновник предложил поставить высокий забор силами районной администрации и обратиться к губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко, чтобы тот выделил средства на охрану памятника из губернаторского резервного фонда. По данным администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга, охрана памятника была выставлена со 2 ноября 2012 года. Сроки работ по реставрации зданий Уткиной дачи могут быть определены только после того, как памятник будет окончательно передан в ведение Музея городской скульптуры, отмечают в Смольном. Сейчас одно здание уже практически передано музею, готовятся документы для смены собственности второго здания.

В Шушарах обнаружены двойные продажи квартир

Уголовное дело возбуждено по факту хищения денежных средств граждан, полученных по предварительным договорам купли-продажи квартир в строящемся доме в поселке Шушары. Дело занимает следственная часть ГУ МВД России по СЗФО. Пока оно квалифицируется по признакам части 4 статьи 159 УК РФ «Мошенничество, совершенное в особо крупном размере». По предварительным данным, хищение провели неустановленные лица из числа сотрудников ООО «Концерн «Росстрой». При этом право собственности на указанные квартиры принадлежало другой организации. В октябре-ноябре 2012 года по аналогичным фактам хищений денежных средств граждан возбуждены еще пять уголовных дел, которые соединены в одно производство, сообщила пресс-служба ГУ МВД России по СЗФО.

21.11

КИСП назвал имена крупнейших иностранных инвесторов

В перечень компаний, отчитавшихся о наибольших объемах поступивших иностранных инвестиций в экономику города по итогам 9 месяцев 2012 года, вошли три стратегических инвестора Санкт-Петербурга. Среди них: ООО «ХММР» (3-е место), ООО «ТММР» (6-е место) и ООО «Воздушные ворота северной столицы» (7-е место). Возглавляет перечень компаний – крупнейших иностранных инвесторов Санкт-Петербурга за период с января по сентябрь 2012 года ОАО «Газпром Нефть». Второе место занимает ЗАО «Сибур Холдинг», на четвертом и пятом местах – ООО «Строительная компания Бриз» и ООО «Скания-Питер» соответственно. ООО «Рейл 1520» и ОАО «Силовые машины» занимают восьмое и девятое места. По данным Петростата, по состоянию на 30 сентября 2012 года накопленный иностранный капитал в экономике Санкт-Петербурга составил 17,9 млрд USD, что на 6,6% больше по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Жилье на вторичном рынке подорожало на 6,5%

Октябрь подтвердил тенденцию смещения спроса на рынок вторичной недвижимости, которая впервые наметилась во второй половине сентября. Стоимость квадратного метра на «вторичке» с начала года прибавила порядка 6,5% и составила 94,6 тыс. рублей, отмечают эксперты АРИН.

В первую очередь интерес к вторичной недвижимости обусловлен сближением цен на первичном и вторичном рынке.

Впрочем, как только на первичном рынке появляется новый качественный проект с хорошей квартирографией, местоположением, ценой, он сразу вызывает интерес у покупателей.

Количество сделок в октябре увеличилось на 64%. Цена продолжает стабильно расти, в октябре она прибавила еще 0,5%. Сегодня средневзвешенная стоимость квадратного метра на вторичном рынке составляет 94,6 тыс. рублей.

22.11

Комитет по транспортно-транзитной политике за месяц покинул второй руководитель

И.о. председателя комитета по транспортно-транзитной политике (КТТП) Администрации Санкт-Петербурга Алексей Львов ушел в отставку через неделю после того, как уволился глава комитета Алексей Бакирей (9 ноября 2012 года). Алексей Бакирей покинул Смольный, получив должность заместителя руководителя департамента госполитики в области автомобильного и городского пассажирского транспорта в Министерстве транспорта РФ, которое возглавляет бывший петербургский чиновник Максим Соколов.

Обязанности главы КТТП исполняет начальник отдела программ развития Александра Бахмуцкая. С 1 января 2013 года власти планируют расформировать комитет, а его функции передать нескольким ведомствам, в основном – комитету по развитию транспортной инфраструктуры.

В Доме журналиста может быть атриум

Компания «Геострой» выполнила 50% противоаварийных работ в Доме журналиста на Невском проспекте, 70. Специалисты отметили, что новых трещин на здании за последнее время не образовалось. Проект оценивается в 185 млн рублей, из которых 86,9 млн рублей уже потрачено. Продолжаются работы в дворовой части, но нет решения по поводу устройства атриума.

Как пояснил заместитель генерального директора Конструкторского бюро высотных и подземных сооружений (КБ ВиПС) Владимир Павлов, от колонн в атриуме комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры рекомендовал воздержаться, поэтому не принято окончательное решение по опорному решению атриума.

Ожидается, что решение по атриуму будет принято в течение двух недель. Работы в здании предполагается завершить к марту 2013 года.

23.11

«Эталон» сдвигает сроки

Группа компаний «Эталон» объявила обновленную программу строительства на 2013–2015 годы. Определенная часть объема чистой реализуемой площади (ЧРП), ожидаемая к сдаче в 2012 году, переносится на 2013 год. Причиной тому послужили изменения в руководстве Москвы и Санкт-Петербурга, которые привели «к временным издержкам в части производственного процесса и получения необходимых разрешений в отрасли».

Аналогичным образом объемы ЧРП, ожидаемые к передаче в 2013 году, переносятся на 2014 год. По этой же причине запуск продаж квартир в ЖК «Царская столица» и «Эталон-Сити» были сдвинуты с конца 2012-го на 2013 год.

Историческое здание в переулке Лодыгина сносить не будут

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) опроверг информацию о планируемом сносе исторического здания, расположенного по адресу: переулок Лодыгина, 3, лит. А.

Данное здание не является объектом культурного наследия, уточнили в комитете. Тем не менее оно расположено в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов города, на территории которой не допускается снос исторических зданий, строений, сооружений. Исключение составляет демонтаж аварийных домов в том случае, если ликвидировать аварийность невозможно. Но даже при этом существует условие восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки.

КГИОП направил обращения в администрацию Адмиралтейского района и в Службу государственного строительного надзора и экспертизы с целью принять меры по предотвращению сноса.

КГИОП уведомил собственника объекта о недопустимости проведения работ по сносу здания, без получения соответствующего разрешения.

в Петербурге
Кто строит

№ 46(93) 26 ноября 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Обучение», «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

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 4 000 экз. Заказ № ТД-5661
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 23.11.2012 в 23.00

перестановки

Административные коррективы

Валерия Битюцкая. В городском правительстве произошли очередные изменения. Назначен новый глава Фонда имущества Санкт-Петербурга, а комитет по благоустройству остался без председателя.



ИГОРЬ ПАХОРУКОВ БУДЕТ РУКОВОДИТЬ ПРОДАЖЕЙ И АРЕНДОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Фонд имущества возглавит Игорь Пахорук

Генеральный директор Фонда имущества Петербурга Андрей Степаненко в ближайшее время покинет свой пост, который занимал с 2004 года. По данным официального сайта фонда, за период его руководства структура продала более 13,6 тыс. объектов на общую сумму более 111 млрд рублей. За собой г-н Степаненко сохранит должность главы Российского аукционного дома (РАД), а руководить процессом продажи и сдачи в долгосрочную аренду городской недвижимости и земли теперь будет нынешний глава Пушкинского района Игорь Пахорук. Эту информацию подтвердили в пресс-службе администрации района, по данным которой, г-н Пахорук действительно переводят на должность генерального директора Фонда имущества. Главой администрации Пушкинского района он был назначен в августе 2009 года.

До этого чиновник возглавлял Агентство

КУГИ Центрального района, был заместителем главы администрации Петродворцового района, заместителем председателя комитета по работе с исполнительными органами государственной власти и взаимодействию с органами местного самоуправления.

Глава комитета по благоустройству написал заявление об уходе

Вице-губернатор Петербурга Сергей Козырев согласовал заявление главы комитета по благоустройству Владимира Абраменко об увольнении по собственному желанию. Документ направлен на рассмотрение губернатору Георгию Полтавченко. Владимир Абраменко возглавил комитет в январе 2012 года. За время его председательства в комитете была разработана программа по распространению на улицах гранитной крошки. В эту программу вошли 437 улиц общей площадью 1 млн кв. м. На это потребуется 12,6 тыс. тонн крошки. При рекомендованной цене за тонну 2,2 тыс. рублей вся крошка долж-

на обойтись бюджету в 27,7 млн рублей. Еще одной инициативой бывшего главы комитета было использование формы государственно-частного партнерства для строительства двух мусороперерабатывающих заводов в Петербурге. Также при Владимире Абраменко комитет по благоустройству добился снижения объема распространяемой на улицах и дорогах города соли – с 240 тыс. до 120 тыс. тонн (в сравнении с заготовкой в 2011 году). Это стало возможным за счет использования гранитной крошки и солевых растворов.

Александр Литвиненко покидает комитет по строительству

Еще одной новостью прошедшей недели стало заявление об уходе главного специалиста отдела управления капитального строительства и ремонта комитета по строительству Смольного Александра Литвиненко. Информацию об отставке и ее возможных причинах см. в материале «Стадион как повод для дискуссий» (стр. 11).

ПОНЕДЕЛЬНИК, 26 НОЯБРЯ

- Всемирный день информации (World Information Day), который проводится по инициативе Международной академии информатизации (МАИ), имеющей генеральный консультативный статус в Экономическом и Социальном советах ООН

ВТОРНИК, 27 НОЯБРЯ

- Международная выставка продукции цементной промышленности ExproSem-2012
- Международный специализированный форум «Цемент. Бетон. Сухие смеси – 2012»
- Международная неделя сухих строительных смесей: научно-техническая конференция, выставка и семинар-конкурс молодых ученых
- Выставка «Электрические сети России – 2012» (г. Москва)
- День оценщика

СРЕДА, 28 НОЯБРЯ

- Завершение конкурсов «Лучшая строительная площадка Ленинградской области» и «Лучший бытовой городок»
- День рождения Петра Васильевича ПОГРЕБНЯКА, генерального директора ЗАО «Строительная компания «Логос»
- Строительный форум
- Конкурс «Доверие потребителя»

ЧЕТВЕРГ, 29 НОЯБРЯ

- Премия Urban Awards 2012
- День рождения Николая Леонидовича КОПЫТИНА, генерального директора ИСГ «Норманн»

ПЯТНИЦА, 30 НОЯБРЯ

- День рождения Дмитрия Гарьевича ПИЛИПОВСКОГО, заместителя управляющего по строительному производству ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок»

СУББОТА, 1 ДЕКАБРЯ

- День рождения СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 2 ДЕКАБРЯ

- День рождения Антона Петровича ДВОРНИКОВА, руководителя ООО «Петропрофиль Плюс»



ГЛАВСТРОЙ-СПБ



Реклама

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

В ДОМАХ У МЕТРО

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
новый жилой район

680-40-40

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru. С подробной информацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Финляндский пр. 4а, БЦ «Петровский Форт», атриум, уровень 6

Исторический момент

Валерия Битюцкая. Глава города предложил сделать весь Санкт-Петербург историческим поселением федерального значения. Эксперты считают, что делать какие-либо выводы о появлении дополнительных ограничений для проектов в историческом центре пока рано.

Губернатор Санкт-Петербурга дал указание подготовить соответствующее обращение в Министерство культуры Российской Федерации. Возможность официального закрепления за городом указанного статуса возникла после того, как 12 ноября 2012 года были приняты изменения в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Поправки нацелены на оптимизацию регулирования градостроительной деятельности в исторических поселениях. Кроме того, новая редакция закона позволяет конкретизировать статус «исторического поселения» применительно к Санкт-Петербургу и «наполнить это понятие юридическим смыслом».

Предложение губернатора подводит черту под многолетней дискуссией о возможности исключения Санкт-Петербурга из перечня исторических поселений либо сокращения границ города как охраняемой историко-культурной территории.

Как считает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов, необходимость принятия данных поправок обусловлена тем, что до их появления основной проблемой была неопределенность с границами «исторических поселений». «Фактически, если город находился



СЕВЕРНУЮ СТОЛИЦУ МОГУТ ПРИЗНАТЬ ИСТОРИЧЕСКИМ ПОСЕЛЕНИЕМ

в перечне исторических поселений, то все документы градостроительного планирования, такие как генеральные планы городов, правила землепользования, проекты планировок города, должны были согласовываться с Росохранкультурой, – уточняет юрист. – Получалось, что проект планировки подлежал дополнительному согласованию, даже если он разработан на окраинные территории города, где нет и никогда не было охраняемых памятни-

ков архитектуры». Новые изменения прямо предусматривают, что границы «исторического поселения» не равнозначны границам города и должны быть определены заново. Также должен быть определен и конкретный предмет охраны каждого исторического поселения, то есть те особые ограничения, соответствие которым и будет подтверждаться дополнительным согласованием проектов.

