

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ГОРОДСКАЯ ДОМОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ПЛАНИРУЕТ
ПРИСТУПИТЬ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖК «СОФИЯ» СТР. 5

ОСОБЕННОСТИ ПЕТЕРБУРГСКОЙ «ОХОТЫ»
ЗА ЗЕМЛЕЙ СТР. 8–9

ПОКУПАТЕЛИ КВАРТИР НЕ БУДУТ ОТВЕЧАТЬ
ЗА ИНВЕСТОРА СТР. 14

10 лет!

**День
строителя** 2012

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург
9 августа 2012 года**

РЕКЛАМА



Марк Лернер:
«Нам нужны
прозрачные правила» СТР. 6-7

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

23.07

«Чистая вода» получит 3 миллиарда

В 2012 году из федерального бюджета по программе «Чистая вода» регионы получат 3 млрд рублей, в том числе Ленинградская область – 48,02 млн рублей. Об этом свидетельствует распоряжение Правительства РФ № 1272-р «Распределение средств федерального бюджета, предоставляемых в 2012 году в виде субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ в рамках федеральной целевой программы «Чистая вода» на 2011–2017 годы на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации по реализации мероприятий региональных программ в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод».

Судебные приставы выносят мебель из офиса «М-Индустрии»

Судебные приставы Петербурга приступили к изъятию арестованного имущества известной петербургской строительной компании ЗАО «М-Индустрия», признанной должником. Офисная мебель и оргтехника будут реализованы в счет погашения задолженности, сообщила пресс-служба Федеральной службы судебных приставов. Должниками-неплательщиками являются бывший генеральный директор компании (его долг банку составляет около 303 млн рублей), ЗАО «М-Индустрия» (более 708 млн рублей) и «Строительное объединение «М-Индустрия» (более 686 млн рублей). В добровольном порядке была погашена меньшая часть долгов – по заработной плате (более 9 млн рублей), а также возвращено 6,5 млн рублей в бюджет и внебюджетные фонды. Более никаких мер для исполнения решения суда и погашения долга в добровольном порядке должники не приняли. Судебными приставами был наложен арест на все имущество, принадлежащее ЗАО «М-Индустрия», в том числе арестованы имущественные права на получение квартир в жилом комплексе «Поэма у трех озер». В настоящее время в районных судах на рассмотрении находятся гражданские дела о признании права собственности на квартиры. Если суд подтвердит права граждан на собственность, данные квартиры будут изъяты из описи ареста и переданы владельцам.

24.07

Средняя стоимость стройматериалов выросла

В июне в России выросла средняя стоимость всех строительных материалов, кроме цемента, сообщает Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга (НАСИ). Цемент в среднем по России подешевел на 1,4%. При этом товарный бетон и готовые цементные растворы подорожали на 1,6%, нерудные строительные материалы – на 0,6%, а черный металлопрокат – на 0,3%. Средняя цена на железобетонные изделия выросла на 5%, стоимость силикатного кирпича и стеновых блоков на цементной основе повысилась на 3–5%, товарного бетона и готовых цементных растворов – на 1,6%, нерудных строительных материалов – на 0,6%, а черного металлопроката – на 0,3%. В свою очередь, наибольшее увеличение стоимости за прошлый месяц эксперты зафиксировали на рынке керамического кирпича: цены на него в среднем по России увеличились на 5,2%.

Исторический центр ждет субсидий

Финансирование программы «Сохранение исторического центра Санкт-Петербурга на 2013–2018 годы» будет осуществляться за счет бюджетных средств, в том числе и за счет федеральных субсидий в размере 30% от общего объема, и за счет средств частных инвесторов. Вопросы включения затрат на реализацию программы в бюджет Санкт-Петербурга на 2013 год будут решаться в ходе бюджетного процесса. Точные расчеты показателей финансовых затрат будут произведены после согласования и утверждения содержательной части программы, в частности, итогового технико-экономического обоснования мероприятий в отношении объектов исторического центра Санкт-Петербурга.

Такой ответ дал губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко на запрос депутата Законодательного собрания Бориса Вишневого. Георгий Полтавченко напомнил, что согласно бюджетному кодексу РФ долгосрочные целевые программы, реализуемые за счет средств бюджета субъекта РФ, утверждаются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

25.07

Заведены уголовные дела о хищении на КАД

Три уголовных дела, связанных с хищением денежных средств во время строительства кольцевой автодороги (КАД), расследуются в Петербурге. Речь идет о причиненном ущербе на сумму не менее 1 млрд рублей. Весной 2011 года Генпрокуратура сообщила, что ведомство выявило хищение более 211 млн рублей, выделенных для строительства участка КАД от автомобильной дороги «Нарва» до поселка Бронка. По этому факту было возбуждено уголовное дело о мошенничестве. Прокуратура сообщила, что подозреваемым по делу проходит генеральный директор ООО «Флора», участвовавшего в строительстве КАД. В настоящее время все три дела находятся на стадии предварительного следствия.

Срок получения разрешения на строительство сократят

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев сообщил о нововведениях в строительстве жилья. Речь идет о дорожной карте по строительству, которая, как считают власти, позволит обеспечить развитие массового строительства комфортного жилья. «К 2018 году, в соответствии с этой картой, почти в семь раз должно сократиться время получения разрешения на строительство», – пообещал Дмитрий Медведев. – Если мы приблизимся к этим цифрам, я буду считать, что деятельность правительства в этом направлении является удачной: с 423 дней в среднем на получение разрешения – до 56 суток». Кроме того, федеральные власти намерены подготовить условия для приватизации земельных участков. «Мы в течение многих лет говорили, что земля – это наша высшая ценность, что мы ее не можем распродавать, что это богатство будущих поколений. Ну и что в результате мы имеем? Очень часто имеем просто деградацию земельного фонда и отсутствие реальных возможностей для строительства, в том числе жилья, социальной инфраструктуры, решения насущных проблем, которые стоят перед гражданами. Поэтому нам нужно будет все-таки принимать решения», – сказал премьер-министр.

26.07

Более 2000 петербуржцев проживают в аварийных домах

Прокуратурой Петербурга проведена проверка расселения многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или расселению. По информации жилищного комитета Петербурга, в городе 734 многоквартирных дома, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, из них 352 полностью расселены. Проверка показала, что органами исполнительной власти мероприятия по переселению граждан реализуются не в полном объеме: до настоящего времени в домах, признанных аварийными, проживают более 2000 семей, безопасность и благоприятное проживание которых не обеспечены. Проверкой выявлены и другие нарушения. Консервация полностью расселенных аварийных зданий в нарушение требований статьи 37 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не осуществляется. Профилактические меры по предотвращению незаконного заселения расселенных домов, в том числе иностранцами гражданами, принимаются не во всех случаях, пустующие аварийные дома зачастую являются пристанищем для мигрантов. Прокуратурой Петроградского района в ходе проверки установлено, что незаконно заселены и используются неустановленными лицами жилые помещения в домах, признанных аварийными, по следующему адресу: дома 17 и 24 по Александровской улице, дома 12, 16 и 16 А по Владимирской улице в городе Ломоносове. По всем выявленным нарушениям приняты меры прокурорского реагирования: внесено 11 представлений, принесено 13 протестов.

Сбербанк повысит ставки

Сбербанк России намерен повысить ставки по ипотеке с 1 августа. Повышение произойдет на 0,5 п.п. В банке считают, что такое повышение ставки не критично и могло быть гораздо больше. Формально банк не повышал эти ставки больше года. Между тем с октября его жилищные кредиты стали дорожать из-за завершения акции с ипотекой под 8% годовых и повышения ставок по нескольким не крупным ипотечным программам в декабре.

27.07

Откроют вторую очередь Коломяжского путепровода

11 августа будет открыта вторая очередь Коломяжского путепровода, ведущая из центра города в Приморский район. В ходе ее строительства была сооружена половина моста в створе Карельского переулка на три полосы, построенно продолжение Коломяжского проспекта от улицы Генерала Хрулева до Аэродромной и набережной Черной речки, от Коломяжского проспекта до Карельского переулка. Дорожные строители переустроили железнодорожные подъездные пути Северного завода и нечетную горловину станции Новая Деревня. Проезд по железнодорожным путям будет законсервирован. Подрядчиком работ на Коломяжском путепроводе является ЗАО «Трест «Ленмостострой» (ЛМС), с которым в конце 2008 года был заключен договор на сумму 2,64 млрд рублей.

Военным дали 3000 квартир

За первое полугодие 2012 года ФГУ «Западное региональное управление жилищного обеспечения», входящее в структуры Минобороны РФ, заключило 3292 договора служебного найма жилья для военнослужащих. В 2011 году было заключено 1957 таких договоров.

Главный штаб ВМФ переедет в Адмиралтейство

Переезд офицеров главного штаба ВМФ России в Петербург завершится в конце августа. По словам главнокомандующего ВМФ РФ вице-адмирала Виктора Чиркова, Министерство обороны выделило в Петербурге порядка 100 квартир на обеспечение офицеров жильем. Эксперты оценили стоимость переезда в 40–50 млрд рублей (в ценах 2008 года). Инициатива Генштаба и Минобороны перевести штаб флота из Москвы в Санкт-Петербург возникла в 2007 году и объяснялась тем, что здесь собраны научные, образовательные и промышленные центры, связанные с ВМФ: Военно-морская академия им. Кузнецова, конструкторские бюро «Рубин» и «Малахит», судостроительные заводы «Северная верфь» и «Балтийский завод».

в Петербурге
Кто строит

№ 29 (76) 30 июля 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел/факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, отмеченные значком «РЕКЛАМА», а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные 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 Отсалайнен
E-mail: spb@ktostruit.ru

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

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

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

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-3255
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 27.07.2012 в 23.00

На Васильевском появится новый музей

Наталья Бурковская. Новый музей академического и современного искусства может появиться на месте комплекса Литейного двора Академии художеств. С такой инициативой выступил президент Российской академии художеств Зураб Церетели.

Смольный поддержал идею, и на прошлой неделе вице-губернатор Петербурга Василий Кичеджи поручил начать процесс передачи комплекса зданий Литейного двора (4-я линия Васильевского острова, 1–3) из федеральной собственности (Росимущества) в городскую.

Напомним, что это уже четвертый музейный проект властей за год. Если его куратором станет Зураб Церетели, логично предположить, что он привлечет спонсоров со стороны. Однако инвесторы не рвутся участвовать в подобных малоприбыльных проектах, поэтому, скорее всего, затраты лягут на плечи бюджета.

По словам г-на Церетели, Академия художеств готова отказаться от всего комплекса Литейного двора в пользу города, но здания, скорее всего, придется снести, так как они не являются памятниками и не представляют ценности. Пока же, по данным чиновников, проект находится на этапе передачи собственности и изучения, поэтому говорить об инвестициях, сроках реализации и архитектурных формах еще рано.

За то идеологи проекта охотно рассуждают о его наполняемости. Основу экспозиции составят около 100 тысяч шедевров, хранящиеся в запасниках Научно-исследовательского музея академии, располагающегося в главном здании института имени И. Е. Репина. По данным г-на Кичеджи, существующий музей не располага-



КОМПЛЕКС
ЗДАНИЙ
ЛИТЕЙНОГО
ДВОРА
АКАДЕМИИ
ХУДОЖЕСТВ
ПЕРЕДАДУТ
В ГОРОДСКУЮ
СОБСТВЕННОСТЬ

ет площадью для размещения всех экспонатов и сегодня большая их часть хранится в запасниках. Важной задачей станет и создание большого отдела современного искусства, а также площадок для временных выставок.

Вопрос об открытии музея современного искусства губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поднимал еще на февральском совещании с директором центрального выставочного зала «Манеж» Кириллом Кузьминым, который

посетовал в беседе, что им негде хранить более 3000 экспонатов. Правда, тогда глава города обещал разместить музей во Фрунзенском районе. На данный момент о судьбе проекта ничего неизвестно.

Интересно, что в нашем городе на сегодняшний день функционируют несколько частных музеев современного искусства, самые крупные из которых (галерея «Эрарта» и «Новый музей») находятся на Васильевском острове.

По мнению экспертов, новые му-

зеи лучше возводить в новых городских районах, проектах КОТ и городах-спутниках, где отсутствуют культурные якоря. Васильевский же сегодня переполнен музеями и историческими объектами. С другой стороны, концентрация экспозиционных площадок позволит создать мощный культурный центр города.

По самым скромным подсчетам аналитиков, инвестиции в подобные проекты составляют от 4 млн до 20 млн USD.

Социальные программы на контроле

Евгений Иванов. Вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский сообщил, что город сформировал 73 участка для предоставления многодетным семьям. А в полпредстве сообщили, что в Северо-Западном федеральном округе организован контроль за исполнением указов президента, направленных на улучшение условий жизни в семьях граждан.

Г-н Метельский разъяснил, как реализуются меры по наделению земель для индивидуального жилищного и дачного строительства, в ответ на коллективный запрос депутатов Законодательного собрания: Алексея Воронцова, Юрия Гатчина, Владимира Дмитриева, Ирины Ивановой, Ирины Комоловой, Игоря Коровина и Константина Смирнова.

Как сообщается в ответе, в границах территории, расположенной в городе Ломоносове, юго-восточнее пересечения улиц Авроры и Заварина, за счет средств бюджета Санкт-Петербурга сформированы 30 земельных участков. Эти земли планируется предоставить многодетным семьям. Сейчас рассматривается вопрос об обеспечении территории инженерией.

Немного ранее для многодетных семей за счет средств бюджета Петербурга были проведены формирование и постановка на государственный кадастровый учет 43 земельных участков под индивидуальное жилищное или дачное строительство.

Пять земельных участков из более чем 11 тысяч заявок в 2012 году уже предоставлены. Постановлением правительства Санкт-Петербурга утвержден перечень территорий, планируемых к возможной передаче для ИЖС гражданам России, имеющим трех и более детей. В перечень вошли названный выше участок в Ломоносове, Волхонское шоссе, юго-западнее пересечения с Красной улицей в Володарском, наделы вдоль Колхозной улицы с восточной стороны в Павловске, участок на проспекте Красных Командиров в Красном Селе и две территории в поселке Стрельна: юго-восточнее и юго-западнее Санкт-Петербургского шоссе и Народного переулка.

По статистике в начале июля количество многодетных семей, проживающих в Петербурге, составило 16 183. Из них 1481 семья состоит на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий.

По Указу Президента № 600 «О мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем» предусмотрено предоставление семьям, имеющим трех и более детей, бесплатных земельных участков, включая создание необходимой инфраструктуры, для индивидуального жилищного строительства. Контроль полпреда показал, что субъектами Российской Федерации округа в основном сформирована нормативно-правовая база. Прорабатываются вопросы дополнительного привлечения средств для обеспечения земельных участков необходимой инженерной и социальной инфраструктурой. Ряд предложений по мерам, необходимым для реализации указа № 600, направлены в Правительство РФ.

«Главстрой-СПб» в центре событий

Любовь Андреева. На прошлой неделе Смольный сообщил о своих претензиях к компании «Главстрой-СПб». Город подает в суд, так как инвестор не выполнил обязательства по обеспечению инфраструктурой жилого квартала «Юнтолово».



ДЕТСКИЙ САД
СДАЕТСЯ «ПОД КЛЮЧ»

По данным Смольного, компания обещала построить и передать инфраструктуру в 2011 году, однако эта работа до сих пор не проведена. В целом «Главстрой-СПб» планировал построить в квартале «Юнтолово» 2,2 млн кв. м. В течение месяца правительство направит в арбитражный суд исковое заявление по расторжению договора с «Главстроем-СПб».

Как бы ни сложилась судьба этого проекта, шум вокруг компании не помешает ей реализовать текущие работы. Так, «Главстрой-СПб» получил на прошлой неделе официальное разрешение правительства Петербурга на строительство первой очереди в 19-м квартале проекта «Северная долина».

В первой очереди 19-го квартала на земельном участке площадью около 28 га планируется построить два многоквартирных дома, в одном из которых будет три секции, а в другом – шесть. Этажность домов – 24–27 этажей. В первом доме будет около 800 квартир общей площадью более 34 тыс. кв. м, во втором – более 770 квартир общей площадью около 36,5 тыс.

кв. м. Кроме того, планируется возведение встроенно-пристроенной надземной автостоянки на 82 машиноместа и помещений обслуживания населения.

Кроме того, на заседании правительства рассмотрен и утвержден проект постановления о приобретении у ООО «Главстрой-СПб» в собственность Петербурга дошкольного образовательного учреждения в поселке Парголово, в 3-м Верхнем переулке, 25, корп. 3, лит. А. Школа на 190 мест находится на земельном участке площадью 0,86 га.

Приобретение ДОУ планируется по цене, определенной комитетом по строительству согласно установленному порядку, – 187,3 млн рублей.

Строительство объекта началось летом 2009 года, и теперь, спустя 3 года, он готов к приему детей, проживающих в «Северной долине». Строителями детский сад сдается «под ключ». Администрация района провела все необходимые подготовительные работы, и в этом году детский сад № 8 должен быть открыт.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«РосТрансСтрой» выпустил акции.** ЗАО «РосТрансСтрой» зарегистрировало выпуск обыкновенных именных акций. Размещается 19 тыс. акций номинальной стоимостью по 250 рублей. Общий объем выпуска по номинальной стоимости 4,75 млн рублей. Способ размещения эмиссии – закрытая подписка. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-20812-J-001D.

