

в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ТЕРРИТОРИЮ НА ОХТЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СОБИРАЮТСЯ
ПРЕВРАТИТЬ В НОВЫЙ ЦЕНТР ПРИТЯЖЕНИЯ
ИНВЕСТИЦИЙ **СТР. 5**

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК УКРУПНЯЕТСЯ.
ХОРОШО ЭТО ИЛИ ПЛОХО – ПОКАЖЕТ ВРЕМЯ **СТР. 8-9**

АЗС НА МИТРОФАНЬЕВСКОМ ШОССЕ НЕ ПОЯВИТСЯ **СТР. 14**



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Елена Лашкова: «Нам нужно
уходить под землю»

СТР. 6-7



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru



ПРОДАЖА КВАРТИР



**Петербургская
Недвижимость**

Офисы продаж:
Московский пр., 212
Комсомола пр., 41
Невский пр., 41

33-55555

www.spbrealty.ru

5.09

Фонд РЖС и Роспотребнадзор займутся разработкой КОТов

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства и Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) подписали соглашение о сотрудничестве. Документ направлен на создание комфортных и безопасных условий проживания при реализации проектов строительства жилья на земельных участках Фонда РЖС. Со стороны Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека документ подписал Геннадий Онищенко, со стороны Фонда РЖС – генеральный директор Александр Браверман.

Фонд РЖС будет заниматься подготовкой предложений об использовании земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе предоставленных Роспотребнадзору и подведомственным ему организациям. Проекты предложений будут рассматриваться на заседаниях рабочей группы с участием представителей сторон. В числе функций Роспотребнадзора – предоставление информации о расположении и границах санитарно-защитных зон, накладывающих ограничения на возможность использования земельных участков для жилищного и иного строительства, а также рассмотрение возможности сокращения размеров таких зон за счет использования передовых экологических чистых технологий очистки хозяйственно-бытовых и ливневых стоков.

В Петроградском районе появится новый паркинг

ООО «Радуга» будет передан земельный участок площадью 3112 кв. м для строительства многоэтажного и подземного гаража (полузаглубленного паркинга). Надел расположен в Петроградском районе, на Кемской улице, участок 1 (южнее пересечения с Динамовской улицей).

Согласно инвестиционным условиям, ООО «Радуга» передаст в собственность Санкт-Петербурга помещения общей площадью не менее 450 кв. м или 13 машиномест, что эквивалентно инвестиционной стоимости комплекса прав на земельный участок в размере 4,7 млн рублей.

6.09

На транспортную инфраструктуру в Петербурге будет выделено 15 млрд рублей

Из них 12 млрд рублей государство предусмотрело на строительство метро в Петербурге. По словам премьер-министра Владимира Путина, на выделенные деньги можно строить по 5 км подземки в год. Однако, как отметил Владимир Путин, Смольный должен и сам искать источники финансирования, в том числе и за счет привлечения инвесторов.

В Летний сад возвращают скульптуры

В Летнем саду установят мраморные копии скульптур, украшавших его ранее. Все работы по реставрации и копированию мраморных скульптур и пьедесталов Летнего сада выполняет ООО «Художественно-реставрационная группа «АртСтудия». В Летнем саду останется лишь одна подлинная скульптурная группа из петровской коллекции сада – это «Мир и Изобилие» (Ништадтский мир), созданная в 1722 году скульптором П. Баратта по специальному заказу Петра I.

В Выборге завершено строительство магистрального газопровода

Председатель Правительства России Владимир Путин дал старт технической подаче газа на морской участок газопровода «Северный поток». Открытие состоялось на газокомпрессорной станции «Портовая», расположенной практически на границе России и Финляндии. Компрессорная станция «Портовая» является конечной точкой магистрального газопровода Грязовец – Выборг, в которой он соединяется с «Северным потоком». После сварки последнего стыка «Северного потока» этот трубопровод был заполнен азотом, который выступает в качестве подушки между воздухом и газом. Сегодня началось заполнение трубопровода техническим газом, который вытеснит азот и заполнит трубу до определенного уровня давления. После заполнения трубопровода газом он будет готов к вводу в эксплуатацию. Планируется, что это произойдет в октябре, и газ начнет транспортироваться в Европу.

7.08

«Сбербанк Инвестиции» в партнерстве с Михаилом Шишхановым приобретает ЗАО «Интеко»

Стороны подписали безотзывную оферту на приобретение 100% акций ЗАО «Интеко», ЗАО «Патриот» и всех принадлежащих им производственных и проектных структур. В течение месяца стороны намерены закрыть сделку. По оценкам экспертов, рыночная стоимость «Интеко» составляет порядка 1,2 млрд USD. Финансовые условия сделки сторонами не раскрываются. По данным Сбербанка, основным приобретателем на собственные средства выступает Михаил Шишханов (95%), ООО «Сбербанк Инвестиции» покупает 5%. По условиям оферты новые владельцы гарантируют преемственность по всем обязательствам ЗАО «Интеко» перед третьими лицами. «Все строящиеся объекты будут завершены, все кредитные обязательства будут выполняться в срок», – отмечает Михаил Шишханов. «ООО «Сбербанк Инвестиции» рассматривает акции компаний «Интеко» и «Патриот» как часть своей инвестиционной стратегии, направленной на покупку активов с устойчивой перспективой роста. Сбербанк России успешно работает с этими компаниями, и вхождение в капитал не только открывает для нас новые возможности в кредитовании перспективных проектов, но и позволяет быть причастными к росту их капитализации», – сказал генеральный директор ООО «Сбербанк Инвестиции» Андрей Даценко.

Порт готовится к приватизации

Правительство Ленинградской области включило ОАО «Компания «Усть-Луга» в программу приватизации на 2011–2013 годы.

Согласно прогнозному плану, в указанный период областной КУГИ продаст на открытом аукционе 20,985% акций компании. Стартовая цена лота обозначена в размере 7,73 млн рублей. Акции компании продаются «в связи с отсутствием влияния на принятие решений органами управления хозяйственных обществ».

Областное правительство планирует приватизировать до 2014 года свой пакет акций ОАО «Компания «Усть-Луга» (около 21%). Минимальная стоимость пакета определена на уровне 7,7 млн рублей.

8.09

Петровский остров выставят на продажу

Компания «Невский Кэпитал Партнерс», подконтрольная Дмитрию Игнатьеву, генеральному директору ОАО «ПО «Ленстройматериалы», скорее всего, не будет сама реализовывать проекты строительства жилья и коммерческой недвижимости на 40 га земли Петровского острова.

По словам Вячеслава Привалова, руководителя проекта НКП, к застройке будут привлечены сторонние инвесторы, которым участки будут либо продаваться, либо проекты будут реализовываться в партнерстве.

Всего сформировано шесть участков площадью от 3 до 15 га. Всего за эти участки компания намерена выручить 0,5 млрд USD. Общий объем строительства на территории, подконтрольной «Невский Кэпитал Партнерс», – 804 тыс. кв. м недвижимости, что составит около 60% от общего объема предполагаемого строительства на острове. При этом площадь жилой застройки – не менее 350 тыс. кв. м.

«В рамках проекта предполагается строительство жилья высокого класса. Здесь великопленные видовые характеристики, кроме того, все жилые массивы расположены вдоль береговой черты, а значит, есть возможность создавать причалы и марины», – отметил Вячеслав Привалов. Реализация проекта должна будет начаться в 2012-м, а закончиться в 2019 году.

Участки в «Предпортовом» будут изъяты для госнужд

В целях строительства подъездной автомобильной дороги к промышленной зоне «Юго-Западная» и из-за отсутствия других вариантов размещения объекта правительство Санкт-Петербурга постановило изъять путем выкупа участок 60 (Старо-Паново) площадью 1610 кв. м, расположенный на территории предприятия «Предпортовый». Участок является собственностью ООО «ИМСА». Город в тех же целях выкупит еще один участок на территории предприятия «Предпортовый» – 58 (Старо-Паново). Его площадь составляет 97 кв. м. Владелец участка является ООО «Север».

9.09

Детская больница им. Раухфуса вновь претендует на звание лучшей в мире

Работу комитета по строительству и компании ООО «Петроком» по реконструкции детской больницы им. Раухфуса оценили профессионалы рынка недвижимости России. Проект получил два приза на национальном этапе конкурса FIABCI Prix d'Excellence: стал победителем в номинации «Общественный сектор» и удостоился специального диплома за высокое качество реставрационных работ в номинации «Наследие».

Лучший индустриальный парк купили британцы

Инвестиционная компания Raven Russia, «дочка» английской инвестиционной группы Raven Group, выкупила у ГК «Эспро» (Москва) долю в складском комплексе «Кулон-Пулково». Стоимость сделки не разглашается. Ранее Raven Russia владела примерно 1/3 долей в складском комплексе. Теперь британская компания стала единоличным собственником лучшего индустриального парка 2010 года (по версии Commercial Real Estate Awards). Сейчас офисно-складской комплекс расположен на земельном участке общей площадью 5 га, а общая площадь комплекса составляет 36 тыс. кв. м.

Петербург подписал договор с Rockwool

Правительство Санкт-Петербурга подписало с датской компанией Rockwool International A/S договор о сотрудничестве, касающийся вопросов энергосбережения и повышения энергоэффективности на территории города. Об этом сообщил вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов на церемонии подписания, в которой участвовали он сам и президент Rockwool International A/S Элко Ван Хил. По словам Романа Филимонова, из представителей правительства Петербурга и датской компании будет создана рабочая группа, которая выберет три объекта, где специалисты Rockwool International A/S будут проводить энергоаудиты. По данным РБК, специалистами датской компании также будут предложены мероприятия по повышению энергоэффективности зданий.

в Петербурге
Кто строит!

№ 23 (25) 12 сентября 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

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

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Тел. +7 (812) 242-06-40

Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая, Илья Дмитриев, Алексей Мионов, Марина Крылова

Фото:
Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Ольга Шифер
Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Анкетирование», «Есть вопрос», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@срр.spb.ru • www.pinform.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойainen
Тел. +7 (812) 242-06-40

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

Руководитель отдела по работе с клиентами:
Наталья Титкова

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

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д.60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 7 500 экз. Заказ № ТД-4564
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 9.09.2011 в 23.00

PROEstate-2011

Валерия Битюцкая. В Петербурге состоялся V Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate. Он стал юбилейным и собрал около 3000 профессионалов, в том числе делегации из 20 стран мира и представителей более чем 40 регионов России.

Программа мероприятий включала брифинги, круглые столы, презентации и другие мероприятия, которые предоставили участникам возможность для обмена опытом в ходе дискуссий и обсуждений различных проектов.

Выставку открыли директор департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ Максим Соколов, министр регионального развития Илья Пономарев, вице-губернатор Петербурга Юрий Молчанов и управляющий директор банка «ВТБ», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов Александр Ольховский.

Во время обхода выставки чиновники и гости посетили стенды Фонда РЖС, ГУИОН, ГК «Пионер» и некоторых иностранных компаний. Максим Соколов прочитал приветственное слово председателя Правительства РФ Владимира Путина. «Форум заслужил звание авторитетной и востребованной площадки для заинтересованных в конструктивном диалоге строителей инвесторов и представителей органов государственной власти. Среди значимых приоритетов – создание благоприятных условий для притока капитала, перспективные проекты, внедрение передовых технологий, реализация современных моделей комплексного освоения территорий, и в том числе – социальной и деловой инфраструктуры, – передал слова премьера Максим Соколов. – Рассчитываю, что работа форума будет содействовать обмену позитивным опытом, как на региональном, так и на международном уровне, и позволит по достоинству оценить огромный потенциал российской стройиндустрии и отечественного рынка недвижимости».



**ФОРУМ
ЗАСЛУЖИЛ
ЗВАНИЕ
АВТОРИТЕТНОЙ
И ВОСТРЕБОВАННОЙ
ПЛОЩАДКИ**

В первый день форума прошло пленарное заседание «Механизмы развития рынка недвижимости в России и в мире», в нем приняли участие вице-президент – управляющий директор банка «ВТБ» Александр Ольховский, заместитель министра регионального развития РФ Илья Пономарев, директор департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ Максим Соколов, генеральный директор «ВТБ Недвижимость» Павел Косов, председатель комитета по строительству, президент Гильдии управляющих и девелоперов Вячеслав Семененко. Европейским опытом поделились вице-президент немецкой компании RICS, управляющий партнер Cushman and Wakefield Мартин

Брюлл и директор австрийского Института недвижимости, строительства и жилья. Участники обсудили меры административной и финансовой поддержки по снижению рисков потенциальных инвесторов, роль государства в области недвижимости, сравнили зарубежное и российское развитие жилищного строительства.

В рамках форума PROEstate Вячеслав Семененко и генеральный консул королевства Нидерланды Йеннес Молл подписали соглашение о двустороннем сотрудничестве в области «зеленого» строительства и архитектуры.

Йеннес Молл сказал, что подписание соглашения подчеркивает хорошие отношения и существующее

сотрудничество между странами. Консул также отметил, что он рад присутствию на выставке голландских архитекторов – как представителей молодого поколения, так и достигших значительных успехов.

«У нас есть возможность получить тот опыт, который европейские страны копили долгие годы, – заметил Вячеслав Семененко. – И голландский опыт был заложен в развитие Петербурга изначально, исторически нас очень многое связывает».

По словам президента НП «ГУД», сегодня «зеленое» строительство – это один из главных трендов развития городов во всем мире. Необходимо сосредоточить-

ся на механизмах эффективного внедрения этих технологий. «Россия пока находится в начале этого пути», – подчеркнул Вячеслав Семененко. По его мнению, основные вопросы в этой части – это внедрение «зеленых» технологий со стороны государства и действия профессиональных участников рынка, направленные на поддержку этого тренда.

По словам Александра Ольховского, сегодня PROEstate является крупнейшим форумом по недвижимости в Восточной Европе. «Но, на мой взгляд, его основное преимущество не в масштабе, а в качестве», – подчеркнул вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов.

проект

«Рамболь» подписался на Сколково

Любовь Андреева. ЗАО «Рамболь» стало первой датской компанией, подписавшей договор с фондом «Сколково». На церемонии в Кремле, в присутствии президента РФ Дмитрия Медведева и ее величества королевы Дании Маргрете II, состоялось подписание документа.

Договор представляет собой рамочное соглашение между компанией «Рамболь» и фондом «Сколково». Президент «Рамболь Групп» Флемминг Блигаард Педерсен сказал: «Мы очень рады подписанию договора с фондом "Сколково". Это доказательство доверия к нам и нашей работе. Мы надеемся выступить в качестве консультанта на этом амбициозном и очень интересном проекте». Первый этап работы «Рамболь» будет продолжаться 5 лет.

ЗАО «Рамболь» входит в состав «Рамболь Групп» – одной из крупнейших международных фирм, оказывающих комплексные услуги в области проектирования и технического консультирования. Сферы деятельности

Ramboll охватывают проектирование и строительство, инфраструктуру и транспорт, энергетику и климат, экологию и природу и т. д.