По мнению Евгения Ширстова,

важно и то, что в результате данных изменений дополнительно согласованию теперь подлежат только генеральные планы и правила землепользования и застройки – документы, разрабатываемые самими органами власти. Что касается согласования проектов планировки территорий, которые часто разрабатываются застройщиками самостоятельно, то такое согласование проводится лишь в отношении «исторических поселений» фе-

дерального значения и находится в ведении Росохранкультуры. При этом его требуется получать только до утверждения правил землепользования и застройки (ПЗЗ), подготовленных, в свою очередь, для территорий исторических поселений федерального значения.

«Закон содержит неясную формулировку, из которой можно сделать вывод, что речь не идет о необходимости принятия новых специальных ПЗЗ, – считает г-н Ширстов. – То есть если в Санкт-Петербурге ПЗЗ уже приняты, то согласование проектов планировок не требуется. Как будет решаться этот вопрос, покажет практика. На данный момент нельзя делать какие-либо выводы о появлении дополнительных ограничений для проектов в историческом центре. Ситуация прояснится только после утверждения конкретного предмета охраны, налагающего такие ограничения.

С коллегой соглашается и управляющий партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев: «Пока достаточно сложно сказать, как получение статуса исторического поселения федерального значения может сказаться на развитии города, поскольку конкретной законодательной базы для данного статуса нет. Возможно, это затруднит строительство каких-либо нестандартных проектов или увеличит количество согласований перед реализацией проекта в центре Петербурга».

экспертиза

О качестве – коллегиально

Алексей Миронов. 22 ноября состоялось расширенное совещание комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО.

Председатель комитета, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт сообщил, что удалось сделать объединению строителей в уходящем году. Он отметил, что главное – «получилось вернуть участникам строительства уверенность в способности решать проблемы в области качества». Застройщики пришли к этому благодаря совершенствованию законодательства.

Александр Орт подчеркивает: комитет поддерживает полномочное представительство Президента РФ в округе, что немаловажно для «продвижения вопросов на уровень Государственной Думы и федерального правительства».

Комитет планирует работать над созданием реестров добросовестных строительных компаний СЗФО, строительных компаний и технологий, выработкой критериев для отнесения технологий к наилучшим. Организация будет поддерживать завоевавшие авторитет конкурсы на выбор лучших по профессии, в частности конкурс «Лидер строительного качества». Кроме того, при комитете действует секция по под-

готовке кадров, которая будет заниматься повышением профессионального мастерства специалистов.

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга настроена на сотрудничество с органами негосударственной экспертизы.

По словам руководителя секции надзорных органов Службы Вячеслава Захарова, негосударственный строительный контроль – «не конкурент, а поддержка». За пять лет количество объектов, подконтрольных Службе, снизилось почти в полтора раза: с 1350 до 950, при уровне фиксации значительных нарушений по качеству 140–150 в год. В 2011 году 45% из всех административных взысканий было наложено за строительство без разрешения. Правда, в этом году нарушений по данному пункту стало в два раза меньше.

Начальник службы управления качеством и строительного контроля ЗАО «Строительный трест», исполнительный секретарь секции строительства и инженерного обеспечения Виктор Шинкевич в докладе проиллюстрировал проблемы в со-

временном регулировании: «Как государство может на добровольной основе требовать выполнения техрегламента?». Получается, что государство дает возможность производителям стройматериалов и строителям самим устанавливать правила игры. При этом около 800 ГОСТов не попали ни в разряд обязательных, ни в разряд добровольных.

Эксперты обеспокоены отсутствием единых стандартов, которых придерживаются различные саморегулируемые организации (СРО). По данным участников рынка, в некоторых СРО даже нет официально утвержденных стандартов.

Начальник инспекции технического надзора ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Алексей Бриус заметил, что отсутствие единых стандартов может привести к необратимым последствиям. В строительной практике обычно опираются на технические условия, а не на ГОСТы. Хотя этого, по мнению специалиста, допускать нельзя, особенно если речь идет о безопасности зданий. В этих случаях должен действовать государственный стандарт.

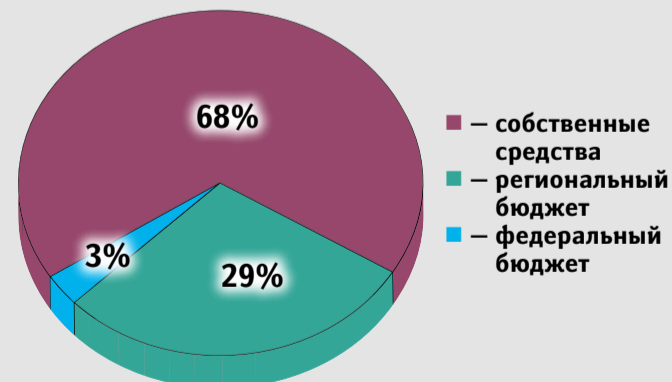
Александр Орт признает, что стандарты различны. Он пообещал, что комитет разработает единые требования, чтобы «прийти к общему знаменателю».

кстати

С начала года Центр госэкспертизы сэкономил для бюджета 20 млрд рублей

За 10 месяцев текущего года специалисты СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» провели государственную экспертизу 740 проектов. Всего подготовлено 501 положительное заключение. В результате проверки достоверности определения сметной стоимости проектов, финансируемых за счет государства, Центру удалось сэкономить для бюджета более 20 млрд рублей.

Структура рассмотренных проектов по источнику финансирования



В целом эксперты отмечают, что сохранился положительный процент (67%) проектов, получивших положительное заключение после проведения первичной экспертизы, а процент подготовленных отрицательных заключений – уменьшился.

На 23% увеличилось количество выданных заключений государственной экспертизы по объектам жилого назначения в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Было подготовлено 34 положительных заключения государственной экспертизы по социальным объектам. Среди них 4 проекта больниц, 14 проектов школ, 7 – детских садов.

С 1 октября в рамках развития системы межведомственного электронного взаимодействия Служба госстройнадзора и подведомственный Службе Центр государственной экспертизы открыли в тестовом режиме новую услугу – получение разрешения на строительство объектов жилого назначения вместе с положительным заключением экспертизы.

Эффективная экспансия

Александра Таирова. Совместно с испанской компанией на юго-западе власти Ленобласти планируют строительство мусороперерабатывающего завода. Применяемая в Европе технология переработки в России будет использоваться впервые. Пилотный проект предлагают реализовать в рамках ГЧП.

Готовность оказать содействие в строительстве новейшего мусороперерабатывающего завода выразил вице-губернатор по ЖКХ и ТЭК Юрий Пахомовский в рамках встречи с авторами инициативы – представителями компании ООО «Са-Неко». Компания является резидентом испанской ITV (Ingenieria de Technikas de Valorizacio) Medioambiente в Петербурге.

В России испанская технология, для которой характерна переработка 90% мусора, будет применяться впервые. По мнению отечественных экспертов, ее уникальность состоит в том, что технология позволяет перерабатывать отходы в новые материалы (такие как алюминий, стекло, пластик, пластмассу), синтетический дизель и брикетированную биомассу. В результате переработки высвобождается значительное количество тепловой и электрической энергии, которую можно использовать для бытовых и производственных нужд.

Эксперты уверяют, что технология – экологически чистая. Она не предусматривает химических процессов: автоматизированная переработка ведется в специальных сборно-сортировочных модулях с помощью водяного пара, в условиях высоких температур и давления.

Ежегодно в Ленинградской области образуется более 2 млн кубометров мусора. В Санкт-Петербурге это количество составляет 5,5–6 млн кубометров в год, при этом значительная часть твердых бытовых отходов (ТБО) складывается в 47-м регионе. Объем отходов, который окупил бы строительство пилотного завода, должен составлять не менее 120 тыс. тонн мусора в год, или 250–280 тыс. кубометров.

«Утилизация твердых бытовых отходов – одна из острых проблем Ленобласти, актуальность которой вскоре возрастет еще больше. Это свя-



47-Й РЕГИОН ИЗБАВИТСЯ ОТ МУСОРА БЕЗ УЩЕРБА ДЛЯ ЭКОЛОГИИ

зано с изменениями в законодательстве, передающими полномочия по утилизации мусора региону вместо муниципалитетов, – отмечает вице-губернатор. – К строительству новых полигонов по утилизации твердых бытовых отходов (ТБО) жители районов области, где их предлагается разместить, относятся крайне негативно, поэтому переработка мусора должна преобладать над складированием».

По словам заместителя председателя Законодательного собрания Ленинградской области Вадима Густова, подобный завод нужно постро-

ить в максимально короткие сроки, для этого необходимо оказать проекту содействие властей всех уровней. Стоимость строительства оценивается в 80 млн EUR. Инвестиционное соглашение, которое может быть заключено, предполагает предоставление заводу налоговых льгот на период окупаемости проекта. Вице-губернатор Юрий Пахомовский считает, что пилотный завод можно построить в рамках государственно-частного партнерства. Область может оказать испанским инвесторам помощь в подборе места для размещения завода.

■ **В ЖК «Невский стиль» началось строительство детского сада.** Двухэтажный детский сад общей площадью более 1,6 тыс. кв. м рассчитан на 65 детей. Объект строится рядом с корпусом 14 А жилого комплекса «Невский стиль». В настоящее время идет устройство фундаментной плиты будущего сада. Ввод здания в эксплуатацию намечен на III квартал 2013 года, одновременно со сдачей первых жилых корпусов. Девелопер проекта – компания «Строительный трест». Помимо детского дошкольного учреждения рядом с жилым комплексом «Невский стиль» проектом планировки территории предусмотрено строительство начальной школы. В комплексе уже возводятся встроенно-пристроенные многоуровневые паркинги, из расчета одно машиноместо на каждую квартиру, и более 5 тыс. кв. м коммерческих помещений. Общая площадь жилой недвижимости в проекте составит около 80 тыс. кв. м. Внутренняя территория квартала будет благоустроена и огорожена, созданы зоны отдыха, установлены игровые и спортивные площадки.

■ **ДСК «Войсковицы» обновят до нового года.** В Санкт-Петербурге к концу декабря 2012 года будет завершён первый этап обновления ДСК «Войсковицы», полностью обеспечивающего строительство всех объектов ГК «СУ-155» в городе. Общая мощность производственных линий комбината возрастет более чем на 50%. ГК «СУ-155» модернизирует ДСК «Войсковицы» с начала 2012 года. За это время в переоснащение и расширение ДСК было инвестировано более 100 млн рублей. Еще 25 млн рублей будет вложено до конца года.

Город и область договорились

На прошлой неделе было принято решение о создании Координационного совета Петербурга и Ленинградской области в сфере социально-экономического развития. Власти намерены следить за работой в сфере транспортной и инженерной инфраструктуры, топливно-энергетического комплекса, ЖКХ, а главное – в строительстве жилых объектов. Кроме этого появится и общий инвестиционный фонд. Он будет создан на основе средств из двух бюджетов. Финансы из него пойдут на транспортные проекты, создание инженерной инфраструктуры в приграничных районах, а также различные объекты энергетики, которые находятся в совместном ведении регионов. При необходимости финансирования одних и тех же объектов город и область объединят свои расходы.

ко одного: многие законодательные инициативы с одной стороны достаточно правильные, а с другой стороны, они так или иначе не проработаны. Строителям не надо ничего, нам главное не мешать. Потому что в любом случае все, что мы делаем, – необходимо людям.

В каком состоянии сейчас находится строительный рынок?

Виталий Виноградов:

– Покупательская активность была для застройщика положительной. С начала года и по сей день активность только растет, квартиры покупают, причем покупают не только квартиры эконом-класса, традиционные маленькие студии, маленькие однокомнатные. Достаточно активно покупали двух-трехкомнатные квартиры. Поэтому для застройщика все было очень даже неплохо. С точки зрения покупателя, конечно, положительно мало, потому что выбор с каждым днем все уменьшается, цены при этом с каждым днем растут. Говорить о том, что будет появлять-

ся больше проектов и из-за этого цены каким-то образом устаканятся, пока, к сожалению, нельзя.

Анжелика Альшаева, заместитель директора компании «ЛенСтройТрест»:

– В целом объем рынка оцениваю как 6 миллионов квадратных метров. Объем предложения – 2,5 миллиона квадратных метров. Спрос сейчас наблюдается достаточно хороший, банки выдают ипотеку. Не могу сказать, что цена значительно растет, но она потихонечку поднимается вверх, в зависимости от стадии проектов и от их позиционирования.

Ирина Онищенко, генеральный директор компании «ЛенСпецСМУ Недвижимость»:

– Я надеюсь, что 2012 год для всех был достаточно успешен, – это чувствуется по тому настроению, с которым мы общаемся с нашими коллегами по рынку. Для нашей компании этот год очень значим: это год новых проектов. Уже сейчас открыли четыре новых проекта, еще два-три собираемся выставить на обозрение публики до конца года. Это все очень ответственно, волнительно, это большие интересные проекты. Вокруг них, мы видим, раскрываются проекты наших конкурентов или участников рынка.