«РосТрансСтрой» – головная компания строительного холдинга. Группа компаний специализируется на работах по строительству и реконструкции инфраструктуры железных дорог.

■ **ЖК «Рио» включен в программу «Стимул».** Проект холдинга Setl Group ЖК «Рио» на Дальневосточном проспекте включен в список объектов – участников программы «Стимул» Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Соответствующее соглашение о фондировании было подписано между ОАО «АИЖК», ОАО «Банк БФА», выступающим кредитором проекта, и ООО «Сэтл Сити» (входит в холдинг Setl Group), выступающим гарантом.

Схема работы АИЖК по программе «Стимул» предполагает рефинансирование задолженности застройщика в банке под более низкую ставку, нежели ставка по проектному финансированию. Напомним, что банк БФА в настоящее время осуществляет проектное финансирование строительства ЖК «Рио»; общий лимит открытой кредитной линии согласно условиям кредитного договора составляет 800 млн рублей. Банк БФА также планирует разработку ипотечных программ на покупку квартир в проекте.

■ **Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's пересмотрела прогноз для «ЛенСпецСМУ».** По данным агентства, подтверждены долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги компании – «В/В». Также подтвержден кредитный рейтинг выпуска долгового обязательства «В», присвоенный выпуску приоритетных необеспеченных облигаций «ЛенСпецСМУ» на сумму 2 млрд рублей (ставка купона – 14,5%, срок погашения – 2013 год), приоритетных необеспеченных облигаций на сумму 2 млрд рублей (ставка купона – 16%, срок погашения – 2012 год) и обеспеченных облигаций серии 2010-01 объемом 150 млн USD с ограниченным регрессом (срок погашения – 2015 год).

■ **«Кристалл-Палас» закроют на реконструкцию.** Совет директоров холдинга «Газпром-Медиа» принял решение о закрытии на реконструкцию принадлежащего компании кинотеатра «Кристалл-Палас» в Петербурге. Пока проекта реконструкции нет, а разрабатывать его, вероятнее всего, будут московские компании. Реконструкция продлится не менее года. Кинотеатр откроется вновь не ранее чем через год.

проект

Зоопарк ждет своей очереди

Валерия Битюцкая. Первая очередь строительства нового зоопарка в Юнтолове может быть открыта в 2015–2016 годах. Это будет вход в зоопарк, техническая зона и несколько искусственно созданных островов.

Об этом рассказал главный архитектор проекта нового зоопарка, главный архитектор ООО «Интарсия» Александр Миронов. По его словам, в начале 2013 года должны начаться работы по инженерной подготовке территории для дальнейшего строительства. Первая очередь строительства, которая включает в себя вход в зоопарк, техническую зону и павильоны Евразия и Юго-Восточная Азия, может быть открыта в 2015–2016 годах. «Работы включают изготовление и возведение островов, формирование каналов, подведение к ним инженерных сетей», – отметил г-н Миронов.

Напомним, ГК «Интарсия» по заказу комитета по строительству ведет проектирование зоопарка в Юнтолове с начала 2011 года. В 2012-м на проектирование и строительство выделено 562 млн рублей.

Работы по созданию зоопарка начались еще в 90-х, и только на прошлой неделе появился объемный макет будущего проекта. «Никто в России еще не занимался проектированием такого огромного зоопарка с нуля», – говорит Александр Миронов. – Поэтому велика вероятность того, что проект еще будет меняться и оптимизироваться».

Для корректировки технического задания весной этого года была создана рабочая группа, в состав которой вошли представители профильных комитетов, сотрудники Ленинградского, Московского и Таллинского зоопарков и ГК «Интарсия». Группа должна подготовить предложения по изменению параметров сооружений технической зоны зоопарка, логистических решений, а также уточнить объемы и размеры «теплых домов» и открытых вольеров для животных. «Теплые дома» – это павильоны, в которых будет создан микроклимат, соответствующий региону, животные которого в нем представлены. В основном это относится к тропическим широтам. Планируется строительство более 100 открытых вольеров и 13 «теплых домов» площадью от 1500 до 8000 кв.м. Между ними будут построены закрытые переходы.

Общая площадь зоопарка составит 228 га. Первоначально терри-



НА ТЕРРИТОРИИ ЗООПАРКА БУДЕТ БОЛЕЕ 100 ОТКРЫТЫХ ВОЛЬЕРОВ И 13 «ТЕПЛЫХ ДОМОВ»

тория охватывала около 300 га, но впоследствии, по словам г-на Миронова, границы проектирования были скорректированы. Сейчас основная часть будущего зоопарка расположена в квартале № 50. Территория экспозиции ограничена Планерной, Яхтенной, Камышовой улицами и рекой Глухаркой.

«Это еще не последние изменения», – считает Иван Корнеев, член рабочей группы по проектированию нового зоопарка. – Возможно, будет сокращена хозяйственная зона, что позволит увеличить территорию одного из островов. Это рабочие моменты, которые обсуждаются нашей группой. Главное, что проектировщик готов к дискуссии». На данный момент специалистами ГК «Интарсия» уже выполнен основной объем работ: разработан генплан зоопарка с размещением на территории основных зданий и сооружений, продуманы транспортные схемы и безопасность.

Из общей площади (228 га) на 200 га хотят оставить лесопар-

ки, строительство предусмотрено на территории 85 га, где расположится 70 зданий. Экспозиция, занимающая 36 га, представит собой четыре острова: Юго-Восточная Азия и Евразия, Северная и Южная Америка, Африка и Мадагаскар, Австралия. На пятом острове сосредоточится развлекательная инфраструктура, откуда посетители смогут пройти с экскурсией или выбрать для посещения любой остров: каждый из них будет связан с центральным посредством мостов.

«Эстакады и мосты будут расположены на специальных опорах, чтобы не нарушать гидрогеологию этого участка», – подчеркнул Александр Миронов. Такое решение поддержал и эксперт экологического правовозащитного центра «Беллона» Михаил Амосов: «Радует, что при составлении проекта много внимания было уделено экологической составляющей. Удачное решение с каналами, соединяющимися с существующими протоками, и сооружениями на опорах не нарушит

гидрологические параметры местности».

Первый этап проекта, включающий в себя основные планировочные решения, защиту от подтопления и формирование территории, уже находится в экспертизе. Второй и третий этапы, которые содержат решения по транспортным коммуникациям и инженерным сетям внутри зоопарка, строительству зданий и сооружений, а также благоустройству и ландшафтному дизайну, будут подготовлены с учетом рекомендаций рабочей группы до конца года.

Согласно контракту, заключенному между комитетом по строительству и ГК «Интарсия», на проектирование объектов и инженерную подготовку территории направят 3,5 млрд рублей. Окончательную стоимость проекта пока не озвучивают. По словам Александра Миронова, ее еще «считают». Говорить о какой-то точной сумме можно будет после того, как проект выйдет из экспертизы.

ИТОГИ

ГК «СУ-155» сдала более 12 тыс. кв. м жилья в Северо-Западном регионе

За полгода в регионе сдано в эксплуатацию свыше 12 тыс. кв. м жилья и продолжаются работы по возведению более чем 30 объектов, или 200 тыс. квадратов. Большую часть из них планируется ввести в строй к концу года.

В Петербурге завершается возведение очередных корпусов ЖК «Каменка». Приемка управляющей компанией трех 226-квартирных 19-этажных жилых домов площадью 12 764 кв. м каждый намечена на конец 2012 – начало 2013 года.

В III–IV кварталах 2012 года планирует сдать в эксплуатацию 197 тыс. кв. м жилья

в 20-м квартале ЮЗПЧ. Наряду с жилыми домами ГК «СУ-155» передаст городу две школы: по плану общеобразовательные учреждения на 415 и 25 учеников соответственно будут также приняты до конца года.

ГК «СУ-155» ведет строительство дома бизнес-класса в Приморском районе Санкт-Петербурга.

ГК «СУ-155» продолжает вести ряд проектов по реставрации и реконструкции памятников архитектуры федерального и регионального значения. В Кронштадте был представлен для малого чина освящения реставрируемый Никольский Морской собор: 19 апреля 2012 года Патриарх Московский и Всея Руси Кирилл совершил богослужение в восстанавливаемом храме. Кроме того, ГК «СУ-155» продолжает проектные работы по реставрации зданий в историческом центре Санкт-Петербурга.

«София» без промзон

Валерия Битюцкая. Территория заводов «Керамика» и «Стройфарфор» станет жилой. После реновации промышленной зоны Городская Домостроительная компания планирует приступить к строительству жилого комплекса «София». По мнению аналитиков, после вывода промышленных предприятий квартал избавится от главной негативной составляющей.

Участок площадью 20,8 га расположен в границах улиц Софийской, Дмитрова, Бухарестской и Южного шоссе. В настоящее время производственные мощности уже выведены и идет подготовка к началу строительства современного жилого комплекса «София». Площадь жилья комфорт-класса составит 308 тыс. кв. м. Девелопером проекта выступает Городская Домостроительная компания (ГДСК), входящая в бизнес-единицу «Группы ЛСР» «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад». Приступить к строительству и открыть продажи компания планирует до конца 2012 года. А завершить реализацию проекта к 2018 году.

По проекту здесь разместятся 25-этажные жилые дома, построенные по современной сборной технологии с энергоэффективной бесшовной отделкой фасадов, а также многоуровневый современный паркинг более чем на 1900 машиномест.

«Почти все квартиры в жилом комплексе "София" могут похвастаться потрясающими видами на зеленые массивы и водную гладь, а также на городскую перспективу, – отмечает Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад». – С одной стороны к новому комплексу примыкает парк Интернационалистов, а с другой – зеленая территория с системой небольших естественных прудов».

РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ВЫСВОБОЖДАЕТ ПЛОЩАДИ ПОД ЖИЛИЩНОЕ И КОММЕРЧЕСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Квартиры будут передаваться покупателям с чистовой отделкой, включая установку сантехники. Отделка холлов и лестниц будет производиться по индивидуальному дизайн-проекту. Территорию комплекса планируется благоустроить: высадить деревья и кустарники, организовать места для отдыха и прогулок, установить детские и спортивные площадки. В компании отмечают, что транс-

портная доступность жилого комплекса полностью соответствует заявленному классу жилья. Дефицита социальных объектов (детсадов, школ, магазинов, спортплощадок) жители также испытывать не должны.

«Реновация территорий промышленных предприятий имеет общегородское значение, – рассуждает г-н Бабаков. – Это позволяет высвободить обширные площади, причем

как правило, отлично расположенные, под жилищное и коммерческое строительство. В прошлом году "Группа ЛСР" разработала программу по редевелопменту собственных земельных активов, занятых промышленными предприятиями». В результате ряд производственных площадок в различных районах будет перенесен на окраину Петербурга и в Ленинградскую область. «Безусловно, редевелопмент про-

мышленных территорий, который включает в себя вывод производства, подготовку земель, создание проекта и строительство жилья, влечет за собой огромные затраты, как временные, так и инвестиционные, – подчеркивает представитель ЛСР. – Реализация столь масштабных проектов под силу только крупным игрокам рынка».

«С точки зрения жилищного строительства данная территория достаточно привлекательна, – считает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. – После вывода из зоны промышленных предприятий квартал избавился от негативной составляющей». Серьезным плюсом данной локации является непосредственная близость к парку Интернационалистов, где уже запланированы работы по благоустройству.

К минусам проекта, считает г-жа Трошева, можно отнести удаленность от метро, низкую доступность общественного транспорта. Не идет в плюсы и близость к Софийской улице, где большой трафик большегрузов. Это может отпугнуть некоторые категории покупателей. «По нашему мнению, на данной территории целесообразна реализация проекта экономкласса с элементами класса комфорт. Например, для квартир с видом на парк, – говорит эксперт. – В этом случае проект будет успешен».

нарушения

Незаконная стройка «Л1»

Алексей Миронов. Прокуратура Московского района поймала «Л1» на незаконном строительстве и нелегальной рекламе.

К таким выводам пришло ведомство после проверки стройплощадки ООО «Л1 Истейт Строй» на Варшавской улице, 66 (квартал 42–55). Жилой дом строился без разрешения на строительство, что послужило основанием для возбуждения производства об административном правонарушении по статье 9.5 КоАП РФ («Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию»). Кроме того, внесено представление, и генеральный директор ООО оштрафован на 50 тыс. рублей.

Кроме того, оказалось, что застройщик нарушил требования федерального закона «О рекламе». «Л1» размещала информацию о продаже квартир на интернет-сайте и на строительном объекте. Объявление гласило: «Л1 Строительная компания № 1 – великолепные квартиры». По закону, без разрешения на строительство рекламировать объект нельзя. По этому вопросу также вынесено представление.

«Представление рассмотрено,

и требования прокурора удовлетворены. Нарушения устранены, рекламные конструкции демонтированы, удалена информация с интернет-сайта», – сообщила пресс-служба прокуратуры.

Руководитель юридической службы комиссии по работе с потребителями в сфере недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Екатерина Метелева отмечает, что по сравнению с 2011 годом и более ранними периодами жалоб на «Л1» стало заметно меньше. «Возможно, ребрендинг и реорганизация пошли на пользу компании, а может быть, дело в том, что объемы ввода упали. Однако претензий к этой группе много. Обычные потребители жалуются в комиссию на «Л1» совсем по другим причинам, чем те, что сейчас привлекли внимание прокуратуры: несоблюдение сроков сдачи объектов, плохое качество квартир, не предусмотренное проектом увеличение площади нежилых помещений жилья, за которое требуют доплатить, при том что это увеличение образуется в результате нарушения строительных технологий», – поведала эксперт.



ЖИЛОЙ ДОМ НА ВАРШАВСКОЙ УЛИЦЕ, 66 (КВАРТАЛ 42–55) СТРОИЛСЯ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Хотя претензии в части преждевременной рекламы Управление Федеральной антимонопольной службы предъявляет к «Л1» («ЛЭК») уже в течение ряда лет.

Директор по развитию группы компаний «Л1» Надежда Калашни-

кова отметила, что механизм получения согласований, особенно в центральных районах и в районах, прилегающих к основным магистралям города, максимально затруднен. Кроме того, по мнению экспертов, ситуация с данным объектом

усугубилась тем, что поменялся высотный регламент и из проекта вышел «Макромир», партнер по организации торговых комплексов. Весь проект жилого комплекса, по сути, пришлось переделывать и снова проходить все согласования.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Марк Лернер: «Нам нужны

Марина Голокова. На фоне изменений политики Смольного девелоперы отмечают очередной период стагнации в развитии Петербурга. Вразрез с заявлениями власти о росте инвестиционной активности генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер считает, что строительный бизнес в северной столице сегодня пребывает в состоянии оцепенения.

Он объяснил, почему это происходит, и поделился своим видением дальнейшего развития мегаполиса.

— Участники петербургского строительного рынка часто поднимают вопросы пространственного развития города. Марк Борисович, что, на ваш взгляд, происходит на самом деле?

— Теоретические аспекты развития города, такие как моноцентричность или полицентричность, транспортная стратегия, стали активно обсуждаться в разгар кризиса, еще два-три года назад. Если до кризиса было бурное развитие и все только успевали начинать новые проекты, то стагнация заставила инвесторов остановиться и задуматься над тем, куда мы движемся и как развиваемся. Но заметьте, все это происходило до смены власти в городе. Это была попытка нащупать идеологию, попытка определить роль Петербурга в России и Европе.

— Что же произошло со смелой властью?

— Наступил период абсолютной неопределенности и оцепенения. И мой прогноз – в ближайшем триплете лет это состояние сохранится и мы продолжим скользить по инерции. Да, власти и девелоперское сообщество сейчас пытаются найти ответы на наболевшие вопросы, но пока, на мой взгляд, безрезультатно. И главный вопрос – какова стратегия развития города, каковы его приоритеты? Девелоперы пытаются поймать хоть какие-то сигналы о том, что примут власти в ближайшее время и как под это подстроиться. Они уже не мечтают о стратегии развития города, а пытаются понять

хотя бы канву политики Смольного на ближайшие год-два. Есть конкретные текущие проекты, и надо понять, что с ними делать.

— Какую роль в этом процессе могут сыграть сами девелоперы? Как они могут повлиять на принятие конкретного решения?

— Думаю, все, что может делать девелоперское сообщество, оно делает, используя различные механизмы привлечения внимания к отрасли: встречи и беседы с губернатором, вице-губернаторами и руководителями профильных комитетов. Нельзя сказать, что участники рынка ведут себя пассивно. Активную позицию занимают различные профессиональные сообщества: Гильдия управляющих и девелоперов России, членом совета которой я являюсь, «Союзпетрострой», НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Но, на мой взгляд, власть пока крайне медленно реагирует на проблемы отрасли. Безусловно, есть определенные шаги с ее стороны, например, масштабная ревизия всех инвестиционных проектов. На мой взгляд, пауза сильно затянулась. Почему? Это вопрос к чиновникам. Либо это целенаправленная политика, либо, что еще хуже, власти не понимают, что делать и как управлять городом.

— Пауза вполне объяснима, если речь идет об историческом центре Петербурга.

— Да, вполне возможно, это результат целенаправленной политики Смольного. В нем есть логика: во время паузы не должно быть новых ошибок. Но нужно понимать, что инвесторы – это не алчные барыги, паразитирующие

на теле города, а очень даже полезные ребята. Это они создают дополнительные предприятия, рабочие места и налоги. А сейчас получается, что власть своим бездействием уничтожает инвестиционную активность в городе, а из-за этого стремительно сокращаются поступления в бюджет. Причем это вызвано не только перераспределением налогов, когда предприятия в соответствии с изменениями в бюджетном кодексе должны платить налоги по месту основной деятельности, но и значительным снижением бизнес-активности в городе и стремительным увеличением убыточных предприятий. Такого спокойного лета в бизнес-среде я не припомню. Посмотрите на дороги: нет традиционных летних пробок. Впервые, график ремонтных работ существенно отстает от графика прошлых лет. А во-вторых, и машин на дорогах поубавилось.