В настоящее время статус участника инновационного центра «Сколково» присвоен 155 компаниям. «Из международных игроков плотное взаимодействие со Сколково на сегодняшний день ведет компания Cisco», – говорит Дмитрий Никитин, финансовый аналитик компании по IT-аутсорсингу и системной интеграции «Кей лайн». «На мой взгляд, «Лаборатория Касперского» – один из самых подходящих игроков российского рынка для участия в этом проекте. Интересно сотрудничество Технограда с петербургскими университетами –

ИТМО, СПбГУ и ЛЭТИ», – добавляет эксперт.

В России сейчас очень большой потенциал IT-компаний. На рынке наблюдается эффективное взаимодействие отечественных и зарубежных фирм в этой отрасли, в частности в сфере разработки программного обеспечения. Крупным иностранным игрокам становится интересно открывать представительства в Петербурге, используя квалифицированный труд наших программистов. Это «удобный» бизнес – у российских IT-специалистов довольно высокий профессиональный уровень, а заработные платы достаточно низкие, если сравнивать с Европой и США. Нам, в свою очередь, нужен обмен опытом,

чтобы российские компании смогли занять прочные позиции на европейском рынке.

Реалии проектов в области высоких технологий в России пока несколько огорчают. Это «бумажные проекты» – то есть грамотно оформленные документально, но зачастую не имеющие практической платформы. Проекты требуют миллионных инвестиций, поэтому грамотно оформленная документация – чуть ли не самое важное в разработке, без нее не получить финансирование. Но на этапе реализации проект «сыпется». «Хочется надеяться, что в перспективе грамотные проектировщики и квалифицированные исполнители все же найдут друг друга», – уверен г-н Никитин.

мнение

Дмитрий Никитин, финансовый аналитик компании по IT-аутсорсингу и системной интеграции «Кей лайн»:

– Идея создания в России Кремниевой долины излишне амбициозна, но подобный технопарк привлечет внимание и инвестиции крупнейших фирм, увеличит возможности их взаимодействия с малыми и средними предприятиями в этой отрасли. Но привлечь нужно в первую очередь компании, которые будут здесь работать не проектно, а в течение длительного срока. Не вижу смысла приглашать подрядчиков, которые построят городок по передовым технологиям, – польза от которого еще не очевидна.

Фонд имущества заработал 226 миллионов рублей

Илья Дмитриев. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» продало несколько крупных земельных участков под застройку. По словам специалистов, таких успешных торгов не было с 2009 года.

Садик подорожал в пять раз

Впервые Фонд имущества продал земельный участок под строительство детского сада. Надел площадью 2959 кв. м расположен в Железнодорожном переулке Выборгского района. Победителем аукциона стала компания «ОптималГрупп», предложившая за него 13,8 млн рублей, что в пять раз выше стартовой цены. Как отметил генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко, правительство города утвердило назначение территории и поменять ее функциональную составляющую невозможно. Уже утверждена градостроительная документация и выполнен проект планировки квартала. «Можно с уверенностью утверждать, что на этом участке будет построен детский сад», – подчеркнул г-н Степаненко.

Стартовая цена лота была минимальной, поскольку участок имеет строго определенное социальное назначение. Более того, по мнению специалистов, это единственное место в районе, где можно возвести детский сад.

По мнению генерального директора «ОптималГрупп» Антона Тимошенко, проект будет носить не только социальный характер. Инвестор планирует построить на этом участке также и коммерческий детский сад, рассчитанный на 80 детей, общая площадь которого составит 1,2 тыс. кв. м. По-



ТАКИХ УСПЕШНЫХ ТОРГОВ НЕ БЫЛО С 2009 ГОДА

сле сдачи объекта в эксплуатацию компания передаст управление детсадом сторонней управляющей компании. Ежемесячная плата за пребывание ребенка в детсаду составит от 30 тыс. до 50 тыс. рублей в месяц.

Оценщики считают, что сделка была проведена успешно и детский сад окупится за 6–10 лет.

ИСК «Град» стреляет дуплетом

ИСК «Град» выиграла сразу два аукциона. Первый земельный участок площадью 517 кв. м расположен на улице Тарасова, 10, лит. А. Победитель приобрел территорию за 29,1 млн рублей при первоначальной цене 13,5 млн рублей. По мнению экспертов, это

место можно считать весьма выигрышным и привлекательным, поскольку оно находится в 15 минутах от метро «Новочеркасская». Участок имеет всю необходимую транспортную и инженерную инфраструктуру и находится в зоне сложившейся застройки.

Инвестор планирует построить на территории среднеэтажный

МНЕНИЕ



Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

– Если сравнивать аукционы нынешние с теми, которые были проведены в докризисный период, то можно с уверенностью утверждать, что в этом году торги прошли намного успешнее. В целом сумма стартовых цен составила 113 миллионов рублей, сумма продаж – 226 миллионов рублей. Мы довольны проделанной работой.

жилой дом комфорт-класса.

Второй участок расположен на Ждановской набережной, 9, которая по сути прилегает к Петровскому острову.

Специалисты отмечают, что «Град» зарекомендовал себя на строительном рынке Петербурга как серьезный инвестор. Компания строила качественные комплексы на Крестовском острове и с поставленной задачей справилась отлично. Директор фонда, подводя итог, отметил, что город обрел еще одного надежного инвестора.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Территорию на Охте девелоперы собираются в ближайшие годы превратить в новый центр притяжения инвестиций.** Бывший участок «Охта-центра» компания «Газпром» намерена приспособить под жилье, а соседнюю площадку финский холдинг SRV Group застроит офисами.

Выставив на продажу участок, на котором планировалось построить небоскреб, акционеры ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта»», подконтрольного компании «Газпром», как выяснилось сейчас, на самом деле не собирались расставаться с будущей строительной площадкой. Место на Охтинском мысу, как объясняют инвесторы, весьма привлекательно для развития новых проектов.

Во время международного инвестиционного форума PROEstate исполнительный директор ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта»» Александр Бобков заявил о том, что прямой продажи участка не будет. По его словам, предложение участка на рынке было необходимо для определения его истинной стоимости. В результате компания пришла к выводу, что адекватная цена объекта, учитывая все возможные риски, не выходит за рамки 100 млн USD.

Теперь территория на Охтинском мысу интересна Газпрому как будущая площадка жилой и коммерческой недвижимости. Для развития такого проекта компания специально привлекает сторонних девелоперов. Более ясные перспек-

тивы участка инвестор обещает раскрыть в 2012 году. Сейчас же известно только, что площадь 4,5 га планируется застроить примерно 300 тыс. квадратными метрами.

Не менее значимый проект на Охте собирается реализовать ООО «Ай-Би-Ай Инвест», входящее в финский холдинг SRV Group. Многофункциональный комплекс Septem City иностранный инвестор построит на участке площадью 8 га, расположенном в 500 м от площадки компании «Газпром». Территория ограничена Магнитогорской и Якорной улицами, а также проспектами Шаумяна и Металлистов.

Общая площадь планируемой застройки – 500 тыс. кв. м. Проект предусматривает строительство торгового центра, трехуровневого подземного паркинга, офисной недвижимости и гостиницы. Кроме того, инвестор рассматривает возможность строительства жилья.

Сейчас проект находится на стадии развития концепции и подготовки к строительству, которое начнется в 2012 году. «Ай-Би-Ай Инвест» планирует начать с торгового центра и продолжить офисной застройкой. По словам генерального директора ООО «Ай-Би-Ай Инвест» Микко Седрелунда, проект будет стоить почти 1 млрд EUR. Для финансирования предусматриваются средства инвестиционных фондов и банковские кредиты. Построить многофункциональный комплекс финский холдинг рассчитывает в 2020 году.

■ **Олег Дерипаска готов продать 75% «Базэлцемента».** Покупателем активов может стать ирландский Cement Roadstone Holdings. У «Базэлцемента» на данный момент есть только два действующих предприятия в России и Казахстане. Завод в Ачинске (Красноярский край) с января по июль 2011 года произвел 436,5 тыс. тонн цемента против 150,4 тыс. тонн за аналогичный период прошлого года. В сделку также должны войти два строящихся завода в России – в Рязанской и Новгородской областях общей мощностью 3,5 млн тонн в год. Ирландцы также готовы рассматривать и покупку предприятий по производству щебня и извести, сообщает издание. А вот у компании «Базэлцемент-Пикалево», выпускающей в Ленинградской области глинозем, гидрат алюминия, известь, может быть другой покупатель. «Заводом в Пикалеве интересуется «Фосагро», которое стало владельцем «Пикалевской соды», куда завод «Базэлцемента» поставляет карбонатный раствор», – пояснил газете источник. Бизнес предварительно оценен в 550–600 млн EUR.

■ **Завод датской компании Н+Н в поселке Кикерино Ленинградской области посетил его корольское высочество кронпринц Дании Фредерик.** Наследство принца Дании покровительствовали Михаэль Андерсен, генеральный директор Н+Н International и Джордж Расмуссен, генераль-

ный директор «Н+Н Россия», и вице-губернатор области, председатель комитета по экономическому развитию и инвестиционной деятельности Григорий Двас. Кронпринц Фредерик совершил экскурсию по предприятию, познакомился с выставкой его продукции. Руководство Н+Н подвело итоги трех лет инвестирования в российский рынок и рассказало о планах компании. Сегодня предприятие в Кикерине обеспечивает 30% потребности в газобетонных блоках Петербурга и Ленобласти. Завод был построен всего за два года, как отметил Джордж Расмуссен, во многом благодаря эффективному сотрудничеству с губернатором Ленинградской области, администрациями Волосовского района и Кикеринского сельского поселения. Н+Н – один из крупнейших в Европе производителей автоклавного пористого бетона (газобетона). Завод Н+Н в поселке Кикерино, чья производственная мощность составляет 400 тыс. куб. м в год, является крупнейшим в Европе заводом по производству газобетона и первым предприятием компании на территории России. Инвестиции в данное предприятие оцениваются в 40 млн EUR.

■ **Компания SetlCity приступила к строительству и открыла продажи в жилом комплексе «Атланта 2» на пересечении Лабораторного проспекта и проспекта Маршала Блюхера.** Здание общей площадью 61 830 кв. м состоит

из девяти секций разной этажности – 7, 8, 11, 12, 15, 17, 21, 26 этажей, включая технические чердаки. По проекту в доме будет 1023 квартиры. Проект реализуется на участке площадью 15 669 квадратов, принадлежащем застройщику на праве аренды на основании договора аренды, заключенного с ОАО «Авангард». Проектировщиком выступило ЗАО «Простор-Л». Эксклюзивный продавец квартир – компания «Петербургская недвижимость». Плановый срок ввода жилого дома в эксплуатацию – IV квартал 2013 года. Стоимость строительства оценивается в 1,9 млрд рублей.

■ **Правительство Санкт-Петербурга постановило предоставить ООО «Глобал Инвест» земельные участки в Красносельском районе на улице Маршала Казакова, участки 1 и 2 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром). На участках площадью 62 336 и 253 086 квадратов планируется возведение складских объектов.** Компания «Глобал Инвест» перечислит в бюджет Санкт-Петербурга на период проектирования и строительства 358 млн рублей арендной платы. Кроме этого, инвестор должен провести работы по рекультивации территории объекта в объемах и по смете, которые согласованы с комитетом по строительству. Стоимость работ составит не менее 45,312 млн рублей.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

Елена Лашкова: «Нам нужно уходить»

Марина Голокова. Сегодня, когда земельный ресурс в Петербурге практически исчерпан, инвесторы признают, что освоение подземного пространства неизбежно. Генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ» Елена Лашкова уверена, что подземное строительство скоро будет обходиться не дороже, чем иные проекты в черте города. Цена на петербургскую землю станет для застройщиков непомерно высокой.

— Елена Борисовна, каковы, на ваш взгляд, перспективы подземного строительства в Петербурге?

— Мой взгляд на будущее этого направления в последние пять лет не менялся. Тема подземного строительства для Петербурга более чем перспективна. И это не столько наше желание, сколько объективная реальность. Подземное строительство в городе будет вне зависимости от того, хотим мы этого или нет. Это историческая закономерность. Главное, в моем представлении, чтобы освоение подземного пространства у нас было контролируемым, а не стихийным.

— Но ведь это очень дорого. Насколько проекты подземного строительства по цене сопоставимы, например, с освоением пустых сельскохозяйственных участков?

— Когда мы говорим о подземном строительстве, мы, прежде всего, имеем в виду паркинги и транспортные развязки. На сельхозземлях парковки, как правило, не нужны. Цена же квадратного метра земли в любом крупном городе настолько высока, что подземное строительство становится более приемлемым вариантом с точки зрения финансирования. Нам нужно уходить под землю. Использовать территорию Петербурга для открытых стоянок или для технических помещений — безумие. И это вопрос не только центра Петербурга, но и спальных районов. Там огромные жилые массивы, перенасыщенные машинами. У нас почему-то принято говорить о перегруженности в центре города, в то время как в спальных районах эта проблема стоит достаточно остро. Жителям этих районов нужно где-то

парковать свои машины, и отнюдь не на бывших сельхозучастках.

— Можно ли строить под землей в центре Петербурга?

— Безусловно, и это уже доказано существующими проектами. Под землей можно разместить паркинги, служебные и технические помещения. Паркинги, в свою очередь, могут быть совмещены с транспортными развязками. Под землей в центре Петербурга возможно строительство и торговых площадей, но, на мой взгляд, это должен быть некий сопутствующий проект. Строить подземные объекты специально для нужд торговли неоправданно.

— Одним из первых положительных примеров подземного строительства эксперты признают паркинг на Комендантской площади. Компания «ГЕОИЗОЛ» занималась его проектированием и строительством. Как вы сегодня оцениваете этот проект?

— Проект был новаторский: первое гражданское подземное сооружение. Не метро. Мы начинали работать в критических условиях во всех смыслах. До последнего момента акционеры ЗАО «Адамант», финансирующие этот проект, беспокоились за успех мероприятия. Но личная смелость руководителей компании «Адамант» дала хороший результат. Паркинг сейчас очень востребован.

— Какие новые проекты подземного строительства можно считать успешными?

— В первую очередь — торговый центр «Стокманн». Весьма успешный, на мой взгляд, проект элитного жилого комплекса в Зоологическом переулке. Мы занимались строительством под-

земного трехуровневого паркинга в очень сложных условиях: в полтора метра от исторических зданий, в непосредственной близости от Невы, на глубине 10 метров. Сейчас реализуются не менее сложные проекты подземных сооружений на Синопской набережной с глубиной максимальной откопки 11 метров, на набережной реки Мойки (глубина откопки 9 метров), на Конногвардейском бульваре (глубина откопки 10 метров).

— Реконструкция Каменноостровского театра — проект, которым город по праву гордится. Насколько высоки были риски при его реализации?