Каких событий на рынке ждете от будущего года?

Анжелика Альшаева:

– Если нас никто не подведет, я надеюсь, что наше ипотечное кредитование будет развиваться. Этой осенью спрос на ипотеку, я думаю, будет держаться на том же высоком уровне. Выйдут новые объекты. Мы ожидаем от 2013–2014 года, что продукты, которые выйдут на рынок, будут более качественными. Строители будут предлагать более качественное жилье, более качественную инфраструктуру, продуманные планировки, социальные объекты. И тут в конкурентной борьбе выиграет тот, у кого продукт будет лучшим.

Ирина Онищенко:

– Мы ожидаем от рынка такого же развития, как в этом году. Хочется видеть хорошие финансовые, банковские продукты, которые будут предложены клиентам. Они помогут нам реализовывать планы. Мы надеемся, что так оно и будет, потому что этот год дал значительный прирост и в спросе, и в предложении, и в цене.

Нужен ли Ленобласти и Петербургу общий капитал на стратегических объектах?

Владимир Сергунин, директор по инвестициям и консалтингу Colliers International Санкт-Петербург:

– В первую очередь, эта инициатива положительно отразится на реализации крупных стратегических проектов, которые влияют на инфраструктуру Петербурга и несут на себе градообразующие функции. Это КАД, ЗСД и другие крупные дорожные сети. Не стоит распалаты-

ся и создавать дублирующие источники, планы развития магистралей должны стыковаться. Это действительно грамотная инвестиционная политика. Однако необходимо следить, чтобы этот фонд не стал еще одним препятствием, лишним звеном в цепи поступления средств.

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

– Очень хочется верить в то, что наши городские власти решат вопрос упрощения процедуры согласования новых проектов, потому что без новых проектов город просто умрет. А этого допустить крайне не хотелось бы.

Лариса Окунь, заместитель директора компании «Отделстрой»:

– От будущего года мы ждем толь-

ИНТЕРВЬЮ

Анатолий Еркуллов: «Город должен уделять больше внимания долгосрочным программам»

Валерия Битюцкая. Компания «ЭкспоФорум» в этом месяце отмечает юбилей: ровно год назад была заложена первая свая будущего конгрессно-выставочного центра. Генеральный директор ЗАО «ЭкспоФорум» Анатолий Еркуллов рассказал о том, как реализация крупного проекта отражается на жизни города и каких решений от власти ждет петербургский инвестор.

– Уже год, как «ЭкспоФорум» строит одноименный конгрессно-выставочный центр. В какой стадии сегодня находится строительство?

– Мы заложили первую свая 23 ноября 2011 года. А сегодня уже завершено возведение железобетонных и металлических конструкций всех зданий комплекса, до конца года закроем тепловой контур. Начаты работы по внутренней и внешней отделке, благоустройство территории, которые продолжатся и в следующем году. Кроме того, комплекс будет активно оснащаться всем необходимым оборудованием.

– Когда вы заявляли проект, его стоимость по предварительным расчетам составляла 1 миллиард долларов. Сегодня что-то изменилось?

– Мы обозначили верхнюю границу бюджета. Сегодня данные, безусловно, более точные, но мы остались в рамках наших предварительных расчетов.

– В состав нового комплекса войдут шесть выставочных павильонов общей площадью 100 тысяч квадратных метров, конгресс-центр и бизнес-центр, а также два отеля международной сети Hilton. Успеете ли вы построить все это к 2014 году?

– К 2014 году войдет в строй первая очередь комплекса – суммарно 50 тысяч квадратных метров

закрытых выставочных площадей, включающих три выставочных павильона, выставочные площадки в конгресс-центре и пассаже. Кроме того, в составе проекта два отеля: «Хилтон» и «Хэмптон» (Hilton Hotels&Resorts и Hampton by Hilton. – ред.), – их фонд суммарно составит 447 номеров, – два бизнес-центра, таможенно-логистический комплекс. Еще три выставочных павильона будут введены в рамках второй очереди. Строительство ведется по графику, мы все успеваем в срок.

– Ввод первой очереди запланирован на 2013 год. Что будет введено и когда?

– В декабре 2013 года мы закончим строительные-монтажные работы, еще три-четыре месяца понадобится для пусконаладочных работ. Открытие комплекса состоится во втором квартале 2014 года. Все объекты первой очереди будут введены одновременно.

– Управлять построенной недвижимостью будете вы сами?

– Совершенно точно. Мы будем управлять конгрессно-выставочной деятельностью, мы и сегодня этим занимаемся в выставочном комплексе «Ленэкспо». Отели будут управлять «Хилтон», бизнес-центрами – специализированная управляющая компания. Разные функциональные элементы имеют специфику, а быть профессионалом во всем невозможно, поэтому зако-

номерно, что у объектов в составе комплекса будут разные управляющие.

– В октябре в реестр туроператоров Федерального агентства по туризму была включена компания «ЭкспоФорум-Интернэшнл». Как она будет связана с вашей основной деятельностью?

– Создание компании «ЭкспоФорум-Интернэшнл» – очередной шаг в реализации нашей стратегии развития, ориентированной на оказание полного спектра конгрессно-выставочных услуг. Теперь наша дочерняя компания будет обеспечивать туристическое обслуживание участников и посетителей конгрессов и выставок, а также заниматься организацией экспозиций и бизнес-делегаций за рубежом. Конечно же, создание этого бизнес-направления неслучайно: мы готовим сервисную инфраструктуру к открытию в 2014 году нового конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум».

– Какова дальнейшая судьба территории Ленэкспо?

– В данный момент концепция территории Ленэкспо находится в стадии разработки, рассматривается сочетание различных вариантов застройки: жилой, офисной, деловой, торгово-развлекательной. На мой взгляд, в этом месте целесообразно строительство яхтенной марины. Есть и идея создания здесь

морской набережной-променада, которой в Петербурге, в отличие от других городов, расположенных на берегу моря, до сих пор нет.

– Изменился ли за время вашей работы над проектом инвестиционный климат в городе?

– Мы делаем крупный проект, и я бы не сказал, что для нас что-то изменилось. И при администрации Валентины Ивановны Матвиенко, и Георгия Сергеевича Полтавченко мы продолжаем работать в своем режиме.

– Можно сказать, что инвесторы в Петербурге комфортно?

– Я не работал в другом городе или стране, мне не с чем сравнивать. Но то, что смена власти и руководителей профильных комитетов никак на нашей работе не отразилась, я считаю положительным моментом. Это значит, что крупному инвестору все равно, кто губернатор, а кто – руководитель комитета. Так и должно быть. Ведь город с точки зрения своего развития должен исходить из долгосрочной концепции. Я считаю, что Петербургу не хватает более осмысленного отношения к подобным программам. Ведь важно разработать такую схему, которая воплотится не за четыре года губернаторства, а на основании которой мы будем развиваться, например, до 2030 года. Нужен проработанный генплан, учитывающий развитие дорог, общественного транспорта,

количество тех или иных объектов социальной инфраструктуры. Обязательно нужна программа по выносу заводов и фабрик из центра. На Васильевском острове от 23-й линии до Ленэкспо – брошенные заводы и цеха. А можно развить эту территорию, сделав акцент на видовые характеристики и близость к заливу, организовать зоны отдыха, рекреации.

– Центр – одна из болевых точек города в плане инвестиционного развития. Как вы оцениваете ситуацию?

– Я не разделяю интерес к новой архитектуре и предпочел бы, чтобы центр Петербурга оставался классическим. Хотя, надо отметить, решения, которые реализуются в старой застройке европейских городов, почему-то не кажутся такими уж аляповатыми или шокирующими. Еще я бы отметил тот момент, что сегодня, прикрываясь законом о сохранении памятников, ситуацию со строительством в центре заводят в тупик: территорию рядом развивать не получается, людям неудобно пользоваться объектом, и при этом исторические здания все равно уничтожаются. Я думаю, проблема в том, что в городе много вопросов, которые мы пытаемся решить сиюминутно и локально, а нужно смотреть шире.

– Что вы под этим понимаете?

– Очень много вопросов инвестору приходится решать само-

РЕНОВАЦИЯ

Политика для серого пояса

Марина Голокова. Петербургские девелоперы не питают иллюзий по поводу ближайшего вывода промышленных предприятий из центра города. Пока Смольный не продумает программу сохранения исторического центра, никто из инвесторов не готов проявлять инициативу в реновации индустриальных зон.

Участники строительного рынка определили главные факторы, которые мешают реализации планов прежней власти Петербурга. Будучи губернатором города, Валентина Матвиенко декларировала программу реновации кварталов и вывода предприятий за пределы центра как одну из важнейших стратегий

развития северной столицы и привлечения инвестиций. Сегодня ситуация изменилась. Смольный взял курс на сохранение исторического наследия, но четких и стабильных правил игры, как отмечают девелоперы, бизнесу еще не предложил.

Между тем инвесторы давно ожидают дей-

ственных шагов со стороны чиновников. Участков для развития не осталось ни в историческом центре, ни в пределах Петербурга в целом. Необходимость вывода производственных предприятий за черту северной столицы обострилась после заявления губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко о том, что регион больше не намерен передавать землю Петербургу. Многие инвесторы полагают, что такой шаг со стороны областной власти отразится на их деятельности в трудностях обеспечения участков инже-

нерной инфраструктурой и большой разницей в тарифах на инженерии в Ленобласти и Петербурге. На этом фоне реновация промышленных территорий в городе выглядит более выигранным.

Генеральный директор ИТП «Урбаника» Антон Финогенов называет фактор границы между Ленобластью и Петербургом искусственным. Рост Петербурга – естественный процесс, и Ленобласть, как говорит Антон Финогенов, «не должна этому мешать». Правда, в этом процессе роль «модератора», который будет регу-

Крупные игроки рынка готовы брать на себя создание социальной инфраструктуры: строительство школы или детсада — это небольшие накладные расходы в масштабах проекта.

Анатолий Еркулов, генеральный директор ЗАО «ЭкспоФорум»

му. Крупные игроки рынка готовы брать на себя создание социальной инфраструктуры: строительство школы или детсада — это небольшие накладные расходы в масштабах проекта. Однако после покупки участка в первую очередь возникают вопросы инженерии и транспортной обеспеченности, которые инвестору самостоятельно не решить. Бизнесу нужно четкое понимание сроков дорожного строительства, энергетического снабжения и развития общественного транспорта на рассматриваемой территории и их увязка с инвестиционным проектом. Мы, например, столкнулись с тем, что у региональной сбытовой компании нет возможности обеспечить нас нужным объемом электроэнергии, так как с планами ФСК (Федеральная сетевая компания единой энергетической системы. — ред.) наши планы не совпадают. Пришлось решать проблему самостоятельно. И получается, даже заплатив десятки миллионов, заказчик не может быть уверен в результате. Работа локальных и федеральных ведомств и их программ не согласована.

— А что с транспортной инфраструктурой?

— Мы организуем шаттлы к комплексу от ближайших станций метро. Но, на мой взгляд, идеальным ре-

шением было бы строительство станции метро «Аэропорт». И это необходимо не только «ЭкспоФоруму», это нужда города. Очевидно, что в Петербурге есть проблема с транспортным обеспечением аэропорта. Станция метро — оптимальное решение. Скоростной трамвай требует больших затрат, а предлагаемое строительство железнодорожной ветки от Балтийского вокзала потребует новых транспортных развязок и опять же дополнительных вложений. Пулково находится в четырех километрах от двух веток метрополитена. Не думаю, что понадобится прокладывать тоннель очень глубоко. Я задался этим вопросом, когда возникла идея скоростного трамвая, и начал адресовать его другим заинтересованным лицам. Многие соглашались и говорили, что построить несложно, но в Петербурге был утвержден план развития метро, и станции «Аэропорт» он не предусматривал. В какой-то момент город понял, что это необходимо, что Пулково должно стать транзитным аэропортом

не только для регионов, но и для других стран. В прошлом году концепцию развития пе-

ресмотрели, станцию запланировали, но со сроком реализации после 2025 года. Многих моих коллег цифра расстроила, хотя я считаю, что, раз удалось добиться строительства, удастся добиться и переноса сроков.

— Почему так важно, чтобы станция появилась до 2025 года?

— Почему у нас второй терминал аэропорта открывается в 2015 году, а метро — только в 2025? Или, например, чемпионат мира по футболу проводится в 2018 году, а необходимый транспортный узел появляется только через несколько лет? Это же нелогично. Пассажирский поток увеличится в два раза, и все эти задачи нужно решать параллельно. На мой взгляд, сегодня крупные игроки — город, Министерство путей сообщения, метрополитен — не могут принять единого оптимального решения. А остальные из-за этого терпят неудобства. Когда задействованы одновременно и региональные, и федеральные ведомства, сложно добиться слаженной работы. Если инвестор занимает активную позицию и у него есть административный ресурс, он может воздействовать на ситуацию, способы решения находятся. Но это дается непросто.