— Недавно городские власти заявили, что программа развития исторического центра потребует едва ли не один триллион рублей. Без внебюджетных источников не обойтись. По какой схеме чиновникам следует взаимодействовать с инвесторами?

— Сложно ответить. Я давно слышу об этой программе, но ведь никакой конкретики пока нет. Мы не знаем принципов взаимодействия власти с участниками рынка. Пока невольно возникает ощущение пустых разговоров.

— Возможно, ничего неизвестно, потому что программа только в процессе разработки?

— Уверен, что процесс идет. Но пока не открыто, как это должно быть при единых правилах игры,

а подпольно, кулуарно. Впрочем, как и многие другие процессы в нашем городе. Примером может являться ситуация с Военно-медицинской академией. Эта история с переездом вуза в Курортный район – вопиющая, фактически речь идет о ликвидации академии. Почему мы не знаем того, что нас касается? Если ситуация непрозрачна, значит, это кому-то надо. Такие вопросы, к сожалению, – наша обыденная картина. Что-то мне подсказывает, что они возникнут и когда нам представят программу развития исторического центра.

Проблема в том, что в нашем обществе в целом потеряно доверие. У власти – к бизнесу, у бизнеса – к власти. У населения – и к тем, и к другим. Никто никому не верит. Общество, в котором царит недоверие, не может эффективно и гармонично развиваться. Невозможно заключить сделку в бизнесе без доверия. Пока мы не сойдемся на том, что доверяем друг другу, сделка не получится и проект не состоится. Это особенно касается такой тонкой и высокоинтеллектуальной сферы деятельности, как девелопмент. Здесь все делается на кончиках пальцев, на интуиции, на доверии. Инвестиционные проекты – это вера в потребителей, вера в партнеров, доверие властям. Вот что нам нужно восстанавливать в первую очередь. Надо устанавливать прозрачные правила игры, единые для всех, и надо прекратить друг другу врать. Тогда доверие постепенно восстановится.

— В чем вы видите потенциал для развития Петербурга?

— Сейчас город развивается экстенсивно. Жилые кварталы активно строятся за кольцевой авто-

дорогой, тогда как правильным было бы уделять большее внимание реновации «серого пояса». Процесс идет, но медленно и локально. Реализуются проекты, не согласованные между собой. «Серый пояс» представляет собой некое «лоскутное одеяло», которое принадлежит тысячам мелких собственников. Такие участки купить очень сложно, и здесь важна регулирующая роль государства. Думаю, что решить эту проблему можно, радикально изменив систему налогообложения собственности. Например, если промышленное предприятие на территории еще действует, то предусмотреть более низкую налоговую ставку земельного налога. Если нет – то взвинтить ее так, чтобы у собственников земля горела под ногами. Только в этом случае они постараются продать участки. Тогда и рынок земли оживет. Кроме того, нужно существенно изменить Генплан и ПЗЗ в части развития «серого пояса», подготовив градостроительную базу. Так за два-три года мы создадим плацдарм для взрывного роста инвестиционной активности. Инвесторы у нас есть, территории, которые надо облагораживать, – есть, потребительский спрос – есть, профессиональные участники рынка – есть. Почему же дело не идет? Нет стратегии развития и прозрачных правил игры.

— Девелопмент – новое направление для российского бизнеса. На каком мы уровне по сравнению с Европой?

— В европейском девелопменте сильную роль играет государство. Оно является своего рода арбитром между участниками рынка. Реже оно играет роль субъ-

город

■ Главы районов ответят за срыв сроков капремонта. Власти города уже в августе планируют принять «серьезные меры» в отношении глав районов, где не будут соблюдаться сроки капремонта многоквартирных домов. Такое заявление сделал вице-губернатор Петербурга Сергей Козырев.

В программе капремонта на этот год – 577 домов. «Докладов о готовности гораздо меньше, но в то же время в половине домов работы выполнены на 90 процентов», – сообщил Сергей Козырев. По оценке чиновников, в целом ситуация с капремонтом «пока лучше, чем в прошлом году». Вице-губернатор подчеркнул, что срок завершения капремонтов во всех районах – 1 сентября.

■ Решетку Обводного канала в Кронштадте отреставрируют в течение года.

Ограду Обводного канала со стороны улиц Карла Маркса и Советской в Кронштад-

те власти планируют отреставрировать в 2012–2013 годах.

Более чем двухкилометровый Обводный канал, сооруженный в Кронштадте в XIX веке, в старину использовался как внутригородская водная артерия. Теперь это объект культурного наследия федерального значения.

Чугунная ограда уже много лет нуждается в реставрации. Проектно-сметная документация на ее восстановление уже согласована в КГИОП. В течение года планируется выполнить выправку гранитных плит мощения вдоль ограды и ее основания с восполнением в историческом материале; обновить поврежденные гранитные элементы; расчистить металл от коррозии и наслонений краски, провести антикоррозионную обработку и окраску звеньев ограды и столбов; восполнить утраты по историческим образцам; благоустроить прилегающую территорию (газоны).

■ КОТ составляют почти 40% от новостроек города. По данным исследования компании «НДВ СПб», в структуре новостроек Санкт-Петербурга и его пригородов проекты комплексного освоения территорий (КОТ) занимают долю в 39%. Общая площадь проектов КОТ, выведенных в продажу, составляет порядка 2,2 млн кв. м.

■ Строительство спортивных объектов в приоритете. В Калининском районе в ближайшие три года планируется строительство новых спортивных объектов. Как обещают власти, на Полустровском проспекте, 61 построят легкоатлетический стадион с футбольным полем; на улице Верности, 21 – многофункциональный футбольный комплекс; на улице Демьяна Бедного, 21 появится конькобежный стадион с искусственным льдом. Также в районе откроют Центр уличного баскет-

бола, четыре комплексные спортивные площадки и теннисных корта.

■ Археологический музей под вопросом. Депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексей Ковалев и Максим Резник обратились к вице-губернатору Василию Кичеджи с идеей создания археологического музея. Они выразили обеспокоенность тем, что уникальные коллекции материалов, собранные в результате археологических исследований последнего десятилетия в разных районах Санкт-Петербурга и области, не выставлены для всеобщего обозрения, а хранятся в настоящее время в фондах Института истории материальной культуры РАН. Богатейший накопленный материал, как полагают депутаты, должен стать основой для археологического музея.

Вице-губернатор отметил, что вся сфера археологии относится исключительно

Невозможно заключить сделку в бизнесе без доверия. Пока мы не сойдемся на том, что доверяем друг другу, сделка не получится и проект не состоится.

Марк Лернер, генеральный директор инвестиционно-строительной компании «Петрополь»

прозрачные правила»

екта рынка, но в этом случае оно подчиняется четким, прозрачным правилам. У нас же государство – главный участник рынка, который сам принимает и изменяет правила игры.

– Как можно исправить ситуацию, на ваш взгляд?

– Сначала нужно точно понять и законодательно закрепить функции и ответственность сторон. В Европе государство готовит территории с понятными параметрами, функционалом и условиями для развития. Инвесторы четко понимают, сколько и чего они могут построить, взяв на себя исключительно рыночные риски создания продукта и взаимодействия с потребителями. В Петербурге девелопер действует почти вслепую. Город сейчас вообще не продает участки под жилье. Девелоперы вынужденно взаимодействуют с частными собственниками, которым принадлежат территории с непонятным статусом, без инженерной и транспортной инфра-

структуры. И это все в условиях невнятного градостроительного законодательства, постоянно меняющегося и непонятно как трактуемого властями. Если ты что-то построил и выжил в этих условиях – ты точно заслужил медаль. У нас все делается не благодаря, а вопреки.

– У вас не было мыслей работать за границей?

– Нет. По двум причинам. Во-первых, наша профессиональная компетенция все-таки локальна. Мы знаем и любим именно местного потребителя. Вторая причина – экономические предпосылки. Российский рынок все же гораздо перспективнее. Один мой знакомый пошутил, что из всех факторов инвестиционной привлекательности у нас сейчас есть один – спрос. Так вот этот самый спрос огромен, и экономических предпосылок для кризиса в России, в отличие от Европы, нет. Да, есть политические риски, но это уже совсем другая история.

– Скоро Россия вступит во Всемирную торговую организацию. Как это отразится на девелопменте?

– Вступление в ВТО – важный фактор, который в течение многих лет будет сказываться на нашей экономике. В том числе на инвестиционно-строительной отрасли. Наверное, усилится конкуренция между производителями строительных материалов. Возможно, благодаря этому мы будем получать более качественный

и недорогой продукт. Но, думаю, не стоит опасаться иностранных конкурентов. Они и без ВТО уже здесь. И им, между прочим, здесь нелегко. Ведь Россию умом не понять. В целом мне кажется, что вступление в ВТО окажет куда меньшее влияние на российский рынок недвижимости, чем политика наших властей или возможные очередные волны экономического кризиса, дошедшие до нас из Европы.

– За какие проекты намерены взяться в этом году?

– Мы готовим к запуску два новых интересных проекта жилых комплексов недалеко от Московского проспекта. Параметры одного из них, у площади Победы, объявим уже через несколько недель. Другой планируем начать реализовывать в ноябре-декабре.

– У многих девелоперов есть свои увлечения, не связанные с работой. Что можете сказать о себе?

– Увлекаюсь фондовым рынком, биржей, акциями. Не играю на бирже, но инвестирую. Не знаю, хобби ли это... Вообще, мне интересны политика, экономика, интересно думать, искать во всем причинно-следственные связи. Стараюсь читать, когда мозг еще способен переваривать информацию. Раньше читал больше. Мне вообще интересно все новое. При этом я достаточно консервативен. Например, экстремальные виды спорта – не мое. Хотя иногда надо что-то пробовать. Недавно с сыном рискнул полететь на парашюте. После этого задумался: смогу ли совершить затяжной прыжок с парашютом? Думаю, нет. Пока – нет...

ДОСЬЕ

Марк Лернер

Дата рождения:
23 июля 1972 года.

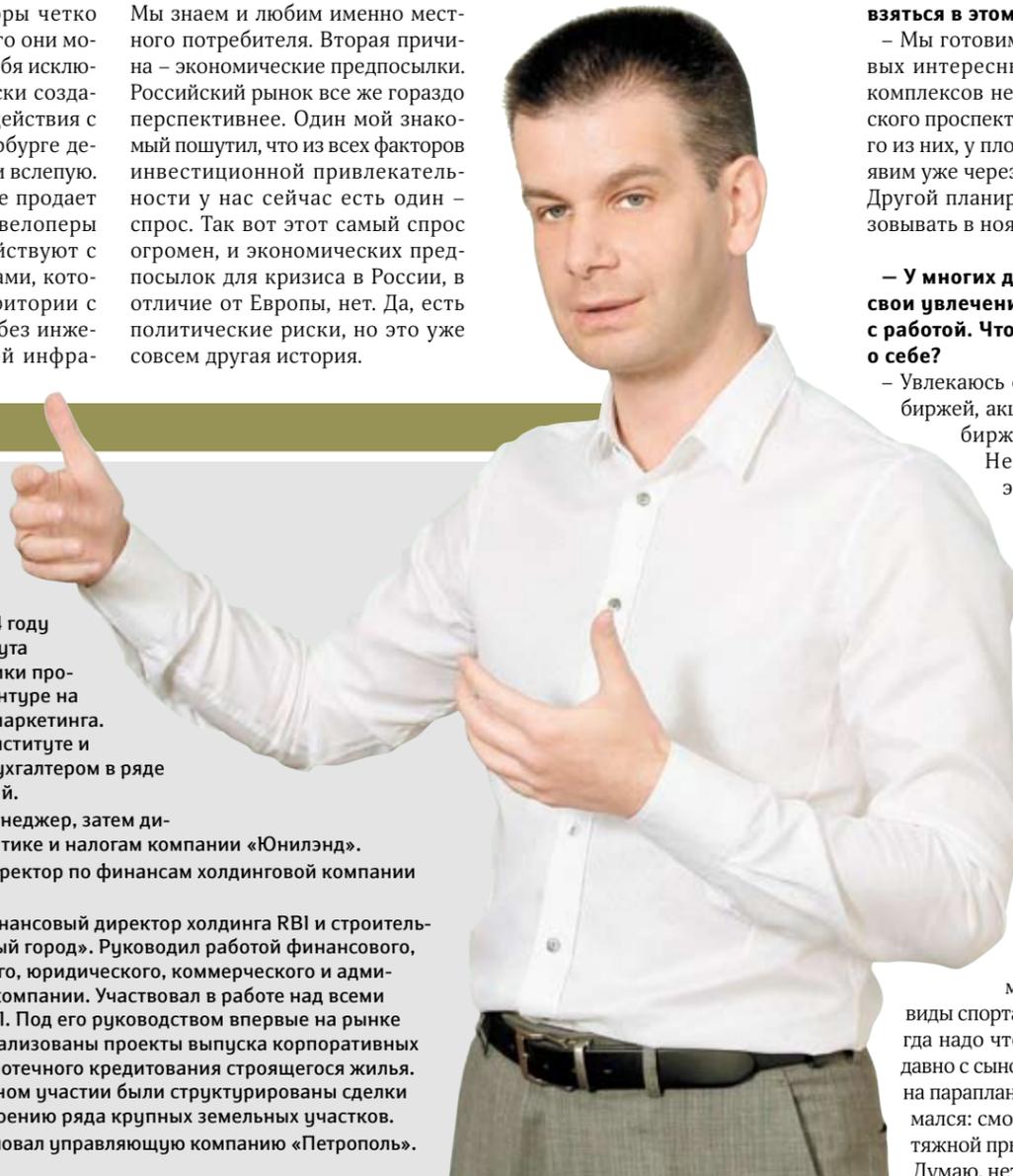
Место рождения:
г. Оренбург.

После окончания в 1994 году Ленинградского института точной механики и оптики прошел обучение в аспирантуре на кафедре прикладного маркетинга. Во время обучения в институте и аспирантуре работал бухгалтером в ряде петербургских компаний.

В 1996–1998 годах – менеджер, затем директор по учетной политике и налогам компании «Юниленд».

В 1998–1999 годах – директор по финансам холдинговой компании «Евросервис».

С 1999 по 2005 год – финансовый директор холдинга RBI и строительной компании «Северный город». Руководил работой финансового, планово-экономического, юридического, коммерческого и административного блоков компании. Участвовал в работе над всеми проектами холдинга RBI. Под его руководством впервые на рынке недвижимости были реализованы проекты выпуска корпоративных облигаций и запуска ипотечного кредитования строящегося жилья. При его непосредственном участии были структурированы сделки по приобретению и освоению ряда крупных земельных участков. В феврале 2005 года основал управляющую компанию «Петрополь».



к ведению федеральных властей, поэтому принятие решения о создании в городе археологического музея и передаче в его коллекцию археологического наследия не представляется возможным без участия федерального центра. Найти в городе достаточную площадь для расположения музея в историческом центре, вблизи мест обнаружения находок, затруднительно. Василий Кичеджи предложил провести общественное обсуждение идеи создания музея, чтобы выявить степень интереса горожан к этой теме.

■ Контроль за ремонтом школ усилит.

В этом году в Выборгском районе планируется отремонтировать 101 объект образования. Предусматривается замена оконных блоков, ремонт помещений, спортивных залов, кровель, инженерных сетей. На эти цели из городского бюджета будет выделено более 151 млн ру-

блей. Кроме того, как отмечают в Смольном, за счет средств субсидий заключены контракты на проведение ремонтных работ в 100 образовательных учреждениях на общую сумму 128,3 млн рублей.

Большая часть работ проводится в соответствии с планами и графиками. Правда, тревогу чиновников вызывают действия ООО «Инсайт», выигравшего на конкурсах право на заключение контрактов по шести образовательным учреждениям. В администрации Выборгского района сообщают, что компания нарушила согласованные графики.

Администрация подготовила письменную претензию данной организации. «Инсайту» предстоит заплатить в бюджет пени за просрочку исполнения обязательств. Кроме того, введено ежедневное наблюдение за тем, как данная организация выполняет свои обязательства по контрактам. Если сроки не будут выдержи-

ваться, контракты будут расторгнуты, а организацию «Инсайт» ждут штрафы и включение в список недобросовестных поставщиков.

■ Школу искусств № 3 введут в эксплуатацию. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи провел выездное совещание по вопросам ввода в эксплуатацию детской школы искусств № 3 Калининского района.

Решение о строительстве нового здания было принято в 2007 году. Необходимость в нем возникла в связи с несоответствием нормам пожарной безопасности помещений старой школы на улице Комсомола, 17. Строительство новой школы на Кондратьевском проспекте, напротив дома № 85, началось в октябре 2010 года. Новое здание рассчитано на обучение 700 человек. Площадь – более 400 кв. м. В здании есть два концертных зала – на 200 и 100 мест.

Отдельное помещение займет выставочный зал.

В здании школы завершаются отделочные работы. В ходе осмотра здания вице-губернатор сделал ряд замечаний и указал на недостатки, которые строители обещали устранить к 10 августа. Школа откроется 1 сентября 2012 года.