— Городской комитет по использованию и охране памятников первоначально опасался соглашаться на такой проект. Технические помещения театру, безусловно, были нужны. Изначальный проект предполагал подземные площадки на приличном расстоянии от здания театра. При воплощении такой идеи мы создали бы массу неудобств для зрителей. Но в конце концов мы пошли на риск. Понимаете, подземное строительство — почти всегда чье-то личное решение. В данном случае это было личное решение Веры Дементьевой (председатель комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. — прим. ред.), которая допустила мысль о подземном сооружении под существующим театром. Что мы и сделали. Это был колоссальный риск. Ведь историческое здание

мы выставляли на сваи и под ним создавали пространство. В то время, как внизу мы откапывали два этажа, реставрировалось само здание. Во время работы мы, как дети подземелья, выходили наверх и страшно завидовали реставраторам.

— С какими проектами в мире сопоставима эта работа?

— Таким же образом велась реконструкция театров в Испании, Италии. Не мы придумали эту технологию. Наша заслуга в том, что мы осмелились использовать ее в нашем городе. Вообще, технология так или иначе еще будет применяться при реконструкции театров. Современные театры на-

чинаются с вешалки в подземной части. И это уже давно признано во всем мире.

— Но в Петербурге особая ситуация.

— Да, сложность в том, что у нас непростые грунты, и противники подземного строительства всегда это приводят как довод. Однако, если взглянуть на мир шире, мы понимаем, что подземные грунты в Петербурге отнюдь не самые плохие. В Голландии они абсолютно такие же, как у нас. При этом в центре Амстердама на улице, где стоят здания XIV века, строится линия



ОПРОС

ПО ОКОНЧАНИИ PROESTATE-2011 ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОПРОСИЛ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ЧИНОВНИКОВ И БИЗНЕСМЕНОВ ПОДЕЛИТЬСЯ ВПЕЧАТЛЕНИЯМИ ОТ ФОРУМА.



Юрий Молчанов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

— Пять лет назад, когда мы задумывали эту площадку, предполагалось, что она станет лучшим

местом встречи регионов с нашими коллегами и профессионалами из-за рубежа. Сегодня, когда я вижу большое количество стендов, насыщенную программу, которая занимает более ста процентов места и времени, — задача может считаться достигнутой. В пятом форуме PROEstate участвует более трех тысяч профессионалов, мы принимаем делегации из 20 стран и более чем из 40 регионов России.



Максим Соколов, директор департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ:

— Очень важно, что, помимо международного признания,

форум сегодня оказался в центре внимания регионов России. Это значит, что рынок недвижимости и в первую очередь жилой, успешно пережил кризисное время и перешел на новую стадию своего развития. Форум по-прежнему остается связующим звеном между инвесторами Европы и теми интересными инвестиционными предложениями, которые готовы предложить регионы.



Илья Пономарев, заместитель министра регионального развития РФ:

— Для Минрегионразвития PROEstate — крупнейшая площадка обратной связи. Именно на форуме мы видим результаты нашей деятельности в области законодательных инициатив и нормативного регулирования. Очень важно, что форум — бизнес-событие, которое бизнесом инициировано и подержано. Благодаря PROEstate мы

У нас почему-то принято говорить о перегруженности в центре города, в то время как в спальных районах эта проблема стоит так же остро.

Елена Лашкова, генеральный директор ООО «Геоизол»

ПОД ЗЕМЛЮ»

подземного метро, совмещенная с тоннелем и парковками. И никто там не кричит, что это кошунство, что это невозможно и дорого. Жители Амстердама понимают: ценность старинного туристического города существенно увеличивается, если убрать из центра потоки машин.

— В Амстердаме применяют особые технологии, каких нет у нас?

— В современном подземном строительстве технологии одинаковые. И специалисты наши не хуже западных. Может быть, организация процесса в Европе иная. Остальное все то же самое, только в красивой обертке и на порядок дороже.

— У вас был опыт совместной работы с иностранцами?

— Да, мы работали с иностранными заказчиками, подрядчиками и партнерами. С бельгийцами было даже основано совместное предприятие.

— Может, нашим специалистам стоит заявить о себе на мировом уровне?

— Это вполне возможно. У петербургских специалистов есть свои интересные идеи, так сказать, «фишки». Одно то, что мы работаем в условиях слабых грунтов, дает нам большие преимущества. Ни одна западная компания не может сходу работать с нашими грунтами. Дело кроется в деталях, и мы все эти детали в грунтах отлично знаем. При реализации каждого проекта есть свои, уникальные решения. Подземное строительство, в отличие от высотного, — интеллектуально емкий бизнес. Даже если работа тщательно продумана, она все равно будет слабо прогнозируема. И мы всегда готовы к непредсказуемым ситуациям. В подземном строительстве технические решения не могут быть стандартными в силу нестандартной геотехнической обстановки. Этот бизнес, конечно, очень рискованный.

— Как вы справляетесь с нестандартными ситуациями?

— Конечно, мы предусматриваем все возможные риски в своих проектах. Но важно не столько то, возникнут они или нет, сколько то, как быстро подрядчик сможет на них отреагировать. «ГЕОИЗОЛ» реагирует на такие ситуации быстро. Мы, например, строили участок Орловского тоннеля, находящийся на Орловской улице. У нас был непредусмотренный прорыв бетона пльвуном. Нужно было принять оперативные меры. И на их согласование с заказчиком не было времени. Нужна была или моментальная заморозка грунта, или инъектирование химических смол в грунты. Нам удалось устранить аварийную ситуацию.

— Как подобные случаи сказываются на цене проекта?

— По-разному. Сначала устраняется проблема, а потом уже решается — за чей счет. Чтобы не скомпрометировать подземное строительство, мы изначально стараемся не закладывать высокую степень риска в проектно-сметной документацию. Не должно быть удорожания проектных решений. Иначе проект может утратить смысл. Сегодня мы должны найти баланс: работа на грани рентабельности и предотвращение внештатных ситуаций достаточно экономными методами. В этом деле очень многое зависит от квалификации конкретных специалистов, опыта конкретных рабочих. Это персональный бизнес.

— Можно ли гарантировать сохранность исторических зданий, расположенных рядом с площадкой подземного строительства? Благодаря чему можно дать гарантии?

— Рядом стоящие здания, как правило, пересаживаются на сваи, и производится усиление их фундамента или основания под фундаментами. Конечно, для сохранения зданий нужно проводить постоянные обследования.

— Насколько необходима Петербургу единая концепция подземной урбанизации, адресная программа подземных проектов?

— Об этом говорится уже очень много. Мы об этом все время го-

ворим в объединении подземных строителей. Об этом говорится и в комитете по строительству. Какие-то концепции время от времени создаются, но для их воплощения должна быть городская программа, предусматривающая не только строительство паркингов, но и устройство всех подземных инженерных сетей.

— Возможно, следует разработать схемы государственно-частных партнерств?

— Конечно. Главная проблема в том, что нет заказчика. Яркий пример — проект паркинга на Коношенной площади, который передавался из рук в руки. Надеюсь, сейчас, когда появился заказчик-инвестор, проект будет реализован. Возможно, пока рано говорить о создании программы для освоения подземного пространства во всем городе. Возможно, следует начать с концепции развития отдельных районов.

— Как обстоят дела с регламентами в сфере подземного строительства?

— Сегодня много говорят о том, что нет нормативной базы. Но мы особых неудобств не испытываем. Проекты проходят экспертизу, которая и позволяет их реализовывать.

— Вы хорошо знаете особенности грунтов в Петербурге. Где наиболее опасные участки, а где — устойчивые для подземного строительства?

— В центре города везде плохо. Лучше — в Выборгском и Московском районах.

— Какова средняя глубина, на которой можно строить в Петербурге?

— 12–15 метров. Это четыре-пять подземных этажей. Дальнейшее углубление, возможно, потребует дополнительных мероприятий.

— Каковы особенности подземного строительства на участке «Набережной Европы»?

— Основная проблема там не в геологическом строении, а в том, что нужно вывести зараженный грунт со строительной

площадки. Проект «Набережная Европы» как раз предполагает красивое решение подземного пространства под большой площадью застройки. Заказчиком выступает ООО «ВТБ-девелопмент». Проект интересный, перспективный и, с моей точки зрения, грамотный: проектирование эффективно сопровождается и управляется техническим заказчиком — компанией «Инвест-Консалт». Мы разработали проект инженерной подготовки территории «Набережной Европы», но тендер на выполнение строительно-монтажных работ мы, к сожалению, не выиграли. Право на проведение работ досталось компании «Метрострой», но для нас была большая честь участвовать в конкурсе наравне с метростроевцами. Я уже отношу это к своим победам. Готовясь к этому тендеру, мы очень много выиграли для себя. Наш конкурсный проект оказался востребован для наших заказчиков. Теперь благодаря подготовке к тендеру у нас есть серьезный логистический центр по управлению производством, перевозками и снабжением. Я решила на многие важные шаги, которые нужно было сделать раньше. В частности, мы приобрели Пушкинский машиностроительный завод, на базе которого будем реализовывать некоторые западные технологии.

— Какие проекты вы ведете сейчас?

— Их много. Они очень разные. У нас огромная география: остров Самойловский, Дальний Восток, где мы участвуем в реконструкции Зейской и Бурейской ГЭС, Ашхабад, Сочи. Конечно, большую часть работ выполняем в Петербурге. Это реставрация объектов Ораниенбаума, Царского Села, участие в строительстве Западного скоростного диаметра, огромный объем свайных оснований, микросваи на объекте «Реконструкция набережных у Американских мостов». Сейчас готовимся к участию в строительстве Орловского тоннеля наряду с иностранными компаниями. Мы постепенно выходим на международный уровень. Мы изначально

ДОСЬЕ

Елена Борисовна Лашкова, генеральный директор ООО «Геоизол»

Почетный строитель Российской Федерации, в 2011 году награждена знаком «Строителю Санкт-Петербурга» II степени. С 1983 года, после окончания Ленинградского горного института, была зачислена на должность инженера института «Ленгидропроект». В 1995 году основала фирму «Геоизол», первоначально занимавшуюся гидроизоляционными работами. Сегодня компания работает в области гидротехнического, жилищного, промышленного и транспортного строительства, а также реставрации памятников архитектуры.

ставили задачу не замыкаться на одном заказчике, на одной отрасли. И получилось так, что у нас восемь строительных управлений, которые работают в разных областях. Это дает нам огромный опыт и возможность расширять географию наших объектов.

— Хватает ли в городе высококвалифицированных специалистов в области подземного строительства?

— Проблема кадров есть всегда. К нам приходят выпускники СПбГАСУ, Горного института, ПГУПС, Политехнического университета, Высшего инженерно-строительного университета. Я сама горняк по образованию. Подземное строительство, шахтостроение — наш конек.

— Возникают ли в вашей работе проблемы в градозащитниках?

— У нас с ними проблем не бывает. Проблемы бывают с жителями. Подземное строительство ведется непрерывно, и когда мы ночью принимаем миксером бетон, конечно, жители выражают нам свою «благодарность». Мы стараемся минимизировать неудобства, но все равно приходится извиняться. В целом же люди понимают всю сложность ситуации и терпят нас, за что мы им очень признательны.

получаем обмен мнениями, видим, что удалось, что нет.



Игорь Кулаков, генеральный директор ООО «Управляющая компания «Новые территории»:

— В целом впечатления от PROEstate положительные. Правда, грандиозных отличий от предыдущих форумов не увидел. Мероприятие ежегодно демонстрирует уровень развития инвестиционного рынка в нашем регионе. На мой

взгляд, его рост очевиден. Участие в форуме для нас полезно новыми контактами, которые, безусловно, позволяют компании развиваться дальше.



Алексей Чичканов, глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга:

— Пятый международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate собрал 2947 участников из 21 страны мира и 90 российских городов. Это свиде-

тельствует о развитии PROEstate как эффективной инвестиционной площадки и оживлении рынка недвижимости в целом. Среди участников — профессионалы рынка: девелоперские и строительные структуры, управляющие и инженеринговые компании. Более 80 процентов участников форума — топ-менеджеры. Общее число экспонентов выставки увеличилось по сравнению с прошлым годом на 15 процентов и составило 130. Собственные стенды представили Калуга, Екатеринбург, Ульяновск, Пермь и Ленинградская область, а также иностранные участники: Будапешт и Таллинн. На форуме было продемонстрировано 170 девелоперских проектов, оказывающих существенное влияние на

развитие регионов и направленных на формирование благоприятной и комфортной городской среды. Живой интерес участников форума вызвали инфраструктурные проекты регионов, городов и компаний, представляющие точки перспективного размещения объектов коммерческой недвижимости.



Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

— В этом году форум продемонстрировал, что девелоперы и консультанты спустились с небес на землю. От виртуальных идей с запросами к инвесторам на полмиллиарда долларов мы приходим к решению земных задач, связанных с реализацией объектов, то есть непосредственно к их строительству и продаже или сдаче в аренду. Теперь у инициаторов проектов и консультантов есть ответы на вопросы, какой будет спрос и какая окупаемость инвестиций. Форум еще раз показал, что рынок недвижимости профессионализируется, и очень быстро. Это касается всех его игроков: девелоперов, строителей, консультантов.

Адаптация
в Лахте

Компания «Газпром» вносит изменения в проект общественно-делового центра, который теперь планируется реализовать в Лахте. Для адаптации иностранной архитектурной концепции инвестор приглашает российского проектировщика, имя которого будет озвучено в ближайшее время.

Проект общественно-делового центра в Лахте, как обещает инвестор – ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"», – претерпит изменения в архитектурной части. Прежде всего речь идет о доминанте, которая вырастет до 470 м. По словам исполнительного директора ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"» Александра Бобкова, башня, таким образом, примет законченный вид и перестанет напоминать людям «кукурузу». В целом концепция проекта остается прежней. Предусмотрены три главных административных здания, одно из которых будет расположено ближе к югу, а другие два – в северной части застройки.

Архитектурной концепцией по-прежнему занимается иностранная компания RMJM. Для работы непосредственно над проектом инвестор планирует пригласить российских специалистов. Сейчас, как говорит Александр Бобков, ведутся переговоры с семью проектными организациями, одна из которых – петербургская.

В августе-сентябре 2012 года ЗАО «Общественно-деловой центр "Охта"» рассчитывает получить заключение Главгосэкспертизы и в случае одобрения проекта приступить к его реализации.

Проект «Лахта-центра», по оценкам инвестора, обойдется дешевле, чем проект «Охта-центра», – в основном за счет организации подземной части. Во-первых, грунты на участке «Лахта-центра» позволяют строить подземный паркинг на 2 тыс. машиномест на более высокой отметке, что существенно снижает стоимость проекта. Во-вторых, участок строительства находится на территории, обеспеченной инженерной инфраструктурой.

Цена проекта в целом, как говорит Александр Бобков, будет объявлена в февралемарте 2012 года.

Обзор

Картина маслом

Елена Зубова. Петербургский строительный рынок укрупняется. Взятый чиновниками курс на масштабное развитие территорий не позволяет мелким игрокам участвовать в процессе; хорошо это или плохо – покажет время.

Кризис, безусловно, повлиял на строительную отрасль Петербурга, но процесс в городе не остановился: на смену ушедшим участникам рынка пришли новые.

