

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ХОЛДИНГ «РЕНОВА-СТРОЙГРУП» ПЛАНИРУЕТ ПОКУПКУ ЗЕМЛИ  
ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА «МОРСКОМ ФАСАДЕ» СТР. 3

ПАРКИНГИ: ПОД ЗЕМЛЮ, НА ВОДУ  
ИЛИ В СТАРЫЕ ДОМА? СТР. 10–11

КОМПАНИЯ «Л1» ВЫНУЖДЕНА ЛИКВИДИРОВАТЬ  
НЕДОДЕЛКИ «ЛЭК» СТР. 17

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Анатолий Павлов:  
«По поводу кризиса  
ничего плохого  
сказать не могу»



12.03

**Здание на Марсовом поле передано под отель законно**

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа вынес окончательное решение, подтверждающее законность предоставления на инвестиционных условиях права доступа к зданию по адресу Марсово поле, 1а в целях приспособления для современного использования без изменения предмета охраны. Здание является объектом культурного наследия, находящимся в государственной собственности Петербурга с 2009 года. Уже завершена разработка государственной историко-культурной экспертизы и выполнены инженерные изыскания и расчеты инженерных нагрузок. Завершается разработка проекта реставрации фасадов здания.

**В Смольном обсудили магистраль**

Вице-губернатор Сергей Вязалов провел совещание по вопросам реализации строительства высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва.

Трасса пройдет по территории Москвы, Московской, Тверской, Новгородской, Ленинградской областей и Санкт-Петербурга. Длина трассы составит 658 км. Предполагаемая максимальная скорость – 350 км/ч, на отдельных участках – 400 км/ч. Ожидается, что первые высокоскоростные поезда по новой трассе пойдут в 2017 году. На первоначальном этапе между двумя российскими столицами будет курсировать 22 пары поездов, в дальнейшем, к 2030 году, их число может быть увеличено до 42 пар. По расчетам, в год новой высокоскоростной железной дорогой будет пользоваться до 6 млн пассажиров. В ходе совещания Сергей Вязалов подчеркнул, что проект, воплощаемый ОАО «РЖД», чрезвычайно интересен, однако при его реализации важно увязать интересы всех: самого города и петербуржцев с одной стороны и железной дороги – с другой. На совещании были обсуждены различные вопросы, связанные с реализацией проекта, в частности, о месте размещения терминала для принятия высокоскоростных поездов, увязка градостроительной ситуации города с размещением многофункционального комплекса высокоскоростной магистрали и другие.

13.03

**18 тысяч злоупотреблений земельными участками**

Генеральная прокуратура России продолжает мероприятия, направленные на недопущение злоупотреблений при распоряжении земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности и расположенными в местах перспективного развития территорий.

Прокуроры выявили многочисленные факты бездействия уполномоченных лиц в вопросах территориального планирования и градостроительного зонирования, издания незаконных правовых актов либо принятии необходимых программных документов, нарушений законов при распоряжении землями, в том числе противоправные действия уголовно наказуемого характера и иные коррупционные проявления. По всей стране за истекший период 2012 года прокурорами в данной сфере выявлено свыше 18 тыс. нарушений, для устранения которых внесено 6,1 тыс. представлений, на незаконные правовые акты принесено 2,4 тыс. протестов, в суды направлено около 1,5 тыс. исков и заявлений.

**Чиновники рассматривают планы расформирования КЭРППиТа**

Главы районных администраций Петербурга полагают, что из комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) следует выделить отдельный комитет по промышленности. Этот вопрос был поднят во время выступления главы КЭРППиТа Евгения Елина на заседании правительства Петербурга главой Невского района Сергеем Ситдиковым. Идею поддержал глава Колпино Дмитрий Кобицкий.

Однако сам глава КЭРППиТа не стал рассуждать о расформировании подведомственного комитета и лишь добавил, что «создание нового комитета приведет к увеличению числа чиновников». Слухи о скором расформировании КЭРППиТа на два комитета – по экономике и промышленности – довольно давно ходят в кулуарах Смольного.

14.03

**Удельные бани снесены**

Компания «Удельные бани» демонтировала историческое здание на Елецкой улице, 15, лит. А. В 1834 году там были построены Удельные бани, одни из старейших в Петербурге. Объект не входит в список памятников архитектуры. Долгое время он находился в аварийном состоянии и, как показала экспертиза, восстановлению не подлежал. Инвестор – ООО «Удельные бани» – еще 6 лет назад задумал реконструировать историческое здание и создать новый банный комплекс со спортивно-оздоровительной функцией. Проект реконструкции был согласован главным архитектором города в июне 2008 года. Разрешение на реализацию проекта Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала в 2011 году. Как сообщает КГА, в 2011 году город предоставил инвестору здание и прилегающий земельный участок площадью 614 кв. м на период проектирования и реконструкции здания, но не более чем до 3 лет. Срок реализации проекта истекает в мае 2012 года.

**Затраты на сохранение объектов культурного наследия компенсируют**

Депутаты ЗакСа приняли в новой редакции с поправками губернатора закон, стимулирующий собственников к обеспечению сохранности объектов культурного наследия в городе. Закон должен заинтересовать их в проведении большего объема работ за счет собственных средств. Закон Санкт-Петербурга «О порядке выплаты компенсации физическим или юридическим лицам, являющимся собственниками объектов культурного наследия регионального значения, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, производящим за счет собственных средств работы по их сохранению» рождается трудно. Внесен он был в декабре 2010 года. Его уже вроде бы приняли в окончательном виде депутаты, но губернатор счел, что подписывать его нельзя, и предложил поправки. Согласно им, затраченные на ремонт средства будут компенсированы, но лишь частично.

15.03

**Минэкономразвития предлагает установить планку стоимости недвижимости**

Минэкономразвития РФ выступает против введения налога на роскошь путем установления планки стоимости автомобилей и недвижимости, начиная с которой он будет взиматься. Об этом говорит глава министерства Эльвира Набиуллина. По ее словам, это нецелесообразно, поскольку затруднит администрирование. Премьер-министр, избранный президент РФ Владимир Путин в январе 2012 года заявил о необходимости уже с 2013-го повысить ставки налогообложения для дорогих домов и машин. Позднее он уточнил, что этот «налог на роскошь» затронет только личное сверхпотребление – такое как покупка огромных домов, колоссальных земельных участков, самолетов, яхт и суперавтомобилей. Группа депутатов от фракции «Справедливая Россия» уже 1 марта внесла на рассмотрение Госдумы свой законопроект о введении налога на роскошь. Под «роскошью» справедливороссы предложили понимать недвижимое имущество стоимостью свыше 30 млн рублей. Минэкономразвития обсуждает расчет налога исходя из единицы жилой площади: 1 тыс. кв. м по совокупной площади в собственности или по единице жилой площади, если это большое подворье, где много построек.

**В Колпино предложили протянуть легкорельсовый трамвай**

Депутат Елена Киселева иницирует строительство линии скоростного легкорельсового трамвая, соединяющих Колпинский район с другими районами города. Депутат напомнила, что согласно постановлению правительства Санкт-Петербурга от 28 июня 2011 года № 837 «Об отраслевой схеме развития объектов транспортной инфраструктуры наземного городского пассажирского транспорта в Санкт-Петербурге на 2011–2015 годы с перспективой до 2025 года» запланированы две трамвайные трассы, соединяющие Колпино с Софийской улицей и микрорайоном Рыбацкое. Однако ни в генплане города, ни в Концепции развития пассажирского транспорта до 2020 года эти проекты не упомянуты.

16.03

**В «Невской ратуше» планируют разместить дворец для школьников**

Смольный рассматривает возможность отдать одно из зданий «Невской ратуши» в Дегтярном переулке, 1 под дворец науки и техники для школьников. Планы обсуждались на совещании вице-губернатора Петербурга Василия Кичеджи с председателем комитета по строительству Вячеславом Семеновым, главой комитета по культуре Дмитрием Месхиевым и зампреда комитета по образованию Жанной Воробьевой.

Общая площадь здания – более 100 тыс. кв. м. Первоначально предполагалось, что в него переедут все комитеты Смольного, освободив исторические особняки, в которых они сейчас находятся. Однако чиновники решили, что создание крупного административного центра в центре города может привести к транспортному коллапсу. «Невская ратуша» – проект административно-делового квартала, создаваемого в Центральном районе города. Проект предполагает создание комплекса, сочетающего площадь для размещения структурных подразделений администрации города, а также восемь бизнес-центров с сопутствующей инфраструктурой.

Строительство ведется по поручению Смольного, инвестором является банк «ВТБ». Первоначально планировалось вложить в проект 700 млн USD.

**Минрегион могут расформировать**

Через несколько месяцев Минрегионразвития могут расформировать, а на его базе создать министерство строительства и ЖКХ. Среди функций Минрегиона, которые при такой реформе теоретически могут перейти к Минэкономразвития, – территориальное планирование, развитие регионов и кураторство инвестиционного фонда. Новую структуру может возглавить директор департамента промышленности и инфраструктуры правительства Максим Соколов. Нынешний глава Минрегиона Виктор Басаргин может стать губернатором Московской области.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 10(57) 19 марта 2012 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

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

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

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 «СПА «ПРЕССИНФОРМ» 00535  
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24  
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойнен  
Тел. +7 (812) 242-06-40

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

Руководитель отдела по работе с клиентами:  
Наталья Титкова  
E-mail: info@ktostruit.ru

Отдел рекламы:  
Юлия Эркенова, Гульбара Ашимбаева  
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 7 000 экз. Заказ № ТД-1013  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 16.03.2012 в 23.00

# Столичные штучки

Мария Туманова. Холдинг «Ренова-стройгруп» ведет переговоры о покупке земли под жилищное строительство на «Морском фасаде». Этот проект может стать дебютом московского застройщика в северной столице.