■ В Приморском районе стартуют новые программы по благоустройству.

На территории района демонтируют незаконно установленные парковочные дуги (блокираторы) и эвакуируют бесхозный легковой автотранспорт. В рамках июльской адресной программы в Приморском районе таким образом было очищено более 20 проблемных объектов.

При этом продолжится круглосуточный мониторинг территории района с целью выявления нарушителей благоустройства.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Фонд имущества готовит крупные торги.** В рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate 2012 Фонд имущества намерен продать несколько крупных лотов.

Так, выставляется на торги здание Гостиного Двора в Кронштадте площадью 6694,7 кв. м, совместно с земельным участком 9168 кв. м, на котором оно расположено. Участок и здание переданы в долгосрочную аренду, арендная плата не авансирована. Победителю торгов объект будет передан в собственность за 160 млн рублей. ФИ намерен также выставить на аукцион пять нежилых зданий совместно с земельными участками. Два из них – на улице Салова, 29, лит. А, лит. Б – площадью 1775,3 кв. м оцениваются в 20 млн рублей. Стартовая цена нежилого здания на Васильевском острове площадью 174,3 кв. м на участке 126 кв. м составляет 5 млн рублей. Земельный участок с расположенным на нем расселенным многоквартирным домом в Сестрорецке предлжогат за 2,5 млн рублей, а надел в Зеленогорске площадью 1257 кв. м с расселенным двухэтажным многоквартирным домом – за 4 миллиона. 15 млн рублей фонд просит за участок площадью 1112 кв. м с расположенным на нем расселенным двухэтажным многоквартирным домом на Стрельбищенской улице, 13, лит. А. Кроме того, фонд имущества попытается реализовать построенные помещения в Петроградском, Кировском, Адмиралтейском и Невском районах площадью более 100 кв. м.

■ ГК «ЛенСпецСМУ» ввела в эксплуатацию почти 92 тыс. кв. м.

По итогам первого полугодия 2012 года группа компаний «ЛенСпецСМУ» ввела в эксплуатацию 91 779,6 кв. м. Среди них жилые комплексы «Престиж» (22 537,9 кв. м), «Орбита» (46 131,0 кв. м), «Этюд» (23 110,7 кв. м). Всего за 6 месяцев 2012 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 541,4 тыс. кв. м. То есть «ЛенСпецСМУ» возвело около 17% новостроек.

Особенности петербургской «ОХОТЫ» за землей

Анастасия Лепехина. Несмотря на то что, по экспертным оценкам, в прошлом году цены на землю увеличились более чем на 15–20%, в активном поиске хорошего надела находятся практически все девелоперы.

Кризис достаточно сильно повлиял на планы застройщиков в отношении формирования и дальнейшего расширения земельного банка. Первые после кризиса торги Фонда имущества были проведены в 2010 году, при этом они прошли с многократным превышением первоначальной цены, что стало первой ласточкой наметившейся стабилизации в области девелопмента и строительства, отмечает директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. В целом, по его мнению, в 2010–2011 годах наблюдалась активизация земельного рынка, в то же время количество сделок и активность на нем все еще далеки от докризисных показателей. Дефицит земельных участков в черте города вынуждает девелоперов пополнять свой земельный банк, в том числе за счет участков на пригородных территориях, административно относящихся к Ленинградской области, но расположенных близко к границам Санкт-Петербурга.

В настоящее время, по мнению специалистов NAI Besag, в целом строительный комплекс Санкт-Петербурга обладает внушительным земельным банком. Совокупный объем жилого строительства, который можно реализовать на данных участках, составляет порядка 40–50 млн кв. м жилья, что потенциально является хорошим заделом для застройки в среднесрочной перспективе.

На вторичном рынке преобладает предложение земель под промышленно-складскую застройку (47%). Земли под коммерческую и общественно-деловую застройку составляют 30%, под многоэтажное жилищное строительство – 23%, рассказывает генеральный директор ЗАО УК «Магистр» Инна Попова. По данным компании, среди зе-



СЕГОДНЯ ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ПОПОЛНИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК ЗА СЧЕТ СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДСКОЙ ЗОНЕ

мельных участков под торговую и офисную застройку наиболее востребованы участки площадью до 10 тыс. кв. м и 11–20 тыс. кв. м, под промышленно-складскую застройку – 50–150 тыс. кв. м, под МФК – 50–100 тыс. кв. м, под бизнес-парки – 100–200 тыс. кв. м.

В поиске

Рынок земли не отличается прозрачностью, поскольку сделки в этом сегменте закрытые, информация, как правило, не становит-

ся публичной. Кроме того, в силу исторических особенностей формирования прав на собственность в 90-е годы, реальный владелец земли может быть неизвестен. Возможностей «спрятать» имя владельца за цепочкой юридических лиц, включая иностранные офшоры, предостаточно, говорит управляющий партнер LСMС Дмитрий Золн.

Эксперты из АРИН отмечают, что существует ротация земельных банков застройщиков – кому-то нужны деньги на покупку новых участков, а кого-то имеющиеся участки перестали интересовать. Что касается земли в частной собственности, сегодня на рынке около 700–1000 участков, принадлежащих физическим или юридическим лицам, которые в свое время занимались скупкой земель.

Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен рус» Юха Вятто говорит, что большая часть сделок с земельными участками проходит на вторичном рынке недвижимости. При этом рынок остается закрытым и непрозрачным, и многие собственники не распространяются о деталях сделки. Единственное светлое пятно – торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, через

который проходят сделки с городскими земельными участками. Однако они за последнее время носили скорее единичный характер. Наибольшим спросом пользуются участки, расположенные в популярных районах города в шаговой доступности от метро и имеющие согласованный градостроительный план и утвержденный проект планировки. Подобные предложения обычно быстро находят своего покупателя.

По мнению опрошенных экспертов, самый большой земельный банк у таких компаний, как «ГДСК», «ЛенСпецСМУ», «Норманн», «ЦДС», «ЛСР», «Главстрой» и «Балтрос». Ведущие игроки рынка в целях увеличения оборачиваемости средств продолжают наращивать свои земельные банки и небольшими участками в черте города.

Так, Андрей Бойков рассказывает, что, например, в 2011 году строительная компания «КВС» приобрела земельный участок в Калининском районе под строительство жилого комплекса «Иван-да-Марья» (проспект Маршала Блюхера, 12, лит. У), на котором можно возвести 24 тыс. кв. м жилья. «ЮИТ Лентек» закрыл несколько сделок по приобретению земельных участков,

мнение



Инна Попова, генеральный директор ЗАО УК «Магистр»:

– Основной спрос приходится на небольшие, инженерно подготовленные и юридически «прозрачные» участки, пригодные для строительства жилья экономкласса, неподалеку от оживленных микрорайонов Приморского и Невского районов или юго-запада города. В перспективе объем предложения будет увеличиваться за счет вовлечения в хозяйственный оборот земли, находящейся в федеральной собственности, выхода на рынок залоговых участков кредитно-финансовых учреждений, за счет участков от компаний лендлордов, а также вывода из центра города промышленных предприятий, территории которых будут использованы для редевелопмента.

Стоимость земли под многоэтажное жилищное строительство

Место	Стоимость
Центральные районы Петербурга	До 230 тыс. руб. за кв. м
Спальные районы Петербурга	До 60 тыс. руб. за кв. м
Пригородные районы	До 25 тыс. руб. за кв. м

По данным ЗАО УК «Магистр»

Стоимость земли под коммерческую застройку

Место	Стоимость
Центральные районы Петербурга	20–70 тыс. руб. за кв. м
Спальные районы Петербурга	От 3 тыс. до 50 тыс. руб. за кв. м
Пригородные районы	От 1 тыс. до 13 тыс. руб. за кв. м
На прилегающих к КАД территориях Всеволожского района ЛО	От 500 до 5 тыс. руб. за кв. м

По данным ЗАО УК «Магистр»

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Новый дом для сотрудников ОАО «РЖД» ввели в эксплуатацию.** В Гатчине 27 июля введен в эксплуатацию жилой дом ОАО «РЖД». Новый девятиэтажный дом расположен на юго-западе города, в одном из кварталов на улице Красных Военлетов, в микрорайоне Аэродром. В районе застройки развита социальная инфраструктура: магазины, школы, детские сады и торговые центры. В доме представлены одно-, двух-, трехкомнатные квартиры площадью от 39 до 77 кв. м. Квартиры сдаются с отделкой. В доме установлены двери, сантехника, газовые плиты, застеклены балконы. По окончании строительства было выполнено благоустройство придомовой территории, построена детская площадка.

■ **«ВТБ» открыл кредитную линию для жилого комплекса More.** Северо-Западный региональный центр банка «ВТБ» и Setl City подписали кредитный договор на проектное финансирование второй очереди ЖК More, строящегося в Красносельском районе Санкт-Петербурга, на территории квартала «Балтийская жемчужина». Общий установленный лимит кредитной линии составляет 3,5 млрд рублей со сроком погашения до 31 декабря 2015 года.

Вторая очередь проекта More, рассчитанная на 1518 квартир, была выведена в продажу в июле этого года. Проектом также предусмотрено возведение двухэтажного паркинга на 702 машиноместа.

■ **Фонд РЖС объявил повторный аукцион по продаже недвижимости в Лахте.** Фонд РЖС объявил повторный аукцион по продаже объектов недвижимого имущества по адресам: Санкт-Петербург, Лахта, Новая улица, 19, корп. 1–6, 8–19, лит. А, одновременно с земельным участком общей площадью 12,66 га по Новой улице, 19, корп. 1, лит. А. Аукцион пройдет 5 сентября. Начальная цена – 313 млн рублей без учета НДС 18%.

■ **Уровень спроса на жилье растет.** Уровень спроса на рынке жилья вырос относительно показателей аналогичного периода прошлого года. На первичном рынке рост составил порядка 15–20%, на вторичном – около 30%. Постепенно спрос возвращается к докризисному уровню, считают эксперты АРИН. В первом полугодии прошлого года покупатели предпочитали продавать свои квартиры на вторичном рынке и покупать квартиры большей площади в строящихся домах. Во многом это было обусловлено большим количеством интересных демпинговых предложений от застройщиков. В этом году увеличился интерес и к вторичному жилью.

Что касается первичного рынка, здесь выросло количество сделок с объектами, расположенными в ближайших пригородах. Спрос на такие квартиры вырос почти на четверть. Во многом это обусловлено большими объемами нового строительства и более низкими ценами на жилье, чем в городе.

МНЕНИЕ



Алексей Далматов, директор по инвестиционному развитию компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Искусственно создаваемый дефицит земельных участков с утвержденной документацией по планировке привел за последний год к росту рыночной стоимости таких участков земли в Санкт-Петербурге примерно на 30 процентов, что не может не отразиться на стоимости приобретаемого покупателями жилья. Увеличение рыночной стоимости градостроительно подготовленных земельных участков начинает влиять на стоимость земли на рынке в целом. Необходимо перестать сдерживать процесс подготовки документации по планировке, поскольку ее отсутствие приведет к невозможности прогнозировать развитие города.

ям. Но реально в текущий момент размер запрашиваемой за участок суммы определяется исключительно желанием продавца. Собственник выставляет участок по той цене, которую хочет за него получить. Не факт, что продажа состоится, поскольку достаточно много участков по завышенным ценам, но средняя стоимость считается именно на основании таких «заявок», а не по результатам фактических сделок. Поэтому в большинстве аналитических отчетов мы и получаем «среднюю температуру по больнице».

Сегодня стоимость земельных участков составляет в среднем 10–15 тыс. рублей за квадратный метр, за год цены выросли примерно на 3–5 тыс. рублей. Если говорить об участках под застройку жильем высокого класса, то стоимость земли может увеличиваться до 35–40 тыс. рублей за квадрат и выше, делится своими наблюдениями Андрей Тетяш. По данным ЗАО УК «Магистр», в пригородах наиболее высокую стоимость имеют земельные участки в Курортном, Приморском и Пушкинском районах – до 20–40 тыс. рублей за квадратный метр. Наиболее низкий уровень цен в Красносельском и Колпинском районах: в среднем около 2–2,7 тыс. рублей за квадрат и до 4–5 тыс. рублей в более престижных зонах.

«Цены на земельные участки растут одновременно с оживлением строительного рынка. За 2010 год они практически удвоились, за 2011 год увеличились, по нашим расчетам, еще на 15–20 процентов. Сейчас многие застройщики нацелены на расширение своей адресной программы, поэтому, я думаю, тренд на повышение останется», – говорит Владимир Копылов. Однако, по оценкам Setl Group, порядка 80% земельных участков все еще переоценены. Собственники часто устанавливают цену на участок, исходя из той прибыли, которую гипотетический девелопер получит от реализации на нем своего проекта. При этом землевладелец не всегда может объективно рассчитать масштабы такого проекта и, следовательно, оценить объем выручки, зачастую преувеличивая ее, что и ведет к завышенной цене участка, поясняют эксперты.

Результаты торгов по земельным участкам под жилое строительство за 2012 год

Дата торгов	Место торгов	Адрес объекта	Назначение участка (объекта)	Тип сделки	Цена покупки на торгах, руб.
25.04.2012	ФИ	Невский район, ул. Сортирочная-Московская, 32, лит. А	жилое	Продажа здания с ЗУ	5 млн
18.04.2012	ФИ	СПб, Репино, Курортная ул., 7	малоэтажное жилое	Продажа ЗУ со строениями	54,4 млн
11.04.2012	ФИ	Невский район, Большой Смоленский пр., 30, лит. Д	жилое	Продажа ЗД с ЗУ	31 млн
28.03.2012	ФИ	СПб, Зеленогорск, Приморское ш., 524, Купальная ул., 6, Морская ул., 6	малоэтажное строительство	продажа трех ЗУ со строениями единым лотом	53,7 млн
28.03.2012	ФИ	СПб, Зеленогорск, Тихая ул., 5, Морская ул., 7, Морская ул., 7а	малоэтажное строительство	Продажа трех ЗУ со строениями единым лотом	36,2 млн
14.03.2012	ФИ	Петродворцовый район, г. Ломоносова, ул. Ломоносова, 146, лит. А	для размещения жилого дома (ТЗЖД2)	Продажа здания с ЗУ	5,5 млн
14.03.2012	ФИ	Петергоф, Университетский пр., уч. 1 (севернее пересечения с ул. Шахматова), ул. Шахматова, уч. 1 и уч. 2 (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе)	КОТ	Аренда ЗУ на 7 лет для комплексного жилищного строительства	250 млн
31.01.2012	РАД (без торгов)	Приморский район, Приморский пр., д. 52, лит. Д	под строительство жилого дома	Продажа ЗУ (со зданиями под снос)	850,2 млн

ФИ – Фонд имущества

По данным консалтинговой компании Peterland

Результаты торгов по участкам под производство и склады за 2012 год

Дата торгов	Место торгов	Адрес объекта	Назначение участка (объекта)	Тип сделки	Цена покупки на торгах (руб.)
23.03.2012	ФИ	Красносельское ш., 2, корп. 1, лит. А (продажа активов ООО «Фазтон-Аэро» в рамках конкурсного производства)	АЗС	Продажа АЗС с ЗУ	59,5 млн
23.03.2012	ФИ	Октябрьская наб., 56, корп. 2, лит. А (продажа активов ООО «Фазтон-Аэро» в рамках конкурсного производства)	АЗС	Продажа АЗС с ЗУ	61,2 млн
22.02.2012	ФИ	Зольная ул., участок 1 (северо-восточнее д. 6, лит. А, по Октябрьской наб.)	Объекты транспорта (автосервиса)	Аренда ЗУ на инвестиционных условиях	4 млн
15.02.2012	ФИ	Красногвардейский р-н, Магнитогорская ул., участок 1 (восточнее д. 30 по Магнитогорской ул.)	Для промышленных предприятий IV–V классов вредности	Аренда ЗУ на инвестиционных условиях	8,2 млн

ФИ – Фонд имущества

По данным консалтинговой компании Peterland

в частности компания приобрела 2,5 га земли под жилищное строительство рядом со станцией метро «Фрунзенская» (на улице Красуцкого, 3 и на Московском проспекте, 65 А). Компания «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») купила земельный участок площадью 3,63 га на проспекте Обуховской Обороны, 110 В (бывший Комбинат цветной печати). На участке планируется жилой комплекс комфорт-класса на 1421 квартиру (около 100 тыс. кв. м). Кроме того, «ЛенСпецСМУ» также выкупило земельный участок на проспекте Маршала Тухачевского (1,1 га, 30 тыс. кв. м жилья), запуск проекта также запланирован на текущий год.

Земельные резервы

Начальник отдела перспективного развития ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (входит в ГК «Эталон») Александр Феофанов считает, что в настоящее время в городе в активной фазе продажи находятся десятки гектаров. Резервом можно назвать те земли, решение о продаже которых собственники еще не приняли, или земли, которые пока непригодны к застройке жильем (согласно зональности по Генплану и Правилам землепользования и застройки).