— В какие сроки было бы реально спроектировать станцию?

— К открытию аэропорта город уже вряд ли успеет. Следующей обособленной датой, как я уже сказал, станет чемпионат мира по футболу в 2018 году. Это большое знаковое событие, которое воздействует на разные сферы жизни Петербурга, в частности, коснется туристической инфраструктуры, то есть отелей, аэропорта, общественного транспорта, установки тех же табличек на английском языке, которые пока появились только кое-где на Невском. Ко всем этим вопросам нужно подходить

комплексно. Тогда удастся выявить множество проблем на начальном этапе: например, хватает ли отелей нужного уровня, — и при необходимости помочь кому-то из инвесторов, строящих гостиницы. То есть оказать содействие именно тем направлениям бизнеса, которые нуждаются в этом в первую очередь. И это помимо городских программ, связанных со строительством метро, мостов, дорог вокруг стадиона на Крестовском острове, если мы говорим о чемпионате. Тут же возникает вопрос парковок. Кто будет их строить и где? Вокруг вода и парки — машину ставить просто некуда.

В идеале нужно в рамках долгосрочной перспективы развития города уделять внимание каким-то болевым точкам. И та же станция метро в аэропорту сыграет существенную роль в решении многих проблем. Со строительством стадиона, я думаю, они еще возникнут. Вопросы по проекту обычно адресуют либо Газпрому, либо спортивному комитету, либо комитету по строительству. Но ведь заинтересованных сторон гораздо больше. Это должно волновать и транспортный комитет, и метрополитен, и еще ряд профильных ведомств. Такое впечатление, будто у оркестра нет дирижера.

— Чего не хватает для слаженной работы?

— Как я уже говорил, долгосрочной перспективы и продуманного генплана. Кроме этого, для нас серьезной проблемой является отсутствие гражданского общества. Большинство горожан перестали верить, что можно что-то изменить. Но ведь когда люди были против строительства «Охта-центра», он так и не появился на Охте. Точно так же нужно говорить о необходимости станции метро в аэропорту. Ведь все мы мучаемся с общественным транспортом и таксистами

в Пулково, и никто ни разу не высказался. Получается, что, если общество молчит, изменить что-то может только энергичный, яркий человек. Руководитель, который все возьмет в свои руки и начнет действовать. Социуму этой энергии сегодня не хватает.

— Кто, по-вашему, является успешным менеджером? Что нужно для того, чтобы быть таким руководителем?

— Все дело в гармонии. Вне зависимости от специальности успешным является человек, который счастлив. Если ты можешь работать по двадцать часов в сутки и не замечать этого, осознавая, что твоя жизнь полна смысла, — в этом и есть успех и счастье. Успех достигается тем, кто живет в гармонии с собой, кому не приходится поступаться принципами. Тогда все удаётся и все приносит удовольствие: и работа, и личная жизнь. Для меня, например, моя работа — это то, что дает мне силы и энергию, желание довести проект до финала.

— Есть ли у вас увлечения кроме работы?

— Спорт. Мы играем с коллегами в баскетбол. Зимой катаюсь на горных лыжах. Долго искал, чем можно занять себя летом: зимние виды спорта все-таки привычнее. Но недавно нашел такое увлечение — теперь играю в гольф.

— Где удается поиграть?

— В Германии. Так получилось, что там работают многие мои коллеги, связанные в том числе с выставочным бизнесом, и они меня пригласили к этой игре. Раньше мне казалось, что нагрузка минимальна и это скорее увлечение, чем вид спорта, но теперь, хорошо представляя расстояние между всеми восемнадцатью лунками, могу сказать, что это требует определенных физических затрат. Для меня отдых — это как раз переключение на другую деятельность, в основном — физическую.

— Можно ли сказать, что сейчас вы реализуете проект своей мечты?

— То, что происходит на площадке «ЭкспоФорума», очень важно. Здесь случилось немало интересных и перспективных для меня встреч. Я не ожидал, что проект получится так быстро и, можно сказать, легко. У многих людей работа с таким объектом бывает раз в жизни, но я считаю, что могу сделать что-то еще, не менее важное и уникальное.



ДОСЬЕ

Анатолий Еркулов

Родился 17 января 1971 года в г. Петрозаводске. Окончил физический и экономический факультеты Санкт-Петербургского государственного университета (СПбГУ). Кандидат экономических наук. С 2000 по 2006 год работал в разных должностях в администрации СПбГУ. В 2006–2008 годах был директором ГУ «Дирекция Научнограда РФ г. Петергофа». В октябре 2008 года Анатолий Еркулов пришел на работу в ЗАО «ЭкспоФорум» на должность первого заместителя генерального директора. С 17 февраля 2010 года — генеральный директор ЗАО «ЭкспоФорум». Женат, воспитывает троих дочерей.

лизовать процесс застройки, должен на себя взять город.

По мнению генерального директора Hansa Group Олега Баркова, резкий перевод промышленных предприятий за пределы Петербурга, сократит доходы бюджета. Часть заводов и фабрик все еще приносит деньги в городской бюджет, и их переводом, по мнению экспертов, должно заниматься в большей степени государство. Приводя пример Лондона, где переводом больших промышленных массивов в течение долгого времени занималось государство, Олег Барков отмечает, что Петербургу потребуются как минимум лет 20 для того, чтобы привести в порядок промышленные зоны. «Нам еще долго не грозит судьба постиндустриального города, где 7 миллионов человек работают в кафе, — говорит Олег Бар-

ков. — Чтобы решать проблемы реновации территорий, должна быть государственная политика очень высокого уровня. Во власти должны быть люди, которые думают об участках истории, а не только о том, как они проживут завтрашний день. Нам нужна устойчивая политика развития города как индустриального или постиндустриального центра».

Девелоперы ждут от власти четкого направления в дальнейших перспективах мегаполиса. Исходя из этого станут ясны и схемы взаимодействия государства и бизнеса. Вице-президент Союза промышленников и предпринимателей Николай Ковалев обращает внимание на то, что в ближайшее время на федеральном уровне может измениться статус Санкт-Петербурга. Учитывая даже один перевод высшего органа судебной власти,

он считает, что Петербург вскоре официально признают второй столицей России. Николай Ковалев полагает, что, как только будет определен статус, появятся и долгосрочные проекты. «Тактика перевода промышленных предприятий проста, — считает г-н Ковалев. — Она предполагает решение экономических вопросов и договоренность конкретных людей. Правда, со стороны Смольного должна быть какая-то декларация». Сейчас, по словам эксперта, у предприятий нет возможности перевода именно из-за отсутствия четкой позиции власти. Но есть желание. По данным комитета по градостроительству и архитектуре, в перечне запросов для внесения изменений в Генплан Петербурга немало заявок о переводе промышленных территорий в иные категории. В основном речь идет о переводе земель

для развития жилой застройки. Запросы, рассматриваемые Комиссией по подготовке изменений в Генплан Санкт-Петербурга, касаются, например, территорий Адмиралтейских верфей на Васильевском острове, завода «Светлана» на проспекте Энгельса, пивоваренной компании «Балтика» на Фарфоровской улице, Энергомеханического завода на улице Невзоровой и других.

Эксперт отмечает, что в центре Санкт-Петербурга еще много участков, которые нуждаются в реновации, но «никто не берется определять их статус». Участники рынка, как и прежде, ждут правил, по которым они готовы играть с городом. Они ожидают этих правил как минимум в программе сохранения исторического центра, суть которой Смольный планирует раскрыть лишь в следующем году.

В погоне за ипотекой

Елена Зубова. Объем ипотечного кредитования продолжает увеличиваться, хотя и более скромными темпами, чем прежде. Существенные причины – растущие ставки и цены на жилье: это заставляет людей поторопиться с покупкой.

За три первых квартала в Петербурге, согласно официальной статистике, выдано больше 25 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 45 млрд рублей. По прогнозам, до конца года долг петербуржцев перед банками – в рамках ипотечных программ – дорастет до 60 млрд рублей. При этом значительный объем средств вкладывается в приобретение квартир в строящихся домах. По данным застройщиков, доля сделок с использованием ипотеки составляет в среднем 50–60%. Безусловно, все зависит от конкретного объекта. «Некоторые новостройки аккредитованы в нескольких банках, некоторые не аккредитованы вообще. В среднем по Петербургу в ипотеку продается каждая третья квартира. Однако, например, в элитном сегменте доля ипотеки в продажах составляет около 10 процентов», – поясняет Сергей Гребенюк, руководитель департамента ипотеки «НДВ СПб». По подсчетам Олега Пашина, генерального директора ЦРП «Петербургская недвижимость», в сегменте масс-маркет, который занимает сегодня около 90% рынка строящегося жилья, до половины всех сделок (в зависимости от объекта) приобретается с помощью таких инструментов, как рассрочка и ипотечный кредит.

Ипотечный парадокс

С начала года средние ставки по России, по данным АИЖК, выросли с 11,6 до 12,2%. В августе процесс возобновился. АИЖК отмечал: ставки подняли сразу 15 крупнейших российских участников рынка, в среднем на 0,25–0,75 п.п. Конечно, на рост ипотечных ставок влияет в том числе увеличение ставки рефинансирования Центробанка, которая поднималась в течение года незначительно, зато неоднократно.

Вместе с тем застройщики указывают на значительный рост ипотеки, по сравнению с прошлым годом в частности. По расчетам «КВС», динамика относительно прошлого года – 20%. «Еще в конце прошлого года средний показатель находился на уровне 10–15 процентов», – подтверждает Олег Пашин. Но объемы ипотечного кредитования, кажется, приближаются к своему потолку: известно, что населения, способного выплатить кредит, в России примерно 17%. Соответственно, темп прироста замедляется. О развороте на 180 градусов речь, конечно, не идет.

«Учитывая повышение ипотечных ставок, дальнейшего увеличения доли ипотечных сделок мы не прогнозируем», – резюмировал Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

Основную группу покупателей жилья – тех, кто приобретает недвижимость «для жизни», – повышение ставок не пугает. По мнению участников рынка, ипотека – едва ли не единственный инструмент, который помогает решить жилищную проблему. Например, Екатерина Базилевская, руководитель центра ипотечного кредитования филиала «Абсолют Банка» в Санкт-



Петербурге, полагает, что «альтернатив ипотеке сегодня нет, а стоимость жилья и ставки по ипотеке сейчас находятся на приемлемом уровне, что способствует устойчивому спросу на кредиты».

Марина Горилловская, директор дирекции розничного бизнеса банка «Санкт-Петербург», отмечает: процентные ставки сказываются в первую очередь на инвестиционных покупках, доля которых сегодня невелика. «При использовании ипотеки в рамках улучшения жилищных условий (а именно таких сделок – подавляющее большинство) изменение ставки в 0,5 процента хоть и будет существенным для заемщика, но вряд ли повлияет на его решение приобрести квартиру», – добавила она.

«Вложение в недвижимость традиционно считается одним из самых надежных. Однако, насколько я могу судить по нашим клиентам, среди них не так много инвесторов – подавляющее большинство все-таки покупает недвижимость, чтобы в ней жить», – делится наблюдениями Виктор Моторин, начальник отдела кредитования физических лиц Газпромбанка.

Таким образом, растущие ставки, которые, казалось бы, должны снизить интерес покупателей к займам, напротив, послужили двигателем процесса.

По мнению Марины Горилловской, определенное значение имеет и рост цен на первичном рынке: многие предпочитают не копить деньги, а покупать недвижимость, в том числе с помощью ипотечных кредитов. «При принятии решения о покупке квартиры в ипотеку для человека важнее не ожидание повышения ставок, а то, способен ли он в настоящий момент выполнять ежемесячный платеж», – добавила

Кристина Чернявская, главный специалист отдела ипотечного сопровождения ООО «КВС».

Мало того, по мнению застройщиков, именно рост ставок заставляет покупателей торопиться с новосельем. «В середине лета департамент ипотеки и кредитов "НДВ СПб" зарегистрировал рост числа заявок на получение ипотечного кредита на 20 процентов. Этот скачок активности эксперты связывали с появившейся информацией о повышении ставок по ипотеке Сбербанком и другими игроками ипотечного рынка. Большинство наших клиентов тогда справедливо посчитало, что вслед за Сбербанком о повышении ставок объявят и другие банки, что сделает кредиты на покупку жилья более дорогими», – рассказал Сергей Гребенюк.

«Я бы сказала, что существует два варианта решения вопроса: либо поторопиться с приобретением новой квартиры, либо отказаться от улучшения жилищных условий в ближайшее время», – резюмировала Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос».