## Планы на миллион

Холдинг «Ренова-стройгруп», принадлежащий Виктору Вексельбергу, ведет переговоры о покупке земельных участков на Васильевском острове в Петербурге. Об этом сообщили несколько осведомленных источников. В самой московской компании информацию подтвердили, но раскрывать детали переговоров и будущего проекта до подписания инвестиционного договора в конце марта отказались. Между тем источники утверждают, что речь идет о планах девелопера приобрести участки площадью 150 и 50 га на намывных территориях «Морского фасада». В общей сложности на купленной земле компания сможет построить около 1 млн кв. м недвижимости, а первая очередь проекта составит 150 тыс. кв. м. В пресс-службе УК «Морской фасад» информацию о переговорах с москвичами не опровергли, но оставили без пояснений. По оценке экспертов АРИН, инвестиции в строительство 1 млн кв. м могут составить до 40 млрд рублей. «Васильевский остров, особенно его намывная часть, интересны для строительства жилья эконом- или комфорт-класса. После завершения строительства ЗСД и станции метро территория резко улучшит свою транспортную доступность. Часть квартир будет иметь хорошие видовые характеристики», – считает гендиректор компании «Новый Петербург» Андрей Вересов.

## Активные соседи

Проект УК «Морской фасад» предусматривает создание 466 га намывных территорий в акватории Финского залива. Там собираются построить 4 млн кв. м недвижимости. Осенью 2011 года компания сообщила, что уже намыто 170 га, из них две трети



ХОЛДИНГ «РЕНОВА-СТРОЙГРУП» ПЛАНИРУЕТ ПРИОБРЕСТИ УЧАСТКИ НА НАМЫВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ «МОРСКОГО ФАСАДА»

продано, еще около 25 га занимает пассажирский порт. Источник, знакомый с проектом «Морского фасада», говорит, что намыв 1 га обходится в 2 млн USD.

Начать застройку намыва должны были еще до кризиса. В частности, компания «ПИК» летом 2008 года подписала с УК «Морской фасад» соглашение о покупке 63,4 га территории. Девелопер собирался построить 1,3 млн кв. м жилья бизнес-класса. Но «ПИК» успел оплатить лишь около 25% стоимости контракта и вышел из проекта. А принадлежавшие ему 26 га отошли за долги «Промсвязьбанку». Так что пока единственный активный застройщик намывных территорий на Васильевском острове – холдинг «Лидер групп».

В 2010 году он объявил о приобретении 8,5 га для строительства 160 тыс. кв. м жилья.

## Соинвестор для «Стремберга»

«Ренова-стройгруп» кроме строительства жилья на «Морском фасаде» рассматривает и другие проекты в Петербурге. В частности известно, что москвичи собираются стать соинвесторами проектов компании «Стремберг» на Петровском острове. Там на участке в 3 га запланирован яхт-клуб с гостиницей площадью около 55 тыс. кв. м. По предварительной оценке, инвестиции в проект составят 55 млн USD. Кроме того, у парка 300-летия на участке 8 га можно построить до 500 тыс. кв. м недвижимо-

сти, инвестиций превысят 500 млн USD. Президент компании «Стремберг» Александр Кожин факт переговоров подтвердил. «С нашей стороны соглашение по Петровскому острову уже подписано, а со стороны «Реновы» получено одобрение совета директоров. По второму участку решение ожидается», – сообщил г-н Кожин. А вот москвичи пока от комментариев воздержались.

## Сложности перевода

Московские компании проявляют большую активность на строительном рынке Петербурга. Так, «Главстрой-СПб», подконтрольный Олегу Дерипаске, сформировал земельный банк из 700 га, где появится 5 млн кв. м недвижимости. «Планов

по расширению портфеля на ближайшие два года у нас нет. Но заявленное реализуем», – обещает генеральный директор компании Игорь Евтушевский. «А мы планируем новые проекты. Петербург для нас – стратегический регион. Здесь хорошие перспективы роста стоимости жилья», – заявил генеральный директор ЗАО «СК «РосСтрой» (входит в группу компаний «СУ-155») Сергей Левчук. Напомним также, что в прошлом году структуры Романа Абрамовича приобрели в Петербурге проект «Новая Голландия». А недавно на рынок вышла компания «Интеко», подконтрольная банкиру Михаилу Шишканову. Еще при Елене Батуриной «Интеко» купила в Петербурге ДСК-3 и заявила о планах масштабного строительства жилья экономкласса, но после отставки Юрия Лужкова застройщик взял тайм-аут, и только в ноябре на торгах Российского аукционного дома структура «Интеко» купила в Парголово первый земельный участок площадью 3,3 га, где можно построить 70 тыс. кв. м жилья.

Заметны на рынке также московские компании «Пионер», «Город», PNC Group, планирует экспансию в Петербург и крупный застройщик Подмосковья – Tekta Group. «Здесь финансовый порог входа на рынок ниже, чем в столице», – говорит Сергей Варнаков, генеральный директор группы «Группа Прайм» (ранее «АТ-Альянс»), которая строит в Петербурге 200 тыс. кв. м жилья.

Но московским застройщикам в Петербурге нелегко: местный рынок консервативен и довольно закрыт. «Столичным девелоперам даже при больших деньгах непросто решать здесь административные вопросы, поскольку сильно лобби местных застройщиков», – объясняет управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин.

## Аукцион

# «Комета» летит в Петергоф

Наталья Бурковская. Город впервые после долгого перерыва продал три земельных участка под комплексное освоение. Наделы в Петергофе ушли по стартовой цене, но это вовсе не свидетельствует об отсутствии спроса.

На три участка площадью 476 384 кв. м на Университетском проспекте, участок 1 (севернее пересечения с улицей Шахматова), улице Шахматова, участки 1 и 2 (северо-восточнее пересечения с Гостилицким шоссе) претендовало двое участников торгов. В итоге они были проданы ООО «Комета» за 250 млн рублей.

Два участка общей площадью 433 852 кв. м относятся к зоне многоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства. Третий, площадью 42 532 кв. м, предназначен для размещения объектов транспорта, в том числе для строительства гаражей.

«Цена продажи в 17,5 долларов за квадратный метр вполне адекватна. Особенно если учесть, что территория не имеет инженерной подготовки», – говорит вице-президент

Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге Николай Вечер.

Торги на право комплексного освоения данной территории фонд имущества проводит уже третий раз. Участки в Петергофе выставляли на аукцион в 2010 и 2011 годах, но он не состоялся из-за отсутствия заявок. Несмотря на это, фонд имущества не стал снижать стартовую цену. По словам генерального директора фонда Андрея Степаненко, учитывая дефицит свободных участков в городе, понижать цены на территорию под жилье бессмысленно.

ООО «Комета» аффилировано с группой компаний «Город». Год назад строительная компания «Спутник», также имеющая отношение к группе, купила у фонда участок на Ленинском проспекте. Сегодня

там возводится жилой комплекс «Ленинский парк».

В Фонде имущества сообщили, что покупатель должен возвести не менее 315 тыс. кв. м жилья и за свой счет построить инфраструктуру и парковки. На эти цели и разработку проекта планировки ему отведено 7 лет. В свою очередь, город обеспечит строительство на участке детских садов и школ.

Андрей Степаненко считает, что после реконструкции Константиновского дворца популярность Петродворцового района возросла. «Мы можем спрогнозировать устойчивый спрос на квартиры в новом комплексе», – уверяет он.

В свою очередь, Николай Вечер относит к существенным плюсам локации пруды со шлюзами и каналами, которые входят в Водоподводящую систему Петергофских фонтанов

и расположены в непосредственной близости.

«В настоящее время территория с этой стороны КАД активно застраивается. Значительную долю в застройке занимают малоэтажные дома экономкласса в ценовой категории порядка 4 миллионов рублей за домовладение, состоящее

из дома в 120 «квадратов» и участка площадью 6 соток. Полагаю, что на реализованных на аукционе Фонда имущества участках также будет возведено жилье малой или средней этажности в различных вариантах. Вряд ли стоит говорить о проекте, включающем многоэтажное жилье», – говорит г-н Вечер.

## КСТАТИ

РАД продает действующий завод ЖБИ ООО «Кировский домостроительный комбинат». Производственная мощность предприятия – 64 500 куб. м ЖБИ в год, что эквивалентно 150 тыс. кв. м разноэтажного жилья. Предприятие укомплектовано современным высокотехнологичным импортным оборудованием, имеет развитую инфраструктуру и возможность увеличения производственной мощности на 30%. Цена 100% долей в уставном капитале ООО «Кировский домостроительный комбинат» составляет 540 млн рублей. Данная цена подразумевает продажу общества с «нулевым» балансом – полностью погашенной дебиторской и кредиторской задолженностью. Возможна прямая продажа без организации аукциона.

## СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

## НОВОСТИ

## ■ Жилищные условия многодетных семей улучшаются.

Председатель комитета по социальной политике Александр Ржаненков рассказал о ходе реализации программы «Повышение качества жизни детей и семей с детьми в Санкт-Петербурге» на 2011–2013 годы. По его словам, за 2011 год удалось оказать поддержку по улучшению жилищных условий 4261 семье. Из них 896 – многодетные семьи. Кроме того, 344 сироты обеспечены жильем за счет бюджетных средств. Губернатор Георгий Полтавченко отметил, что по программе предоставления земельных участков многодетные семьи будут максимально обеспечены землей.

## ■ Дом ветеранов сцены демонтирован.

Снесено историческое здание на территории комплекса «Дом ветеранов сцены имени М.Г. Савиной» на Петровском острове. Об этом сообщает петербургское отделение Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК). Речь идет о планируемой разборке аварийного, признанного неремонтоспособным двухэтажного деревянного дома с его последующим восстановлением. Между тем, по данным ВООПИиК, еще до начала строительных работ на территории памятника в феврале 2011 года корпус находился в постоянной эксплуатации и использовался по назначению. Проект реконструкции объекта учитывает меры по сохранению, реставрации фасадов, интерьеров, реставрации предметов декоративно-прикладного искусства, благоустройству парка, восстановлению домовых церкви, утраченной в 1930-е годы. Работы на объекте ведет ФГУП «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в Северо-Западном федеральном округе» в 2011–2013 годах за счет федерального бюджета.