Размер, как всегда,
значения не имеет

Еще лет десять назад петербургский строительный рынок отличался от рынка многих других городов тем, что десятка крупнейших компаний имела 30-процентную долю рынка. Сейчас крупные игроки владеют 50%. Но какую компанию считать крупной? Мнения участников рынка на этот счет разделились.

«Основной критерий, позволяющий отнести компанию к крупным игрокам, – это товарный запас в продаже, как по квадратным метрам, так и по числу объектов. Если, скажем, есть компания с одним большим проектом, то вряд ли справедливо относить ее к данному разряду. Второй немаловажный критерий – компания должна вести постоянные земельные закупки», – полагает Эдуард Тиктинский, президент Холдинга RBI (входят компании «Северный город» и RBI).

«Регулярные ежегодные объемы сдачи жилья – основной показатель крупной и надежной компании. Это – конечная цель любого застройщика. Необходимо учитывать также земельный банк, объемы строительства и финансовые показатели застройщика», – утверждает Михаил Духовный, директор департамента корпоративных коммуникаций ЗАО «Управляющая компания «Эталон».

По мнению Надежды Калашниковой, директора по развитию компании «ЛЭК», важны и объем строительства, и объем сдачи, и наличие солидного земельного банка.

Многим потенциальным покупателям жилья на первичном рынке кажется, что лучше иметь дело с крупной компанией – как-то оно надежнее. Однако для оценки устойчивости и надежности компании ни ее размер, ни ее финансовые показатели, как выясняет-



РЫНОК УКРУПНЯЕТСЯ, И ПРИРОДА ЭТОГО ЯВЛЕНИЯ – ПРОЕКТЫ КОТ

ся, не годятся.

«Оценивать компании можно по разным показателям, но следует делать поправку на сектор, в котором они работают. К примеру, объем ввода жилья в экономклассе может быть колоссальным, в то же время по финансовым показателям выигрывает другая компания, которая специализируется на элитном секторе. Демонстрировать высокие объемы сдачи, но быть в долгах как в шелках и разориться – тоже, согласитесь, не критерий», – рассуждает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

Кризис, по мнению Эдуарда Тиктинского, как раз продемонстрировал: размер вряд ли имеет значение. Гораздо важнее грамотное управление финансовыми потоками и проектами.

«Кризис научил нас, что при высоком объеме текущего строитель-

ства компания может быть ненадежной. Компания «ЛЭК», у которой еще недавно был довольно внушительный земельный банк, последний год активно его распродал, – добавляет Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. – А совокупность земельного банка, строительных объемов и объемов сдачи дает представление о мощи компании, ее устойчивости и перспективах развития».

Смотрите, кто ушел

«Экономические потрясения всегда приводят к ревизии рынка, меняется состав его участников. Но не всегда перераспределение происходит в пользу крупных компаний, и тому подтверждение – банкротство мастодонтов строительного бизнеса. Как говорят, не крупные пожирают мелких, а быстрые – медленных. В данном

случае важно проводить взвешенную политику и не попасть в ситуацию, когда «тонущие» крупные компании потянут за собой малые предприятия», – комментирует Светлана Денисова.

Среди ушедших с рынка есть крупные компании, которые у всех на слуху. Например, «Строймонтаж», «ИВИ-93». Некоторые компании завершили свой бизнес, не оставив после себя проблемных объектов и недоуменных должников, но большинство ушло по-английски, не попрощавшись. Остался недострой ООО «СтройСоюз» на улице Орджоникидзе, незавершенка компании «КитежСтрой» в Девяткине. Много проблем вызвал уход «Высоких строительных технологий».

Большинство участников полагают, что основной причиной смены действующих лиц на строительном рынке было неграмотное управ-

Триумфальные площади

Компания MirLand Development Corporation, входящая в Fishman Group, откроет продажи в квартале «Триумф Парк» в IV квартале.

«Триумф Парк» на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе – крупнейший проект компании MirLand в России. Как сообщил Роман Розенталь, генеральный директор компании MirLand Development Corporation, близится к завершению работы нулевого цикла первого комплекса – это 510 квартир, 194 парковочных места и восемь предприятий торговли и сопутствующей инфраструктуры, общая площадь которых составит 49500 кв. м. Завершение строительства первого этапа I пускового комплекса запланировано на I квартал 2013 года. «Триумф Парк» занимает 40 га и является частью проекта комплексного развития территории. В целом проектом предусмотрено создание свыше 1 млн кв. м площадей, в том числе 9000 квартир, двух школ, четырех детских са-

дов, площадок общественного назначения. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 1 млрд USD. На сегодняшний день уже инвестировано 100 млн USD собственных средств компании.

Над проектом работает команда российских и иностранных специалистов. Архитектурная концепция разработана архитектурным бюро Y.A. Yasher Architects Ltd. под руководством Авнера Яшара, генеральным подрядчиком по строительству выступает ООО «НСК-Монолит». Маркетинговую поддержку проекта осуществляет ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость».

По словам директора по строительству MirLand Development Corporation Льва Марголина, строительство домов ведется с использованием международных экологических стандартов. «Это и энергосберегающие технологии, и контроль выбора материалов, и принципиально новый для России подход к организации строительного процесса», – отметил он. Лев Марголин также подчеркнул еще одну особенность объекта в части транспортной инфраструктуры: «Впервые в истории Санкт-

Петербурга такое количество земли приобретено в собственность западной фирмой. Все коммуникации, все социально-общественное и социально-культурное обеспечение будет построено нами». По словам директора по строительству, уже продумана дальнейшая эксплуатация и передача зданий на баланс города. Планируется совместная работа с администрацией – расширение выездов на шоссе, улучшение дорожной сети. Одним из нововведений проекта стало планируемое отсутствие машин внутри дворов – для всех автомобилей предусмотрены подземные паркинги. «Отсутствие машин во дворах будет способствовать безопасности прежде всего детей», – частично объяснил решение Роман Розенталь.

Как отметил генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин, главный плюс жилого квартала «Триумф Парк» состоит в том, что это проект комплексного освоения территории. «В процессе реализации комплексных проектов, с одной стороны, создается качественная инфраструктура и строятся интересные с архитектурной точки зрения зда-

ния, а с другой стороны, формируется комфортная среда обитания», – сообщил Олег Пашин.

Жилые дома «Триумф Парка» предназначены для проживания 20 тыс. человек. Здания высотой от 9 до 23 этажей возводятся по технологии монолитно-кирпичного домостроения. Вводиться в эксплуатацию комплекс будет поэтапно: его разобьют на пять этапов, последний из которых – этап коммерческой недвижимости. Он предусматривает 90 тыс. кв. м коммерческих площадей. Лев Марголин рассказал, что первые этажи компания продавать не собирается – они будут сдаваться в аренду. Это даст понимание, кто будет обслуживать население и позволит контролировать арендаторов.

Сколько будут стоить квартиры «Триумф Парка», в MirLand назвать пока не стали: «Стоимость квартир не будет сильно отличаться от рыночной. Но мы сможем порадовать потенциальных покупателей ценой проекта, который будет классом выше существующих на рынке». Полностью реализовать проект «Триумф Парк» на площадке в 240 га планируют до конца 2020 года.

ление. По словам Зоси Захаровой, с рынка уходят и будут уходить компании, «которые вели рискованный бизнес, строили исключительно на заемные средства».

«Компании не смогли справиться с последствиями кризиса, выполнить свои обязательства как по имеющимся кредитам, так и по темпам строительства объектов, которые они заявляли дольщикам. О развитии и запуске новых проектов также не приходилось думать», – рассуждает Эдуард Тиктинский. – Многие в кризис столкнулись с тем, что в какой-то момент квартиры просто перестали покупать, но ведь невозможно было просто остановить стройку, хотя ряд компаний именно так и сделал – денег, чтобы оплатить работу подрядчиков, у них не было. У многих не хватило «финансовой подушки», не оказалось достаточных собственных ресурсов, в том числе финансовых, чтобы остаться в числе лидеров. Причина этих явлений, на мой взгляд, – в привычке большинства к постоянному росту рынка недвижимости; лишь единицы, покупая новые проекты и беря кредиты, считали экономику, помня, что на рынке бывают как подъемы, так и спады».

Вряд ли процесс ухода завершен. Не совсем ясна ситуация с объектами компаний «ЖСК 1492», «Окстрой», «М-Индустрия», «Импульс», «Стоун».

Замена в процессе

Свято место не бывает пусто – на смену одним участникам рынка приходят другие. Это компании, по словам Зоси Захаровой, «у которых достаточно финансовых и административных ресурсов для реализации проектов КОТ (комплексного освоения территорий). Речь в основном идет о девелоперских структурах, выделенных из крупного сырьевого бизнеса или аффилированных с крупными сырьевыми компаниями, о московских компаниях».

«В бизнес можно войти или во время войны, или во время кризиса», – полагает управляющий партнер Fort Group Максим Левченко. Однако сделать это даже в кризис непросто.

«Чтобы выходить на трудно прогнозируемый с точки зрения доходов рынок – а именно такой рынок складывается в кризис, – нужна помощь инвестора или банка, – рассказывает Анатолий Павлов, генеральный директор ЗАО «Первая проектная компания». – На старте всегда требуются вложения и необходимо пополнение в процессе строительства». При этом, полагает г-н Павлов, важны неформаль-

ные отношения с банками. При попытке получить кредит в банк необходимо представить ТЭО проекта – банк анализирует его, рассматривая вероятность возврата кредитных средств. Но формальное ТЭО в кризис выглядит неубедительно (выше уже говорилось о невнятных прогнозах доходности в кризисный период). «Вера банка в меня нужна больше, чем деньги», – резюмирует г-н Павлов.

Первая проектная компания в качестве ниши пока рассматривает управление проектами – выход на земельный рынок, по словам Анатолия Павлова, произойдет только после накопления оборотных средств.

«Основная трудность – оценить свои возможности и длительность кризисных неприятностей. Трудностей не будет, если жить по средствам, – утверждает Владимир Трекин, директор по строительству

мнение



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Рынку вредно, чтобы на нем работали только крупные игроки. Компаниям, которые ведут всего несколько проектов, лучше удается контролировать себестоимость строительства, финансовые потоки. Они, как правило, способны обеспечивать более низкую стоимость квадратного метра. Это и есть та здоровая конкуренция, которая заставляет крупных игроков считаться с реалиями рынка, препятствует вступлению в спор. В конечном итоге именно потребитель заинтересован в том, чтобы в строительстве были представлены и крупные, и мелкие компании. Городским властям не стоит увлекаться формулами типа «стратегический инвестор». Здоровое соотношение крупных и средних игроков дает здоровый результат. Небольшие компании заслуживают уважения: они ведут взвешенную политику заимствований, и в результате их присутствие на рынке – благо для дольщиков. К ним нужно относиться с должным почтением, на торгах предлагать не только кварталы, но и отдельные пятна под застройку небольших домов, которые по плечу небольшим компаниям, но малоинтересны крупным. Что сейчас, в принципе, и происходит.

ООО «КВС». – Да, мы приобрели участок под «Гусей» (проект «Gusi-Лебеди». – прим. ред.) на дне кризиса, но на свои средства, как и планировали. Мы устояли перед соблазном бесконечного кредитования. Обязательные условия для выхода на рынок – достаточные собственные средства, оборотные средства, участки и/или понятный фронт работ. Работа с госзаказом позволила нам накопить необходимый резерв, стабильное финансовое положение и развиваться в новом направлении – направлении девелопмента».

Укрупнение на марше

Более серьезное влияние на рыночный расклад оказывает политика местных властей. Интерес к глобальным проектам во всех сферах городской жизни проявляется уже несколько лет. Поскольку средства на инженерную подготовку территорий не выделялись длительное время, а пятна под уплотнительную застройку подходят к концу, чиновники взяли курс на крупномасштабные проекты, в которых и проекты планировок, и инженерная подготовка территорий, и сооружение объектов транспортной и социальной инфраструктуры возложено на застройщиков.

Рынок укрупняется, подтверждает Михаил Бузулуцкий, директор по маркетингу и продажам ООО «Главстрой СПб», и природа этого явления – проекты КОТ. Реализация крупных проектов более эффективна для застройщика и интересна для власти: разного рода проблемы решаются одним махом и на значительной территории. «Исторически сложилось так, что основной оборот земель находится в руках государства. И каким будет рынок, зависит от государства – а именно от размера участков, выводимых на продажу. Какие куски – такие и игроки», – уточняет спикер. Но государство поступает так не от хорошей жизни: укрупнение, по его словам, связано с инженерными проблемами и дефицитом подготовленных под строительство участков. Хотя и для государства, и для участников рынка интереснее, когда есть конкуренция.

Новые территории, полагает Анатолий Павлов, невозможно развивать маленькими участками. «Городу надо было бы готовить грандиозные площадки, а затем дробить их на мелкие участки», – говорит он.

По словам Эдуарда Тиктинского, сегодня 20% объема предложения – в проектах КОТ.

Но эти проекты требуют высоких первоначальных затрат – следова-

тельно, не каждому застройщику по силам. «Небольшим компаниям сейчас довольно сложно, поскольку пятен под точечную застройку все меньше, торги происходят реже, а стоимость комплексных территорий достаточно высока. Им сложнее конкурировать с проектами КОТ, – рассуждает Зося Захарова. – Не берусь утверждать, что через 5–10 лет на рынке недвижимости останутся только крупные компании. Возможно, останутся и средние, реализующие небольшие проекты, но общую картину рынка недвижимости все же будут характеризовать проекты КОТ, которые и аккумулируют основной спрос и продажи. Связано это с особенностями развития города и финансовыми возможностями компаний».

«То, что только крупным игрокам под силу освоить большие участки с полностью отсутствующей инфраструктурой, совсем не означает, что не достанется работы маленьким генподрядным и субподрядным компаниям. Места хватает всем, на то он и рынок», – возражает Владимир Трекин.

По мнению Эдуарда Тиктинского, точечные проекты все равно останутся на рынке, однако «в силу объективных факторов (прежде всего, сокращения свободных участков под застройку в черте города) их объем будет сокращаться».

«Нельзя сказать, что это тенденция. Процесс укрупнения возможен до определенной степени, потом слишком крупное становится трудноуправляемым и малоэффективным. Снова начинается разукрупнение, выделение профильных организаций и так далее. Вечный процесс», – заключила Светлана Денисова.

МНЕНИЕ



Олег Пашин, генеральный директор ООО «Центр развития проектов «Петербургская недвижимость»:

– За последние два-три года действительно можно отметить определенное укрупнение участников рынка строящегося жилья. Причин тому несколько – в частности, дефицит маленьких участков под строительство жилья. Преимущественно такие участки сейчас представлены на вторичном рынке земли, и их немного. Основные же перспективы развития строительного рынка связаны с крупными территориями – зонами промышленных предприятий и жилой застройки под реновацию в черте города, а также новыми большими участками вокруг него. В процессе большинства торгов реализуются крупные лоты, приобрести которые могут только крупные, финансово устойчивые организации. Как результат, небольшим компаниям оставаться на рынке и формировать собственную адресную программу становится все труднее. Отсюда и рост доли крупных компаний на рынке. Если раньше она составляла около трети, сейчас, по нашим оценкам, десятка крупнейших компаний занимает уже около половины. С учетом основных тенденций, эта доля, думаю, будет расти.