Сегодня застройщики могут пополнить земельный банк за счет территорий ближайших пригородов с хорошей транспортной доступностью, за счет свободных территорий в городской зоне, в основном за счет Приморского района и намывных территорий в Курортном и Василеостровском районах, а также за счет территорий в центре города, подвергающихся редевелопменту, добавляет председатель совета директоров АРИН Андрей Тетяш. Тема редевелопмента, действительно, очень актуальна для Петербурга. Наличие широкого «серого пояса» позволяет говорить о большом потенциале данных земель под застройку, но при этом пока случаи редевелопмента единичны. Одна из причин этого в том, что высвобождение – достаточно сложный, дорогостоящий и трудоемкий процесс, который занимает

не один год, поэтому ожидать глобальных изменений в решении данного вопроса в ближайшем будущем не стоит. Еще одна сложность может быть связана с загрязненностью промышленных территории и необходимостью дорогостоящей процедуры очистки и рекультивации участка, а также с ограничениями, накладываемыми на объекты культурного наследия, которые могут быть расположены на данных территориях, поясняет Юха Вятто. «Если говорить о конкретных локациях, то перспективными мне видятся Октябрьская, Свердловская и частично Выборгская набережные, набережные Обводного канала, протект Обуховской Обороны и так называемый Стекланный городок, а также территории вдоль окружной железной дороги. Также большим потенциалом обладают высвобождающиеся площади станций Сортирочная и Московская-Товарная», – говорит эксперт Setl Group Владимир Копылов. «Интересны участки вдоль Лиговского проспекта, находящиеся на "второй линии", то есть не выходящие фасадами на проспект. Практически вдоль всей Лиговки вторые дворы представляют собой некачественные объекты: склады низкого класса, офисные помещения без ремонта, старое и ветхое жилье. Учитывая близость к историческому центру, при соответствующей грамотной проработке концепции на месте существующих построек может быть возведено качественное жилье», – добавляет Дмитрий Золин.

Немного сложностей

«Повышенным спросом пользуются земельные участки, на которые подготовлена и утверждена документация по планировке территорий, а в лучшем случае – есть градплан. Однако таких участков и территорий крайне мало», – говорит директор по инвестиционному развитию компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Алексей Далматов. Также эксперт отмечает, что основные риски для девелоперов и, как следствие, наибольший спрос

на земельные участки связаны с частой сменой законодательной базы и с изменением в Петербурге ранее утвержденных принципов и правил, касающихся параметров проектирования. Кроме того, оказывает влияние отсутствие объективных правил приема самой документации в КГА, а также наличие очень большого числа участников процесса согласования документации по планировке. Все это приводит к непредсказуемости сроков оформления документации по планировке.

Для многих землевладельцев большой проблемой является отсутствие законодательных механизмов, позволяющих реально влиять на принятие тех или иных градостроительных решений. И если при необоснованном отказе в утверждении проекта планировки территории или в выдаче градплана существует судебная практика по получению документов, то при принятии генплана и ПЗЗ интересы землепользователей часто могут быть ущемлены, добавляет старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов. По его словам, многие собственники столкнулись с ситуацией, когда установленная в отношении их участка территориальная зона не позволяет использовать землю для строительства запланированного объекта, несмотря на ранее существовавший вид использования земли. Попытки обжалования таких решений ни к чему не приводят, так как суды исходят из того, что градостроительное планирование относится к исключительной компетенции государственных органов. При этом законодательство не содержит необходимости обязательного учета мнения землепользователей при принятии таких решений.

Ценовые взлеты

Цена земли, по словам Дмитрия Золина, формируется в первую очередь локацией участка. Во вторую – юридическим статусом земли, наличием или отсутствием подключений к городским коммуникаци-

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ЖК «У Ростральных колонн» включен в «Белую книгу».** На заседании круглого стола по эстетике городской среды Всемирного клуба петербуржцев жилой комплекс «У Ростральных колонн», построенный ГК «Эталон» по проекту архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», был включен в «Белую книгу» Петербурга. «Белая книга» – это собрание объектов современной архитектуры, полностью соответствующих художественным, градостроительным и архитектурным традициям Санкт-Петербурга.

■ **Normann создает строительный банк.** Компания Normann заявила о создании собственного банка. «Предполагается, что это будет специализированный строительный банк, который займется разработкой актуальных и выгодных продуктов для наших клиентов, – сообщают в компании. – Мы планируем предлагать банковские продукты исходя из потребностей покупателей с ориентацией на качественное улучшение. В первую очередь планируется развитие и усиление ипотечных программ».

Для реализации этого проекта в компанию привлечена команда банкиров под руководством петербургского финансиста Сергея Щербанова. Ранее он возглавлял петербургский филиал «Связьбанка», был руководителем Северо-Западного регионального центра «Инвестторгбанка» и банка «Агросоюз».

На данный момент банк не определен, идет процесс аудита. Главный критерий отбора, по информации компании, – универсальность банка.

«У банка должны быть лицензии ЦБ РФ на работу с физическими и юридическими лицами, он должен входить в систему страхования вкладов населения. Кроме того, должны быть хорошая история и узнаваемый бренд», – сообщили в Normann.

Планируется, что первые варианты банковского учреждения будут представлены на утверждение совета директоров к концу 2012 года.

■ **МРСК планирует модернизировать 15,8 млн точек учета.** Холдинг «МРСК» реализует сводную программу перспективного развития систем учета электрической энергии на розничном рынке на основе современных технологий. До 2020 года предполагается модернизация более чем 15,8 млн точек учета электроэнергии. Планируемые затраты в ценах 2010 года составят около 139 млрд рублей.

В рамках программы перспективного развития МРСК Северо-Запада планирует модернизировать и установить узлы учета электроэнергии по 90 тысячам точек учета. По решению совета директоров объем финансирования данной программы должен составлять порядка 10% инвестиционной программы, за исключением объемов технологического присоединения. Предполагаемые затраты на программу до 2016 года составляют 2,17 млрд рублей.

Тенденции

Оформим быстро, недорого и без ошибок

Наталья Бурковская. За 20 с лишним лет существования частной собственности в России государственная система регистрации прав на недвижимое имущество прошла путь от технической регистрации недвижимости ПИБ (планово-инвентаризационное бюро) до регистрации Управлением Росреестра.

По мнению участников рынка и простых потребителей, за это время процедура оформления недвижимости не только усложнилась, но и значительно подорожала.

От перемены имен смысл не меняется

Сегодня, согласно 131-й статье Гражданского кодекса Российской Федерации, все сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации. А порядок, сроки и стоимость регистрации определены Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за № 122-ФЗ от 21.07.2012.

В Петербурге регистрацию недвижимости и сделок с ней производит Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Это территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращенное наименование – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу (потребители привыкли называть его ГБР и ФРС).

«Столь частое переименование регистрирующего органа вызывает недоумение как у профессионалов, так и у граждан. Причины, обуславливающие смену только лишь наименования (так как никакие функции не прибавляются, не убавляются, подчинение не изменяется), на наш взгляд, – нет», – говорит Валерия Карпова, юристконсульт юридической фирмы «Лигал Студио».

Бег по кругу

Любые регистрационные действия начинаются с договора, будь то купля-продажа, дарение, открытие завещания или регистрация вновь созданного объекта. После заключения договора, обязательно оформляемого в письменной форме, стороны должны собрать комплект документов для регистрации сделки. Перечень документов, необходимых для регистрации той или иной сделки, представлен в законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и на сайте Управления Росреестра по Санкт-Петербургу.

Стоит отметить, что закон о регистрации не делает различия между физическими и юридическими лицами, исключение составляет только размер государственной



КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ НА ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕДАЕТСЯ СПЕЦИАЛИСТУ РОСРЕЕСТРА И ПРОХОДИТ РЯД ПРОВЕРОК

пошлины – для юридических лиц она больше.

«Закрывают сделку (договор) в отношении объекта недвижимости стороны, то есть правообладатель и приобретатель права – это могут быть как юридические лица, так и физические. Выступать посредником или представителем от имени любой из сторон сделки

может быть как доверенное лицо (например, родственник), так и специалист (например, нанятый или штатный юрист). В любом случае представитель будет действовать от имени и в интересах доверителя на основании нотариальной доверенности», – объясняет г-жа Карпова.

Комплект документов на оформ-

ление недвижимости передается специалисту Росреестра и проходит ряд важнейших проверок. Для начала – это государственная экспертиза, после которой эксперт сверяет оригиналы сданных документов с имеющимися копиями в регистрационном деле Управления Росреестра и правильность поступивших для регистрации права собственности договоров отчуждения недвижимости или документов о сделках. Если никаких нарушений не найдено, документы идут на проверку в отдел арестов Управления на предмет ограничений прав, различных притязаний, судебных исков. Если и этот этап благополучно пройден, данные нового собственника о регистрации прав заносятся в Единый государственный реестр прав (ЕГРП) на недвижимое имущество. Выписывается новое свидетельство о государственной регистрации права собственности.

При получении на руки зарегистрированных документов их необходимо проверить на технические ошибки. В течение трех дней в свидетельстве о регистрации права собственности бесплатно устраняют допущенное нарушение.

КСТАТИ

Расширение полномочий нотариусов может привести к росту стоимости сделок.

Минюст подготовил концепцию расширения полномочий нотариата и направил ее на рассмотрение в Госдуму. Если закон, добавляющий нотариусам полномочия, будет принят, то стоимость сделки вырастет – об этом заявили 35% опрошенных посетителей выставки-семинара «Жилищный проект». В этом же уверены 63% профессионалов рынка. Еще 34% горожан считают, что расширение полномочий нотариата повысит безопасность операций.

Специалисты полагают иначе. Большинство из них (66%) заявили, что нотариусы не будут успевать проверять законность сделки и подлинность документов. И только в том случае, «если они получат эффективные инструменты по проверке законности операции, а также будут подавать и получать документы по государственной регистрации, которая, в свою очередь, будет осуществляться без задержек, то участники рынка недвижимости в целом только выиграют», считает президент НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Дмитрий Щегельский. Но он не уверен, что все условия будут соблюдены и ожидаемые изменения пойдут на пользу рынку недвижимости.



Время — деньги

«Сроки регистрации перехода или возникновения права собственности на недвижимое имущество различаются в зависимости от вида сделки. Так, регистрация вновь созданного объекта — новой квартиры — производится в месячный срок, купля-продажа — в 21 день. Однако в связи с загруженностью Росреестра задержка по выдаче документов с регистрации иногда составляет от недели до двух месяцев, в зависимости от района

города. Предположим, в центре — в Петроградском, Центральном, Адмиралтейском районах — задержки незначительны, а иногда и вообще отсутствуют. В стремительно развивающихся и активно строящихся районах — Приморском, Калининском, Курортном — задержки составляют минимум месяц», — рассказывает Валерия Карпова.

В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» срок регистрации прав на недвижимое имущество не должен превышать 30 календарных дней. Более того, на некоторые виды регистрации распоряжением петербургского Управления Росреестра установлены сокращенные сроки — от 5 до 20 дней. В реальности же регистрация сделок не проходит раньше 30 дней. Руководство Управления Росреестра объясняет задержки недостатком кадров, не желающих работать за 12–15 тыс. рублей в месяц с большой нагрузкой на них. Стоит пояснить, что сотрудники государственной службы в Управлении Росреестра должны иметь юридическое образование для приема документов на регистрацию права собственности и сделок, а также осуществлять государственную регистрацию прав собственности.

«В настоящее время в Санкт-Петербурге в центральном подразделении Росреестра и во многих районных отделах ситуация достаточно сложная, — комментирует Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры». — Несмотря на электронную очередь, получение необходимых талончиков осуществляется по живой очереди на основании "списков", составленных порой на несколько дней вперед. При этом первые места этих списков заняты риэлторскими компаниями, которые могут подавать документы по нескольким объектам за раз. Зачастую их количество превышает установленный лимит, особенно если отношения с принимающим специалистом сложились дружественные. Более того, каких-то специальных условий или разрешений для подачи документов риэлторами, кроме наличия доверенности, не установлено. Впрочем,

справка

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу и Санкт-Петербургское ГКУ «Многофункциональный центр по оказанию государственных услуг» организовали прием заявлений в МФЦ на предоставление государственных услуг Росреестра в части предоставления сведений из ЕГРП по отдельным видам выписок.

Первыми смогут воспользоваться нововведением владельцы недвижимости Центрального, Красногвардейского и Приморского районов города. В межрайонном МФЦ, расположенном на улице Красного Текстильщика, 10–12, лит. О, принимаются заявления на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав: выписки из ЕГРП, содержащей общедоступные сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, находящиеся на территории Красногвардейского, Приморского и Центрального административных районов Санкт-Петербурга; выписки из ЕГРП о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества на территории Санкт-Петербурга; выписки из ЕГРП о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества на территории Санкт-Петербурга.

Кроме того, с 1 августа 2012 года владельцам недвижимости в Красногвардейском районе можно обратиться за вышеуказанными видами выписок в районный МФЦ на Новочеркасский проспект, 60, лит. А, а с 20 августа владельцам недвижимости в Приморском районе — в районный МФЦ на аллею Котельникова, 2, корп. 2, лит. А. Вскоре планируется организовать прием заявлений в других районах города, в том числе на государственную регистрацию прав.

такая ситуация касается лишь подачи документов по доверенности и всех сделок юридических лиц. Для граждан, совершающих сделки и сдающих документы от собственного имени, существует своя очередь».

Адвокатские консультации предлагают услуги по срочной регистрации документов в УФРС. Они обещают минимизировать затраты времени на подготовку пакета документов и собственно процесс регистрации. «Мы действуем только законными методами: ускорение процесса регистрации в ФРС происходит за счет накопленного опыта и знаний наших сотрудников. Мы гарантируем качество и полное выполнение взятых на себя обязательств», — гласит рекламный слоган одной из компаний. Стоимость срочной регистрации — от 5000 рублей.

Кроме того, в Петербурге сегодня распространены так называемые единые центры документов, предоставляющие спектр услуг от проверки документов, через нотариуса и сейфинг до получения зарегистрированных свидетельств и договоров.

С одной стороны, это значительно упрощает и облегчает процесс заключения сделки и предоставляет дополнительную гарантию законности. С другой стороны, ощутимо увеличивает стоимость процедуры.

мнение



Валерия Карпова,
юрисконсульт юридической
фирмы «Лигал Студио»:

— Ошибки при подаче документов возможны и, к сожалению, не столь редки, как хотелось бы. Наиболее частые правовые ошибки: непредоставление документов, свидетельствующих об отсутствии правопритязаний на реализуемый объект недвижимости со стороны третьих лиц, как физических (лиц, находящихся в заключении, работающих по долгосрочному контракту за границей, находящихся на длительном излечении), так и юридических (краткосрочные кредиты под залог недвижимости, оформленные дарственные и завещания). Часто допускают опечатки в ФИО стороны или идентификационных признаках объекта (кадастровом номере, адресе). Указанные нарушения могут сделать регистрацию сделки невозможной или ведут к ее приостановке. Учитывая это, для заключения сделок в отношении недвижимости рекомендую обращаться к профессионалам — юристам.

НОВОСТИ

■ **Ленэнерго реконструирует главную подстанцию Васильевского острова.** ОАО «Ленэнерго» планирует завершить второй этап реконструкции подстанции № 13 «Волхов-Василеостровская» на Васильевском острове в Санкт-Петербурге до конца 2012 года. Общая стоимость проекта — более 600 млн рублей.

Реконструкция подстанции ОАО «Ленэнерго» № 13 «Волхов-Василеостровская» проходит в три этапа. На первом этапе энергетики увеличили мощность энергоисточника до 100 МВА. Специалисты компании установили четыре новых трансформатора, оборудовали современные щиты и шкафы управления, а также трансформаторы собственных нужд. Также для повышения надежности электроснабжения специалисты ОАО «Ленэнерго» провели масштабную реконструкцию прилегающей сети 6 кВ. Энергетики заменили более 10 км кабельных линий и заменили вводы к энергопринимающим устройствам потребителей.

От подстанции № 13 электроэнергию получают потребители большей части Васильевского острова.

■ **КГА разберется с самовольными окнами в брандмауэре.** Депутат ЗакСа Алексей Ковалев в запросе губернатору города обратил внимание, что собственник здания на Среднем проспекте В. О., 34 — ООО «Редженси Пропертиез» — самовольно оборудовал окна в брандмаурной (глухой) стене по всей высоте здания.

У компании заключен с КУГИ договор аренды земельного участка площадью 367 кв. м на Среднем проспекте В. О., 34 «для размещения гостевой парковки». Депутат считает, что это незаконно, так как в соответствии с данными СанПиН разрыв от автостоянок до жилых домов должен составлять не менее 15 метров, тогда как ширина данного двора — около 10 метров.

В ответе вице-губернатора Игоря Метельского сообщается, что устройство постоянных проемов в брандмаурных стенах, согласно городскому закону № 820-7 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия», не допускается.

«Учитывая факт оборудования окон в брандмаурной стене дома на Среднем проспекте В. О., 34, КГА поручено в пределах своей компетенции принять меры», — пишет вице-губернатор.

Что касается автостоянки, то в настоящее время в производстве Василеостровского районного суда находится исковое заявление, поданное собственниками помещения 10-Н в соседнем доме, о признании недействительным договора аренды земельного участка, заключенного с ООО «Редженси Пропертиез». Вопрос о законности договора аренды будет решен в зависимости от вердикта суда по данному делу.

мнение



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

— В последнее время работа с регистрирующими органами отчасти была упрощена за счет введения электронных форм взаимодействия. Но реально упростилось лишь получение выписок из ЕГРП, подача же документов через электронный портал является не столь удобной, так как фактически не избавляет от необходимости стоять в очереди для подачи оригиналов документов и требует при этом траты времени на создание их электронного пакета. Однако нельзя сказать, что существующая система работает плохо. Вся необходимая информация о документах, оплате госпошлины, процессе их подачи и получения содержится в Интернете. Во многих подразделениях Росреестра организованы электронные очереди, предварительная запись на подачу документов, выделены специальные отдельные дни для подачи документов гражданами, юридическими лицами, риэлторскими организациями. В таких регионах проблем с государственной регистрацией прав практически нет, все сроки соблюдаются. Однако ситуация может быть разной в зависимости от региона и организации работы подчиненных.