## ■ Памятник Багратиону откроят в сентябре.

Торжественное открытие памятника герою Отечественной войны 1812 года князю Петру Ивановичу Багратиону запланировано на сентябрь 2012 года. Такое решение было принято на рабочем совещании, во время которого обсуждались вопросы подготовки к празднованию 200-летнего юбилея со дня победы России в Отечественной войне 1812 года. Место, где будет установлен памятник, уже летом облагородят и озеленят. Эскиз и чертежи будущего памятника пока держатся в секрете.

## объект

# Неоренессанс в цене: Мало-Михайловский дворец подорожал на 800 миллионов

Мария Туманова. Мало-Михайловский дворец готовят к новому аукциону. Памятник федерального значения год назад купили за полмиллиарда рублей бизнес-структуры совладельца «Метахима», «Пикалевской соды», а также Сясьского ЦБК Александра Бронштейна. Сегодня стартовая цена подросла до 1,3 млрд рублей.

Мало-Михайловский дворец на Адмиралтейской набережной, 8 А снова окажется предметом торга. Нынешний собственник здания – ООО «Дворец Великого князя Михаила Михайловича Романова», входящее в холдинг алюминиевого магната Александра Бронштейна, готовится его перепродать и уже оповестил о своих намерениях местных брокеров. Как сообщают осведомленные источники, дворец активно предлагают инвесторам за 1,3 млрд рублей. Это почти в 2,5 раза дороже той цены, по которой собственник выкупил здание у города в феврале 2011 года. Напомним, что тогда за лот, состоящий из дворца и флигеля общей площадью 8,1 тыс. кв. м, а также участок земли в 0,2 га инвестор заплатил 520 млн рублей. Эксперты называли цену заниженной, но объясняли дисконт «арендными обременениями». Дело в том, что дворец до 2049 года арендует ООО «Северо-Западная финансовая группа» (СЗФГ), также входящее в холдинг Александра Бронштейна. Арендная ставка составляет 3,3 млн рублей в месяц (с ежегодной индексацией). Генеральный директор СЗФГ Михаил Малахов сообщил, что знает о готовящейся перепродаже дворца, но комментировать ситуацию отказался. Близкий к самому Александру Бронштейну источник в Москве сообщил, что стартовая цена в 1,3 млрд рублей сложилась из затрат, которые инвестор уже понес в результате покупки, реконструкции и аренды объекта. «Мы планируем продавать дворец не как объект недвижимости, а как инвестиционный проект. Ведем по этому поводу переговоры с отечественными девелоперами», – сообщил источник.

СЗФГ собиралась до 2010 года создать в особняке отель высшей категории. Но в 2009 году, после окончания ремонта здания, гене-



МАЛО-МИХАЙЛОВСКИЙ ДВОРЕЦ НА АДМИРАЛТЕЙСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, 8 А

ральный директор СЗФГ Светлана Батурина неожиданно подписала договор о переуступке прав аренды с ООО «Комплекс Адмиралтейская 8» (КА-8), принадлежащим офшору Ammerce Inc. Зарегистрировать эту сделку в ФРС покупателю не удалось. В ноябре 2010 года город планировал продать дворец на торгах за 700 млн рублей, но накануне аукциона представители КА-8, вооруженные топорами, попытались захватить дворец. Торги тогда не состоялись. А к новому аукциону дворец уценили. После его продажи завершилась и судебная тяжба по поводу прав на аренду здания: арбитражный суд признал единственным законным арендатором СЗФГ. Теперь структуры Александра Бронштейна могут освободить дворец и про-

дать его без арендаторов и судебных обременений.

Тем не менее эксперты считают, что обозначенная собственником цена высокая. «Объект эксклюзивный и является предметом индивидуального спроса. Скорее всего, здание купят под представительский офис», – добавляет гендиректор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. «Обозначена верхняя граница цены. Она возможна, только если у здания в итоге не будет арендатора», – считает генеральный директор Colliers International в Петербурге Николай Казанский. Напомним, что до сих пор все исторические здания в центре Петербурга продавали с арендаторами и ими же выкупались. Аукционов было четыре. Помимо выкупа Мало-Михайловского дворца был

куплен Никольский рынок (его приобрело ЗАО «Никольские ряды», договор аренды до 2051 года), Круглый рынок (ООО «Совкомфлот», договор аренды до 2055 года), БЦ «Белые ночи» (ЗАО «Гоголя 23», договор аренды до 2044 года). Среди так и не выкупленных зданий – отель «Астория».

## справка

Дворец князя Михаила Михайловича, внука Николая I, был построен по проекту Максимилиана Месмахера. Строительство здания началось в 1884 году и полностью завершилось в 1891 году. Стиль – неоренессанс. Является памятником архитектуры федерального значения.

## ГОРОД

## ■ Отреставрированы Царские врата

Спаса-на-Крови. Царские врата вернулись в храм после освящения епископом Гатчинским Амвросием. Врата были утрачены в 1920-х годах прошлого века, а история их воссоздания началась в 2004 году и длилась 8 лет. Реставраторы восстанавливали врата по эскизам, созданным на основе черно-белого фотоснимка и цветной литографии 1907 года. В музее-заповеднике «Исаакиевский собор» врата называют «сложнейшим ювелирным произведением». Как признают реставраторы, «это редкий образец сложнейших приемов декорирования, таких как выколотка, литье, чеканка, серебрение эмали по золоченому фону, трудоемкое производство горячей эмали». Кроме того, врата – это еще и уникальное произведение, украшенное серебром и золотом.

## ■ На «Горьковской» начинаются ремонтные работы.

На станции метро «Горьковская» начались работы по модернизации систем управления эскалаторами и замене электрооборудования. Данные мероприятия позволят ГУП «Петербургский метрополитен» обеспечить контроль за движением и предотвращать возможные сбои в работе эскалаторов. Замена электрооборудования работ в период увеличения пассажиропотока в связи с закрытием станции «Петроградская» на капитальный ремонт с 1 июня.

## ■ Программу строительства объектов здравоохранения дополнили 33 новыми объектами.

Правительство Санкт-Петербурга одобрило изменения в ранее принятое постановление «О бюджетных инвестициях в проектирование, строительство

и реконструкцию объектов капитального строительства в сфере здравоохранения в Санкт-Петербурге в 2011–2014 годах».

Как сообщил председатель комитета по здравоохранению Андрей Королев, внесение изменений обусловлено необходимостью уточнения сроков проектирования и строительства учреждений здравоохранения с учетом фактических объемов финансирования, а также включением новых объектов в ранее утвержденный список.

Для ряда объектов – реконструкции здания Городского геронтологического центра (Рижский проспект, 21), строительству здания нового лечебно-диагностического (хирургического профиля) корпуса больницы № 33 (Колпино), строительству поликлиники для взрослых (улица Ленсовета) – изменены сроки строительства.

С учетом развития территорий, предназначенных для жилищного строительства, план мероприятий пополнен 33 новыми объектами. В их числе – проектирование многопрофильной больницы, детской больницы и родильного дома (Озеро Долгое); строительство нового здания родильного дома № 9 (улица Орджоникидзе); проектирование второй очереди Научно-исследовательского института скорой медицинской помощи имени И.И. Джанелидзе; строительство противотуберкулезного диспансера (Колпино) и ряд других.

Губернатор Георгий Полтавченко дал указание вице-губернаторам Ольге Казанской, Сергею Вязалову, а также комитету по строительству определить, какие объекты необходимо и реально построить в первую очередь с учетом их важности для здравоохранения, а также финансовых возможностей города.

# Смольный проведет ревизию энергопланов

**Валерия Битюцкая.** Выслушав замечания об отсутствии финансирования на строительство ряда электростанций, губернатор поручил за полтора месяца провести ревизию постановлений о строительстве объектов энергетики.

На очередном заседании городского правительства глава комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислав Петров рассказал о реализации Плана мероприятий по строительству и реконструкции объектов электроэнергетики в Санкт-Петербурге на период до 2014 года.

## Реконструкция по плану

Планом предусмотрено строительство и реконструкция 22 объектов электросетевого хозяйства Санкт-Петербурга. На данный момент работы полностью завершены на 10 объектах. На реализацию плана мероприятий в 2011 году из бюджета Санкт-Петербурга было затрачено более 370 млн рублей. 112 млн рублей удалось сэкономить. В дальнейшем еще шесть объектов будут реконструированы за счет сетевой организации ОАО «Ленэнерго». На оставшихся шести объектах ведутся строительные-монтажные работы. Все включенные в план головные источники напряжением 110 кВ завершены, проектирование и строительство новых источников электроснабжения на 110 кВ пока не предусмотрено. Как было отмечено, все работы выполняются с соблюдением сроков.

Сейчас в комитете по энергетике и инженерному обеспечению ведется согласование схемы и программы развития электроэнергетики Санкт-Петербурга. В 2010 году были подписаны долгосрочные соглашения с ФСК ЕЭС, МРСК и Ленэнерго. Сроки их синхронизированы с расчетным выполнением генплана до 2015 года. В ближайшее время планируется корректировка по срокам в соответствии

с основными направлениями развития города.

К перспективным объектам чиновник отнес электростанцию «Пулковская», которая обеспечит энергией Пушкинский район и аэропорт, и подстанцию «Василеостровская», которая позволит замкнуть малое энергетическое кольцо в городе. Согласно разработанной схеме перспективного развития, до 2025 года планируется замкнуть энергетическое кольцо напряжением 330 кВ вокруг Петербурга. Владислав Петров также отметил, что реализация соглашений со стороны ФСК ЕЭС повысит надежность энергосистемы города в целом и привлечет новых потребителей. Кроме того, реализация соглашений по переустройству существующих воздушных линий электропередач в кабельное исполнение освободит земельные участки. Суммарная вводимая трансформаторная мощность объектов составит более 3 тыс. МВт.