НЕКОТОРЫЕ КОМПАНИИ, ЧЕЙ ВЫХОД НА РЫНОК ПРОИЗОШЕЛ В КРИЗИС

ПЕРВАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ
AAGROUP
BASIS
NCC
«БАЛТРОС»
«БФА-ДЕВЕЛОМПЕНТ»
ГК «ГОРОД»
«ГЛАВСТРОЙ СПБ»
«ДОПУСК-0»
«КВС»
«ЛЕММИНКЯЙНЕН РУС»
«МАВИС»

11-Й ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ
ФОРУМ

28–30 СЕНТЯБРЯ 2011 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

выставки, конференции и круглые столы

На правах рекламы www.forumtek.ru

Генеральный спонсор Форума

Оргкомитет

ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

Тел.: (812) 3208091
Факс: (812) 3208090
e-mail: forumtek@restec.ru

Круглый стол

Парк высокой культуры промышленного

Алексей Миронов. Индустриальные парки дают заказчикам коммерческого строительства возможность приобрести не столько землю, сколько время и возможность сэкономить нервы. А для владельцев земельных участков их создание – хороший способ заработать.

Российский парк с финским акцентом

Индустриальный парк Greenstate в Горелове Ломоносовского района Ленинградской области является проектом финского концерна «ЮИТ». Это – классический образец современного промышленного парка. Он создан в чистом поле на 112 га, из которых 96 предназначены для застройки. Реализация проекта рассчитана на поэтапный ввод промплощадок в течение 10 лет до 2017 года, сейчас хозяев нашли почти 40 га. Скандинавскими инвесторами куплено и освоено четыре участка от 0,8 до 18,9 га. В последние месяцы договора на покупку территорий заключили две российские компании, каждая из которых взяла по 0,5 га. При этом клиент может заказать «ЮИТ Лентек» строительство объектов под ключ, а может привести своего подрядчика. Если зарубежные резиденты

пошли по первому пути, то ответственные – по второму.

Так, предприятие Dermosil, занятое поставкой зарубежных косметических средств, уже работает. В ноябре 2009 года был заключен контракт на участок в 0,82 га, затем проектирование, в мае 2010 года началось строительство, которое было завершено уже через пять месяцев. При этом часть площадей двухэтажного здания фирма (первый этаж – производственно-складской, второй – офисный) сдает в аренду российской компании, специализирующейся на упаковке косметики. И это не единственный пример. Резиденты строят для себя с запасом под расширение собственного бизнеса, а пока зарабатывают на свободных площадях.

Продаем время

Ассоциация индустриальных парков объединяет 70 площадок из 20 субъектов Федерации. Инве-



ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК GREENSTATE В ГОРЕЛОВЕ ЛОМОНОСОВСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

сторы, девелоперы и консультанты, входящие в нее, поговорили о достоинствах современных технопарков.

Главное, что должен предоставить технопарк, – это место, где можно быстро и без проблем построить предприятие либо разместить его в существующих цехах. Прежде всего это значит, что девелопер уже решил проблемы с чиновниками и монополистами, согласовал все лимиты.

Земли, в том числе и по «смешным» ценам, в России много. Проблема в том, что купить ее – не значит построить завод, фабрику, даже современный складской комплекс. Поэтому легко и без дискуссии был определен портрет типичного резидента: это относительно небольшая западная компания.

Старший менеджер Ernst & Young Юлия Стефанишина рассуждает: «Инвесторы знают, что такое индустриальные парки. Тот, кому нужен

парк, в другое место не пойдет. Почему резиденты в основном иностранцы? Отечественные компании знают местные правила игры, они все могут сделать сами. Крупные международные фирмы, например автомобильные концерны, тоже в парках не нуждаются, потому что обладают ресурсами для освоения территории.

Среди зарубежных компаний в индустриальных парках не очень нуждаются гиганты, типа автоза-

РЕКЛАМА

Организатор

URBANUS
RU КВ.АРТИРНЫЕ
МЕТРЫ

Независимый
консультант Премии

рwc

Партнер номинации
«ЖК года Подмосковья
бизнес-класса»

АРСЕНАЛ

Партнер номинации
«ЖК года элит-класса Москва»

TWEED
Недвижимость

Федеральный
партнер

США БАУА
Управляющих
Девелоперов
«Объединяя лидеров
рынка недвижимости»

Партнер

softline®

ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ
ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербурга и Москвы

URBAN
AWARDS

СПЕШИТЕ СТАТЬ НОМИНАНТОМ

НОМИНАЦИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ:

- ЖК года элит-класса Санкт-Петербург
- ЖК года бизнес-класса Санкт-Петербург
- ЖК года эконом-класса Санкт-Петербург
- Лучший проект комплексного освоения территорий

заявки принимаются
до 14 сентября

Стратегический
информационный спонсор

ВЕЛОМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Кто строит.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

www.UrbanAwards.ru

строительства

МНЕНИЕ



Денис Журавский, исполнительный директор Ассоциации индустриальных парков:

— Мы видим главную задачу ассоциации — делать презентации России в мире. Здесь отдельные технопарки не конкуренты. Мы хотим привлечь иностранные компании, которые уже представлены на нашем рынке. Мы идем на рынок и покупаем товары, которые сделаны ими из нашего сырья. Идея стимулировать создание парков налоговыми льготами — важная, но не решающая. Налог на имущество, на землю снизить мы предлагаем, обратились в Госдуму, но процесс долгий, пока рано говорить о результате. И проблема — еще отрасль не готова. Представьте, мы объявляем: все индустриальные парки получают льготы. Кто на них имеет право? Каждый, кто повесит на заборе табличку «Индустриальный парк»? Тогда будет только дыра в бюджете. Вот готовое сотрудничество ассоциации с госструктурой, которое не требует государственных средств, — наше соглашение с фондом «Сколково». Когда резиденты Сколково выйдут из стен лабораторий, им понадобится производство организовывать, вот тогда технопарки и будут нужны.

водов. Потому что инвестор такого калибра может показать на карту и заявить, что сядет здесь.

А вот западная небольшая компания с потребностью в 5 гектаров — это типичный случай».

Правда, после этих слов возгласы консультанта раздались во все стороны, что с таким запросом — это почти крупный и желательный клиент.

Директор департамента Knight Frank Вячеслав Холопов подчеркнул, что главное — понять: индустриальный парк — это услуга, а не земля: «Если клиент умеет хорошо делать сосиски, то пусть и делает, а не строит. Раньше российский менталитет был другой — сделаем сами, так будет дешевле. Но решить вопрос с подводом коммуникаций может не каждый. Индустриальный парк — не просто владение землей и подвод коммуникаций, а еще и решение проблем с чиновниками». По его мнению, цена и трудности подвода коммуникаций даже для российских компаний таковы, что все больше их руководителей понимают: сэкономить, взявшись за самостоятельное освоение, не получится.

Организатор проекта создает добавленную стоимость и извлекает маржу на разнице цены просто земли и земли подготовленной. Главное же, что в технопарке — меньше риск сорвать срок ввода предприятия, а время — деньги. Потенциальных инвесторов много, хотя бы потому, что размер инвестиций в малый участок в технопарке — как для строительства коттеджа.

Был бы проект предприятия, приносящего доход, а уж выгоду инвестор и сам оценит.

И еще — организатору индустриального парка надо загодя продумать тонкости размещения резидентов, границы зон влияния, а также режим эксплуатации объектов общей инфраструктуры на годы вперед.

Отечественный опыт

На круглом столе рассмотрели два примера «целиком» российских технопарков. Заместитель генерального директора Корпорации развития Ульяновской области Сергей Васин рассказал о региональном проекте: «Работа с инвесторами показала, что когда мы накапливаем участки, которые нам не принадлежат, то не можем ликвидировать риски. Поэтому мы пошли по пути выкупа. У нас уже заложен технопарк на 500 гектаров. Подведены коммуникации. Продаем с возможностью подключения, гарантиями. Но у нас другой масштаб. Мы работаем с крупными и средними предприятиями, предъявляющими спрос на 10–40 гектаров. А малый бизнес тяготеет к Москве и Санкт-Петербургу».

Другой полюс — реинкарнация старого производства в виде технопарка. Представил его Петер Гебхардт из Московской области. Там на базе обанкротившейся крупной ткацкой фабрики создали парк «Озеры», где он — директор по развитию: «Мы изначально

ориентировались на отечественного инвестора: из двенадцати резидентов одиннадцать — российские, один — немецкий. Преимуществом оказалась относительная автономность старого советского производства: собственная котельная, даже водонапорная скважина, только электричество покупать приходится. У нас уникальный пример, региональный парламент Московской области намерен в осеннюю сессию принять специальный закон об «Озерах», нигде в России такого больше нет».

40% всего рынка современных технопарков России, как «Озеры», появились на базе старых заводов и фабрик.

И все же главное — потребитель. В Санкт-Петербурге и Ленобласти в текущем году заявлены проекты, которые требуют промплощадок в сумме на 80 га; до конца года, может быть, потребность вырастет до 100–150 га.

Предложение же в регионе в промзонах различного класса — от 3,5 тыс. до 7 тыс. га, то есть на 70 лет вперед готов запас земельных участков. Причем из тех потребностей, что обнаружены, значительная часть связана с проектами государственных или полугосударственных структур (предполагаются инвестиции «ВТБ», Роснано).

Хотя, может быть, увеличение налоговой нагрузки на землю убедит предприятия «убегать в поля», а значит, нужда в технопарках возрастет.

МНЕНИЕ



Максим Соболев, директор по развитию объектов недвижимости «ЮИТ Лентек»:

— В Горелове мы продаем участки по 175 евро за квадратный метр обустроенной земли с выделенными лимитами по электро-снабжению, теплоснабжению, водоснабжению и канализацией, телекоммуникациями и прочим. Эксперты называют цену продажи территории в технопарках региона 30 долларов за квадратный метр, но эта величина не включает затраты на подключение к монополистам. Это цена чистой земли, мы примерно за такие деньги купили ее в 2006 году. Чтобы превратить ее в индустриальный парк, надо вложиться — наши затраты на обустройство территории составили примерно 1 миллион евро на гектар. Сейчас у нас четыре скандинавских предприятия, только что состоялись соглашения с двумя российскими, которые затребовали по 0,5 га каждое. Это ООО «АМГ» — поставщик медицинских средств и «СевЗап-Металл» — дистрибьютор «Северстали».

В планах «ЮИТ Лентека» — предложить освоение участков в Горелове по схеме лизинга недвижимости.

проект

Индустрия вокруг города

Марина Голокова. Рынок индустриальных парков в Петербурге и Ленинградской области постепенно набирает обороты.

Во время форума PROEstate девелоперы представили многообещающие проекты в Тосно и Марьине, благодаря которым возможен значительный приток инвестиций.

Развитием территории в Тосно занимается компания Trigon Capital, принадлежащая скандинавским инвесторам. Для продвижения проекта она заключила договор с компанией Astera на консалтинговые и брокерские услуги.

Промышленный парк Тосно будет расположен на участке площадью 57 га, который находится на трассе М10 Санкт-Петербург — Москва. Потенциальная площадь застройки, по расчетам инвестора, — 280 тыс. кв. м.

Резидентами промышленного парка, как считают в Astera, могут стать производства IV и V классов опасности, складские комплексы для логистики продукции тяжелой промышленности или экспортно-импортных товаров. В северной части участка, расположенной ближе к городу Тосно, возможно размещение торговых объектов.

Инвестор рассчитывает полностью реализовать проект через 5–6 лет. Руководитель промышленного парка компании Trigon Capital Сергей Горлач полагает, что к тому времени территория парка будет заполнена резидентами. Квадратный метр в промышленном парке будет стоить от 65 USD.

Проект индустриального парка в Марьине (Петродворцовый район) реализует банк «ВТБ». Площадь земельного участка — 130 га. Промышленная площадка расположена в 1,5 км от развязки КАД и Ропшинского шоссе.

Первый резидент парка — ООО «Е-авто» — приступает к строительству завода по производству «Е-мобилей» через месяц. По расчетам компании, завод должен быть построен до конца 2012 года. Выпуск первой серии автомобилей запланирован в 2013 году.

Другими значимыми резидентами Марьина в «ВТБ» называют компании «Яровит Моторс», которая занимается производством грузовых автомобилей, и «Техноэксим», выпускающую новые системы, компоненты для автомобилей.

По сведениям директора департамента строительных проектов банка «ВТБ» Владимира Вишневецкого, по поводу заполнения участков в Марьине ведутся переговоры еще с четырьмя компаниями, три из которых — петербургские.

Объем инвестиций в развитие индустриальных парков, по словам девелоперов, будет определяться по мере заполнения промышленных территорий. Затраты в основном требуются на обеспечение инженерной инфраструктуры.

Эксперты Astera отмечают, что сегодня в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в целом заявлено десять подготовленных территорий для крупных индустриальных парков. Площадь земельных участков варьируется от 20 до 150 га. Самый большой промышленный парк — в Уткиной заводи (Всеволожский район Ленинградской области). Он занимает 240 га. Эксперты уверены, что в ближайшие годы на этом рынке резко возрастет число международных компаний, которые переносят свое производство в Россию.



15-я Международная выставка «Балтийская Строительная Неделя»



12-14 сентября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо

www.balticbuild.ru

СОСТАВЛЯЮЩИЕ ВАШЕГО УСПЕХА!

- 15 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ РАЗДЕЛОВ
Ваши целевые посетители!
- КОНКУРС «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
Успешное продвижение Вашей новой продукции!
- IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА
Ваши новые контакты с архитекторами и проектировщиками!

Организаторы:     

Генеральный партнер: 

Интернет-партнеры:  

Генеральные информационные партнеры:    

+7 812 380 6004/14, build@primexpo.ru

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации досрочно подвела итоги конкурса на возведение второй сцены Мариинского театра в Санкт-Петербурге. Как сообщается в документах госзаказа, победителем стало ОАО «Метрострой». В конкурсе приняли участие четыре компании: ОАО «Генеральная строительная корпорация» (ГСК), ООО «НЕВИСС-Комплекс», ОАО «Метрострой» и ООО «Петроком». Конверты с заявками были вскрыты 29 августа 2011 года, их планировалось рассмотреть до 6 сентября 2011 года, а объявить победителя – 14 сентября. Из четырех участников конкурса Метрострой предложил самую низкую стоимость строительства (2056 594 732,56 рубля) и самые короткие сроки (11 месяцев). Строительная корпорация, которая является генподрядчиком всего проекта второй сцены, предлагала возвести фасады второй сцены за 2 965 669 216,62 рубля в течение 16 месяцев. Напомним, строителям предстоит возвести здание по проекту канадского архитектурного бюро Diamond & Schmitt Architects. ОАО «Конструкторское бюро высотных и подземных сооружений» (КБ ВиПС), представляющее канадских архитекторов в России, победило в конкурсе в июле 2009 года, после того как был расторгнут контракт с автором первого проекта – французским архитектором Домиником Перро. Заказчиком строительства выступает ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации», генподрядчиком является ОАО «Генеральная строительная корпорация».