НОВОСТИ

■ **Возобновилось строительство дома на пересечении проспекта Славы и Софийской улицы.** По информации директора ГУП «УКС Реставрация» Владимира Антонова, 23 июля ЖСК «Славбург 51» подписал договор генерального подряда с ООО «Леда». Также заключен договор с проектной организацией ООО «ПКФ.А.Лен» на осуществление авторского надзора. Таким образом, пройден весь организационный этап и на объекте могут быть возобновлены работы.

Завершение строительства осуществляется за счет средств пайщиков ЖСК «Славбург 51», который является застройщиком. В настоящий момент введена в эксплуатацию и заселена вторая очередь жилого комплекса, осталось завершить строительство третьей и четвертой очередей. Практически полностью достроена «коробка здания». Требуется завершить остекление, а также произвести полный комплекс работ по внутреннему инженерному оснащению и отделке, установить лифты и пандусы. Необходимо завершить кровельные работы и благоустройство прилегающей территории. ГУП «УКС Реставрация» от имени комитета по строительству на безвозмездной основе осуществляет контрольные мероприятия на объекте.

Завершение строительства жилого комплекса планируется к 30 сентября 2013 года – это прописано в договоре подряда.

■ **В России жилья ждут более 75 тыс. выпускников детдомов.** Генеральный прокурор Юрий Чайка проинформировал Правительство Российской Федерации о неудовлетворительном состоянии законности в сфере обеспечения жильем детей-сирот, сообщает пресс-служба Генеральной прокуратуры РФ.

По состоянию на 1 июня 2012 года ожидают предоставления жилья более 75 тыс. человек, относящихся к этой категории. В целях защиты их жилищных прав органами прокуратуры Российской Федерации с 2010 года в суды предъявлено свыше 32 тыс. исков.

В соответствии с Федеральным законом «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» не имеющие закрепленного жилья дети-сироты должны обеспечиваться жилой площадью вне очереди после окончания интернатных, образовательных учреждений, увольнения из рядов Вооруженных сил, а также освобождения из мест лишения свободы.

Среди причин, мешающих выполнению обязательств перед подростками детдомовцами, Юрий Чайка назвал низкие темпы строительства социального жилья, особенно в сельской местности (в качестве примеров он привел Пермский край, Ленинградскую, Ростовскую области), а также несоответствие нормативной цены жилья, которую устанавливает Министерство регионального развития, рыночным реалиям.

практика

Негосударственный строительный контроль: на острие проблем

Сергей Васильев. 24 июля состоялось расширенное заседание совета НЦ «Специальный ресурс» на тему «Перспективы развития негосударственного строительного контроля». Введение в практику нового института, по мнению специалистов, требует детальной проработки.

Открывая встречу, генеральный директор НЦ Владимир Шахов отметил, что идет изменение законодательства, которое позволит создать конкурентные отношения между государственным и негосударственным строительным надзором.

На пороге изменений

С основным докладом на заседании выступил член совета НЦ «Специальный ресурс» Александр Орт. В своем докладе он остановился на специфике дорожного строительства, отметив, что это прежде всего сезонные работы. В дорожном строительстве также очень часто возникают непонятные вопросы, проблемы в части выдачи разрешений. Сложности, по словам докладчика, возникают и в процессе строительства: кто осуществляет надзор, каковы разграничения полномочий и т.д.

«В каждой организации есть свои специалисты, осуществляющие надзор. Нельзя сказать, что это безнадзорное направление, но оно проходит в узких рамках своей организации, своей компании, – сказал далее Александр Орт. – Сегодня мы находимся на пороге преобразований надзорных органов. Ранее все сводилось к государственному надзору, государственному контролю. Теперь предлагается свобода выбора для участников строительного процесса».

На сегодняшний день процедура перехода от монопольной государственной экспертизы к негосударственной экспертизе завершилась. Законопроект дает право с самого начала строительства приглашать аккредитованного специалиста, чтобы он вел негосударственный надзор, либо идти по старой схеме: обратиться в государственный строительный надзор и получить заключение.

Где взять кадры?

Владимир Шахов коснулся кадровой проблемы. По его мнению, возникнет либо нехватка, либо переизбыток специалистов. В случае нехватки их могут переманивать из государственного строительного надзора. Если же возникнет переизбыток, то неизбежно встанет вопрос о качестве таких кадров.

На эту ремарку Александр Орт заметил, что, когда в какой-нибудь службе госнадзора возникает вакансия, появляется очень хороший выбор из пяти-шести претендентов. «Поэтому на первом этапе те, кто не попал в государственный надзор, безусловно, могут свой потенциал использовать в негосударственном надзоре», – заключил эксперт. По его словам, беспокойство о кадрах излишне, а все остальные вопросы, в том числе их квалифи-



АЛЕКСАНДР ОРТ ПРЕДЛОЖИЛ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ВМЕСТО ТЕРМИНА «НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» ТЕРМИН «ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

кации, системы оплаты труда, будут решены в процессе становления в рабочем порядке.

«Что касается специалистов, то с ними проблем нет, – продолжил директор НП «Дормост» Кирилл Иванов. – Другое дело – вопрос их мотивации. Мы столкнулись с тем, что в частных организациях сотрудники органов надзора приходят работать не ради зарплаты».

«Мы говорим о разгосударствлении рынка, не более того. Но у нас сегодня все, чего не знает эксперт, – все это нельзя. А качество подготовки самих экспертов достаточно низкое. Государство не всегда может конкурировать с частным сектором в том, что касается оплаты труда. Отличники раскупаются с третьего курса, а троечники вынуждены куда-то устраиваться», – с горечью констатировал г-н Иванов.

Тему непрофессионализма эмоционально продолжил генеральный директор ЗАО «Петроград» Олег Петров: по его оценке, разрушена проектная отрасль. Молодому проектировщику не найти работу, и поэтому вымирают целые направления и даже институты. Это происходит и потому, что заказчик не платит за выполненную работу. Выпускники вузов вынуждены уходить на надомное проектирование коттеджей, дизайн-проекты перепланировок и т.п. И они не растут как специалисты. Сегодня проектирование держится на старом поколении. Это же касается и экспертизы проектов, и строительного надзора.

Определить сферу ответственности

«Как только госнадзор принял работы, все огрехи подрядчика стали проблемами заказчика, и доказательство тому – обильная судебная практика», – раскрыл правовой механизм Кирилл Иванов. По его мнению, сегодня ответы на многие вопросы по строительному надзору и контролю даны в законопроекте о федеральной контрактной системе. У заказчика в плане осуществления контрольных функций развязаны руки.

Но сегодня, как констатировал г-н Иванов, мы наблюдаем «полный цикл безответственности». Как он выглядит? Заказчик заказывает проектировщику проект. Проектировщик защищает проект в экспертизе. Заказчик получает заключение государственной экспертизы, где указывается: «Государственная экспертиза ответственности не несет».

«Надо продолжить формулировку, – возразил на это Александр Орт, – "... не несет в случае принятого решения после решения экспертизы". Это замечание вызвало бурную дискуссию относительно разграничения сфер ответственности».

Как отметил Олег Петров, заказчик, проектировщик и исполнитель работ – вот три лица, которые несут ответственность каждый в своей части.

«Сейчас, когда мы внесли изменения в Градостроительный кодекс и вернулись к понятию ГИПа и ГАПа и их персональной ответ-

ственности, можно говорить о положительных сдвигах, – продолжил г-н Орт. – Действительно появилась ответственность, а по существовавшей прежде схеме говорили: какие претензии ко мне? Я даже экспертизу прошел!»

В ходе дальнейшей дискуссии Александр Орт предложил использовать вместо термина «негосударственная экспертиза» термин «вневедомственная экспертиза», который он счел более корректным.

Пробный шар

Что же показали бурные споры? «Это некий пробный шар, который был брошен, чтобы посмотреть, последуют ли за этим иные шаги, – сказал, подводя итоги, глава департамента по вопросам экономической политики полномочного представительства Президента РФ в СЗФО Владимир Ловцов. – По итогам заседания совета НЦ "Специальный ресурс" следует обобщить все предложения и продолжить обсуждение, с тем чтобы выработать понятные шаги для всех нас. Говорить, что нам не нужен государственный надзор, а нужна только альтернатива, нельзя. Когда мы переходили к саморегулированию, тоже было много дискуссий. До сих пор нет однозначного мнения, был ли достаточен тот переходный период».

Участники совещания сошлись во мнении, что при переходе к институту негосударственного строительного надзора необходимо учесть весь опыт, наработки и ошибки, накопившиеся при переходе к системе СРО.

Связались со спутником

Валерия Битюцкая. Город и управляющая компания «Старт Девелопмент» подписали соглашение о реализации города-спутника «Южный».

Соглашение между Петербургом и ООО «УК «Старт Девелопмент» о реализации стратегического инвестиционного проекта подписано 23 июля. Документ носит название «Создание города-спутника "Южный" в Пушкинском районе Санкт-Петербурга». Планируется, что новый город будет построен на территории площадью около 2000 га. Северные границы микрорайона пройдут от Киевского шоссе до проектируемой объездной дороги вокруг Пушкинского аэродрома, восточные – вокруг Гатчинского шоссе, на юге и западе – вдоль границы Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

«Город-спутник "Южный" – стратегический инвестиционный проект Санкт-Петербурга, при реализации которого будет использован по-настоящему комплексный подход к развитию современной социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры и прилегающих территорий», – отмечает Олег Лысков, исполняющий обязанности председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам.

Новый город-спутник в Пушкинском районе является одним из самых масштабных инвестиционных проектов жилищного строительства в России. В апреле 2011 года «Южный» получил статус стратегического проекта Санкт-Петербурга. В 2012 году Правительством Российской Федерации он внесен в федеральный список приоритетных инвестиционных проектов в Северо-Западном федеральном округе.

Инвестор намерен построить около 4,3 млн кв. м жилья. Срок реализации – 15 лет. Общий объем инвестиций составит 176 млрд рублей. Параллельно со строительством жилья планируется развитие системы общественно-обслуживания населения и инфраструктуры. В соглашении указано, что инвестор помимо жилья и объектов промышленного и коммерческого назначения должен создать инженерную инфраструктуру, улицы и дороги местного значения. Город, со своей стороны, несет ответственность за создание магистральных общегородских и районных дорог, развитие транспортной системы, а также создание объектов социальной инфраструктуры, здравоохранения, образования и культуры.

«Соглашение – это отправная точка для формирования нормативной правовой базы, дальнейшего согласования проекта», – говорит Андрей Назаров, генеральный директор ООО «УК «Старт Девелопмент». – Прделана большая работа по расчетам и детализации». По словам г-на Назарова, строительство жилья будет пропорционально объемам социальной инфраструктуры и промышленному строительству. Реализация столь масштабного проекта, считает глава «Старт Девелопмента», позволит привлечь крупных игроков строительного рынка, в том числе международные корпорации, которые смогут применить на данной территории опыт инновационного строительства.

Преимуществом проекта может стать малоэтажный формат, считает руководитель отде-



ПРОЕКТ АРХИТЕКТУРНЫХ БЮРО URBAN DESIGN ASSOCIATES И GILLESPIES

Предоставлено ООО «УК «Старт Девелопмент»

ла исследований Knight Frank St. Petersburg Тамара Попова, особенно при акценте на таунхаусы и коттеджи. Кроме того, сильной стороной проекта является его комплексная реализация в рамках согласованной концепции, только в этом случае там возможно решение социальных и инженерных проблем, присущих загородным проектам.

«Из проблемных точек я бы выделила недостаток мест приложения труда, несмотря на развитие рядом индустриальных парков», – считает Тамара Попова. – Ни для кого не секрет, что любые проекты в 30-километровом радиусе вокруг мегаполиса – это дополнительная маятниковая миграция, так как люди в таких районах преимущественно ночуют,

работая при этом в городе. Поэтому в первую очередь следует думать о развитии транспортного сообщения, метро, возможно, даже железнодорожной ветки». По мнению эксперта, одна из сложностей такого проекта для девелопера состоит в том, чтобы убедить потенциальных покупателей в привлекательности подобного продукта. Люди готовы ехать на неосвоенные территории, в районы с несформированным имиджем и инфраструктурой при условии, что цена жилья значительно ниже. По словам г-жи Поповой, дешевое жилье нужно, но цена должна обеспечивать возможность девелоперу реализовать те социально-бытовые объекты, которые необходимо возвести в рамках проекта.

АНОНС

Уважаемые коллеги!

Редакция газеты «Кто строит в Петербурге» специально к празднику «День строителя» готовит приложение «СПОРТ В ЖИЗНИ СТРОИТЕЛЕЙ»

о спортивных увлечениях менеджеров строительного рынка и корпоративных увлечениях компаний.

Приглашаем всех коллег рассказать о своих спортивных увлечениях и победах в нашем приложении.



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



12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

УВИДЕТЬ ЛУЧШЕЕ. ОБСУДИТЬ ВАЖНОЕ!

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

Координатор: +7 812 635-70-15/14, info@cdccenter.ru

Генеральный спонсорский партнер:

Генеральный информационный партнер:

Интернет-партнер:

Информационный партнер:

РЕКЛАМА



BalticBuild

16-я Международная строительная выставка



НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ

«Битва технологий»: соревновательные презентации в защиту продукции и технологий
Активная демонстрационная площадка: мастер-классы, показы, консультации, дискуссии
Конкурс «Инновации в строительстве»

ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО, ИННОВАЦИОННО!

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

Генеральный спонсорский партнер:

Генеральный медиа-партнер:

Генеральный информационный партнер:

РЕКЛАМА

тяжба

Покупатели квартир не будут отвечать за инвестора

Алексей Миронов. КУГИ через суд требует с жилищно-строительного кооператива «Балтиец» более 1 млн USD. По версии чиновников, кооператив не выполнил обязательств перед городом и работниками Балтийского завода. Однако от долгов организации страдают ни в чем не повинные пайщики.

Журналист «Кто строит в Петербурге» попытался разобраться, в чем кроется опасность вложений средств в жилищный кооператив и как избежать неприятностей.

7% на инфраструктуру

Сейчас в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области иски КУГИ к ПК ЖСК «Балтиец» объединены, очередное заседание должно состояться 31 июля.

Дом «Балтийца» (инвестирование объекта осуществляли ЗАО «СКФ «Агора» и ООО «Агора») построен на улице Нахимова, 9, лит. А. В 2008 году Служба государственного строительного надзора и экспертизы выдала разрешение на ввод здания в эксплуатацию.

По условиям предоставления земельного участка, кооператив должен был передать 7% квартир в собственность города для распределения очередникам либо пайщикам-работникам ОАО «Балтийский завод», состоявшим на учете по улучшению жилищных условий.

Городским очередникам квартиры не передавались. Данных о том, что жилье досталось сотрудникам «Балтийского завода», у чиновников также нет. Судьбой дома заинтересовался депутат Законодательного собрания Максим Резник, обратившийся к губернатору. По его сведениям, никаких квартир работники завода не получили. «На этапе строительства у них собирали деньги, а затем людей выкинули из списков. Правда, деньги вернули, но через несколько лет и без индексации», — поясняет парламентарий.

КУГИ поставил вопрос о денежной компенсации, пока не истек срок исковой давности (3 года с момента сдачи дома). Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский в ответе Максиму Резнику пояснил, что размер отчислений на развитие городской инфраструктуры рассчитан исходя из норматива в ценах 1984 года 20 и 30 рублей за квадратный метр общей площади жилых помещений и встроенных помещений соответственно. В сегодняшних ценах она составляет 37,39 млн рублей.

Нехороший адрес

В правлении ЖСК журналисту сообщили, что комментариив для прессы давать не будут. Зато



ДОМ «БАЛТИЙЦА» ПОСТРОЕН НА УЛИЦЕ НАХИМОВА, 9, ЛИТ. А

на Балтийском заводе корреспонденту удалось найти экс-пайщиков «Балтийца». Вот типичная история — таких несколько десятков. Семья Эллы перед дефолтом 1998 года сдала на трехкомнатную квартиру 480 тыс. рублей. По тогдашним ценам это соответствовало 70% стоимости такого жилья (остальное люди должны были внести после получения квартир); когда деньги вернули, прошло больше десяти лет, и на них было не купить даже приличной комнаты.

«Нам несколько раз давали новые договоры. Вначале мы считались членами кооператива, потом инвесторами, затем дольщиками», — говорит Элла. Другой участник событий — Светлана, отчаявшаяся найти справедливость: «Я поняла, что потрачу копейки, которые мне вернули за не полученное жилье, на адвокатов и перестала бороться...»

В различных инстанции и депутатам идут обращения от пайщиков дома, с обвинениями в рейдерских захватах. Собственность в доме из-за неисполнения ПК ЖСК инвесто-

бязательств без обращения в суд не регистрируют. В здании проблемы с теплом и водоснабжением.

Что делать жильцу-кооператору?

Если КУГИ выигрывает иск, то кооператив не сможет выплатить такую сумму. Будут ли 37 с лишним миллионов распределены между жильцами? И как быть с правом собственности в таком доме?