Одновременно сформирована инвестиционная программа «Санкт-Петербургских электрических сетей», которой предусмотрено строительство новых головных источников снабжения. Капиталовложения СПбЭС составят 32 млрд рублей. До 2017 года запланировано строительство подстанций «ДК Порт», «Марьино», «Рыбацкое», «Понтонная», «Петровская», «Московская-Товарная».

## Средств на всех не хватает

Однако, по мнению Владислава Петрова, сегодня остро стоит вопрос строительства электросетевых объектов для ряда значимых проектов, по которым отсутствует финансирование. Это, например, строительство



КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЯ СПБЭС СОСТАВЯТ 32 МЛРД РУБЛЕЙ

объекта электроснабжения судостроительного завода на острове Котлин. «Проектирование и строительство в связи с планируемыми сроками ввода необходимо начинать уже в этом году», – отметил г-н Петров. В связи с тарифным регулированием для распределительных сетевых организаций у «Санкт-Петербургских электросетей», отсутствует финансирование на подстанцию «Авиагородок» 110 кВ с подводящими кабельными линиями. Строительство подстанции запланировано в связи с возведением новой очереди аэропорта, которая должна быть сдана в 2015 году. «Учитывая высокую значимость электроснабжения аэропорта Пулково, активно развиваемой территории в непосредствен-

ной близости, пока предлагается осуществить строительство данной подстанции путем внесения в уставной капитал «Санкт-Петербургских электросетей» около 500 миллионов рублей. Это необходимые средства на этот год», – отметил глава комитета по энергетике. По расчетам экспертов, часть нагрузки обеспечит подстанция Ленэнерго, часть – новая, также планируется резервный источник на самой территории аэропорта.

Кроме того, г-н Петров сообщил, что сегодня комитет экономического развития, промышленной политики и торговли выполняет инженерную подготовку промзоны «Рыбацкое». В объеме перспективных нагрузок необходима новая электрическая

подстанция напряжением 110 кВ «347 А». Начинать проектирование объекта необходимо в этом году.

Также был поднят вопрос о целесообразности реализации проекта об инженерном обеспечении намывных территорий севернее поселка Лисий Нос. Финансирование по необходимым мероприятиям отсутствует. Хотя, согласно постановлению, работы должны начаться уже в этом году. В целом затраты по инженерному обеспечению проекта составят около 11 млрд рублей.

Представители профильных комитетов заметили, что исполнение всех обязательств проблематично, необходимо финансировать «основные точки». Губернатор Георгий Полтавченко дал поручение комитету по энергетике в течение полутора месяцев провести ревизию соглашений и скорректировать их с учетом приоритетных для города проектов. Важнейшие источники электроснабжения будут включены в План строительства и реконструкции объектов электроэнергетики.

В компании «Северо-Запад Инвест», комментируя заявление губернатора, сказали, что это хорошая идея: «Есть проекты, которые надо выбрать и развивать. Город должен понять, в каком объеме он может выполнить принятые на себя обязательства, что может подождать, что – нет». По мнению руководителя PR-службы компании «Северо-Запад Инвест» Михаила Черепанова, за время ревизии появится необходимость диалогов с инвесторами, где будут озвучены возможные варианты, как закрыть вопросы по финансированию.

Как воспримут решение губернатора другие участники крупных инвестиционных проектов, пока неясно.

## законопроект

# Депутаты разобрали законы о дорогах и ртути

**Алексей Миронов.** На заседании постоянной комиссии Законодательного собрания Санкт-Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам были одобрены поправки к проекту закона «О порядке ремонта автомобильных дорог в Санкт-Петербурге».

В комиссии рекомендовали принять поправку, распространяющую действие документа и на содержание магистралей. Поддержана также поправка, обязывающая исполнительную власть города за 30 дней предупреждать автомобилистов о плановом ремонте дорог, если он требует ограничения либо прекращения движения.

Зато не рекомендована к принятию поправка депутата Алексея Тимофеева, ратовавшего за то, чтобы вред от плохого содержания или невыполнения ремонта дорог и ущерб третьим лицам компенсировался за счет владельцев дорог. Члены комиссии сочли, что предложенная коллегой норма вторгается в гражданское законодательство,

которое регулируют федеральные нормы.

Впрочем, председатель комиссии Сергей Никешин напомнил, что представитель губернатора в городском парламенте назвал закон о городских дорогах «пустым и ненужным» и выразил сомнение, что этот документ, даже пройдя ЗС, будет подписан главой города.

Без споров одобрены изменения губернатора в городской закон «О разграничении полномочий Законодательного собрания Санкт-Петербурга и правительства Санкт-Петербурга в сфере теплоснабжения». Полномочия исполнительной власти уточнены относительно регулирования деятельности комбинированных производителей

тепло- и электроэнергии, с мощностью производства электроэнергии 25 МВт и более. Поправку требуется внести для приведения регионального законодательства в соответствие с федеральным законом «О теплоснабжении».

Так же без споров был поддержан закон о внесении дополнения в городской закон об обращении с отходами производства и потребления (№ 254-41). В него предлагается внести пункт об организации сбора отработанных ртутьсодержащих ламп и информировании о порядке осуществления такого сбора.

Ртутные лампы и отходы их переработки относятся к самому высокому классу опасности. Сейчас на территории Санкт-Петербурга отсутству-

ет централизованная система сбора, временного хранения и утилизации таких ламп. Наладив систему сбора, можно исключить их попадание на свалки. Практическое исполнение закона в дальнейшем предполагается поручить городскому комитету по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности.

Комиссия также предложит ЗС создать в новом созыве рабочую группу для разработки проектов законов энергосбережения и повышения энергетической эффективности в Санкт-Петербурге.

«В прошлом созыве было две рабочих группы – одна по тепловой, другая по электроэнергетике. Сейчас планируется объединить работу по эффек-

тивности в единой группе», – пояснил председатель комиссии Сергей Никешин. Он напомнил, что депутаты группы в прежних созывах предупреждали о последствиях разрушения теплового комплекса. Так что аварии, подобные произошедшим этой зимой в Колпине и Фрунзенском районе, были предсказаны.

В состав в группы в нынешнем созыве планируется включить самого Сергея Никешина (председателя группы), а также Алексея Макарова (члена комиссии по градостроительству), Игоря Коровина (члена комиссии по экологии и природопользованию), Юрия Гатчина (председателя комиссии по промышленности, экологии и собственности). К работе группы привлекаются эксперты.

## Анатолий Павлов: «По поводу кризиса ничего плохого сказать не могу»

Елена Зубова. В кризис одни игроки рынка любыми способами старались сократить затраты, вплоть до замораживания объектов, другие ушли насовсем. И в самый сложный для рынка момент на их месте появились новые участники.

Первая проектная компания – из разряда таких. Ее генеральный директор Анатолий Павлов объяснил, почему кризис – довольно удачное время для входа в бизнес.

**– Вы действительно считаете кризис удачным временем?**

– В кризис проще найти общий язык с генподрядчиками, так как заказов меньше. А себестоимость строительства близка к оптимальному уровню. Мы работаем с 2009 года, и сложившиеся условия рынка уже можно определить не как кризис, а как новые реалии. Поэтому по поводу кризиса ничего плохого сказать не могу.

**– Вы приобрели проект «Новая династия» с обременением в виде дольщиков. На такие объекты, как правило, мало желающих. Как вы решились?**

– Надо было с чего-то начинать бизнес. Этап строительства этого объекта (нулевой цикл уже был готов) позволял уложиться в сроки и выполнить обязательства перед дольщиками. И цена вхождения в проект как разница между вложенными в строительство средствами и средствами, собранными с дольщиков, нас устраивало. К тому же – что немаловажно – во всех переговорах участвовал Сбербанк и гарантировал нам проектное финансирование и самую конкурентоспособную на рынке ипотечную программу.

**– Почему Сбербанк согласился финансировать ваш объект?**

– В действительности Сбербанк

согласовал комбинированную сделку – выкуп прав на проект «Новая династия» с одновременной покупкой земельного участка на набережной Робеспьера. Что к чему нагрузкой было – это вопрос риторический. Менеджмент нашей компании был хорошо известен Сбербанку, и, соответственно, нам доверяли.

Сегодня мы уже реализовали проект «Новая династия», почти погасили кредиты на его приобретение и проектное финансирование, обеспечили своевременное обслуживание и частичное погашение кредитной линии на покупку земельного участка на Робеспьера.

**– Почему банки не слишком охотно кредитуют застройщиков?**

– Мне позиция банков понятна. Главный вопрос – возвратность кредитов. Дорогие они или дешевые – это второй вопрос. Если оценку затратной части все научились делать, то качество прогнозов в части конъюнктуры рынка и ценообразования создает для банков значительные риски. График продаж можно рассчитать, но доказать, что все так и будет развиваться на рынке, как просчитано, невозможно. Именно поэтому не идет проектное финансирование.

Сейчас в 90 процентах случаев проектное финансирование получают компании, которые приобрели земельный участок самостоятельно. До кризиса зачастую принимались рискованные решения – банки кредитовали застройщиков для покупки земельных участков. В кризис участки были переоценены, цены опустились до реальных. Кредиты оказались необеспеченными, а многие компании при этом – неспособными не только входить в новые проекты, но и просто обслуживать текущие долги. Вот и весь кризис.

**– Почему вы решили работать в сегменте комфорт – даже, насколько известно, доработывали проект «Гранд Фамилия», повышая его класс?**

– В сегмент эконом в 2009 году мы бы не пошли. Спрос заметно уменьшился. Кроме того, на рынок вышли крупные игроки с крупными проектами – «Балтийская жемчужина», «Главстрой»,



### ДОСЬЕ

**Анатолий Павлов**

Родился 4 июля 1967 года в Ленинграде.

Выпускник Ленинградского института авиационного приборостроения.