Первичка уводит покупателей

Увеличение доли кредитов в первичном сегменте отмечают многие финансисты, хотя банки не пускают процесс на самотек. Например, в банке «Санкт-Петербург» доля кредитования на первичном рынке занимает 70% в общем объеме. «Серьезных изменений за последнее время данный показатель не претерпел», – констатирует Марина Горилловская. В портфеле петербургского филиала «Абсолют Банка» на долю кредитов для покупки строящегося жилья приходится 15%. «В посткризисный период стратегия "Абсолют Банка"

консервативна относительно увеличения данной доли в портфеле», – пояснила Екатерина Базилевская.

В «МТС-Банке» доля кредитов на первичном рынке приближается к 50%. «Будучи профессиональным участником данного сектора, мы отмечаем изменение структуры клиентского спроса на ипотечные кредиты на первичном и вторичном рынках. Число клиентов, которые делают свой выбор в пользу приобретения недвижимости на первичном рынке, становится все больше», – говорит Дмитрий Григорович, управляющий Северо-Западным филиалом ОАО «МТС-Банк». Однако пока вторичный рынок перевешивает.

«Доля ипотечных кредитов на первичном рынке продолжает расти и в октябре уже превысила отметку в 50 процентов. Клиенты предпочитают приобретать квартиры либо в строящихся, либо в относительно недавно построенных домах. Даже на вторичном рынке спрос сместился в сторону квартир в близжайшее время», – резюмировала Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос».

По мнению застройщиков, ипотечный сегмент двигают покупатели, которые все чаще стремятся приобрести квартиру в новостройке. «Новые дома, развитая инфраструктура, качественная и современная отделка, новые инженерные сети – все это является весомым аргументом в пользу выбора первичного рынка», – перечисляет Кристина Чернявская.

По словам Сергея Гребенюка, переток покупателей с вторичного рынка на первичный обозначился еще в прошлом году – «до этого его сдерживали последствия кризиса и опасения по поводу перспек-

Мнение



Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development:

– Часть покупателей хочет вложить уже накопленные средства в недвижимость, которая остается одним из наиболее надежных вариантов инвестирования. Многие молодые семьи предпочитают квартиры без «истории», с новой инфраструктурой района. К сожалению, в 1990-е годы нередкой была ситуация, когда застройщики собирали деньги с людей и исчезали. Сейчас страх людей перед покупкой на первичном рынке прошел, во многом благодаря политике государства по защите покупателей квартир от недобросовестных застройщиков. Еще одной причиной для покупки на первичке стало инвестирование – желание вложить деньги в квартиру на раннем этапе и продать ее после завершения строительства, когда цена вырастет.

тив строительной отрасли». Но как только недоверие прошло, спрос начал расти – на 10–30% в месяц. И банки, отмечает г-н Гребенюк, отреагировали реанимацией свернутых в кризис программ первичного рынка.

Рациональные финансисты, безусловно, реагируют не столько на покупательские симпатии, сколько на риски, которые очевидно снижаются. «В последнее время строительный бизнес стал более прозрачным и ведется в рамках законодательного поля (214-ФЗ). Надежность и финансовое положение участников первичного рынка сильно зависят от экономической ситуации в стране, которая сейчас достаточно стабильна», – комментирует Екатерина Базилевская.

Виктор Моторин полагает, что существенных поводов для лояльности к застройщикам несколько: «Большинство застройщиков работает по ФЗ № 214; увеличивается количество аккредитованных объектов, в том числе и по схеме ЖСК, что тоже не противоречит ФЗ № 214; изменилось отношение банков к процессу аккредитации (снижены требования к степени готовности объектов, некоторые другие требования, ужесточенные в кризисные годы); наконец, строительный рынок оживился в целом».

«Банки проявляют лояльность к застройщикам и объектам недвижимости – минимизируются требования к строительным объектам, увеличивается скорость принятия решения. Также и сами застройщики показывают положительную динамику строительства», – добавил Дмитрий Григорович. По оценке Марины Горилловской, количество долгостроящих в последние месяцы не растет – значит, «можно говорить и о росте надежности застройщиков».

Не халявщики — партнеры

Банки теперь охотнее, чем пару лет назад, сотрудничают с застройщиками — на рынке строящегося жилья гораздо больше аккредитованных компаний и объектов. Кроме того, подогревая и без того высокий интерес к займам, банки и застройщики предлагают совместные программы, по которым покупатели получают льготные условия кредитования. «По сравнению с прошлым годом число объектов на первичном рынке, аккредитованных нами, безусловно, несколько увеличилось, поскольку «ВТБ24» смягчил требования к уровню готовности строящегося дома, снизив планку с 40 процентов от заявленной этажности до 20 процентов, а по некоторым проектам и вовсе начал кредитовать покупателей квартир на стадии котлована. В рамках партнерских программ клиент может получить скидку по ставке до 1 процента годовых», — поделилась Татьяна Хоботова. По совместной программе «МТС-Банка» с ведущими петербургскими застройщиками покупатели также получают определенные привилегии — в виде отмены стандартной комиссии в размере 1%, и для них снижается годовая процентная ставка по кредиту на 0,5% на весь срок кредитования. У банка «Санкт-Петербург» также есть аналогичная партнерская программа с ключевыми застройщиками. В «Газпромбанке» такая программа разрабатывается.

Как застройщики и банки находят друг друга — отдельный вопрос. «Строительные компании более ориентированы на клиента, чем банки. В большинстве случаев именно застройщики являются инициаторами сотрудничества с финансовыми структурами», — убеждена Анна Корсакова. В 2012 году ГК «Балтрос» активно искала партнерских контактов с банками, которые выглядели «наиболее стабильными в условиях кризиса 2008–2010 годов, и с наибольшей долей вероятности смогут сохранять собственную устойчивость и конкурентоспособность своих предложений при изменении экономической ситуации в будущем». Сейчас «Балтрос» работает с десятком банков.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», сообщил о том, что вторая очередь «Нового Оккервиля» аккредитована в 14 крупных банках, и это еще не предел. Застройщика интересуют банки, которые работают с субсидиями и материнским капиталом, кредитуют различные категории заемщиков, смягчают требования к заемщикам. «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», — поясняет Николай Гражданкин. По его мнению, банки сегодня охотно идут на первичный рынок: аккредитовав один дом, они получают сразу в среднем тысячу квартир, выставляемых на продажу по отработанной с застройщиком схеме.

По словам Виктора Осокина, члена совета директоров O2 Development, количество банков-партнеров на проекте «Самое сердце» растет — благодаря усилиям застройщика: «Изначально инициативу проявляем мы, так как опыт аккредитации проектов, работающих по схеме ЖСК, у банков сравнительно небольшой. Но после знакомства с объектом и документацией, как правило, сомнения развеиваются».

Для ЗАО «Строительный трест», подчеркивает Сергей Степанов, важно не количество банков-партнеров, а качество ипотечных программ, их привлекательность для покупателей недвижимости.

Сергей Гребенюк полагает, что инициатива обоюдная. «Чем больше партнеров, выдающих ипотеку на покупку квартиры в конкретном объекте, тем выше спрос. Важно, чтобы клиенту предлагались на выбор разные программы с отличающимися параметрами и опциями», — уверен он.

К сожалению, партнерские программы пока не привели к массовому развитию комбинированной схемы кредитования — рассрочка от застройщика до завершения объекта, затем банковский кредит, хотя, по данным «НДВ СПб», доля продаж в рассрочку на отдельных объектах достигает 50%.

Между тем подобная опция, по словам Марины Гориловской, спросом у клиентов пользуется, «так как позволяет оптимизировать ежемесячные выплаты, заменив относительно краткосрочную рассрочку с существенными выплатами более удобным графиком погашения ипотечного кредита».

Оборотная сторона медали

По официальной статистике, средний размер кредита растет. Мнения банков по этому поводу разделились. Согласно данным АИЖК, средний размер кредита по Петербургу превысил 2 млн рублей. В «Абсолют Банке» средняя сумма кредита увеличилась с 2,6 млн до 2,8 млн рублей. И тенденции к уменьшению не наблюдается. В «Газпромбанке» средний размер кредита также растет. В банке «Санкт-Петербург» показатель не меняется. «ВТБ24» имеет средний показатель уже ниже 2 млн рублей — 1,9 миллиона.

По мнению финансистов, причиной снижения средней суммы кредита может служить интерес покупателей к недорогому жилью — преимущественно экономкласса и во многих случаях за пределами города. Кроме того, отмечает Татьяна Хоботова, заемщики стараются влезть в долги по минимуму: «Заемщики пытаются выгадать как можно более низкую процентную ставку по кредиту, поэтому в подавляющем большинстве случаев оплачивают 40–60 процентов от стоимости квартиры самостоятельно. Средняя сумма кредита чуть снизилась, поскольку основную часть стоимости квартиры заемщик приобретает за счет средств, вырученных от продажи имеющейся недвижимости, а не за счет кредита».

Ипотечная активность не состоит из сплошных плюсов. По данным «ВТБ24», по итогам года в России ожидается прирост кредитования частных лиц в размере 40%. «Правильный» прирост, говорят эксперты, не должен превышать 25%. По словам заместителя президента — председателя правления «ВТБ24» Анатолия Печатникова, эта ситуация вызывает у специалистов беспокойство: население, которое не умеет просчитать свои финансовые возможности, создает социальную напряженность, когда прекращает платить по кредиту. А потому «регулятор пытается пресечь» беспрецедентный рост. Одна из мер — повышение ставки рефинансирования — может быть применена еще раз до конца года. В Госдуме готовится закон о ставках для потребительских кредитов. Кроме того, у специалистов есть светлая мысль ограничить платежи по кредиту, например, 25% ежемесячных доходов заемщика.

По данным Банка России, на 1 сентября 2012 года объем задолженности физических лиц перед банками превысил 7,1 трлн рублей. Из них 317 млрд рублей — просроченная задолженность. При этом, по словам директора по развитию бизнеса Агентства взысканий Filbert Максима Богомолова, профессионалы рынка оценивают объем просроченной задолженности физлиц в 1 трлн рублей: «Во-первых, в официальной статистике не учтены суммы проданных коллекторам и фондам долговых портфелей, а также иным образом списанных с баланса долгов. Во-вторых, в российской практике при подсчете просроченной задолженности учитываются только конкретные платежи, выплата которых задержана, в мировой практике, которую поддерживают и коллекторы, — все задержанные платежи плюс остаток по сумме основного долга. Так что реальная оценка значительно превышает официальную статистику».

Справедливости ради стоит заметить, что ипотечные заемщики — самые аккуратные плательщики. По данным Filbert, до 80% объема портфелей просрочек, выставленных на продажу, приходится на просроченные долги по кредитам наличными и займам на покупку товаров. Однако любые ограничения по условиям кредитования неизбежно коснутся и ипотечных заемщиков.

Первый ограничительный механизм для заемщиков вскоре будет запущен: Госдума приняла в первом чтении закон о банкротстве физических лиц. В законе прописана процедура банкротства должника. Если гражданин не смог в течение трех месяцев выплатить долг больше 50 тыс. рублей, то кредитор может обратиться в суд с иском о банкротстве гражданина. Но этот же законопроект позволяет физлицу, признанному банкротом, заморажи-

вать расчеты по кредитам на срок до пяти лет с повторением процедуры через пять лет. Четких механизмов реализации будущего закона, конечно, пока нет. Однако и покупателям, и банкам пора насторожиться. «Несомненно, этот закон создаст дополнительные риски, если будет принят в редакции, одобренной в первом чтении. Спрогнозировать стоимость кредита в таких условиях сложно. Банки начнут закладывать риски в конечную стоимость кредита», — размышляет Виктор Моторин. «Вполне возможно, что банки ужесточат требования к заемщикам либо выставят дополнительные требования — например, страхование риска утраты постоянного дохода», — соглашается Дмитрий Григорович.

Светлое ипотечное будущее

Предсказывать будущее сегодня — занятие неблагодарное. Однако некоторые прогнозы по ипотечному рынку у его участников есть. В частности, по размеру ставок. К сожалению, мнения разнятся.

Марина Гориловская значительно изменения ставок в ближайшее время не предвидит — разве что в отдельно взятых банках в рамках отдельно взятых акций. Екатерина Базилевская полагает, что новгородские акции нивелируют небольшое увеличение ставок в 2012 году. В начале 2013 года возможен рост на 0,5–1%, в зависимости от экономической ситуации в РФ. Татьяна Хоботова ожидает увеличения средней ставки в 2013 году до 13–13,3% годовых. «Нестабильность на мировых финансовых рынках негативно сказывается на ситуации с ликвидностью в банковском секторе России. Так, в августе-сентябре 2012 года удорожание фондирования вынудило ряд крупных банков повысить процентные ставки по ипотечному кредитованию. Вместе с тем повышение ставки рефинансирования 14 сентября 2012 года с 8 до 8,25% также может повлиять на рост стоимости денег. Таким образом, до конца 2012 года ожидается повышение процентных ставок в рамках ипотечного кредитования, при этом средневзвешенная ставка не должна превысить 12,5 процентов», — обосновал расчеты Дмитрий Григорович.