Старший юрист практики по земельному праву, недвижимости и строительству «Пепеляев Групп» Юрий Халимовский считает, что за свидетельством о собственности надо идти в суд: «Главные условия — ввод дома в эксплуатацию, наличие паспорта на квартиру и полная выплата взноса. Подобные прецеденты в судах общей юрисдикции есть. Процесс может занять около года».

С ним согласна юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Софья Соколова: «В настоящее время суды в большинстве случаев признают право собственности за заявителями. При

этом необходимо доказать, что получено разрешение застройщиком на ввод объекта в эксплуатацию, а сам дольщик выполнил все обязательства по договору с застройщиком. Нелишним будет наличие подписанного акта приема-передачи квартиры между дольщиком и застройщиком либо письменные обращения к застройщику о намерении принять квартиру по акту».

Наличие незавершенных инвестиционных обязательств застройщика не является препятствием к вынесению «положительного» судебного решения. «В отношении того же ПК ЖСК «Балтиец» в Василеостровском районном суде Санкт-Петербурга сейчас вынесено достаточное количество решений, признающих право собственности за членами этого кооператива», — говорит юрист.

Однако не надо забывать о том, что город в данном случае тоже имеет право требования к жилищно-кооперативу и формально может быть привлечен судом к участию в подобном процессе, а это неблагоприятно отразится на его разрешении. Но в настоящее время

подобной практики еще не сформировалось.

«Суды общей юрисдикции часто рассматривают отношения между застройщиком и дольщиками в отрыве от отношений между инвестором и городом. По их мнению, от поведения застройщика не может зависеть судьба дольщиков, которые полностью и надлежащим образом исполнили свои обязательства», — обращает внимание Юрий Халимовский.

КУГИ как представитель города не участвует в этих процессах. Но чисто политически ведомство не может забирать квартиры у дольщиков, считает он.

К политическим экспертам склонны относить и вопросы о возможном возложении долга за инфраструктуру на владельцев квартир. Властям будет очень сложно объяснить, почему одним обманутым дольщикам они пытаются помочь материально, а с других требуют по несколько сот тысяч рублей за невыплаченный инвестиционный взнос, который уже учтен при формировании цены на квартиру.

Чистая теория

В случае банкротства ЖСК к его членам чисто теоретически могут быть предъявлены требования со стороны кредиторов, однако подобной практики еще не сложилось, да и реализация этих требований достаточно затруднена, признают опрошенные юристы.

«Закон о банкротстве содержит императивную норму (пункт 4 статьи 10) о том, что контролирующее должника лица солидарно несут субсидиарную ответственность по денежным обязательствам должника», — обращает внимание г-н Халимовский. Но в суде будет практически невозможно доказать, что рядовой член кооператива является таким лицом.

«Основания для попытки обращения взыскания на имущество членов признанного банкротом жилищно-строительного кооператива в законе имеются, однако судебная практика исходит из того, что такой участник кооператива должен непосредственно принимать участие в доведении ЖСК до банкротства», — согласна Софья Соколова.

А значит, чужие долги жильцам не грозят.

Высший арбитраж тормознет рост аренды

Михаил Алексеев. Пленум Высшего арбитражного суда РФ занялся урегулированием аренды государственной и муниципальной собственности. Одним из самых важных вопросов стало сдерживание роста арендных ставок. По мнению экспертов, рассмотрение споров по взысканию арендной платы приобретет новые черты: суды получают новую работу, наравне с экспертами и оценщиками.

Проект постановления «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"» опубликован на сайте ВАС РФ.

Против повышения

Значительная часть документа посвящена регулированию аренды государственной или муниципальной собственности. В проекте постановления пленума даны разъяснения касательно аренды помещений у публичных субъектов (в Петербурге крупнейшим публичным арендодателем является КУГИ): порядок применения различных нормативных актов и разрешения их противоречий с договорами аренды. «Эти разъяснения тем более ценны, что в разных субъектах федерации подобные споры решались зачастую противоположно», – заявили в компании «Качкин и партнеры».

Но затрагивает проект и более широкие вопросы. Так, наиболее заметна попытка отрегулировать возможность повышения арендной платы. В пункте 21 законопроекта говорится, что если размер арендной платы не регулируется государством и может быть поднят в одностороннем порядке, то нужно будет доказать, что плата увеличилась «непропорционально изменению средних рыночных ставок», действующих в «данной местности», и суд сможет отказать во взыскании части арендной платы, превышающей эти среднерыночные ставки. В обосновании такой позиции авторы ссылаются на Гражданский кодекс РФ (статья 10, пункт 2).

Старший юрист практики по земельному праву, недвижимости и строительству компании «Пепеляев Групп» Юрий Халимовский считает, что такой подход можно назвать: «Он обеспечивает стабильность оборота, баланс интересов, предсказуемость и безопасность. С другой стороны, как быть с существом предпринимательской деятельности, осуществляемой на свой страх и риск, и со свободой договора?»

«Очевидно, что свобода предпринимательства и свобода договора существуют в рамках закона, но в данном случае к закону добавляется и толкование пленума ВАС РФ, причем то, которое раньше нечасто встречалось на практике», – отмечает г-н Халимовский.

Первый заместитель председателя Санкт-Петербургского отделения ОПОРЫ (Объединение предпринимательских организаций) России Андрей Горюнов поддерживает ограничение темпов роста арендных ставок: «Их завышение –



это частый способ выжить арендатора. Для малого бизнеса, который входит в ОПОРУ, этот метод – важное средство защиты».

Съемщик всегда прав

«ВАС давно замечен в регулятивной деятельности посредством руководящих толкований. Не слишком ли патерналистский подход – страховать предпринимателя не от действия неких непрогнозируемых рисков, а от условий, которые были включены им в договор? Подобная диалектика прослеживалась в истории применения статьи 333 ГК РФ, дающей право суду снижать неустойку с договорного уровня до неких разумных и соразмерных величин», – напоминает юрист.

Если арендодатель отказал арендатору в договоре на новый срок, но в течение года заключил договор с новым съемщиком, то прежний арендатор, если он добросовестно исполнял свои обязанности, вправе потребовать перевода прав и обязанностей по новому договору на себя. Это оговорено в пункте 4.1 данного законопроекта. В случае, если договор аренды допускается по соглашению сторон изменение размера арендной платы чаще, чем один раз в год, то стороны имеют право оговорить такое условие, согласно пункту 20.

Одностороннее изменение арендной платы, ссылка на которое обычно содержится в договоре аренды, возможно не чаще одного раза в год. «Однако стороны по договоренно-

сти, например, в форме дополнительного соглашения к договору, могут изменять размер платы хоть каждый день», – отмечает руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

Суды получают новую работу

Раньше суды были склонны запрещать и «полюбовное» изменение арендной платы, так что разъяснения должны защитить арендодателя от злоупотреблений со стороны арендатора, «передумавшего» выплачивать согласованную с ним увеличившуюся арендную плату, обращает внимание эксперт.

«Рассмотрение споров по взысканию арендной платы приобретет новые черты, суды получают новую работу, равно как и эксперты-оценщики», – иронизирует Юрий Халимовский. – Процесс станет длиннее и дороже за счет экспертизы, без которой невозможно будет ссылаться на аналогичное недвижимое имущество, так как недвижимость – индивидуально-определенная вещь и аналогия здесь не очевидна». Непонятно, с учетом или без учета назначения помещения и цели аренды будут брать размер платы для сравнения. «Арендаторы явно получили новое средство защиты, но, если пользоваться им огульно, можно серьезно потратиться на судебные расходы», – предупреждает юрист.

То, чего нет

Важная новация для владельцев строящегося имущества: пункт 11 данного проекта разъясняет, что договор аренды считается законным, если право собственности еще не зарегистрировано. «Отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды».

«Революционным» назвал введение аренды будущей вещи Дмитрий Некрестьянов. Вот только «очень сомнительно», что подобные сделки удастся легализовать в Росрегистрации. Более того, право сдавать в аренду не построенный и не введенный в эксплуатацию объект стимулирует противоправное поведение, так как у арендодателя может так и не возникнуть права собственности, и арендатор окажется в крайне неблагоприятном положении, предупреждает он.

«Наличие разъяснений высшей судебной инстанции ведет к упорядочиванию практики нижестоящих судов, дает возможность с высокой долей вероятности спрогнозировать итог возможных конфликтов и приносит большую определенность в предпринимательскую деятельность. Но, как показывают примеры, ВАС РФ может изменить свою позицию, и законодательные риски полностью исключить невозможно», – осторожен Дмитрий Некрестьянов.

А вот Юрий Халимовский предупреждает, что порядка может и не получиться. Даже наоборот: высказанные ВАС РФ правовые позиции обязательны только для арбитражных судов, а вот суды общей юрисдикции продолжат судить по обычным законам. К примеру, если арендодатель физическое лицо, а не индивидуальный предприниматель, то спор по арендному договору с ним будет рассматриваться районным судом без учета разъяснений ВАС РФ.

В целом, все опрошенные считают, что привлекательность долгосрочных договоров повысилась, но многое будет зависеть от правоприменительной практики. Ожидается, что проект станет полноценным документом в сентябре этого года.

КСТАТИ

Покупатель многоквартирного недостроя погасил долг по аренде

КУГИ Санкт-Петербурга добился погашения долга по аренде от компании, взявшейся достроить брошенные дома и решить проблему обманутых дольщиков. КУГИ через суд требовал с ООО «ПСМ-Классик» 9,27 млн рублей долга по аренде за первое полугодие 2012 года, а также пени – 584,1 тыс. рублей. Так как к моменту слушаний «ПСМ-Классик» погасил долг по аренде, сняв основной вопрос, то Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение взыскать только пени в заявленном КУГИ объеме. В материалах суда сказано, что долг образовался по договору (22.08.2011) аренды трех земельных участков и объекта незавершенного строительства для осуществления проектирования и завершения строительства многоквартирных домов сроком до 16.10.2012. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке. Известно, что 17 августа 2011 года Фонд имущества Санкт-Петербурга провел торги, где «ПСМ-Классик» приобрел единым лотом объекты разорившейся компании «Чесма-Инвест» с обязательством достроить их и передать часть квартир для выполнения обязательств перед 250 дольщиками банкрота. Активы «Чесмы-Инвест» ушли за 102 млн рублей, что почти в 13 раз выше стартовой цены. По данным СМИ, «ПСМ-Классик» связан с гораздо более известным на рынке ТД «Сигма».

законодательство

■ Президент национального объединения СРО сможет избираться повторно. Президент России Владимир Путин внес изменения в статью 55.21 Градостроительного кодекса Российской Федерации, сообщает пресс-служба Кремля. Поправки были приняты Госдумой 11 июля и одобрены Советом Федерации 18 июля 2012 года. Теперь федеральным законом отменяется запрет занимать должность президента национального объединения саморегулируемых организаций более двух сроков подряд, то есть более четырех лет. При определении срока пребывания одного лица в должности президента национального объединения саморегулируемых организаций должен учитываться только срок, на который этот человек был избран Всероссийским съездом саморегулируемых организаций соответствующего вида. Кроме того, поправками устанавливается, что уставы национальных объединений саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства должны быть приведены в соответствие с Градостроительным кодексом РФ на ближайшем Всероссийском съезде саморегулируемых организаций соответствующего вида.

■ ФЗ № 214 доработают. По проекту федерального закона, застройщиков России могут обязать открывать отдельные банковские счета для операций со средствами дольщиков.

«Застройщик обязан открыть отдельный банковский счет для осуществления операций с денежными средствами, уплачиваемыми участниками долевого строительства в целях строительства многоквартирного дома и иного объекта недвижимости по каждому многоквартирному дому и иному объекту недвижимости», – написано на официальном сайте Министерства финансов РФ. Это дополнит 18-ю статью ФЗ № 214 о долевом строительстве. Застройщику также запрещается переводить другие денежные средства на отдельный банковский счет для операций со средствами дольщиков. Как говорится в пояснительной записке к проекту, законопроект направлен на совершенствование контроля за целевым использованием застройщиком средств дольщиков.

проблема

Нежелательное соседство снижает стоимость квартир

Алиса Селезнева. Свалки, мусороперерабатывающие производства и прочие объекты промышленности не только приносят хлопоты и неудобства, но и способны повлиять на стоимость жилья.



НАПРАВЛЕНИЕ ВЕТРА НЕ БЕРЕТСЯ В РАСЧЕТ, И ОТВРАТИТЕЛЬНЫЙ ЗАПАХ ПО-НАСТОЯЩЕМУ МУЧАЕТ ЖИТЕЛЕЙ

В практике застройки Петербурга есть грустные примеры – такие как строительство жилых кварталов в непосредственной близости от свалок, появление промышленных объектов на территориях, где проживают люди.

История с дурным запахом

Застройщики объясняют подобные казусы дефицитом подготовленных земельных участков для строительства. Очистные сооружения Приморского района построены давно, и жилые кварталы, возведенные в советское время, не испытывали дискомфорта от такого соседства. Во время строительства комплекса очистительных сооружений были

продуманы даже такие нюансы, как аэропоток, которые уносили неприятные запахи в сторону от густонаселенных мест. Однако в наши дни застройка уплотняется. Направление ветра зачастую просто не берется в расчет. Итог – отвратительный запах, который по-настоящему мучает жителей.

Цена вопроса

Неприятное соседство не только огорчает жильцов, но и влияет на стоимость квартир. «Перспектива появления очистных сооружений способна и оттолкнуть от покупки, и заставить перепродать жилье», – комментирует вопрос Павел Штепан, ведущий адвокат АФ «Юринформ-центр». По

мнению адвоката, цена может снизиться на 30-40%. Надежда Калашникова, директор по развитию ООО «Л1 строительная компания № 1», понижает планку до 20-30%. Основным моментом заключается в том, что жилплощадь переходит из одной категории в другую – из комфорт-класса с видом на залив в эконо с видом на стройку намыва, из видовой квартиры в квартиру с видом на производство или стену соседнего дома.

«Показатель снижения цены на рынке вторичного жилья согласно исследованиям составляет порядка 5 процентов», – сообщил директор по продвижению Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН) Павел Никифоров.

Никто не застрахован

Если в случае с Приморским районом для застройщиков и потенциальных покупателей наличие очистных сооружений не является тайной, то для собственников жилья практически в любом районе Петербурга может стать неприятным сюрпризом строительство, например, перерабатывающего предприятия по соседству. Информация о планировании того или иного промышленного объекта не найти в генплане, и застройщик, начиная возведение жилого комплекса, может попросту не знать о том, что через 5-7 лет рядом с детской площадкой появится завод.

арбитраж

УК «Пан-Траст» не смогла победить самострой

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал ООО «Управляющая компания Пан-Траст» в исковом требовании о признании строения на Конюшенной площади, 2, лит. 26 В самовольной постройкой и ее сносе.

«Пан-Траст» осуществляет управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Северная столица». Владельцы инвестиционных паев фонда зарегистрировали права на нежилые помещения в здании по адресу Конюшенная площадь, 2, лит. В.

В августе 2010 года компания арендовала прилегающий земельный участок площадью 27831 кв. м для использования под административные помещения, складские помещения, авторемонтные боксы, автомо-

ку, ресторан, автомат по продаже кофе, коммунальное хозяйство. В отношении данного участка зарегистрировано обременение арендой несколькими организациями.

Согласно справке ГУИОН, после инвентаризации участка выявлены вновь возведенные объекты, в том числе литера 26 В – одноэтажная кирпичная пристройка площадью 49,4 кв. м. Документы, подтверждающие предоставление земельного участка и соблюдение градостроительных норм и правил на возве-

денные пристройки, не представлены.

Ранее УК уже пыталась добиться сноса литеры 26 В через суд, но потерпела поражение. Иск был предъявлен к одному из арендаторов участка – ООО «Сигма», но его представители показали, что компания не является владельцем строения.

Ответчиками по новому иску стали КУГИ Санкт-Петербурга и ООО «Блеск», которое признало, что приобрело эту постройку в 2003 году у ЗАО «Феникс».

КУГИ Санкт-Петербурга в отзыве указал, что УК не доказала нарушение своих прав и законных интересов в связи с возведением самовольной постройки и нахождением ее на земельном участке, предоставленном в аренду. Не имеется доказательств передачи в пользование истцу части земельного участка, занятого спорной пристройкой; не подтверждено, что объект возведен после присоединения истца к договору аренды.

В феврале 2012 года судом была назначена экспертиза, проведение которой поручено ФБУ МЮ РФ «Северо-западный региональный центр судебной экспертизы». Эк-

сперт пришел к выводу, что В26 является следствием реконструкции основного здания. Строения литеры В и помещение литеры В26 – различные объекты капитального строительства. Но работы по сносу или демонтажу отдельных конструктивных элементов литеры В26 могут создать угрозу целостности как преобразованного пандуса, так и основного строения.

Арбитраж отказал УК «Пан-Траст», ссылаясь на то, что не доказан факт нарушения прав и законных интересов компании. Суд не принял доводы истца о том, что спорная пристройка препятствует эксплуатации основного здания литеры В.

Объективная стройка

Комитет по строительству при поддержке городского правительства, СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Союза строительных объединений и организаций и объединенной редакции «Кто строит» подвел итоги городского фотоконкурса «Город строится – город живет», приуроченного ко Дню строителя.

В этом году фотоконкурс проводился не только среди профессиональных фоторепортеров, но и среди любителей. В нем приняли участие 40 претендентов. Победителем конкурса стал Максим Дынников, фотокорреспондент нашей газеты. Второе и третье место заняли Юрий Славцов и Дмитрий Козьяков.