В 1992–1999 годах занимал руководящие должности в ряде строительных компаний Санкт-Петербурга. С 1999 года возглавил финансово-аналитическую службу корпорации «Строймонтаж». В разные годы был директором по экономике и финансам, руководителем службы заказчика-застройщика, управляющим проектами корпорации, ее вице-президентом. В 2009 году возглавил ЗАО «Первая проектная компания» и с 2011 года стал единственным владельцем компании.

### ИНИЦИАТИВА

## Деревья и трава на учете

Валерия Битюцкая. После проведения инвентаризации зеленых насаждений в городе не должно остаться неучтенных территорий. Ответственность за каждый зеленый участок будет закреплена либо за муниципалитетом, либо за жителями дома.

На протяжении двух последних месяцев при правительстве города работает группа по инвентаризации зеленых насаждений, предписанной городским законом. В городе не должно остаться неучтенных территорий, за которые некому нести ответственность и которые в результате являются источником споров. Задача рабочей группы – дополнить списки

внутриквартальных скверов и городских зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП). Заседания группы, в состав которой входят представители профильных комитетов – по земельным ресурсам, градостроительству, благоустройству, природопользованию, а также районных администраций, городского парламента, муниципальных образований

и общественности, проходят еженедельно.

### Инвентаризация дает плоды

В прошлом году была проведена инвентаризация около 20% общего количества территорий Санкт-Петербурга. К настоящему моменту полностью рассмотрены результаты по Кировскому и Московскому

районам, где неучтенными были 32 га и 36 га зеленых насаждений соответственно. «На сегодня у нас, в соответствии с законом, 5392 гектара общего пользования. Все эти территории внесены в базы данных, на них запрещено строительство и другая хозяйственная деятельность», – пояснил председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству Валерий Калугин.

По предварительным итогам добавлено 1155 внутриквартальных территорий и 118 придомовых. Полный перечень передадут муниципальным образованиям, которые будут нести ответственность за зеленые участки. Дальше данные направят в комитет финансов, для того чтобы рассчитать субсидии на содержание этих территорий. Кроме того, уточненный перечень

# Если у города нет возможности выкупить садик, буду искать интересных, которые могли бы организовать здесь частный детский сад.

Анатолий Павлов, генеральный директор ЗАО «Первая проектная компания»

19 марта 2012 г.

№ 10 (57)

Кто строит в Петербурге

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Metro Properties заинтересован российскими землями.** Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС) и немецкий концерн Metro Properties подписали соглашение о сотрудничестве, в рамках которого будут реализовывать в России проекты в сфере торговой, складской и офисной недвижимости. Одним из основных направлений сотрудничества станет поиск земельных участков для целей реализации крупных проектов немецкого концерна на территории России. Metro Properties – подразделение Metro Group по работе с недвижимостью. Компания, представленная более чем в 30 странах, управляет многонациональным портфелем недвижимости. Основной задачей компании является наращивание ценности недвижимого имущества в долгосрочной перспективе за счет активного стратегического управления портфелем.

■ **Setl Group приступает к строительству бизнес-центра в Московском районе.** Setl Group начал строительство 11-этажного бизнес-центра класса В общей площадью около 30 тыс. кв. м с пристроенной многоэтажной автостоянкой на Ленинском проспекте, 153, лит. А. Завершить строительство планируется в I квартале 2014 года. Продажи откроются в течение ближайших месяцев. Со 2-го по 11-й этаж планируется разместить 319 офисов общей площадью 20,7 тыс. кв. м. На первом этаже здания предусмотрены места общего пользования, столовая, кафетерий и вспомогательные помещения. С восточной стороны к бизнес-центру будет пристроена шестизэтажная открытая автостоянка на 299 машиномест.

Новый бизнес-центр будет соответствовать высокой (В) категории энергоэффективности. Для обеспечения здания горячей водой предусмотрена независимая система горячего водоснабжения.

где квадратный метр стоил 48 тысяч рублей. Наш проект «Новая династия» оказался «вне рынка». У нас свои покупатели. Более того, даже сегодня эконою мне кажется рискованным сегментом. По-моему, заниматься крупными территориями – тоже риск. Надо иметь большой запас финансовой прочности. Наша компания сосредоточилась на реализации нетиповых, индивидуальных проектов. Имея достаточно богатый опыт строительства типового жилья экономкласса, хочется чего-то более интересного.

Действительно, мы дорабатывали проект «Гранд Фамилия», повышая в классе, – тоже дотягивали до «комфорта». Для «Гранд Фамилии» самая лучшая реклама – построенный рядом объект «Новая династия». Больше половины клиентов, выбирая между готовым и строящимся домом со сдачей через два года, выбирают второй вариант. У нас живая наружная реклама, бренд-дом по соседству.

### – Где проходит грань между комфортом и экономом, между комфортом и бизнес-классом?

– Между комфортом и экономом разница серьезная. Много споров на рынке, какой объект к какому классу отнести. Я вижу дом класса комфорт в спальном районе в таком составе: закрытая охраняемая территория; благоустройство, озеленение; оригинальные архитектурные решения; хорошая общественная инфраструктура в составе комплекса; обязательно паркинг – полтора места на квартиру минимум; инженерия не по минимуму, а вентиляция, кондиционирование, очистка воды; система видеонаблюдения, система контроля доступа; служба консьержей; лифты определенного качества и прочее. Отличается комфорт от эконома и квартирографией – площадью квартиры, количеством комнат.

### – По-моему, вы перечисляете признаки объекта бизнес-класса.

– Я вообще не понимаю, что такое бизнес-класс. Есть экономя, комфорт и элита.

Элита от комфорта отличается только местоположением. Все

то же самое, что перечислено, но в центре города. Разве что количество квартир на этаже меньше.

### – Удалось ли договориться с городом о выкупе объектов социальной инфраструктуры в комплексе «Новая династия»? Помните, у вас там планировался детский сад.

– Странная ситуация с детским садом. Построив его до готовности в 40 процентов весной прошлого года, я так и не смог добиться гарантий его выкупа городом, чтобы получить проектное финансирование на достройку. Пришлось идти на риск и решать вопрос со Сбербанком под свои личные гарантии. В ноябре 2011-го получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. До конца 2011 года велись активные переговоры с комитетом по строительству, КУГИ по процедуре выкупа. Но ничего не получилось, у города были формальные причины отказа – отсутствие свидетельства о собственности.

На самом деле причина другая. Есть нормативная выкупная стоимость, очень далекая от реальной стоимости, не учитывающая компенсацию затрат на покупку застройщиком земельного участка и финансовых расходов по кредиту. В переговорах 2011 года я просил компенсировать хотя бы часть этих затрат.

Не дождавись никакого продвижения вопроса, в 2012 году мы обратились с письмом к вице-губернатору Игорю Метельскому. Если у города нет возможности выкупить садик, буду искать интересных, которые могли бы организовать здесь частный детский сад. Или продадим здание на торгах с заявленным целевым назначением.

### – Какими проектами собираетесь заниматься потом? Есть ли уже конкретные планы?

– Мы решили самостоятельно реализовывать проект на Робеспьера. Мы пытались найти инвестора, выходили с объектом на торги Российского аукционного дома. Безрезультатно. Сегодня у нашей компании ослабла кредитная нагрузка, поэтому можем финансировать проект самосто-

ятельно. Объект будет относиться к элит-классу. Это единственный земельный участок в центре Петербурга, где можно что-то построить с видами на историческую часть Невы.

Хотя проект и проходил градостроительный совет в 2007 году, но сейчас нам необходимо начинать все заново. Появились новые законодательные акты, мы уточнили границы застройки (наши соседи отказались от участия в реализации совместного проекта). Изменился и регламент в части согласования проекта демонтажа существующего здания – согласование проводится только в увязке с проектом нового строительства. Это абсолютно правильно. Любая уплотнительная застройка достаточно серьезно влияет на окружающую застройку и на этапе демонтажа, и на этапе строительства.

Еще мы начали работать по проекту в Зеленогорске. Это будет малоэтажный комплекс в курортной зоне. Концепция проекта в стадии разработки.

### – На ваш взгляд, каковы главные проблемы, которые сдерживают рынок? Как с ними бороться?

– Ситуацию на рынке сегодня диктует спрос. Он нестабилен. Почему? Доходы населения это основной элемент спроса. Бороться с этим нереально. Это макроэкономика.

### – Каковы ваши прогнозы на 2012 год – по росту цен, активности покупателей, выводу на рынок новых объектов?

– Перспектив для резкого развития рынка не вижу. Рынок будет стоять. Возможно незначительное увеличение цены, на которую повлияют изменение стоимости базовых материалов (металлопрокат, цемент и прочее), курс евро как ценообразующий фактор для части материалов и оборудования, используемых при строительстве.

Вывод на рынок новых объектов затормозился еще в 2009 году. И ничего нового, пока не восстановится стабильный спрос, не произойдет. Все застройщики сейчас более взвешенно, опира-

ясь на требования 214-ФЗ, принимают решения о начале реализации проектов.

### – Есть ли у вас хобби?

– Хобби у меня – «Зенит». У нас с одноклассниками в 17-м секторе «Петровского» уже очень давно закреплено место. Люблю игровые виды спорта, по возможности играю в хоккей, футбол, волейбол. Регулярно хожу в спортзал. Экстремальных видов спорта не люблю. Если, например, на лыжах кататься, то не на «черных» трассах.

### – Означает ли это, что вы не любите рисковать? А как же бизнес вести без риска?

– Иногда приходится. Но всегда лучше сначала подумать, у меня не авантюрный подход. В нашем бизнесе присутствует разумный риск. Но, поскольку девелоперский бизнес среднесрочный, любой риск в нем взвешен.

### – Любите путешествовать?

– Люблю. Мне нравится самостоятельно составлять программу путешествия. На пляжный отдых отвожу дней пять. Остальное время – в разъездах. Надо посмотреть в новой стране как можно больше. Более всего поразила Япония, причем не конкретные города, а в целом. На Бали нашли отличное место с деревней художников, отелем на берегу горной речки. По Италии нравится ездить. Каждая поездка – это и изучение архитектуры. Потом оно отражается в заданиях архитекторов. Например, «Гранд Фамилия» создавалась под влиянием впечатлений от путешествия по Франции.