■ ОАО «Банк «Санкт-Петербург» и ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон») при участии немецкого банка Landesbank Berlin AG и польской строительной компании «Будосталь-3 Экспорт» оформили сделку по международному финансированию строительства жилого многоквартирного дома. Страховое покрытие по сделке предоставило экспортное кредитное агентство Польши KUKE S.A. Объектом финансирования стал один из корпусов проекта «Орбита».

Тенденции

Центробежные перспективы рынка недвижимости

Валерия Битюцкая. Инвестиционная перспектива смещается в регионы. Это подтверждают наблюдения специалистов, участвовавших в пленарном заседании «Механизмы развития рынка недвижимости в России и в мире» в рамках PROEstate.

Организаторы форума уделили большое внимание участникам из регионов. И сами регионы, учитывая, что их на PROEstate представлено более сорока, заинтересованы в привлечении инвестиций.

Инфраструктурный дефицит

Общее видение развития рынка недвижимости, по словам заместителя министра регионального развития Ильи Пономарева, совпадает и у администрации, и у представителей бизнеса. «Те проблемы, которые затронули мировой рынок и с которыми борются все страны, связаны с комплексной ролью недвижимости в экономике», – отмечает Илья Пономарев. По его словам, в России сложилась проблема, которая не очень характерна для стран Европы или Северной Америки: дефицит земли, обеспеченной возможностями. Мест, которые можно уверенно рассматривать как места размещения будущих объектов недвижимости, очень мало. Это связано с дефицитом инфраструктуры и локализацией рынков в центрах, куда стекается вся активность и финансы. В связи с этим конкуренция переместилась из сферы лучших технологий управления, проектирования и строительства в сферу административного ресурса. «Мы будем бороться с этим, – говорит замминистра регионального развития. – Возможно, мы слишком "разрядили" экономику, убрав федеральные регуляторы». По его мнению, сегодня нужно уделять внимание созданию условий, которые заинтересуют инвестора работать в регионах. Возможно развитие новых направлений, например, рентного жилья или концессионных соглашений. Илья Пономарев отметил, что правительство проводит осмысленную политику в этой сфере, и Минрегион надеется на дополнительные подсказки и рекомендации бизнес-сообщества.



ИЛЬЯ ПОНОМАРЕВ:
«В РОССИИ СЛОЖИЛАСЬ ПРОБЛЕМА – ДЕФИЦИТ ЗЕМЛИ, ОБЕСПЕЧЕННОЙ ВОЗМОЖНОСТЯМИ»

Софинансирование решит проблемы

Один из самых болезненных вопросов – инженерная и транспортная подготовка территорий. В Минрегионе существует территориальная стратегия развития. Создается государственно-информационная база и сводная база данных по всей территории страны. По словам Ильи Пономарева, регионы подготовили ряд программ социально-экономического развития. «Большинство из них будут подвергнуты критике бизнесом, – признается г-н Пономарев. – Программы составлялись в произвольной форме, но это поможет нам увидеть сильные и слабые стороны каждого региона и прогнозировать ситуацию».

Первый заместитель председателя правительства Рязанской области Валерий Ионов как представитель региона в свою очередь подчеркнул, что софинансирование в части инфраструктурного обеспечения стимулирует развитие строи-

тельства в регионах: «Мы работали с Минрегионом на условиях софинансирования. В микрорайонах, где строилось жилье, было полное инфраструктурное обеспечение. Это дало положительный толчок. Хотелось бы вернуться к вопросам софинансирования инфраструктуры под жилищное строительство».

Сейчас в Рязани строится 0,45-0,5 кв. м на человека. По словам Валерия Ионова, мощности и земля позволяют строить больше. Дело в спросе. Соотношение количества сделок на вторичном рынке недвижимости по сравнению с первичным составляет 5:1. Основными причинами такой разницы заместитель председателя считает кризис доверия населения и ставки кредитов. По его мнению, сегодня под первичный рынок банки дают средства на 2-3% дороже, чем под вторичный, тем самым не стимулируя развитие первичного рынка.

Характеризуя отношение банков, старший вице-президент «ВТБ» Павел Косов говорит, что

из проектов, которые проходят через банк, очень мало тех, которые можно назвать хорошими и с точки зрения места, и с точки зрения продуманности планирования. «Тем не менее, – отмечает он, – у рынка большое будущее». Павел Косов также считает, что нужно делать акцент на развитии регионов, так как инвесторы «пресытились» Москвой и Петербургом. «Но, чтобы инвесторы шли в регионы, зная, что вложат деньги и получат доход, нужно создавать там центры притяжения, консолидировать силы участников рынка, повышать доверие населения», – отмечает специалист.

Последним вопросом заседания стала оценка индекса недвижимости. Это усредненный индекс стоимости жилой недвижимости в России. В годовой перспективе участники заседания в большинстве прогнозируют рост, правда, с оговоркой, что он будет очень небольшим. Насколько этот прогноз будет точен – пока неизвестно.

РЕКЛАМА



конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2011»

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

Церемония награждения победителей состоится 15 сентября 2011 года

Информационные партнеры:



Генеральный деловой партнер:

Гильдия за «белый» бизнес

Илья Дмитриев. НП «Гильдия управляющих и девелоперов» вплотную занялась популяризацией своих представительств в регионах и разработкой энергоэффективных объектов жилой и коммерческой недвижимости. Как отмечают эксперты, переход на такие технологии требует определенного времени.

Сейчас в гильдию входят более 320 компаний и индивидуальных членов. По словам президента НП «Гильдия управляющих и девелоперов» Вячеслава Семененко, на достигнутом останавливаться нельзя: «Мы постоянно расширяем географию сотрудничества, в наши ряды кроме Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Алма-Аты вступила еще и Астрахань».

МНЕНИЕ



Максим Соколов, президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов»:

— Участие в форуме PROEstate привносит дополнительный драйв в развитие бизнеса. Важно продолжить реализацию наиболее эффективных проектов, разработку и внедрение современных обучающих программ. И самое главное — донести идеи, прозвучавшие на форуме, до специалистов во всех регионах.



«Это даст дополнительный качественный толчок к развитию местных девелоперских компаний и инвестиционных проектов», — отметил заместитель главы города Астрахани Алексей Шухатович.

По мнению специалистов, важно, чтобы в каждом регионе представительства самостоятельно оценивали качество недвижимости и адаптировали ее под стандарты ГУД.

По словам президент-электа НП «Гильдия управляющих и девелоперов» Максима Соколова, в первую очередь необходимо увеличить число представительств гильдии в регионах, чтобы наладить взаимодействие некоммерческого партнерства со структурами реги-

ональной исполнительной власти. Основной акцент гильдия собирается сделать на снижении административных барьеров.

Сейчас инвесторы, проектировщики, девелоперы и управляющие компании совместно с комитетом по экодевелопменту вплотную занялись разработкой экологических стандартов для строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости. Гильдия помогает Администрации Петербурга в проектировании зданий, соответствующих европейским стандартам энергоэффективности. Президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов» Вячеслав Семененко считает, что переход на энергоэффективные

МНЕНИЕ



Вячеслав Семененко, вице-президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов»:

— Сегодня мы отчетливо понимаем, что даже хорошо обученный специалист нуждается в современном программном обеспечении, причем максимально приближенном к европейским стандартам. Поэтому очень важно наладить взаимодействие с нашими зарубежными партнерами. Мы — за «белый» бизнес.

технологии требует определенной эволюции. «В этом вопросе важно взаимодействие государства, как основного драйвера этого процесса и бизнеса», — подчеркнул г-н Семененко.

Еще одна задача, которую ставит перед собой гильдия, — создание климата инвестиционной привлекательности Петербурга, и эту задачу предстоит решить новому президенту ГУД Максиму Соколову.

АНОНС

ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ
XII Международная специализированная выставка

С 21 по 23 сентября 2011 года в Санкт-Петербурге пройдет выставка «Дороги. Мосты. Тоннели» — крупнейший проект по транспортному строительству в Северо-Западном регионе. За 12 лет существования выставки участие в ней принимали все крупнейшие игроки рынка. Этим обусловлен интерес специалистов, посещающих выставку, число которых неуклонно растет.

Экспозиция выставки — это показ последних новинок техники и технологий, современных материалов и оборудования. Выставка дает возможность экспонентам представить достижения в области машиностроения, дорожного и мостового проектирования и строительства, тоннельного хозяйства, научно-практических изысканий, программного обеспечения и других смежных областей. Традиционно под открытым небом на Манежной площади будут представлены лучшие образцы дорожно-строительной техники, которые в этом году дополнятся коммунальными и уборочными машинами. Выставка проходит по распоряжению Правительства Санкт-Петербурга, при поддержке Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти, Ассоциации «Дормост», Международной академии транспорта. Организатор выставки — Выставочное объединение «РЕСТЭК» — одна из ведущих российских компаний в области организации деловых мероприятий.

Тел./факс (812) 320-80-94,
e-mail: transport@restec.ru
Актуальная информация и новости на www.restec.ru/transport

XII Международная специализированная выставка

ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ

21–23 сентября 2011
Санкт-Петербург
Манежная площадь, 2

Одновременно с Выставкой пройдут:

Международная специализированная выставка
«БЛАГОУСТРОЙСТВО ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ»

Международная специализированная выставка
«ТРАНСПОРТ: ЗАЩИТА И БЕЗОПАСНОСТЬ»

VIII Международный форум «МИР МОСТОВ»

При информационной поддержке



Тел.: +7 (812) 320-8094 E-mail: transport@restec.ru



www.restec.ru/transport

ПРАВИЛА ИГРЫ

анкетирование



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Уважаемые заказчики!

Подведены итоги анкетирования, проводившегося на сайте СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» с мая по август 2011 года. Вопросы, на которые предлагалось ответить респондентам на сайте учреждения www.spbexp.ru, были связаны с организацией процесса проведения экспертизы, качеством предоставления услуги, оценкой электронных сервисов. Кроме того, у заявителей была возможность оставить комментарии по каждому вопросу, внести свои предложения по оптимизации процедуры.

Оценивая электронные сервисы, 92% опрошенных подчеркнули, что **заполнение электронного заявления на сайте удобнее, чем традиционные способы**, 85% отметили, что **сократилось время на подготовку к снятию замечаний** благодаря введению сервиса по размещению электронной версии в «личном кабинете». 96% заявителей **понравилась организация встречи с руководством учреждения с помощью электронной записи**.

В комментариях, оставленных на сайте, часто встречались предложения ввести электронную запись на прием не только к руководителям и в отдел приема проектной документации, но и к экспертам для снятия замечаний. Рады сообщить, что с августа этого года такая возможность у заявителей Центра государственной экспертизы появилась. До конца года в «личном кабинете» на сайте www.spbexp.ru будет запущен еще один сервис – формирование сводной ведомости ответов на замечания.

97% заявителей остались довольны взаимодействием с экспертами и руководителями Центра государственной экспертизы, тем не менее 7% опрошенных нашли предпосылки к коррупции в действиях сотрудников учреждения. В этой связи хотелось бы отметить, что работа по развитию электронных сервисов для заявителей направлена в том числе и на устранение предпосылок к коррупции в действиях сотрудников. Перевод определенных этапов экспертизы в электронный вид позволяет минимизировать количество личных визитов заявителей в Центр, делает процесс проведения экспертизы понятным и прозрачным.

Центр государственной экспертизы благодарит всех, кто принял участие в опросе.

Уважаемые заказчики! Анкетирование на сайте www.spbexp.ru продолжается. У вас есть возможность оценить качество предоставления услуги, оставить пожелания и комментарии.

конфликт

АЗС на Митрофаньевском шоссе не появится

Валерия Битюцкая. На прошлой неделе вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов провел совещание с участниками организации «Митрофаньевский союз» по вопросу строительства автозаправочного комплекса на Митрофаньевском шоссе.



ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОСИТ У ГОРОДА 48 ГА ЗЕМЛИ

В конце августа по поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова Служба госстройнадзора и экспертизы провела проверку по факту производства работ на земельном участке, расположенном на Митрофаньевском шоссе. В результате проверки было установлено, что разрешение на строительство АЗС не выдавалось. Работы на участке приостановили. Служба госстройнадзора и экспертизы возбудила административное производство в отношении застройщика. По итогам сентябрьского совещания было

объявлено, что по договору с общественной организацией решение вопроса перенесено в суд. 29 сентября судья назначит слушания по делу об определении границ возможно Митрофаньевского кладбища и в целом о возможности установления таких границ. КГИОП поручено провести историко-культурную экспертизу, в ходе которой будут установлены границы культурных объектов. В отношении захоронений будут проведены археологические исследования.

На сегодняшний день строительство на данной территории вести

невозможно. Государственная административная техинспекция и Служба госстройнадзора уже отзывали свои разрешения на проведение работ. Сейчас ведутся переговоры с инвестором об ограждении, которое на данный момент установлено на территории земельного участка. Границы участков, где возможно строительство на прилегающих территориях, уточняются.

«Заправку на данной территории предполагаем не размещать, несмотря на то что территории частные, – подчеркнул Роман Филимонов. – Возможны какие-то решения

по переносу автозаправки в сторону Обводного канала». По словам вице-губернатора, перемещение автозаправки в рамках закона и возможно с технической точки зрения. Предложение будет рассмотрено вместе с инвестором.

Под мемориальный парк планируется отвести около 5 га. Окончательно вопрос будет решаться только после определения территории кладбища судом. Общественная организация просит у города под эти цели все 48 га. Однако на данной земле большое количество частных собственников: здесь располагаются промышленная и техническая зоны, инженерные сети и коммуникации. Для того чтобы превратить территорию в мемориальный парк, по мнению вице-губернатора, потребуются колоссальные бюджетные вливания. На сегодняшний день они не предусмотрены из-за большого количества социальных обязательств города.

Роман Филимонов также отметил, что эта ситуация – рядовая и носит технический характер. Переговоры об уточнении земельных участков ведутся часто – по обращению как самих собственников, так и администрации. Вице-губернатор также сказал, что считает неуместной политизацию этого вопроса и что Митрофаньевский союз поддерживает его в этом мнении: «Как общественная организация, так и администрация города заинтересованы в том, чтобы хранить память предков, сохранять объекты культурного наследия и развивать город дальше».

кадры

В Смольном новые лица

Алексей Миронов. Кандидатуры новых вице-губернаторов Петербурга будут рассмотрены в среду, 14 сентября, на заседании Законодательного собрания. Губернатор Санкт-Петербурга внес на утверждение кандидатуры Сергея Козырева, Сергея Вязалова и Василия Кичеджи.

Пути двух из них связаны с нашим регионом. Сергей Козырев – вице-губернатор Ленинградской области. Сергей Вязалов – действующий заместитель начальника управления президента России по внешней политике, ранее возглавлял АО «Ленэнерго».