Победителей ждут подарки: путешествие на пароме Хельсинки – Стокгольм – Таллин. Все без исключения финалисты получают дипломы комитета по строительству. По итогам конкурса 40 фотографий будут представлены на выставке в торговом центре «Галерея» с 30 июля. Кроме того, будет организовано размещение фотографий в Ледовом дворце во время проведения профессионального праздника «День строителя» 9 августа 2012 года. Лучшие фотографии будут опубликованы на страницах нашего издания.

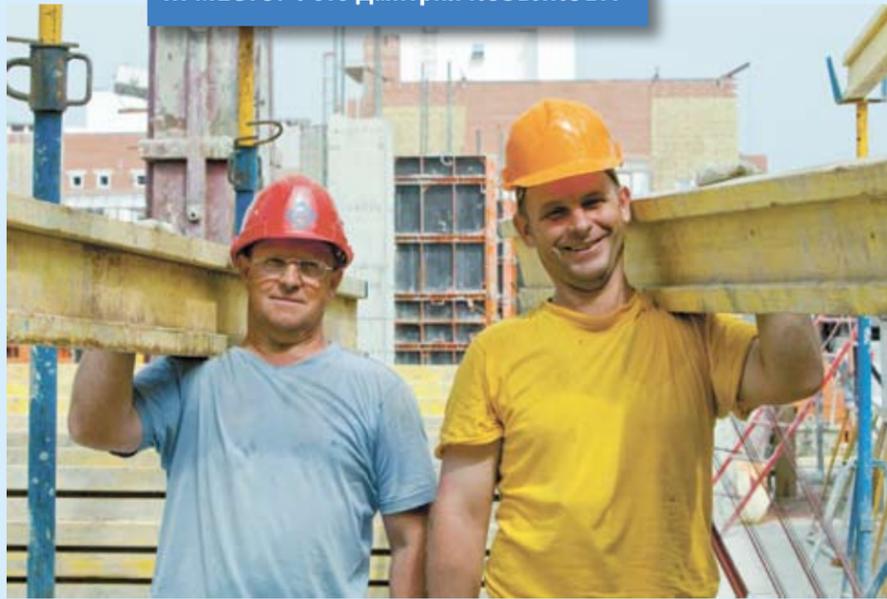
I МЕСТО.
Фото Максима
ДЫННИКОВА



II МЕСТО. Фото Юрия СЛАВЦОВА



III МЕСТО. Фото Дмитрия КОЗЬЯКОВА



спорт

День строителя – 2012: теннисный турнир на Кубок ССОО

21 июля в Санкт-Петербурге состоялось первое мероприятие программы, посвященной всероссийскому профессиональному празднику «День строителя», – турнир по большому теннису на Кубок Союза строительных объединений и организаций.

Турнир по большому теннису проводится ежегодно в рамках спартакиады строителей «За труд и долголетие» и является заметным событием программы главного отраслевого праздника. Соревнования прошли на одной из лучших спортивных площадок города – в теннисном клубе им. В.И. Никифорова (Губернаторские корты). Погода не подвела, и турнир проводился на открытых кортах, оформленных баннерами компаний и организаций – активных участников спартакиады строителей: ЗАО «СМУ-303», ЗАО «УНР-47», компаний «Мостоотряд – 19», «Возрождение Санкт-Петербурга», НП «Региональное объединение» и многих других.

В финальном турнире приняли участие сильнейшие теннисисты среди строителей и представителей органов власти, сумевшие в течение года обойти десятки соперников. Турнир имеет международный статус – в нем регулярно принимает участие финская теннисистка Анни Россинен.

Чемпионское звание и главный приз в турнире по большому тен-

нису на Кубок Союза заняла заместитель председателя юридического комитета администрации Санкт-Петербурга Юлия Осипова. Это стало основной сенсацией соревнований – Юлии удалось обыграть не только соперниц по корту, но и соперников-мужчин. Второе место в упорной борьбе завоевал депутат Государственной Думы России, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу Сергей Петров. Третье место – традиционно у Рады Радовой из компании «Ленстройтрест». Юлия Осипова и Константин Малинин из ЗАО «Метробетон» получили приз за победу в парном разряде, обойдя Сергея Петрова и Анни Россинен (компания «Агора»). Третье место в парном разряде – у Рады Радовой и Бориса Жукова (ССОО).

Кроме призов от Союза строительных объединений и организаций, организатора турнира, исполнительный директор ССОО Олег Бритов вручил чемпионам и участникам подарки от компании «Лемминкяйнен» – одного из главных партнеров концерта в Ледовом дворце, посвященно-



Сергей Петров: «Сегодня благодаря спорту мы прибавили себе несколько лет жизни. Думаю, что своим примером мы сможем увлечь занятиями спортом и молодежь, и ветеранов своих коллективов, и в результате наш Санкт-Петербург и Ленинградская область станут немножко крепче. Не очень простое время у нас, но обязательно надо ставить перед губернатором и вице-губернатором вопрос о необходимости продолжения спартакиады строителей. Спасибо организаторам – Союзу строительных объединений и организаций – за большую работу по проведению спартакиады строителей».

го Дню строителя – 2012. Также компаниям – участникам спартакиады предоставлены приглашительные билеты на концерт 9 августа.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Петербург начал праздновать День строителя



СОСТАВ КОМАНД ФИНАЛЬНОГО ФУТБОЛЬНОГО МАТЧА СПАРТАКИАДЫ «ЗА ТРУД И ДОЛГОЛЕТИЕ»

Сборная строителей

Капитан команды Геннадий Белик (ЗАО «УНР-47»), Анатолий Косорыгин (ЗАО «УНР-47») — играющий тренер. В составе: П. Дьяконов (вратарь, ЗАО «УНР-47»), Д. Пузачев (ЗАО «УНР-47»), А. Голод (ЗАО «УНР-47»), М. Трофимов (ЗАО «Метробетон»), А. Капитонов (ЗАО «СМУ — 303»), В. Ручкин (ЗАО «УНР-47»), И. Федоров (ЗАО «УНР-47»), М. Мосин (ЗАО «УНР-47»), А. Анфилов (ЗАО «ЮИТ-Лентек»), К. Афоненков (ЗАО «УНР-47»), А. Рубанов (ЗАО «Ленстройтрест»), А. Смирновский (ЗАО «УНР-47»), Д. Шафиев (ЗАО «УНР-47»), С. Малоловов (ЗАО «УНР-47»), Ф. Федоров (ЗАО «УНР-47»).

Сборная ОАО «Газпром-газораспределение» — «Зенит — 99»

Капитан команды — Олег Коваль, Евгений Тарасов — играющий тренер. В составе: О. Окрашидзе (вратарь), А. Ломакин, В. Цветков, А. Спивак, К. Летехин, И. Зозулин, Д. Радченко, С. Густов, Ю. Максимов, Д. Огородник, С. Осипов, Д. Давыдов, А. Плетнев, А. Катульский, А. Куртиян, Ю. Желудков, К. Иванов.

В Санкт-Петербурге дан старт мероприятиям праздничной программы, приуроченной ко Дню строителя.

Турнир по большому теннису на Кубок Союза строительных объединений и организаций состоялся 21 июля. Впереди — спортивный праздник на стадионе «Коломяги», торжественная церемония награждения лучших в профессии, праздничный молебен в храме Первоверховного апостола Петра и финальный аккорд — концерт в Ледовом дворце.

Спортивный праздник: определен состав футбольных команд

Союз строительных объединений и организаций — оператор праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя, — приглашает строителей, журналистов и всех жителей Петербурга 2 августа на стадион «Коломяги». Там в 18 часов начнется спортивный праздник, который станет символическим завершением IX сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие».

Праздник начнется церемонией вручения призов победителям в различных видах соревнований спартакиады, которые проводились в течение года: пулевая стрельба, баскетбол, волейбол и другие. Состоятся легкоатлетические состязания в беге на 60 и 100 метров среди мужчин и женщин, смешанная эстафета и кульминация — перетягивание каната.

После этого будет дан старт футбольному матчу, в котором сборная строителей встретится с командой компании — победителя IX сезона спартакиады «За труд и долголетие» ОАО «Газпромгазораспределение», усиленной игроками «Зенита-99».

В составе сборной строителей представители компаний и предприятий строительной отрасли: ЗАО «УНР-47», ЗАО «ЮИТ-Лентек», ЗАО «Ленстройтрест», ЗАО «Метробетон». Тренер команды — Анатолий Косорыгин (ЗАО «УНР-47»).

Информация об участии в праздничном концерте в Ледовом дворце — в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефонам 570-30-63, 571-31-12.
Информация о билетах 312-64-72.
Информация о размещении материалов компаний — инвесторов праздника в подарочных пакетах, размещению баннеров в зале, организации питания в ложах Ледового дворца по телефонам: 718-53-81, 571-31-12, +7-921-895-67-07.

Капитан — генеральный директор ЗАО «УНР-47» Геннадий Белик.

Сборной строителей будут противостоять работники газораспределительной компании. В составе команды заявлен генеральный директор ОАО «Газпромгазораспределение» Сергей Густов. Капитан команды — заместитель генерального директора Олег Коваль, тренер — Евгений Тарасов. Победитель игры определится после двух 35-минутных таймов. По завершении матча состоится награждение команды победителя, будут отмечены призами лучшие игроки.

Стадион «Коломяги» располагается по адресу: ул. 3-я линия 1-й половины, 2 а (метро «Удельная», «Пионерская»).

Приглашаем всех поклонников спорта и активного образа жизни. Вход на праздник свободный.

Награждение лучших строителей в Доме архитектора

В Доме архитектора 6 августа пройдет одно из самых ожидаемых и торжественных событий праздничной программы — церемония награждения лучших представителей строительных профессий. На мероприятие будут приглашены петербургские средства массовой информации: газеты, журналы, телекомпания.

Начало церемонии вручения наград в 15 часов. Регистрация участников и приглашенных с 14 часов. Награды будут вручаться в Бронзовом зале.

Праздничное богослужение ко Дню строителя

9 августа в 15 часов в храме Первоверховного апостола Петра состоится торжественное богослужение, посвященное Дню строителя.

Второе название этого храма — Храм строителей. Он начал строиться в 2003 году по инициативе Александра Вахмистрова, занимавшего в то время должность вице-губернатора Санкт-Петербурга и являвшегося президентом Союза строительных объединений и организаций.

Храм возведен на пожертвования компаний и организаций строитель-

ного комплекса не только Санкт-Петербурга, но и других регионов России. В 2011 году были окончательно завершены общестроительные работы. Храм и сегодня находится под патронажем строителей.

Сейчас в Храме строителей ведутся работы по внутреннему убранству. Союз приглашает представителей отрасли поддержать эту деятельность своими пожертвованиями. Подробная информация и реквизиты размещены на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

Концерт в Ледовом: подготовка вышла на финишную прямую

Торжественный вечер в Ледовом дворце состоится 9 августа. Союз при активной поддержке строительного сообщества продолжает подготовку к центральному мероприятию праздничной программы, посвященной Дню строителя.

Со сцены Ледового дворца в адрес строителей прозвучат приветствия представителей органов власти Санкт-Петербурга. На торжественный вечер приглашены руководители строительной отрасли федерального и городского уровней, профильных общественных организаций, ветераны отрасли, представители строительных компаний

и саморегулируемых организаций. Ведется совершенствование концертной программы, идут переговоры об участии в концерте строителей ведущих звезд российской эстрады.

Союз строительных объединений и организаций продолжает принимать заявки на участие в праздничном концерте. Информацию об условиях участия можно получить в дирекции и на сайте ССОО. Генеральные партнеры концерта — Национальный ситуационный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс», ООО НПО «Космос», ООО «Лемминкяйнен». Среди крупнейших инвесторов — ОАО «Группа ЛСР», ОАО «Метрострой», НП «Строительный ресурс», Setl Group, компании «Росстройинвест», «Главстрой-СПб», НП «Балтийский строительный комплекс», «Интарсия», «Мост-Сервис», Холдинговая компания «МегаМейд», ООО «КВС», ОАО «Монолитстрой», ЗАО «Компакт», ЗАО «Строительное управление — 339». Поддержку проведению торжественного вечера оказали и многие другие предприятия и организации строительного рынка. Рынок объединил свои усилия для того, чтобы главное событие отрасли — День строителя — прошло на самом высоком уровне.

мнения экспертов

Россия и ВТО: плюсы и минусы для стройки

Экспертами Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга подготовлен обзор современной ситуации о необходимости разработки и внедрения системы менеджмента качества по ISO 9001 в связи со вступлением России в ВТО.

В обзоре «Значение сертификации СМК в условиях вступления России в ВТО» приведены преимущества от вступления страны в ВТО, рассматриваются возможные негативные результаты этого события, в том числе для строительной отрасли. Обзор обстоятельно доказывает необходимость разработки и внедрения компаниями и организациями системы менеджмента качества по ISO 9001. По мнению экспертов — авторов обзора, наличие действующей сертифицированной системы менеджмента качества — это минимум для нормальной деятельности предприятия в рамках ВТО.

Национальным объединением строителей разработаны рекомендации по внедрению системы менеджмента качества по ISO 9001 специально для

строительного рынка. Документ разработан ООО «Тест-С.-Петербург» и ЗАО «Тест Консалт». При подготовке рекомендаций использованы также наработки СРО НП «Объединение подземных строителей». Экспертное заключение подготовлено специалистами СРО НП «Строители Петербурга».

Подробнее с обзором, подготовленным экспертами общественного совета, можно ознакомиться на сайте совета www.sovetsro.ru, а также на сайте Контактного центра строителей www.stroitel.spb.ru.

Информация размещена также на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru и СРО НП «Строители Петербурга» www.spbsro.ru.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 90 от 23.07.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресам: Красногвардейский район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома № 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А, – участок С-17)

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

1. На основании обращения ООО «Балтжилинвест» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 390 от 28.06.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоквартирных домов по адресам: Красногвардейский район, Большая Охта, квартал 25 (южнее дома № 15, корп. 2, лит. А, по Большеохтинскому пр. – участок С-16) (Тарасова ул., 8, корп. 7, лит. А, – участок С-17) – до 30.09.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 91 от 23.07.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Комарово, Лесная ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 6, лит. А по Лесной ул.)

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

1. На основании обращения Царапкиной Екатерины Владимировны и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 390 от 28.06.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство объекта социального обеспечения – гериатрический центр (пансионат для пожилых людей) – до 17.08.2013.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию

настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семененко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний Колпинский район, МО пос. Металлострой

24 июля 2012 г.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной полосой отвода железной дороги, границей функциональной зоны «р5», дорогой на Металлострой, границами земельных участков с кадастровыми номерами 78:17412:55, 78:17412:56, 78:17412:79, в Колпинском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ООО «СВЕЛЕН», 198097, Санкт-Петербург, пр. Стачек, 47.

Проектная организация: ООО «ЛэндСтройПроект», 191124, Санкт-Петербург, ул. Пролетарской Диктатуры, 6, лит. В.

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

В период публичных слушаний по документации с 11.06.2012 по 20.07.2012 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний в газете «Кто строит в Петербурге» от 11.06.2012 № 22(69).

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения письмом от 19.06.2012 № 14-001812/12-0-1.

2. Организация экспозиции документации: с 26.06.2012 по 13.07.2012 в отделе строительства и землепользования администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1.

3. Обсуждение документации состоялось 16.07.2012 в 17.00, в администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: г. Колпино, ул. Урицкого, 1.

В ходе обсуждений поступили следующие замечания и предложения.

1. Учесть в проекте планировки и проекте межевания территории объект производства готовых металлических изделий, обработки металлов и нанесения покрытий на металлы (завод по металлообработке) ООО «СТРОЙМеталлСервис» на земельном участке: Санкт-Петербург, п. Металлострой, дорога на Металлострой, южнее д. 9, лит. А. Основание для отклонения: Объект производства готовых металлических изделий, обработки металлов и нанесения покрытий на металлы (завод по металлообработке) ООО «СТРОЙМеталлСервис» на земельном участке: Санкт-Петербург, п. Металлострой, дорога на Металлострой, южнее д. 9, лит. А, учтен в проекте планировки и проекте межевания.

Выводы по результатам публичных слушаний: Публичные слушания считать состоявшимися.

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной полосой отвода железной дороги, границей функциональной зоны «р5», дорогой на Металлострой, границами земельных участков с кадастровыми номерами 78:17412:55, 78:17412:56, 78:17412:79, в Колпинском районе Санкт-Петербурга – согласовать.



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@ktostro.it.ru

РЕКЛАМА

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

2012
День строителя
Всероссийский профессиональный праздник
Праздничный концерт

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
www.newarena.spb.ru
Пр. Петликов, 1, С.П.О. «Проект-Бизнесмен»

10 лет!
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Генеральный информационный партнер
Кто строит
в Петербурге!
Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта

Генеральные партнеры:
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС
Lemminkäinen
КОС МОС

Официальный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный интернет-партнер
@СН

Партнеры:
ИЗРАИЛЬСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА
ДСР Группа
SetGroup
ИНТАРСИЯ
ГЛАВСТРОЙ-СПб
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ КС
ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ГЛУОН
КОМПАКТ

Информационные партнеры:
ВЕСТИК ПУТЕВОЙ
ЕВРО ОБЗЕРЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО
СТРОЙМАРК
РОССИЯ

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

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

- ✓ Единый реестр строительных организаций Северо-Запада
- ✓ Эксклюзивные новости строительства
- ✓ Судебные решения

www.ktostroit.ru



Все о строительстве
из первых рук