### – Какие объекты в Петербурге вы считаете интересными?

– Из последних построек – «Парадный квартал»: все сделано по месту, реализован питерский подход. Старый фонд – это очень индивидуально, много по своему интересным домов. Мне очень нравятся «сталинки» Каменноостровского, Московского проспектов. Не люблю хайтек в нашем городе, пожалуй, кроме отеля «Эмеральд» на Суворовском. Хай-тек – не питерский стиль. А мне нравится, чтобы стиль был выдержан.

внесут в закон «О зеленых насаждениях».

По мнению руководителя Центра экспертиз ЭКОМ Александра Карпова, споры на рабочей группе возникают из-за того, какая часть должна быть отнесена к внутриквартальному озеленению, какая – к земельному участку жилого многоквартирного дома. От этого зависит, кто будет платить за содержание деревьев. «В идеале, в квартале не должно остаться «ничейной» земли: будет определена ответственность за текущее состояние, за ремонт и дальнейшие преобразования», – считает г-н Карпов.

Вопросы благоустройства и озеленения затратны и на стадии создания, и в эксплуатации. В Европе эта сфера обходится в два-три раза дешевле. «Необходимо высаживать специальные деревья и траву», – го-

ворит эксперт. Такой подход должен привести к созданию новых технологий, специалистов по эксплуатации, отечественных питомников. Но пока этот процесс только запущен. В перспективе рабочей группой должны быть разработаны требования по содержанию зеленых насаждений.

## Зеленая реновация

Отдельным вопросом была рассмотрена ситуация по кварталам реновации. Дело в том, что «СПб Реновация» подала заявку об исключении из списка территории 42 скверов. По словам генерального директора ООО «СПб Реновация» Артура Маркаряна, вопросы оформления кварталов являются очень важными для проекта, но чтобы строить дома для переселения, необходима некоторая коррек-

тировка. В итоге количество зеленых насаждений даже увеличится за счет сокращения автомобильных дорог. Подтвердил слова г-на Маркаряна и Валерий Калугин: «Иногда смещение необходимо, но планирование территории включает обязательное озеленение. Просто так убрать парки и все застроить никто не даст».

Восстанавливается баланс за счет перенесением зеленых насаждений общего пользования к придомовым территориям. С одной стороны, это хорошо – на каждого жителя достаточно зелени. С другой – в больших кварталах нужен общий сквер, куда свободно приходили бы жители из разных домов. По словам Александра Карпова, нужно стремиться к тому, чтобы сохранить внутри квартала одну или две общих территории.



# Путь к зеленым домам

Марина Голокова, Валерия Битюцкая. Пока российские девелоперы лишь обсуждают возможности развития зеленого строительства, иностранные инвесторы доводят этот процесс до совершенства. Отечественному рынку катастрофически не хватает современной нормативной базы, на основе которой можно было бы беспрепятственно использовать новые технологии.

Петербургские эксперты заверяют, что без решения законодательных вопросов и создания экономических стимулов энергоэффективные дома в России рискуют остаться уделом энтузиастов и экспериментаторов.

Об экологических и энергоэффективных технологиях в России заговорили с приходом на отечественный рынок иностранных инвесторов. Исследования зеленых технологий строительства за рубежом начались еще в 1980-х годах. В 1990 году разработана сертификация BREEAM в Великобритании, а в 1992 году основан американский совет по зеленому строительству. Именно тогда были заложены главные критерии развития проектов с учетом энергосбережения.

## Здоровые сбережения

Термин «зеленое строительство» объединяет понятия экодевелопмента и энергоэффективности. Это практика строительства и эксплуатации зданий, позволяющая экономить на потреблении энергетических и материальных ресурсов при одновременном сохранении или повышении качества объектов и комфорта их внутренней среды.

Генеральный директор EcoEnergy Audit Александр Иерусалимов энергоэффективные решения условно делит на два типа: решения, вследствие которых уменьшается потребление топливно-энергетических ресурсов, а также решения, которые обеспечивают повышенный комфорт, безопасность и благоприятные здоровые условия жизни человека.

К первым относятся, например, установка водосберегающей смесительной арматуры, монтаж светодиодных светильников с автоматическими выключателями, датчиками движения и освещенности, рекуперация вентиляционного тепла, утепление подвальных и чердачных перекрытий, тройное вакуумное остекление и т.д.

Ко вторым – использование возобновляемых источников энергии (солнечных батарей, например),



## ЗА ГРАНИЦЕЙ МАСШТАБНЫЕ ЭКОПРОЕКТЫ ДАВНО СТАЛИ НОРМОЙ

продуманная инфраструктура для пешеходов и велосипедистов, выбор строительных материалов, не загрязняющих среду в течение срока жизни здания, ориентация строения для лучшей инсоляции, затенения и улучшенного естественного освещения, сбор, хранение и использование дождевой воды, создание системы утилизации всех отходов от зданий и участков и т.д.

Такие решения дают незначительный экономический эффект, но требуют достаточных затрат на стадии проектирования и строительства. Это один из факторов, который тормозит развитие экодевелопмента в России.

«Правда жизни состоит в том, что удельные затраты на строительство "зеленых" домов выше, чем обычных, на 8 и более процентов, при

том что затраты на коммунальные услуги меньше на 30–35 процентов», – объясняет Александр Иерусалимов. – Если рассматривать такие энергоэффективные дома с точки зрения приведенных затрат (когда учитывается не только стоимость постройки, но и стоимость эксплуатации), они обходятся конечному потребителю дешевле. Но ФЗ № 94 не рассматривает приведенные затраты как критерий, поэтому для инновационного строительства этот закон носит запретительный характер. Кроме того, застройщик не заинтересован в применении энергосберегающих технологий из-за ограничений стоимости жилья за квадратный метр при строительстве на бюджетные деньги».

Ресурсосбережение на российском рынке играет на руку скорее управляющим организациям, чем

застройщикам. Инвестиционно-строительные компании основную прибыль получают с продажи объектов, а не с эксплуатации. Единственным сегментом рынка, в развитии которого эксперты наблюдают «робкие попытки» строительства объектов с применением зеленых технологий, является коммерческая недвижимость, девелоперы которой сами управляют ею.

## Игра в пользу управляющих

На рынке Петербурга пока есть лишь единичные примеры проектов, где используются передовые энергоэффективные технологии. «Используя новые технологии, инвестор вынужден согласовывать проект по старой системе расчета нагрузок на здание и, как результат, переплачивать за ненужные мощ-

## МНЕНИЕ



Вероника Лежнева, руководитель отдела аналитических исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– В условиях отсутствия нормативной базы и с целью экономии расходов на строительство девелоперы могут применять весьма ограниченный объем технических средств, направленных на сокращение потребления газа и электричества и на сохранение тепла. Пока применение энергоэффективных технологий ограничивается несложными вариантами экономии электричества (светодиодные лампы, индикаторы включения и выключения света), в то время когда те же солнечные аккумуляторы летом будут соседствовать с современными источниками электричества, потому что их наличие предполагают существующие технические нормы. Проблема использования таких технологий заключается еще и в том, что то или иное здание будет потреблять определенный объем ресурсов, на которые надо получать технические условия, стоящие больших денег. То есть текущие нормы технических условий использования ресурсов превышают реально требуемые объемы.

ности и внедрение инноваций, – говорит директор департамента подготовки проектов компании SetlCity Алексей Фролов. – При этом последующую экономию данные системы принесут уже не застройщику, а эксплуатирующей организации. К серьезному сдвигу в этом вопросе может привести лишь целена-

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Интеко» достроит информационно-деловой центр в Петродворце.** Правительство города продлило разрешение на строительство туристического информационно-делового центра по адресу: Петродворец, Торговая площадь, участок 1 (южнее дома 1, лит. А на Торговой площади). Инвестору – ЗАО «Интеко» – разрешено продолжить строительство, но со штрафами. Сроки окончания строительства переносились и ранее – с декабря 2008 года на июнь 2011 года. Теперь инвестор должен уложиться в срок до декабря 2012 года.

■ **MirLand Development Corporation удваивает выручку.** Согласно данным отчетности по МСФО, выручка компании по итогам 2011 года составила 47,6 млн USD, что на 26 миллионов больше соответствующего показателя за аналогичный период 2010 года. Стоимость активов достигла 739,6 млн USD. Чистая прибыль компании за 2011 год составила 28,5 млн USD.

В 2011 года компания успешно рефинансировала более 53 млн USD существующих займов, а также организовала проектное финансирование в объеме 1,245 млрд рублей. В течение первого полугодия 2011 года MirLand Development провела дополнительный выпуск облигаций на общую сумму 53,2 млн USD на Тель-Авивской фондовой бирже. Чистые активы MirLand Development на 31 декабря 2011 года составили 346,8 млн USD – это 47% всех активов.

■ **Строитель горнолыжных курортов выпускает акции на 50 млн рублей.** ЗАО «Росинжиниринг» зарегистрировало выпуск обыкновенных именных акций. Эмитируются 499 900 ценных бумаг номинальной стоимостью 100 рублей, общей номинальной стоимостью 49,99 млн рублей. Акции размещаются по закрытой подписке. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1–01–16944–J–001D. ЗАО «Росинжиниринг», расположенное в Петер-

бурге, – управляющая компания, оказывающая весь спектр услуг, связанных с проектированием, строительством, комплектацией, вводом в эксплуатацию и дальнейшим обслуживанием горнолыжных комплексов на всей территории Российской Федерации.

■ **«ЛСР» и «Пионер» построят комплекс в Москве.** ЗАО «Мосстройреконструкция» («Группа ЛСР») заключило договор с ООО «Строительная компания «Пионер» на строительство жилого комплекса в Северо-Западном административном округе Москвы. По условиям контракта, новый жилой комплекс на Митинской улице будет включать три многоэтажных жилых дома общей площадью квартир и встроенно-пристроенных нежилых помещений 87 448 кв. м. Здания будут возводиться из железобетонных изделий серии «ЕвроПа», выпускаемых ОАО «Завод ЖБИ-6» (ЛСР). Выход на строительную площадку запланирован на апрель 2012 года. Полностью

завершить строительство планируется в IV квартале 2014 года.