Есть и менее радостные прогнозы экспертов, построенные на развитии экономической ситуации в России: до 15% годовых.

Между тем специалисты полагают, что покупатели по-прежнему будут активно «вступать в ипотеку». По итогам 2012 года в «ВТБ24» ожидают увеличение объема ипотечного кредитования в полтора раза в целом по России и в два раза — в самом банке. «В следующем году, в силу различных факторов, данный рост, безусловно, несколько замедлится и составит примерно 30 процентов», — добавила Татьяна Хоботова.

Виктор Осокин не ожидает снижения или увеличения доли ипотечных сделок на первичном рынке: «При экономической стабильности процент сделок с ипотекой останется на прежнем уровне — около 30–50 процентов».

В компании «НДВ-СПб» в среднесрочной перспективе изменений ипотеки на первичном рынке также не ожидают. «Банки будут улучшать качество сервиса, вводить новые опции и акции, делать программы более адресными, нацеленными на определенные ниши. Рост ставок может продолжиться в зависимости от общемировой ситуации, однако вряд ли он приведет к оттоку клиентов», — заключил Сергей Гребенюк.

МНЕНИЕ



Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос»:

— Многие специалисты сегодня говорят, что спрос на ипотечные кредиты приближается к точке насыщения. Вопреки ожиданиям, банки не ужесточили требований к клиентам. Но были увеличены ставки, и сегодня они составляют в среднем 12,4 процента годовых. Повышение ставок уже принесло свои результаты: по данным Росреестра, в третьем квартале число ипотечных сделок в городе сократилось на 5 процентов по сравнению с аналогичным периодом 2011 года. Специалисты прогнозируют рост средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам к середине следующего года до 13,3 процента. Можно предположить, что дальнейшее повышение ставок действительно заставит отказаться от планов по приобретению новой квартиры определенным сегментом покупателей и серьезного роста объемов ипотечного кредитования в 2013 году не произойдет.

МНЕНИЕ



Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

— Ипотека — востребованный инструмент на рынке недвижимости, и, несмотря на недавнее повышение ставок, число заемщиков по-прежнему велико. Для дальнейшего развития ипотеки и снижения ставок необходимо содействие государства: субсидирование ипотеки для сотрудников бюджетных организаций, учителей, военнослужащих. Такой шаг поможет решить квартирный вопрос наименее защищенным слоям населения, а в целом по рынку обострит здоровую конкуренцию между банками, что может привести к снижению ставок по всем ипотечным продуктам.

МНЕНИЕ



Олег Пашин, генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость»:

— Поведение банков, несмотря на некоторый рост ставок, по-прежнему благоприятно для наших клиентов, они наращивают объемы ипотечного кредитования. Появляются новые ипотечные программы с интересными условиями, расширяется география строящихся объектов, аккредитованных банками. Застройщики и банки совместно создают эксклюзивные условия для покупателей жилья. Сегодня у компаний-застройщика есть возможность выбора банка для аккредитации проекта, ведь последние сами предлагают свои услуги в этом направлении. Раньше все было наоборот — застройщики обращались в банки с просьбой об аккредитации объекта.

Характеристика ипотечного рынка в Петербурге

	Январь 2012	Август 2012
Средний размер кредита по данным ЦБ РФ, тыс. рублей	2 млн рублей	2,3 млн рублей
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в рублях, по данным ЦБ РФ	Около 13 лет	13,5 лет
Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выданным в рублях, по данным ЦБ РФ	12%	12,2%
Объем выданных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ	2,2 млрд рублей	31 млрд рублей

Источник: АИЖК

Объем ипотечного кредитования в Петербурге по итогам трех кварталов

Банк	Объемы выдачи ипотечных кредитов в III квартале	Выдано за 9 месяцев
Банк «Санкт-Петербург»	1,7 млрд рублей	—
«Газпромбанк»	524 кредита на сумму 1526,3 млн рублей	1817
Филиал «Абсолют Банка» в СПб	102 кредита на сумму более 286 млн рублей	—
С-3 банк Сбербанка России	4600 кредитов на сумму 7 млрд рублей	9719
«ВТБ24»	1500 кредитов на сумму свыше 3 млрд рублей	4155
С-3 филиал ОАО «МТС-Банк»	Более 300 млн рублей	—

Источник: данные банков

тяжба

Роман с «Новеллой»

Алексей Миронов. Странная позиция одного из судов общей юрисдикции привела к серьезным бюджетным потерям и позволила начать строительство жилого дома без общественных слушаний. Попытка в арбитражном процессе восстановить справедливость лишь незначительно исправила дело.

Депутат Законодательного собрания Марина Шишкина обратила внимание губернатора Санкт-Петербурга на ситуацию вокруг строительства 54-квартирного жилого комплекса «Новелла» в Приморском районе (улица Савушкина, 7, корп. 3 А). Ведет его холдинг RBI (ЗАО «Северный город»). Возможность построить объект он получил без проведения торгов, публичных слушаний и с минимальными отчислениями в городскую казну.

Марина Шишкина восстановила хронологию событий. В 2001 году комитет по управлению городским имуществом сдал участок в 4089 кв. м в аренду ООО «С.Р.Г.» для использования под размещение некапитальных объектов. В 2005 году Всеволожский городской суд Ленинградской области признал, что стоящий на нем сборно-разборный ангар принадлежит гражданину Х. и является объектом недвижимости. В том же году ангар перепродается гражданину Ц. Но и он был хозяином недолго: в 2006 году строение выкупает «С.Р.Г.».

В 2007 году компания – арендатор земли, она же собственник ангара, подает в КУГИ заявление о выкупе земельного участка, обосновывая свои притязания тем, что является собственником недвижимости. Напомним, что по российскому закону приватизация земли на льготных условиях в тот момент допускалась, но лишь для собственников легально построенных капитальных зданий. КУГИ согласовал приватизацию для «С.Р.Г.», при этом выкупная цена была установлена в 5,5 млн рублей.

Впоследствии землю приобрело ЗАО «Северный город», вид разрешенного использования участка «для административно-управленческих



ПРЕПЯТСТВИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА БОЛЬШЕ НЕТ

и общественных объектов» был изменен на «для размещения жилого дома (жилых домов)».

В январе 2011 года комитет по градостроительству и архитектуре утвердил градостроительный план земельного участка и выдал его ЗАО «Северный город».

В сентябре 2012 года КУГИ вышел в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании отсутствующим права собственности на ангар. 17 октября судом было утверждено мировое соглашение. «Северный город» обязался доплатить городу 10 млн рублей, а КУГИ снимает претензии.

При этом, по мнению Марины Шишкиной, рыночная цена земельного участка составляет не менее 300 млн рублей. Таким образом, го-

род выручил за него в сумме 15,5 млн рублей – чуть более 5% реальной стоимости.

«Оценка в десять миллионов долларов соответствует рыночным ценам на земельные участки под жилую застройку в этом районе», – считает Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский отметил, что ЗАО «Северный город» является «добросовестным» приобретателем объекта недвижимости и земельного участка. Сложилась практика рассмотрения дел в пользу таких собственников, тем более что право собственности на недвижимость было признано в 2005 году, а срок для признания сделок недействительными – 1 год. Строительство многоквартирного жилого дома ведется в соответствии

с полученными в установленном порядке необходимыми документами. К строительству привлечены денежные средства дольщиков. Эти основания побудили КУГИ заключить мировое соглашение.

«Как отмечено в ответе вице-губернатора, сроки исковой давности по обжалованию уже истекли, так что перспективы у КУГИ в судебном процессе были скорее негативные и заключение мирового соглашения является наиболее верным решением», – объяснил руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

Правовые основания для приостановки строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями

и подземной автостоянкой отсутствуют, написал Игорь Метельский, отвечая еще на один вопрос депутата. Так что «Новелле» ничто не угрожает.

Помимо прямых потерь неприятно создание нежелательного прецедента, опасается депутат Шишкина, – создается механизм для массового применения этого алгоритма.

«Схема достаточно распространена и с юридической точки зрения достаточно чиста», – подтвердил Владимир Спирок.

Его коллега Дмитрий Некрестьянов дал иной ответ: «Надо смотреть документы. На первый взгляд, легализация прав на временное строение была сделана с нарушениями, а непосредственно продажа участка была уже закономерным следствием – собственник объекта просто реализовал свое право выкупа. Причины, по которым зоркое око КУГИ в этом случае притупилось, могут быть разные, в том числе и нечистые на руку чиновники».

Корреспонденту «Кто строит» пояснили в КУГИ, что подобные схемы действительно иногда срабатывали в начале нулевых. Этот случай не единичный, но, к счастью, в массовую практику он не вошел.

Почему-то решения по признанию собственности на капитальный объект, выстроенный без разрешения на капитальное строительство, выдавал в ту пору именно Всеволожский суд, хотя это другой субъект Федерации. Возможно, когда действительно надо, граница между городом и областью легко стирается. Кстати, принимая решение по данному делу в 2005 году, Всеволожский суд обошелся без участия в деле представителя КУГИ. Сегодня для подобного пути приватизации поставлен барьер. Участки под некапитальные строения даются в аренду на короткий срок. Если там появится незаконное сооружение капитального характера, то чиновники успеют выйти в суд с требованием о его сносе. Это позволяет решить проблему срока давности, пояснил наш собеседник в КУГИ.

К сожалению, в период подготовки публикации в холдинге RBI не успели ответить на запрос редакции. Только на словах сказали, что в любом случае цену покупки участка на улице Савушкина раскрывать не будут.

реконструкция

Мебельщики получили льготы

Максим Сахно. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области обязал комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга заключить с ЗАО «Концерн «Петербургская мебельная компания» договор купли-продажи земельного участка в Приморском районе. Решение КУГИ об отказе мебельной компании в праве на выкуп земли суд признал незаконным.

Концерн «Петербургская мебельная компания» приобретает участок площадью 39 253 кв. м на Мебельной улице, 5, лит. А в порядке приватизации по цене 13,36 млн рублей. «Петербургская мебельная компания» – собственник производственного комплекса. На территории стоят корпуса: производственный, административный, склады, здания сушильных установок, КПП, пожарно-насосная станция. Предложение об оформлении собственности на землю компания направила в КУГИ 21 марта 2012 года, но в апреле получила отказ. В июне концерн вновь вышел в комитет, уже с офертой (обязательным предложением), – снова безуспешно. Затем начался судебный процесс.

Отрицание со стороны КУГИ базировалось на том, что концерн не подтвердил право собственности на один из объектов недвижимости – производственный корпус. Кроме того, этот объект был несколько лет назад перепланирован. КУГИ считал, что здание было реконструировано. Правда, в результате этой «реконструкции» возник новый объект, о чем говорит изменение кадастрового номера. Право собственности на обновленный промкорпус было зарегистрировано только 3 июля текущего года. Чиновники указали, что в России с 1 июля 2012 года льготная приватизационная цена при выкупе земли не применяется.

Фонд имущества Санкт-Петербурга представил в суд отзыв, поддержав взгляды КУГИ.

Разбирая дело, арбитраж согласился с доводом мебельщиков о том, что производственный корпус, право собственности на который было зарегистрировано еще в 2007 году, затем лишь перепланировался. В кадастровом паспорте от января 2012 года отражено, что его площадь уменьшилась с 17,0 до 16,8 тыс. кв. м. Зданию действительный номер присвоен новый кадастровый номер. Но предприятие пояснило, что изменение кадастрового номера и площади здания не связано с самовольной реконструкцией здания, изменения не затронули конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. Иными словами,

это тот же самый объект. О результатах перепланировок КУГИ был уведомлен в апреле 2012 года.

«Общество заявило о намерении реализовать право приобретения в собственность земельного участка до 01.07.2012, отказ комитета не соответствует действующему законодательству», – говорится в решении суда.

Что касается выкупной цены, то она рассчитана по льготным приватизационным правилам. Актуальная кадастровая стоимость земельного участка составляет 68 496 485 рублей. Земельный налог для него равен 1,5% кадастровой стоимости. Выкупная цена рассчитывается как тринадцатикратная ставка земельного налога. В данном случае применение алгоритма дает результат 13 356 814 рублей, или 19,5% от кадастровой стоимости. Она и должна быть применена задним числом, если решение арбитража устоит в вышестоящих инстанциях.

документ

Инициатива против мигрантов и стройкорпораций

Михаил Алексеев. Законодательное собрание Санкт-Петербурга 21 ноября решило направить в Государственную Думу РФ законопроект о мерах по борьбе с нелегальной миграцией, подготовленный депутатом Андреем Анохиным. Его инициатива получила поддержку всех парламентариев.

Законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предлагает целый ряд мер по борьбе с нелегальной миграцией. Депутаты северной столицы хотят изменить административное и трудовое законодательство. Предусматривается резкое ужесточение штрафов за нарушения в этой сфере. Помимо этого вводятся требования по обязательной дактилоскопии, финансовым гарантиям по обеспечению возможной депортации.

Отдельно проект затрагивает строительную отрасль. Сам автор пояснил, что наряду с торговыми организациями именно строительные компании являются основными работодателями для нелегалов.

За незаконное привлечение иностранной рабочей силы бизнес в этой сфере смогут буквально закрывать.

Так, в ФЗ № 315 «О саморегулируемых организациях» изменится статья 5 («Членство субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемых организациях»). За нелегалов вводится немедленное прекращение членства в СРО.



В Градостроительном кодексе РФ предполагается внести в статью 51 «Разрешение на строительство» новое основание прекращения действия разрешения: совершение субъектом, выполняющим строительную деятельность, или лицами, выполняющими управленческие функции, административного право-

нарушения в области обеспечения режима пребывания иностранных граждан или лиц без гражданства.

В совокупности получается «запрет на профессию» для проштрафившихся строительных организаций, ведь без допуска СРО и разрешения их нормальная деятельность невозможна.

Стадион как повод для дискуссий

Депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга решили разобраться в финансовой схеме строительства футбольного стадиона на Крестовском острове. К началу нового года они планируют расставить в этом деле все точки над i.

Ключевым фактором на заседании профильной комиссии по экономической безопасности городского парламента 19 ноября было заявление Александра Литвиненко, занимавшего на тот момент должность главного специалиста комитета по строительству Санкт-Петербурга. Он сообщил о том, что в декларированной сметной стоимости стадиона в 43,7 млрд рублей не учтена экономия в 6 млрд рублей. Как пояснил г-н Литвиненко, она образовалась в результате действия контракта с генеральным подрядчиком строительства, ЗАО «Инжтрансстрой», заключенного в 2008 году. По словам экс-чиновника, в документе была установлена стоимость строительства с 30-процентной скидкой – 37,7 млрд рублей. На следующий день после этой новости он ушел с должности по собственному желанию.

В комитете по строительству сообщили, что ни одна из названных на комиссии цифр не является официальной. «В настоящее время сметная стоимость строительства стадиона находится на согласовании в Главгосэкспертизе, – говорит глава комитета по строительству Андрей Артеев. – После того как комитет по строительству получит положительное заключение Главгосэкспертизы, можно будет говорить об окончательной сметной стоимости строительства стадиона».

Чтобы разобраться в данной ситуации, постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга решила специально создать рабочую группу. Она сформирована из Сергея Никешина (председатель комиссии по градостроительству), Бориса Вишневецкого (в группе ему поручалось провести мониторинг СМИ), Алексея Макарова (изучить правовые вопросы) и Ирины Комоловой (чтобы поднять стенограммы Законодательного собрания за два года).

«Когда Госэкспертиза проверит новую смету, исполнительной власти придется запрашивать городской парламент об увеличении ассигнований. Два года назад, когда Смольный выходил на увеличение сметы строительства, звучали те же аргументы: про выдвигное поле, международные требования и так далее. И тогда депутаты проголосовали "за", но это был вопрос политический, нашей комиссии для его проработки дали пять дней. Сравнение поможет сделать правильный выбор», – говорит Сергей Никешин. Он предположил, что доклад, который станет результатом работы группы и достоянием не только комиссии, но и всех депутатов, будет готов в феврале следующего года.

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международная строительная выставка и форум

10-13 АПРЕЛЯ 2013
Санкт-Петербург
Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на www.interstroyexpo.com

Организаторы: primexpo, ITE GROUP LLC, IFC

+7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru

РЕКЛАМА

10 ЛЕТА

PRO ESTATE EVENTS

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '12

ДЕКАБРЬ 2012

7 Нижний Новгород 13 Москва 18 Санкт-Петербург
11 Екатеринбург 17 Казань 21 Омск

+7 (495) 668 09 37 www.PROEstate.ru +7 (812) 640 60 70

РЕКЛАМА

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

конференция

Энергия для ЖКХ

Валерия Битюцкая. Бизнес уже давно уделяет внимание энергосберегающим решениям в строительстве. Государственные структуры пока менее активны. Участники Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий» обсудили ряд вопросов, связанных с энергоэффективностью объектов недвижимости в России.

Конгресс прошел в рамках IX Международной специализированной выставки и конференции «ЖКХ России». Структура деловых мероприятий была ориентирована на решение задач по реализации государственной политики на местном уровне в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и в первую очередь – в области энергоэффективности и энергосбережения, управления, содержания и ремонта зданий и инженерных систем. Участники обсудили задачи и пути реализации государственной программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года».

Ведущие специалисты жилищно-коммунальной сферы обсудили еще ряд вопросов, связанных с эффективным использованием энергетических ресурсов, включая нормативные, финансовые и практические аспекты.

«Эти вопросы важны не только для организаций, но и для каждого гражданина, – отметил председатель комиссии по вопросам депутатской этики Государственной Думы РФ, президент Национального объединения СРО в области энергетического обследования и глава оргкомитета конгресса Владимир Пехтин. – Это не первый наш диалог. Но важно отметить, что власти после таких крупных мероприятий делают определенные выводы

и получают новый импульс для реализации соответствующих решений».

Энергоэффективность – это один из основных приоритетов внутренней политики России, считает Владимир Пехтин. «Принимая во внимание тот факт, что Россия вступает во Всемирную торговую организацию, нам нужен масштабный приток внешних и внутренних инвестиций, который можно получить, продемонстрировав устойчивое развитие во всех секторах экономики, и особенно – в области энергосбережения», – подчеркнул эксперт. Речь идет не только о снижении энергопотребления в отдельных областях промышленности, но и о создании новых технологических сфер бизнеса, модернизации, улучшении условий проживания людей и производстве высокотехнологичных товаров.

Финансирование программы можно обеспечивать и путем частных инвестиций, уверен г-н Пехтин. Министерство экономического развития рассчитывает привлечь в сферу энергосбережения именно частный капитал, и одним из инструментов должен стать рынок энергосервисных услуг. «Правительство работает сразу в нескольких направлениях, – отмечает глава оргкомитета конгресса. – Это создание правовой базы в области энергосбережения, реализация пилотных проек-

тов и информационная поддержка проводимых мероприятий. Уверен, что благодаря проводимым дискуссиям мы сможем включить наиболее комплексные решения в программу реализации».

Особого внимания, по мнению участников, требует государственный и бюджетный сектор. И в первую очередь важно решить вопросы со стоимостью ресурсов, чтобы срок их окупаемости соответствовал рыночным показателям. «Переход на энергоэффективные рельсы должен привести к снижению тарифов», – считают профессионалы. Однако сегодня стоимость привычных энергоресурсов по-прежнему увеличивается. Одним из стимулов должно стать применение долгосрочных методов тарифного регулирования. При таком регулировании у компаний возникает весомый повод снижать затраты: сэкономленные ресурсы и средства можно будет использовать в своих целях.

Еще одной важной задачей, решение которой обсуждали участники конгресса, является оснащение домов приборами учета. Приборы должны появиться во всех государственных учреждениях, и отчитываться по показаниям нужно уже через месяц после установки. Такую же процедуру необходимо пройти всем собственникам квартир. Однако для этого необходимо на федеральном



ВЛАДИМИР ПЕХТИН:
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ – ОДИН ИЗ ОСНОВНЫХ ПРИОРИТЕТОВ ВНУТРЕННЕЙ ПОЛИТИКИ»

уровне разработать механизм финансирования данных программ, а также мероприятий по энергетическому обследованию зданий. «Выполнение задач дается непросто, – поделился г-н Пехтин. – Но, я думаю, уже в следующем году появятся конкретные решения по этим направлениям».

В продолжение темы участники круглых столов, организованных в рамках конгресса, поделились опытом и разработками в области повышения рационального использования тепловых и электрических сетей и технологиями энергосбережения и сохранения окружающей среды.

выставка

Ярмарка недвижимости отметила юбилей

Александра Таирова. В ноябре в Петербурге прошла XXV Ярмарка недвижимости. В выставке приняли участие 400 компаний – лидеров рынка недвижимости.

С юбилеем выставку поздравил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко. Традиционно ярмарка была разделена на тематические разделы, посвященные городской и зарубежной недвижимости, коттеджному строительству. Выставка загородной недвижимости «Альтернатива городу. Коттеджи и загородное строительство» – одна из самых крупных в городе. Участники этого блока смогли обсудить ситуацию с земельными участками, загородным жильем, малоэтажным и коттеджным строительством, готовые дома и проекты, строительные материалы и технологии, дизайн и благоустройство. Более 150 строительных и девелоперских компаний представили свои проекты в рамках раздела.

В Салоне зарубежной недвижимости приняли участие 53 российских и зарубежных компании, работающие с квартирами и домами в 40 странах мира.

Наибольшее количество участников собрала Ярмарка городской недвижимости: 167 компаний представили посетителям свои предложения по строящейся и вторичной недвижимости Санкт-Петербурга, включая банковские кредитные



программы, юридические услуги и информационные ресурсы, связанные с рынком.

Всего стенды компаний посетили более 30 тысяч человек.

Деловая программа включала 58 семинаров и консультаций. В рамках XXV Ярмарки профессионалы обсудили вопросы взаимодействия бизнеса и власти, обязательства и ответственность представителей строительной ин-

дустрии и города, прозрачность законодательства. В ходе конференции уделено внимание приемлемости современной системы законов для существования экономически сильной и конкурентной строительной отрасли.

На семинарах участники смогли обсудить минимизацию рисков при заключении договора с застройщиком, выгодные условия получения ипотечного кредита на вторичном

рынке, порядок действий при продаже, дарении или приобретении доли в квартире и многие другие актуальные вопросы. Кроме того, часть программы была посвящена долевого строительству. Эксперты поделились подробными инструкциями для дольщиков, а представители экспертного совета по определению надежности строительных компаний рассказали о контроле качества квартиры на этапе строи-

тельства и в момент приемки. В загородном блоке особое внимание уделено недвижимости в пригородах Петербурга, а также новым технологиям строительства.

На выставке были подведены итоги конкурса «Доверие потребителя», а компания «УНИСТО-Петросталь» сделала акцент на перспективах создания достойной инфраструктуры и провела конкурс «Детская площадка мечты».

В этом году состоялась премьера нового раздела «Недвижимость в доход». Это центр переговоров для частных инвесторов по вопросам вложения средств в жилую и коммерческую недвижимость. «Новая программа – ответ Ярмарки недвижимости на возрастающий у петербуржцев интерес к инвестиционным объектам, – отмечают организаторы выставки. – Состоятельные горожане хотят грамотно и надежно распорядиться своими средствами и основным объектом инвестирования выбирают недвижимость».

Участники выставки говорят о том, что интерес горожан стал более предметным. Петербуржцы не просто изучают рынок, а приходят уже с конкретными вопросами.

Президиум ССОО: подготовка к X Съезду строителей в центре внимания

22 ноября состоялось заседание президиума Союза строительных объединений и организаций.



Заседание прошло под председательством вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента Союза Игоря Метельского. В работе президиума приняли участие Александр Вахмистров, первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», и Андрей Артеев, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Подготовка к X Съезду строителей Санкт-Петербурга

Одним из важнейших вопросов повестки заседания стала подготовка к X Съезду строителей Санкт-Петербурга. Решением президиума сформирована повестка, включающая выступления на актуальные темы функционирования и развития строительного комплекса.

С приветственным словом в адрес делегатов X съезда выступит президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев. Приглашения принять участие в работе съезда направлены также в НОСТРОЙ, НОП, НОИЗ, Министерство регионального развития и другие ведомства, регулирующие отраслевую деятельность.

С основным докладом в рамках съезда выступит губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко. Профессиональное сообщество получит возможность из первых уст услышать оценку состояния городской стройки, информацию о перспективах развития отрасли – какими их видит правительство Петербурга.

В рамках съезда запланированы выступления Александра Вахмистрова, Владимира Шахова, генерального директора НП «Национальный центр «Специальный ресурс», Льва Каплана, вице-президента и директора «Союзпестрострой», Владимира Чмырева, президента СРО НП «Балтийский строительный комплекс», Вячеслава Заренкова, президента Etalon Group, и, возможно, других представителей строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Темы докладов охватывают широкий спектр отраслевых проблем: инвестиционно-строительная деятельность, изменения в профильном законодательстве и их последствия для развития строительного комплекса, роль проектного финансирования в развитии строительства; также речь пойдет о роли такого инструмента консолидации и развития отрасли, как съезд строителей.

Регламент работы съезда будет размещен на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru.