Василий Кичеджи был руководителем департамента транспорта и связи правительства Москвы, заместителем полпреда Президента РФ в Центральном федеральном округе, учредителем и директором нескольких предприятий.

Василий Кичеджи будет курировать науку, образование и СМИ, которые раньше были под началом Аллы Маниловой. Сергей Ко-

зырев займется ЖКХ, энергетикой и благоустройством вместо Алексея Сергеева. Сергей Вязалов назначается ответственным за финансово-экономический блок вместо Михаила Осеевского, который остается в Смольном, так как сохраняет руководство администрацией губернатора.

В начале недели во фракциях Собрания пройдут консультации по их назначениям, сообщили в аппарате председателя ЗакСа.

По словам Юрия Карпенко, заместителя председателя бюджетно-финансового комитета Законодательного собрания Санкт-Петербурга, кандидаты в вице-губернаторы – это люди знаю-

щие, видевшие город, в том числе недоработки предшественников: «Не сомневаюсь, что вся деятельность назначенцев будет направлена на улучшение работы подведомственных комитетов. Наверняка у них есть замыслы – как повысить эффективность того же ЖКХ, финансового сектора. Думаю, что мандат доверия депутатского корпуса они получат, и с большим запасом. Лично я из трех назначенцев ранее сталкивался только с одним, но это не важно. Как говорится, не имеет значения, кого помнишь ты, глав-

Василий Кичеджи будет курировать науку, образование и СМИ

ное – кто помнит тебя. Надо сказать, что и уходящие фигуры были сильными, без работы эти люди не останутся. Не удивлюсь, если, например, Алла Манилова найдет себя в аппарате Совета Федерации».



За плечами застройщика Фонд РЖС

Илья Дмитриев. Фонд содействия развитию жилищного строительства в СЗФО наращивает объемы продажи земли под малоэтажное строительство. При реализации собственных участков фонд помогает снимать административные барьеры и сокращать сроки согласования разрешительной документации.

К 2012 году возведение жилья на участках Фонда РЖС в СЗФО составит свыше 30% от общего объема рынка малоэтажного строительства. «Свыше 60 процентов населения России не удовлетворены жилищными условиями, поэтому нам есть куда расти», – подчеркнул руководитель департамента Фонда содействия развитию жилищного строительства в СЗФО Николай Шмелев. Фонд должен приложить все усилия для снижения стоимости жилья и повышения его качества.

Эксперты отмечают, что к концу нынешнего года объем малоэтажного строительства в России достигнет 30 млн кв. м, что фактически составит 50% жилья, возводимого в стране.

Для науки и военных

В октябре Фонд РЖС в СЗФО реализует сразу два земельных участка под малоэтажное строительство. Первый расположен на 2-й Советской улице, 4А, лит. Б, второй – в поселке Лахта, на Новой улице, 19, корп. 1, лит. А. Площадь участков 0,38–12,3 га.

В Центральном районе Петербурга можно возводить одно-двухэтажные здания, имеющие отношение к науке. В окружении земельного участка расположены сквер, четырехэтажное здание Северо-Западного научного центра гигиены и общественного здоровья Минздрава РФ, гостиницы, мини-отели, жилые многоэтажные дома,



административные здания, объекты социальной инфраструктуры, исторического и культурного наследия. По мнению специалистов, участок расположен в центральной части города с высокой транспортной и пешеходной доступностью.

В Лахте участок предназначен под военные объекты. В окружении земельного участка сложившаяся малоэтажная застройка усадебного типа, дворцово-парковый ансамбль «Северный Версаль», Юнтоловский заказник и Лахтинский разлив. По мнению экспертов, преимущества продаваемой территории – транспортная доступность и развитая инфраструктура.

В помощь строителю

По словам руководителя департамента Фонда содействия раз-

витию жилищного строительства в СЗФО Николая Шмелева, деятельность фонда направлена на увеличение малоэтажного индустриального строительства, а именно поселков с единым архитектурным стилем.

Фонд работает по целевой программе «Жилище», благодаря которой в стране планируется возвести около 60 млн кв. м малоэтажных домов, домов с переменной высотой и многоквартирных жилых объектов.

Сейчас организация разрабатывает информационно-аналитическую систему, позволяющую анализировать рынок стройматериалов и жилищного строительства. Благодаря этому ноу-хау упростится работа с целевой аудиторией, что поможет выявить предпочтения

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФОНДА НАПРАВЛЕНА НА УВЕЛИЧЕНИЕ МАЛОЭТАЖНОГО ИНДУСТРИАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬ-

жителей во всех регионах страны. Система позволяет анализировать инфраструктуру, определять зону локации востребованных квартир, коттеджей. За счет этого увеличиваются и развиваются неосвоенные земельные участки. Эксперты сообщили, что на данном этапе ведется работа в 30 регионах и до конца года будет проанализировано 75 участков.

Фонд помогает застройщику не только выявлять востребованные земельные участки, вносить вклад в развитие инфраструктуры, но и финансирует строительство жилых объектов и помогает в планировке территории.

ФРЖС способствует упрощению согласования документации на строительство и ввод жилья в эксплуатацию.

дайджест

■ Регламенты в границах охраны — не охранные зоны.

В мае 2011 года в комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) направил для согласования в Министерство культуры РФ градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Регламенты были разработаны по заказу комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, с учетом ранее согласованного Росохранкультуры проекта зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга. Документ связан с проектом Закона Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки». Об этом сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский в ответе на запрос депутата городского Законодательного собрания Алексея Ковалева. Появившаяся в некоторых СМИ информация о некоем «новом проекте зон охраны объектов культурного наследия и соответствующих градостроительных регламентах», который стал поводом для запроса, не соответствует действительности.

■ Ипотечные долги ограничат.

АИЖК предлагает внести поправки в законодательство, которые ограничат размер ипотечного долга перед банком. Так, максимальный размер задолженности заемщика перед банком планируют рассчитывать исходя из рыночной стоимости заложенного жилья на дату обращения взыскания. Если квартиру продают, то планка достигает 120% от вырученных средств. Заместитель директора АИЖК Андрей Семенов говорит, что при реструктуризации кредитов агентством столкнулось с тем, что совокупный долг заемщика перед банком может в полтора-два раза превышать стоимость заложенного имущества. Происходит это за счет начисления штрафов и пени, а также с обесцениванием недвижимости.

■ Управляющих накажут строго.

Минрегионразвития разработало поправки в Кодекс об административных правонарушениях РФ, устанавливающие для управляющих компаний, обслуживающих многоквартирные дома, за нарушение действующего законодательства штраф от 300 тыс. до 500 тыс. рублей. Об этом сегодня сообщил глава министерства Виктор Басаргин. «Социальная зна-

чимость деятельности и степень влияния управляющих организаций на уровень жизнеобеспечения граждан требуют увеличить размер штрафов за нарушение законодательства. Теперь для управляющих организаций он составит от 300 тысяч до 500 тысяч рублей», – отметил министр. Для должностных лиц управляющих организаций, допустивших правонарушение, поправки предусматривают штраф от 80 тыс. до 100 тыс. рублей или дисквалификацию на срок до одного года.

■ Дороги построят по-новому.

7 сентября Правительство РФ рассмотрит проект федерального закона, предусматривающего возможность заключения долгосрочных контрактов на проектирование, строительство и последующее содержание автомобильных дорог и иных объектов транспортной инфраструктуры. Проект федерального закона внесен Минтрансом России. Действующее законодательство на сегодняшний день не позволяет заключать комплексные контракты на создание объектов транспортной инфраструктуры.

Законопроектом предлагается внести изменения в федеральные законы «О концессионных соглашениях» и «О государствен-

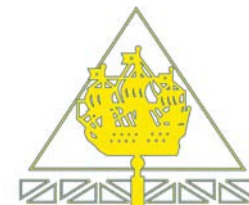
ной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предлагаемые изменения в эти законодательные акты создадут условия для заключения комплексных контрактов на создание объектов транспортной инфраструктуры с использованием механизма концессии, в том числе и объектов, эксплуатация которых будет проводиться на бесплатной основе. Это позволит использовать механизмы государственно-частного партнерства при создании транспортных объектов и снизить их стоимость.

■ Путин призвал чиновников решить жилищные проблемы учителей.

Премьер-министр РФ на межрегиональной конференции «Единой России» в Череповце предложил разработать специальную ипотеку для молодых учителей с пониженной процентной ставкой, минимальным первым взносом и без ограничения по зарплате. По мнению главы правительства, ставка не должна превышать 8%, тогда как сейчас она составляет 13–14%, а первый взнос будет равен 10%, причем вносить его предложено местным властям.

есть вопрос



СОЮЗ ПЕТРОСТРОЙ

Жители Петербурга активно интересуются вопросами строительства в нашем городе. Ответить на некоторые из них мы попросили вице-президента, директора «Союзпетростроя», проффессора Льва Каплана.

— Что делать жителям микрорайонов, в которых происходит незаконная уплотнительная застройка и строительство объектов без разрешения органов государственного строительного надзора?

— Такие случаи, к сожалению, нередки. В частности, ко мне обратились жители домов по Кондратьевскому проспекту, перед окнами которых начато строительство двух 25-этажных жилых домов без разрешения Службы государственного строительного надзора. Учитывая состояние грунта в районе Полюстрово, на старых 8-12-этажных домах уже появились трещины. Кроме того, грубо нарушаются права граждан на инсоляцию. На этом месте ранее было обещано строительство школы и детского сада, остро необходимых микрорайону. Обращение в суд привело лишь к символическому штрафу. Я посоветовал жителям потребовать через суд привлечения к уголовной ответственности руководителей компаний, которые нарушают закон о запрещении уплотнительной застройки и возводят дома без разрешения на строительство. Более того, необходимо добиться сноса незаконно возведенных объектов за счет подрядчика: ведь такой прецедент уже был (снос верхних этажей здания Фондовой биржи). Аналогичный звонок был от жильцов с улицы Орбели, где также уже поставлен забор и начинается строительство многоэтажного дома. Я рекомендовал им немедленно написать письмо губернатору, а если это не поможет – действовать через суд.

— Почему практически не выводятся промышленные предприятия из исторического центра, несмотря на постоянные разговоры об этом?

— Считаю, что существует две причины этого. Первая – незаинтересованность руководителей этих предприятий, зачастую живущих за счет сдачи помещений в аренду. И вторая – промышленные зоны, в которые должны выводиться предприятия, на данный момент не обеспечены инженерными коммуникациями. Их, по закону, должен делать город за счет средств городского бюджета. На сегодняшний день, насколько мне известно, на новое место переехала лишь Первая мебельная фабрика, ранее находившаяся на Петроградской набережной Невы.

В России разрешат реализацию типовых зарубежных проектов

В Госдуму внесен законопроект, который регламентирует использование проектной строительной документации Европейского союза и других государств при строительстве объектов на территории РФ. Законопроект разработан в соответствии с поручением Правительства РФ по внедрению еврокодов в строительстве и обеспечению реализации типовых зарубежных проектов. Документ подготовил глава комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям Мартин Шакум.

Одним из требований законопроекта является «разработка и утверждение зарубежной проектной документации повторного применения в государстве – члене ЕС или другом государстве, перечень которых утверждается Правительством РФ». Кроме того, на территории этого государства по данным проектам здание уже должно быть построено и введено в эксплуатацию.

Строящийся объект не должен быть «особо опасным, технически сложным и уникальным» и обязан соответствовать сейсмическим и климатическим нагрузкам, на которые он рассчитан, а также нагрузкам, характерным для территории его возведения.

В целях обеспечения безопасности изменения в проект могут вноситься «только в части конструктивных решений фундаментов с учетом результатов инженерных изысканий». Разрешается также менять схемы внутренних сетей объекта «в целях обеспечения подключения его к сетям инженерно-технического обеспечения».

При строительстве застройщик должен будет составить «декларацию о соответствии зарубежной проектной документации повторного применения объекта капитального строительства условиям ее применения на территории РФ». Определены особенности государственной экспертизы зарубежной проектной документации. В частности, должно проверяться соответствие конструктивных решений фундаментов сейсмическим и климатическим нагрузкам.

Отсутствие декларации, равно как и отсутствие необходимых инженерных изысканий или перевода на русский язык проектной документации, может стать причиной для отказа принятия документов на экспертизу.

Разработчики отмечают, что строительство в соответствии с зарубежной проектной документацией повторного применения осуществляется на основании требований безопасности, содержащихся в технических регламентах и иных документах иностранного государства. В связи с этим уточняется, что требования безопасности, санитарно-эпидемиологические требования регламентов РФ «не распространяются на строительство таких объектов и их эксплуатацию».

арбитраж

Крадущийся тигр, затаившийся дольщик

Алексей Миронов. Два физических лица подали в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти заявление о признании банкротом ООО «ЛЭК-1».

В группе компаний «ЛЭК» большое число юридических лиц, ведущих различные объекты. ООО «ЛЭК-1», судя по публикациям, существует уже не один год и было задействовано не на одной стройке.

Из-за неисполнения ряда обязательств группа «ЛЭК» регулярно получает иски от покупателей и угрозы банкротства. Например, заявления о банкротстве ООО «ЛЭК-1» в 2010–2011 году, судя по картотеке Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленобласти,

подавались шесть раз (включая последний случай). Пять раз заявителями выступали физические лица, один раз – юридическое.

Все предыдущие пять дел развивались по одному сценарию и не доходили до рассмотрения по существу, потому что заявители на самой ранней стадии подавали ходатайства об отзыве заявлений.

Подробности известны лишь по одному из таких дел. Гражданка Ч., дольщица, столкнувшись с неисполнением обязательств, подала на компанию в Смольнинский районный суд Санкт-Петербурга. Выиграв дело, она должна была получить по исполнительному листу 2,57 млн рублей. Однако ООО «ЛЭК-1» не спешило исполнять ее требования. Тогда 25 апреля 2011 года госпожа Ч. обратилась с заявлением уже в арбитражный суд о признании должника банкротом. После этого деньги в компании оперативно нашлись. Уже 27 апреля они были переведены госпоже Ч., и 28 апреля она обратилась с ходатайством о прекращении дела. Разумеется, оно было удовлетворено.

Руководитель юридической службы комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти Екатерина Метелева утверждает, что схема давления на застройщика, не исполнившего свои обязательства, путем угро-



ИЗ-ЗА НЕИСПОЛНЕНИЯ РЯДА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ГРУППА «ЛЭК» РЕГУЛЯРНО ПОЛУЧАЕТ ИСКИ

зы банкротства давно известна. Она активно используется в случаях, когда есть соответствующее решение суда.

Если строительная компания «живая» и способна платить, у нее есть шанс снять все вопросы до рассмотрения дела по существу. Опасность для застройщика здесь кроется в том, что у дольщика, который первым подал заявление о банкротстве компании, есть возможность назначить своего управляющего. Единственный выход для руководства фирмы в таком случае – заплатить и избежать рейдерского захвата.