■ **«Gestamp Северсталь» расширился.** Компания Step завершила расширение завода по производству автокомплетирующих «Gestamp Северсталь», расположенного в промышленной зоне «Кирпичный завод» Всеволожского района Ленинградской области. Комплекс увеличился с 16 тыс. до 23 тыс. кв. м. На построенных площадях в ближайшее время начнется монтаж новой сборочной линии для поставок кузовных деталей на завод Nissan в Петербурге.

■ **Литовцы планируют построить завод в Ленобласти.** Среднее литовское предприятие InterVilza планирует расширяться на территории Ленинградской, Псковской или Новгородской области. Компания планирует построить завод по производству материалов для загородного строительства. InterVilza уже имеет положительный опыт сотрудничества с Россией –



## МНЕНИЕ



**Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:**

— Энергоэффективные технологии в России остаются невосребованным мифом. Причем сейчас обязательен раздел проектной документации при строительстве и реконструкции — «Энергоэффективность», который в действительности практически не применяется. Причин этому несколько: отсутствие единого стандарта энергоэффективности, экономического стимулирования государством «зеленых» проектов, понимания у заказчиков необходимости в дополнительных расходах на стадии строительства. Несмотря на необходимость четкого регулирования российским законодательством зеленого строительства, важно понимать, что в первую очередь нужно начинать с создания системы стимулирования. В Европе разработаны меры поддержки строителей, занимающихся энергоэффективными проектами. Постепенное внедрение данной схемы позволит и в нашей стране заинтересовать инвесторов. Пока у нас этого нет, поэтому с подобными проектами выходят только иностранные компании. Например, финские фирмы позиционируют себя как строителей «зеленых» жилых объектов. В области законодательства есть ряд серьезных вопросов, требующих разрешения: нет экономических стимулов для перехода предприятий на наилучшие существующие доступные технологии (НДТ), не создана бизнес-среда в сфере переработки и утилизации отходов, нет механизма ликвидации накопленного экологического ущерба, отсутствуют стимулы применения инновационных материалов в строительстве.

правленная политика администрации, в частности, корректировка строительных нормативов в пользу технологий энергосбережения и учет этих норм при расчете нагрузок по мощностям на строительные объекты. Тогда это станет повсеместной практикой.

На рынке признают, что даже если

энергоэффективные проекты и стали бы экономически выгодными для застройщиков, сегодня их при всем желании невозможно реализовать в полной мере. Причина проста: нет нормативной базы.

В 2009 году вступил в силу федеральный закон № 261 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности». Как отмечают участники рынка, это только «первый шаг на пути внедрения принципов энергоэффективного и экологичного строительства в России», и для того, чтобы реализовывать проекты, этого закона недостаточно. «Если в Европе и США экологическое строительство стало важным элементом рынка, то в России внедрение принципов экодевелопмента затрудняется отсутствием нормативно-правовой базы и государственной политики стимулирования, относительной дешевизной энергоресурсов, а также низким интересом со стороны потребителей», — говорит заместитель директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Ирина Косова. По ее словам, при проведении государственной экспертизы любой проектной документации в России обязательно: применение современных отделочных материалов, имеющих сертификаты и санитарно-эпидемиологические заключения в соответствии с санитарными нормами; мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, безопасному и рациональному обращению с отходами производства и потребления, охране водных ресурсов, минимизации ущерба рыбным ресурсам; мероприятия по обеспечению благоприятной среды обитания населения, таких как нормативная инсоляция и освещение, отсутствие радиации, шума, вибрации, электромагнитного излучения, а также мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Российские девелоперы пока вынуждены опираться только на эти правила, предъявляемые экспертными организациями. Именно поэтому определения энергоэффективной архитектуры у нас и в Европе разнятся. В России, как отмечают эксперты, все пока сводится к «более толстым перекрытиям и с трудом внедряемой искусственной вентиляции».

### Единичные проекты

Новые технологии в проектах предусматриваются в той мере, в какой позволяет их применять

местная законодательная база. По такому принципу, например, компания MirLand Development строит в Петербурге жилой комплекс «Триумф Парк». «В нашем проекте нет ничего противоречащего российским строительным нормам и правилам», — говорит директор по маркетингу MirLand Development Елена Валуева.

Жилой комплекс «Триумф Парк» назван экологическим благодаря инженерному оснащению. Речь идет о системах освещения общественных зон, контроля и предотвращения утечек из системы водоснабжения, устройствах фасадов и крыши, использовании материалов с пониженной теплопроводностью. По подсчетам инвесторов, такие решения позволяют достичь экономии энергопотребления и теплопотребления до 20 %, водопотребления — до 40 %. В итоге это приводит к сокращению расходов жильцов на коммунальные платежи.

Жилой комплекс «Шведская корона» компании «NCC Недвижимость» тоже позиционируется как экопроект. В компании отмечают, что в Петербурге это пока единственный проект, официально прошедший государственную экспертизу проектной документации, в котором было разрешено применять систему рекуперации тепла. Данная система позволяет добывать существенной экономии тепловых ресурсов при эксплуатации жилых помещений конечными потребителями. В России общая экономия тепловых ресурсов может достигать до 50 % от существующих норм.

В жилом секторе экопроекты пока не приветствуются. Сегодняшний покупатель не готов платить за энергоэффективные решения. Однако, по мнению финского архитектора Юкки Тикканена, сделать шаг в сторону энергоэффективности можно и без дорогостоящих решений: например, за счет планировок использовать дополнительное пространство, сократить общественные зоны. То есть создать новый продукт, который будет «чуть дороже или по той же цене».

В свое время компания «Плаза Лотос Групп» заявила о возведении бизнес-центра на Синопской набережной, 22, тоже как о проекте зеленого строительства. Он предусмотрен в рамках глобальной реконструкции Синопской набережной, проект которой был задуман еще в 2005 году. Тогда правительство Санкт-Петербурга приняло постановление о развитии участка площадью 7,2 га, ограниченно-го Синопской набережной, Херсонским проездом, Исполкомской улицей и проспектом Бакунина.

На этой территории планируется создать общественно-деловой комплекс высокого класса площадью 300 тыс. кв. м.

Изначальные планы инвестора воплотить проект зеленого строительства сегодня под большим вопросом. Администратор проектов компании «Плаза Лотос Групп» Дмитрий Пахун говорит, что компания еще не приняла решение по этому поводу. По его словам, получение сертификата для реализации проектов зеленого строительства стоит «немалых денег». Плюс ко всему, сам энергоэффективный проект обойдется компании дороже, чем все остальные. Если учитывать, что компания намерена построить бизнес-центр уже к концу 2012 года, решение инвестора очевидно.

### Перспективы с ВТО

Зеленое строительство сегодня представляет особый интерес в основном для архитекторов, которые всегда рады новым взглядам на проекты. Правда, сетуют петербургские архитекторы, концепции в большинстве своем остаются только на «вербальном уровне».

«Мы разрабатывали проекты, формулировали техническое задание, но со значительными энергоэффективными проектами компании поработать не удалось: они не востребованы», — говорит архитектор Сергей Цыцин. — Наша мастерская реализовала для энергетической сетевой компании небольшой проект — сейчас он находится на последней стадии сертификации по программе LEED. Есть ряд заказов, где ведутся переговоры об использовании элементов энергоэффективности».

Несмотря на отсутствие нормативной базы и экономическую нестабильность, российские девелоперы по мере возможностей все же продвигают технологии зеленого строительства — как минимум на уровне таких конкурсов, как Green Awards, который проводит Гильдия управляющих и девелоперов. Рано или поздно зеленое строительство получит свое развитие и в России. Хотя бы потому, что в 2017 году экологическое сертифицирование станет обязательным для стран, вступивших во Всемирную торговую организацию. Это должно потребовать определенных действий и от девелоперов, и от власти. Любой энергоэффективный проект будет оправдан, если он будет реализован в системе, а не сам по себе. Пока государство это не осознает и не примет конкретные меры, зеленое строительство в России будет оставаться в зачаточном состоянии.

## КОРОТКО

### ■ Терминал в Усть-Луге планируется открыть 20 марта.

Конечный пункт Балтийской трубопроводной системы-2 (БТС-2) — терминал в порту Усть-Луга — откроют через неделю. Срок ввода в эксплуатацию морской составляющей БТС-2 был перенесен с ноября 2011 года на I квартал 2012-го в связи с неготовностью причальных сооружений комплекса наливных грузов для приема крупнотоннажных танкеров. В июле 2011 года работы на терминале были приостановлены в связи с обнаруженными дефектами лицевых стенок нефтеналивных причалов. Проект БТС-2 по маршруту Унеча — Усть-Луга реализуется на основании распоряжения Правительства РФ от 26 ноября 2008 года. Он предусматривает строительство магистрального трубопровода общей протяженностью 1 тыс. км мощностью 38 млн тонн нефти в год (с выделением первого этапа мощностью 30 млн тонн), пяти нефтеперекачивающих станций (НПС), а также реконструкцию действующих НПС «Унеча», «Андреаполь». Трасса нефтепроводной системы проходит по территории Брянской, Смоленской, Тверской, Новгородской, Ленинградской областей.

### ■ «Пионер» взялся за новый комплекс.

Компания «Пионер» планирует возвести новый жилой комплекс в Приморском районе Санкт-Петербурга за 5 млрд рублей. По данным компании, новый жилой комплекс комфорт-класса появится на недавно приобретенном ГК «Пионер» земельном участке площадью 2,8 га. Участок застройки примыкает к набережной Большой Невки с видом на парк Елагина острова. В составе комплекса будет несколько разноэтажных корпусов со встроенными коммерческими помещениями и полузаглубленный паркинг. Площадь нового жилого комплекса составит порядка 95 тыс. кв. м. Сейчас ведутся работы по проектированию объекта. Разработку концепции проекта осуществила компания Knight Frank St. Petersburg, разработчик архитектурной концепции и генеральный проектировщик — Архитектурная мастерская Цыцина. К строительным работам на участке компания «Пионер» планирует приступить в 2013 году, а завершить проект — к концу 2016 года.