Съезд строителей – знаковое событие для всего строительного рынка Санкт-Петербурга. В диалоге между строителями и органами городской власти, который состоится на съезде, будут подведены итоги строительного года, определены основные проблемы и пути их пре-

одоления. Съезд станет площадкой для решения стратегических задач отрасли. Организатор съезда – Союз строительных объединений и организаций – приглашает строителей принять участие в работе важнейшего профессионального форума. Заявки на участие принимаются в дирекции ССОО по факсу (812) 570-30-63 и по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru. На сайте Союза в разделе «Съезд строителей» организована онлайн-регистрация.

Подготовка к главному ежегодному событию в жизни строительного комплекса получила широкое освещение. Ввиду высокой значимости этого мероприятия Городской центр размещения рекламы предоставил организаторам возможность разместить информационный ролик на 20 городских мониторах и десятки баннеров на городских щитах. Подготовку и проведение съезда строителей Санкт-Петербурга освещают генеральный информационный партнер – «Кто строит в Петербурге», официальный информационный партнер – «Строительный Еженедельник», а также около 20 информационных партнеров – авторитетных профильных изданий.

X Съезд строителей Санкт-Петербурга состоится при поддержке строительного комплекса города. Партнеры: ЗАО «Эталон-ЛенСпецСМУ», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», НП «Балтийский строительный комплекс», СРО НП «Строители Петербурга», ЗАО «ЭкспоФорум», ООО «Завод слоистых пластиков», СРО НП «Строительный ресурс», СРО НП «Стандарт-Проект», СРО НП «Стандарт – Изыскания», ООО «Гарант ПБ».

Дольщики, исполнение стандартов НОСТРОЙ и другие вопросы повестки

Решением президиума одобрена резолюция VII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», состоявшейся 15 ноября. Решения конференции максимально отражают всю амплитуду насущных проблем строительного комплекса. Резолюция, отражающая консолидированную точку зрения представителей отрасли, будет передана в органы власти. Ознакомиться с текстом документа можно на сайте ССОО.

В рамках президиума состоялось обсуждение вопроса деятельности Фонда оказания помощи обманутым дольщикам, функционирующего при Союзе строительных объединений и организаций с 2009 года. Это социальный проект, реализуемый строительным сообществом города совместно с органами власти Санкт-Петербурга. С момента начала его работы оказана помощь десяткам гражданам – участникам долевого строительства, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков. Вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза Игорь

Метельский выступил с инициативой продлить реализацию этого социального проекта для выполнения уже принятых на себя обязательств – до принятия федеральных нормативов, регулирующих взаимоотношения дольщиков и застройщиков. Инициатива получила одобрение членов президиума.

В повестку президиума был также включен вопрос о подведении итогов проведения в Санкт-Петербурге всероссийского профессионального праздника «День строителя», оператором которого являлся Союз строи-

тельных объединений и организаций. Президиум поддержал предложение Александра Вахмистрова о передаче средств, не израсходованных в рамках подготовки и проведения праздничных мероприятий, в храм Первоверховного апостола Петра – Храм строителей.

Президиум обсудил также вопрос контроля за исполнением стандартов НОСТРОЙ, принятых саморегулируемыми организациями в качестве стандартов СРО, и другие проблемы функционирования системы саморегулирования.



Правительство
Санкт-Петербурга



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

**Подарим детям
праздник!**

**7 и 8
января** **начало в
11:30**

Мюзик Холл



Снегурочка

добрая детская сказка 0+

Информация о приглашениях по телефонам:
(812) 570-30-63, 714-23-81, 312-64-72
www.stroysoyuz.ru

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 954 от 18.09.2012

О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.02.2006 № 131

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282–43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «РАНТ» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.03.2004 № 420 «О проектировании и строительстве офисного здания по адресу: Выборгский район, на пересечении Б. Сампсониевского пр., М. Сампсониевского пр. и Гренадерской ул. (западнее дома № 34, литера А, по Б. Сампсониевскому пр.)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.02.2006 № 131 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.03.2004 № 420», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2009 № 866 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.02.2006 № 131», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 08.06.2004 № 02/ЗК-005297 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменения в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.02.2006 № 131 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.03.2004 № 420», заменив в приложении к постановлению слова «в сентябре 2009 года» словами «в январе 2013 года».

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2009 № 866 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.02.2006 № 131».

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И. М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний**Невский район Санкт-Петербурга, МО Рыбацкое
20 ноября 2012 г.**

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, малый актовый зал.

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части: Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами – не менее 5 метров, с северо-восточной и с северо-западной сторон.

Адрес земельного участка применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Невский район, Рыбацкое, юго-восточнее д. 5, корп. 3, лит. А по ул. Дмитрия Устинова.

Заявитель: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: Не поступали.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 01 ноября 2012 г. по 13 ноября 2012 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете: «Санкт-Петербургские ведомости» № 212 (5235) от 02.11.2012. Дата опубликования 02.11.2012;

размещение на сайте администрации Невского района Санкт-Петербурга;

размещение экспозиции с 02.11.2011 по 13.11.2012 в здании администрации района.

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществлено письмами администрации Невского района: ОАО «Ленэнерго» № 120/124 от 01.11.2012; Местная религиозная организация «Невская община Древлеправославной Поморской Церкви» – ул. Караваевская, 18, лит. В (офисное здание) № 120/125 от 01.11.2012; Местная религиозная организация «Невская община Древлеправославной Поморской Церкви» – ул. Караваевка, 16, лит. А (церковь) № 120/127 от 01.11.2012; ОАО «Петербургские аптеки» № 120/126 от 01.11.2012; правлению жилого дома по адресу: ул. Дмитрия Устинова, 5, лит. А № 120/123 от 01.11.2012.

1.3. Другие способы информирования:

Рассылка письма о проведении публичных слушаний от 01.11.2012 исх. № 114–1734 всем членам районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Невскому району.

2. Обсуждение документации: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, малый актовый зал, 13.11. 2012, 15.30.

В ходе обсуждений поступили следующие вопросы, замечания и предложения участников обсуждения:

1. Слизников А.К.: Сколько этажей у здания? И сколько на территории предусмотрено машиномест? Ответ: Григорьев Д.Н. Здание двухэтажное, без техэтажа, без чердака, высота здания 8,80 м. На территории согласно расчетам предусмотрено 10 стояночных машиномест, а также закрытое здание автомобильных боксов.

2. Слизников А.К.: Что за работы проводятся в настоящее время на этом участке, ведут газопровод? Ответ: Смирнов Ю.А. Работы ведутся по выносу газопровода с территории строительства подстанции скорой помощи.

3. Слизников А.К.: Как предусмотрен выезд машин скорой помощи, будут ли создавать шум (включена будет сирена и т.д.)? Ответ: Григорьев А.К. Выезд предусмотрен сразу на ул. Д. Устинова, проблесковые маячки будут включаться только в экстренных случаях, где нужно будет объехать пробки или при затрудненном движении.

4. Слизников А.К.: Как будет проходить обработка сан. машин, они должны же будут обраба-

тываться? Ответ: Григорьев А.К. Да, будут обрабатываться, для этих целей предусмотрен 9-й бокс, в здании автомобильных боксов.

5. Слизников А.К.: Сейчас на территории располагается открытая автостоянка, она будет ликвидирована? И еще вопрос: в здании будет вода, отопление, куда будут подключено к жилому дому? Ответ: Григорьев А.К. Автостоянка будет ликвидирована. Отопление и, конечно, водопровод – все будет подключено к существующим магистральным сетям.

6. Слизников А.К. Строительство данного объекта жители поддерживают.

В результате публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

Слизников А.К.: Строительство данного объекта жители поддерживают.

Перечень отклоненных замечаний и предложений, поступивших письменно: Письменные предложения не поступали.

Выводы по результатам публичных слушаний: Запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части: минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами – не менее 5 метров, с северо-восточной и с северо-западной сторон предложено для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний**Невский район Санкт-Петербурга, МО Рыбацкое
20 ноября 2012 г.**

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, малый актовый зал.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Невский район, Рыбацкое, юго-восточнее д. 5, корп. 3, лит. А по ул. Дмитрия Устинова.

Заявитель: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступали.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 01 ноября 2012 г. по 13 ноября 2012 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Санкт-Петербургские ведомости» № 212 (5235) от 02.11.2012. Дата опубликования 02.11.2012;

размещение на сайте администрации Невского района Санкт-Петербурга;

размещение экспозиции с 02.11.2011 по 13.11.2012 в здании администрации района.

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществлено письмами администрации Невского района: ОАО «Ленэнерго» № 120/124 от 01.11.2012; Местная религиозная организация «Невская община Древлеправославной Поморской Церкви» – Караваевская ул., 18, лит. В (офисное здание) № 120/125 от 01.11.2012; Местная религиозная организация «Невская община Древлеправославной Поморской Церкви» – Караваевская ул., 16, лит. А (церковь) № 120/127 от 01.11.2012; ОАО «Петербургские аптеки» № 120/126 от 01.11.2012; правлению жилого дома по адресу: ул. Дмитрия Устинова, 5, лит. А № 120/123 от 01.11.2012.

1.3. Другие способы информирования.

Рассылка письма о проведении публичных слушаний от 01.11.2012 исх. № 114–1734 всем членам районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Невскому району.

2. Обсуждение документации: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, малый актовый зал, 13.11. 2012, 15.00.

В ходе обсуждений поступили следующие вопросы, замечания и предложения участников обсуждения:

1. Смирнов Ю.А.: Какие сроки строительства данного объекта? Ответ: Григорьев Д.Н. Начало строительства объекта 2013 год.

2. Ахремчук А.Ф. Строительство подстанции скорой медицинской помощи – это объект очень значимый и жизненно необходимый. Я рад, что приступают к строительству. Реализация объекта необходима для своевременного оказания медицинской помощи населению.

В результате публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Ахремчук А.Ф. Строительство подстанции скорой медицинской помощи – это объект очень значимый и жизненно необходимый. Я рад, что приступают к строительству. Реализация объекта необходима для своевременного оказания медицинской помощи населению.

Перечень отклоненных замечаний и предложений, поступивших письменно: Письменные предложения не поступали.

Выводы по результатам публичных слушаний: Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства предложен для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

**Уважаемые читатели!**

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге
Кто строит

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

**ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»**

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты «Кто строит в Петербурге»
ПО ЛЬГОТНОЙ ЦЕНЕ.
Курьерская доставка до вашего офиса

Подробная информация по телефону
(812) 242-06-40
e-mail: spb@ktostro.it.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

6 декабря 17⁰⁰-21⁰⁰

театр-фестиваль
БАЛТИЙСКИЙ ДОМ
метро «Горьковская»



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

НА ВЫСТАВКЕ ДЛЯ ВАС:

**СКИДКИ,
РАССРОЧКИ,
ИПОТЕКА**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru

32-701-32



ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2012



СПОНСОРЫ ВЫСТАВКИ



Правительство
Санкт-Петербурга



Российский
союз строителей



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

10 лет!

X СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург
3 декабря 2012 года

Генеральный
информационный
партнер



Генеральный партнер



Официальный
информационный
партнер



ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. ВО., 103)

Начало в 17.00. Регистрация делегатов с 16.00

Партнеры:



Информационные партнеры:



прием заявок на участие: (812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72

www.stroysoyuz.ru

РЕКЛАМА

Квартиры

в строящихся домах

0%
РАССРОЧКА
НА 3 ГОДА



АДМИРАЛ

от 65 000 руб./кв. м. м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / Брестский бул.
ДОМ СДАН!

ЯКОРЬ

от 65 000 руб./кв. м. м. «Старая деревня»

ул. Оптиков / ул. Туристская
ДОМ СДАН!

Каштан Ябло

м. «Приморская»

Морская наб., Васильевский о-в

КВАРТИРЫ ОТ
65 000 РУБ./М²

ЛЕСНАЯ СКАЗКА

СПЕЦ. ЦЕНА
КВАРТИРА-СТУДИЯ
от 2 200 000 руб. м. «Лесная»

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

МАРШАЛ-2

Квартиры от 2 860 тыс. руб. м. «Ленинский пр.»

Ленинский пр. / пр. М. Жукова
ДОМ СДАН!

БОГАТЫРЬ

СПЕЦ. ЦЕНА
1-к. квартира 33 м²
2 750 000 руб. м. «Пионерская»

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

НЕБО МОСКВЫ

от 71 400 руб./кв. м. м. «Фрунзенская»

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

СКИДКА
до 15%

АКВАРЕЛЬ

СПЕЦ. ЦЕНА
1-к. квартира 33,86 м²
2 800 000 руб.
1-к. квартира 36,67 м²
2 900 000 руб. м. «Старая деревня»

ул. Туристская
Срок сдачи: 1 кв. 2013

336-0-336 пл. Конституции, 7 (БЦ «Лидер»), Невский пр., 90-92
www.lidgroup.ru

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru

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

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

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