«Можно ли обвинять граждан, использующих такую форму давления для спасения своих вложений, в попытке разорить фирму и поставить под удар других дольщиков? На мой взгляд – нет. Причина проблем строительных компаний – не в дольщиках. Для обычного гражданина целью являются именно деньги, а не организация рейдерского захвата. Кроме того, перехват управления не так прост. К тому же, заявлений о банкротстве может быть несколько, и не факт, что ваше будет первым. Да и собрание кредиторов может переизбрать управляющего...» – рассуждает эксперт.

мнение



Надежда Калашникова, директор по развитию группы компаний «ЛЭК»:

– Решение суда, безусловно, будет нами исполнено. Но в результате такого решения по разрыву договора данный клиент теряет около 15 процентов от внесенной ранее суммы. Экономический смысл потратить год на судебные разбирательства и получить такой результат при условии, что объект в высокой степени готовности и цены на квартиры в нем тоже выросли, нам непонятен.

дайджест

■ **Многолетние петербуржцы в ожидании земли.** До декабря на рассмотрение парламента Петербурга будет внесен законопроект, регламентирующий порядок бесплатного выделенных земельных участков многодетным семьям Петербурга. Об этом сообщил глава комитета по землепользованию и земельным ресурсам Валерий Калугин. Документ находится на согласовании в профильных комитетах правительства Петербурга. Новый закон пропишет порядок реализации в Петербурге федерального закона, который этим летом подписал президент РФ Дмитрий Медведев. Поправки в Земельный кодекс и закон

«О содействии развитию жилищного строительства» предусматривают, что российские семьи с тремя и более детьми смогут бесплатно получать земельные участки, которые можно будет использовать для индивидуального жилищного или дачного строительства. Напомним, что всего в Петербурге насчитывается около 14 тысяч многодетных семей.

■ **Система территориального планирования в действии.** Система разработана в Министерстве регионального развития РФ по требованиям Градостроительного кодекса РФ. Она позволяет отображать в едином окне (про-

странстве) информацию, необходимую для стратегического и территориального планирования, находящуюся в распределенных по всей стране информационных системах органов власти. В Минрегионе считают, что таким образом можно упростить принятие решений и повысить их объективность, ускорить разработку и согласование документов территориального планирования, обеспечить согласованность действий органов государственной власти и муниципального самоуправления. Кроме того, публикация данных в сети Интернет в открытом доступе позволит обеспечить прозрачность процессов планиро-

вания и принимаемых решений, как следствие, активнее привлекать профессиональное сообщество, повысить ответственность органов власти и активизировать инвестиционные процессы за счет упрощения доступа к информации о состоянии, использовании и перспективах использования территорий.

В едином пространстве возможно представление лишь векторной информации, соответствующей подготовленным Минрегионом России требованиям (в ближайшее время будут представлены на согласование правила описания и отображения объектов территориального планирования).

РЕКЛАМА



ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» и объединенная редакция «Кто Строит» проводят

Круглый стол «Взаимодействие института государственной экспертизы и строительного сообщества: перспективы развития».

В обсуждении будут подняты вопросы:

- прохождения экспертизы,
- возможности сокращения административных барьеров,
- внедрения новых сервисов для заказчиков.

К участию в мероприятии приглашены **руководители ведущих строительных компаний города, СРО, проектных организаций.**

Мероприятие пройдет **15 сентября 2011 года с 10.00 до 12.00**

в Sokos Hotel Palace Bridge, **В.О., Биржевой переулок, 2–4**, Конференц-зал «Танго».

Ответственное лицо: Мария Костина, пресс-секретарь СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», тел./факс 571-00-90, e-mail: info@gne.gov.spb.ru

в Петербурге
Кто строит
Официальный публикатор
правовых актов
в строительной отрасли

Кто строит .ru
Единый строительный портал
Северо-Запада

Государственная Дума лоббирует иностранных проектировщиков

В Государственную Думу внесен законопроект № 598619–5 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», регламентирующий применение на территории России зарубежной проектной документации повторного применения.

Законопроект практически воплощает предложения по совершенствованию разрешительных процедур в области строительства, высказанные на совещании у первого заместителя председателя Правительства Российской Федерации И. И. Шувалова в феврале 2011 года. Проектные организации, входящие в СРО НПП «Союзпестрой-Проект», уже тогда выразили в печати свое негативное отношение к данным предложениям.

Законопроект предусматривает разработку и утверждение лицом, осуществляющим подготовку зарубежной проектной документации повторного применения, декларации о соответствии проектной документации объекта капитального строительства условиям ее применения на территории РФ. Внесение изменений в зарубежный проект допускается только в случаях несоответствия конструктивных решений фундаментов объекта результатам инженерных изысканий и воздействиям на объект, а также в целях обеспечения подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом государственная экспертиза проводится исключительно в отношении результатов инженерных изысканий, проектной документации в части конструктивных решений фундаментов объекта капитального строительства,

декларации о соответствии зарубежной проектной документации объекта капитального строительства.

Подтверждением того, что проект может быть отнесен к проектной документации повторного применения, является документ иностранного органа строительного надзора (организации или лица, исполняющего данные обязанности в соответствии с законодательством иностранного государства), подтверждающий строительство объекта на территории иностранного государства. Необходимо отметить, что критерий выбора типовых проектов не соответствует идеологии обеспечения безопасности зданий и сооружений. В различных странах существуют разные по надежности сооружения. При этом у объектов, построенных на территории РФ, имеется положительное заключение разрешительного органа. Однако в зарубежных странах приняты иные системы ввода объекта в эксплуатацию, и, как правило, разрешительные органы там отсутствуют. Наличие положительных заключений других участников рынка может быть необъективно по отношению к вводимым объектам.

Законопроект предусматривает, что оценка соответствия проектной документации требованиям зарубежных норм, а также построенного на территории России здания или

сооружения требованиям такой проектной документации должна производиться лицом, подготовившим проектную документацию. Остается непонятным, кто должен быть таким лицом, каким образом будет произведена оценка проекта в части изменений в результате его адаптации к российским условиям. Отечественный специалист будет недостаточно компетентен в зарубежных нормах, а западный проектировщик плохо разбирается в местных условиях. Требуется уточнить, в соответствии с какими нормами будут выдаваться результаты инженерных изысканий, технические условия на подключение объектов, строящихся на основе зарубежных норм, и каким образом будет осуществляться их взаимосвязка.

От схемы градостроительного плана участка зависит площадь, объемно-планировочные и конструктивные решения объекта. Однако законопроект запрещает вносить какие-либо изменения в зарубежную проектную документацию повторного применения, за исключением перечисленных выше. Остается открытым вопрос, что делать со многими социально-бытовыми объектами (школы, поликлиники, торговые комплексы и т. д.), по которым характеристики типовых зарубежных проектов

не будут соответствовать нашим нормативным требованиям в части санитарно-гигиенических, пожарных и иных норм, что приведет к увеличению риска возникновения чрезвычайных ситуаций в случае использования некачественного проекта.

Как известно, доля собственно проектных работ в сметной стоимости строительства объекта невелика, но трудоемкость прохождения всех экспертиз и согласований резко увеличивает сроки строительства объекта. Определенным решением проблемы экспертизы станет принятие Госдумой поправок в Градостроительный кодекс РФ в части уравнивания в правах государственной и негосударственной экспертизы.

При СРО НПП «Союзпестрой-Проект» создано ООО «Союзпестрой-ЦКДИ», уже получившее аккредитацию Минрегиона РФ в качестве органа негосударственной экспертизы. В настоящее время Департамент экспертизы ООО «Союзпестрой-ЦКДИ» оказывает услуги по проведению негосударственной экспертизы проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта, разработке и экспертизе специальных технических условий, а также результатов инженерных изысканий. Особенностью Департа-

мента экспертизы является коллектив профессионалов-экспертов и опытных проектировщиков, сформированный в основном на базе компаний, входящих в СРО НПП «Союзпестрой-Проект».

Департамент экспертизы проектов ООО «Союзпестрой-ЦКДИ» приглашает к сотрудничеству любые организации, занимающиеся проектной деятельностью, выполняющие функции заказчика (застройщика), а также инвесторов и других организаций, участвующих в строительном процессе. Территориальных ограничений для проведения государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и оказания консультационных услуг законодательством не установлено, поэтому данные услуги оказываются заказчику и проектным организациям любого региона РФ.

Принятие особого порядка проведения экспертизы зарубежных проектов повторного применения в Российской Федерации не повысит уровень проектной документации в целом, но приведет к возникновению неравной конкуренции зарубежных и российских проектировщиков, создаст условия для протекционизма зарубежных проектов независимо от их качества, негативно скажется на обеспечении заказами российских проектных компаний.



13 сентября 2011
 ВК «Ленэкспо»
 Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103

14 сентября 2011
 Гостиница Парк Инн Пулковская
 Санкт-Петербург, пл. Победы, 1

II Всероссийская научно-практическая конференция

«Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство»

При поддержке:



Организатор:



Соорганизаторы:



Деловые партнеры:



Генеральный спонсор:



Официальные спонсоры:



Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



Регистрация на конференцию

www.sroconf.ru





СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ЕЖЕГОДНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПРАВОЧНИК

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА-2012

Справочник

«Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга» – это:

- около 2 тыс. организаций,
- количественные и качественные изменения в отрасли за год,
- актуальная информация об участниках строительного рынка, отраслевых исполнительных, контролирующих органах и координирующих структурах строительного комплекса,
- материалы о деятельности ССОО.

Впервые!

- Электронная версия справочника будет размещена на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru
- Организациям-членам ССОО на сайте предоставляется раздел для самостоятельного размещения информации.



организациям-членам ССОО
на рекламу скидка 10%

Для внесения информации в справочник необходимо заполнить анкету на сайте, распечатать, подписать у руководителя, заверить печатью организации и отправить по факсу +7 (812) 336-7996 или +7 (812) 570-3063.

Анкета-заявка находится на сайте ССОО www.stroysoyuz.ru

Внимание членов ССОО: для актуализации информации в справочнике заполните анкету на сайте!

Срок подачи заявок до 21.10.2011

Дополнительная информация по телефонам: +7 (812) 312-6472, 336-7995; тел./факс: +7 (812) 336-7996, 570-3063

Все о строительстве из первых рук — в газете «Кто строит в Петербурге»

в Петербурге
Кто строит

официальный публикатор нормативных правовых актов в области проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта

Оформите **ПОДПИСКУ** в редакции газеты «Кто строит в Петербурге» **ПО ЛЬГОТНОЙ ЦЕНЕ** с предоставлением пакета необходимых бухгалтерских документов.
Курьерская доставка до вашего офиса

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ
(812) 242-06-40

E-MAIL: SPB@KTOSTROIT.RU

WWW.KTOSTROIT.RU

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

Закрытого акционерного общества «Содружество» на строительство малоэтажного сблокированного жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Щербакова, 25, лит. А

2. Информация о проекте строительства.

Раздел 1

1.2. Этапы реализации проекта строительства.

Строительство объекта ведется в несколько очередей:

1-я очередь строительства – Блок 1 – 10 сблокированных квартир;

2-я очередь строительства – Блок 2 – 9 сблокированных квартир;

3-я очередь строительства – Блок 3 – 7 сблокированных квартир;

4-я очередь строительства – Блок 4 – 10 сблокированных квартир;

5-я очередь строительства – Блок 5 – 7 сблокированных квартир;

6-я очередь строительства – Блок 6 – 8 сблокированных квартир.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.

Строительство осуществляется на земельном участке, расположенном в Приморском районе Санкт-Петербурга квартала 12В, Коломаги. Участок сложной геометрической формы. Участок ровный, почти горизонтальный, с небольшим уклоном на запад.

Проектируемый жилой комплекс представляет собой компактную застройку, состоящую из сблокированных трехэтажных квартир (3-й этаж мансардный), сгруппированных по периметру застройки в блоки не более 10 квартир. Таких блоков в данной застройке 6. Весь комплекс состоит из 51 сблокированной квартиры.

Внутреннее пространство между сблокированными квартирами предназначено для проезда автомобилей к автостоянкам, расположенным в каждом доме на 1-м этаже.

Несущий каркас зданий выполнен из монолитного железобетона (поперечные стены и перекрытия). Наружные стены всех 3 этажей – утепленные панели производства «Хаус-Концепт – Содружество» с деревянным каркасом внутри и с обшивкой листовыми материалами. Покрытие зданий – металлочерепица по утепленным панелям производства «Хаус-Концепт – Содружество» с деревянными стропилами внутри и с обшивкой листовыми материалами.

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости).

Количество квартир – 51 шт., в том числе:

Блок I – 10 сблокированных квартир;

Блок II – 9 сблокированных квартир;

Блок III – 7 сблокированных квартир;

Блок IV – 10 сблокированных квартир;

Блок V – 7 сблокированных квартир;

Блок VI – 8 сблокированных квартир;

Гараж расположен в каждой квартире на первом этаже.

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

Залог предоставленного для строительства малоэтажного сблокированного жилого комплекса земельного участка площадью 7720 кв. м с кадастровым номером 78:34:4232:26, принадлежащего застройщику на праве собственности согласно св-ву о государственной регистрации права 78-АГ № 906038 от 16.01.2009.

Генеральный директор ЗАО «Содружество» Иванов В.Ф.
26.08.2011

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 235 от 15.08.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, ул. Стасовой, участок 1 (юго-западнее пересечения с Салтыковской дорогой)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Омега-сервис» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 353 от 11.08.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоэтажного паркинга – до 26.10.2012.

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

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

26 сентября 2011 г. в 10.00 в здании администрации Красногвардейского района, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., 50, каб. 109, состоятся публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства: ООО «Строительная компания «Имппульс».

Местоположение (адрес) земельного участка и объекта капитального строительства: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Полустрово, квартал 11, между домами 27/2 и 17 по ул. Маршала Тухачевского.

Кадастровый номер земельного участка: 78:6078:3001.

Кадастровый номер объекта капитального строительства: 78:11:6078:3001:54.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальные отступы границ земельного участка до стен зданий с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м. и более в любой точке, по границам сопряженных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 54 м.

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальный отступ стен здания с окнами с северо-западной стороны участка от границ смежного земельного участка по проекту – 0,1 м.

Место и время работы экспозиции: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Среднеохтинский пр., 50, каб. 416 (здание администрации Красногвардейского района), с 19.09.2011 по 25.09.2011 с 10.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 14.00, выходные – сб., вс.).

Место и время проведения слушаний: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Среднеохтинский пр., 50, каб. 109 (здание администрации Красногвардейского района), 26.09.2011 в 10.00.

Информация о возможности оказания негативного воздействия на окружающую среду: В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов» жилые дома не относятся к какому-либо классу опасности и санитарно-защитную зону не имеют.

Запросы и предложения принимаются в администрации Красногвардейского района, кабинет № 105-106, тел. 576-86-59, в срок до 30.09.2011.



Уважаемые читатели!

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге
Кто строит

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

Кто строит  ру

Единый строительный портал Северо-Запада



www.ktostroit.ru

Уникальный каталог
строительных компаний

Проверь свой профайл!