через своего петербургского дистрибьютора ООО «Стройдан» компания поставляет в Россию до 60 % от общего объема производимых материалов — древесно-полимерного композита.

■ **БЦ на Синопской построят до конца года.** В IV квартале 2012 года компания «Плаза Лотос Групп» планирует завершить строительство бизнес-центра на Синопской набережной, 22. Уже завершены работы нулевого цикла. На этой территории планируется создать общественно-деловой комплекс высокого класса площадью 300 тыс. кв. м. Изначально инвестор планировал построить бизнес-центр по стандартам зеленого строительства. Сегодня эти планы под вопросом.

■ **Гостиницу «Ростов» продали за 750 млн рублей.** Российский аукционный дом реализовал на аукционе 100 % долей ООО «Гостиница «Ростов». Обществу принадлежит одна из старейших гости-

ниц Ростова-на-Дону в центре деловой части города. Гостиница насчитывает 374 номера и относится к объектам культурного наследия регионального значения. Отель площадью 19531,1 кв. м и земельный участок в 16 868 кв. м в деловом центре города приобрело ЗАО «Инсайд» за 750 млн рублей.

■ **Fort Group займется жильем на Крестовском острове.** Компания Fort Group приобрела ООО «Тетра-Инвест», основным активом которого является проект строительства элитного жилого комплекса на проспекте Динамо Крестовского острова. На данный момент компания является владельцем ООО «Тетра-Инвест», которому принадлежит право реконструкции доходного дома, построенного в 1915 году архитектором Василием Шаубом, по адресу проспект Динамо, 6а. В конце 2003 года ООО «Тетра-Инвест» на инвестиционно-тендерной комиссии получило здание с на-

делом под реконструкцию. Инвестор должен был передать городу квартиры общей площадью не менее 5455 кв. м на сумму свыше 2,8 млн USD и столько же перечислить в казну. Затем неоднократно менялись сроки и инвестиционные условия, корректировался и регламент надела. В 2006 году вышло еще одно постановление Смольного, по которому инвестора обязали выделит для расселения уже 6230 кв. м (127 квартир), а на участке разрешили построить жилой дом. Проект должен был быть завершен в 2010 году. Но два года назад сроки «реконструкции» продлили до декабря 2011 года.

■ **В новом городе Усть-Луга открыты первые продажи квартир.** В Кингисеппе подписали первые прямые договоры с покупателями квартир в жилом комплексе «Лауккаан Ранта» нового города Усть-Луга. Контракты заключены с дочерним обществом ОАО «Компания Усть-Луга» — ОАО

«ПортЖилСтрой», которое реализует жилищные программы на территории, прилегающей к порту Усть-Луга. Заявки на покупку квартиры в новом жилом комплексе подали еще пять семей из Кингисеппа, которые отмечают новоселье уже в июле 2012 года. Кроме того, интерес к недвижимости в строящемся городе проявляют работники порта Усть-Луга из Сланцев, Ивангорода, Киришей и других городов Ленинградской области.

■ **«Главстрой-СПб» сменил директора.** Генеральным директором ООО «Главстрой-СПб» назначен Сергей Ветлугин. Он сменил на этом посту Игоря Евтушевского, который занимал должность с сентября 2007 года.

Г-н Евтушевский занял должность генерального директора ОАО «Главстрой-девелопмент», и теперь в его обязанности входит управление стратегически важными проектами компании в Москве и Краснодарском крае.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## обзор

# Паркинги: под землю, на воду или в старые дома?

**Алиса Селезнева.** Правительство Петербурга озвучило планы по созданию подземных паркингов. Комитет по транспортно-транзитной политике готовит список адресов, где появятся такие объекты. КУГИ также вносит свои предложения – например, расположить паркинги в аварийных зданиях старого фонда.

Конкурс на предпроектные проработки подземных парковок пройдут в первой половине текущего года. В него войдут Владимирская, Сенная, Греческая площади, площадь Искусств, пересечение Смольного проезда и Смольного проспекта. Всего таких адресов будет 35. Однако высшее руководство города, в лице губернатора Георгия Полтавченко, усомнилось в целесообразности строительства подземных паркингов из-за грунтовых вод. Опасения губернатора не беспочвенны – неудачный опыт строительства подземных парковочных мест в Петербурге уже есть. Некоторое время назад российско-французский альянс компаний «Импульс» и Vinci Park планировали реализовать проект в центре Петербурга и построить несколько подземных паркингов, вместимостью от 200 до 700 машиномест. На сегодняшний день проект не реализован.

Необычное решение еще в прошлом году озвучил председатель КУГИ Дмитрий Куракин. Он предложил расположить паркинги в аварийных исторических зданиях. Его предложение нашло отклик среди представителей бизнеса.

### Чаевые парковщику

В Центральном и во многих других районах Петербурга найти место для автомобиля в час пик – самая настоящая проблема. В некоторых случаях вопрос можно решить небольшими чаевыми парковщику, но глобальная нехватка мест остается нерешенной.

Анализ условий для строительства паркингов в Петербурге, проведенный по заказу ГК «Размах», показал, что строительство подземных автостоянок в центре города обязательно столкнется с выявлением обстоятельств, не позволяющих реализовать проект на любом из его этапов. Это может быть и наличие слабых грунтов, высоких грунтовых вод и плывунов, и обнаружение залегания старых фундаментов, и слабые основания соседних зданий, необходимость проведения специальных мероприятий по защите подземной парковки от обводнения, невозможность соблюдения санитарно-защитных зон существующей застройки. Важно учитывать и существующий печальный опыт строительства подземного паркинга отеля «Невский палас», который привел к необходимости проводить реконструкцию всего квартала, а также подземных переходов рядом с домом 6 по Конногвардейскому бульвару и костелом Св. Екатерины на Невском проспекте, которая привела к осадке зданий.

«Участки под строительство парковок предоставляются на открытых торгах, но свободных участков в центре города практически нет. Это создает сложности организации парковок, – комментирует Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры». – Несмотря на то что норма по количеству парковочных мест указывается в Правилах землепользования и застройки, она мало соотносится с реально-



## ДОСТАТОЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО МАШИНОМЕСТ – РЕШАЮЩИЙ ФАКТОР ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И АРЕНДАТОРОВ

стью». Эксперт считает, что строительство подземного паркинга довольно затратно, поэтому, реализуя проект в центре города, некоторые девелоперы стараются минимизировать количество парковочных мест. «При этом, например, в бизнес-центрах высокого класса и жилых комплексах бизнес-класса и выше наличие достаточного количества машиномест является решающим фактором для покупателей, арендаторов при выборе объекта недвижимости», – отмечает Дмитрий Некрестьянов.

Что касается подземных паркингов под многоквартирными домами, практика показывает: где будет парковаться житель дома, напрямую зависит от его благосостояния. «Если цена машиноместа не соответствует платежеспособности покупателей в данном классе жилья, то есть риск, что паркинг будет пустовать, а машины займут газоны, – считает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. – Этого можно было бы избежать, если бы часть машиномест сдавалась в аренду, а не продавалась». Однако девелоперам такая схема реализации невыгодна, отмечает эксперт. Строительство встроенных и подземных парковок обычно запланировано в объектах класса комфорт и выше. В классе эконо застройки чаще всего предусматривают наличие машиномест рядом с придомовой территорией.

«Пик продаж мест в подземном паркинге, как правило, приходится на тот момент, когда дом полностью заселен, именно тогда жильцы дома начинают понимать, что придомовой территории не хватает и им приходится после работы искать место для парковки», – комментирует Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар».

В сегменте жилья массового спроса среди объектов, находящихся в продаже, по-

рядка 46% имеют подземный, встроенно-пристроенный или заглубленный паркинг. Еще 6% объектов имеют отдельно стоящие многоуровневые паркинги, сообщают в департаменте консалтинга и оценки АРИН. «Широко представлены наземные парковки, которые не всегда достаточны для обеспечения потребностей комплекса», – поделилась Екатерина Марковец, директор департамента. В настоящее время ПЗЗ изменили ситуацию. Норматив обеспеченности маши-

ПО ДАННЫМ КУГИ, В ПЕТЕРБУРГЕ ПОРЯДКА **1500** АВАРИЙНЫХ ДОМОВ, В КОТОРЫХ МОЖНО СДЕЛАТЬ ПАРКИНГИ

номестами по ПЗЗ составляет одно машиноместо на 80 кв.м. Это уже ниже реальной обеспеченности покупателей квартир в новых домах. Основным критерием необходимости размещения закрытого паркинга в жилом комплексе является спрос со стороны жильцов. Хотя иногда это компромисс между необходимыми нормами и возможностями застройки участка – иногда выгоднее потратить деньги на продажу паркинга ниже себестоимости, но зато возвести больше квадратных метров жилья. Опросы покупателей показывают, что спрос на паркинг более высок среди людей, планирующих приобрести жилье класса комфорт+ (71%), чем среди покупателей жилья массового спроса (45-

### Дома со встроенными паркингами в Санкт-Петербурге

Класс жилья	Статус	
	введен, шт.	не введен, шт.
A	88	32
B	129	85
C	184	117
Итого	401	234

Источник: Knight Frank St. Petersburg

8%). Стоимость паркинга в сегменте жилья массового спроса варьируется от 240 тыс. до 1,6 млн рублей. В среднем себестоимость машиноместа в многоуровневом паркинге составляет около 250 тыс. рублей, в закрытом подземном – около 900 тыс. рублей, сообщили в АРИН.

Дома, которые начали возводиться до принятия ПЗЗ, как правило, не предусматривали достаточного количества парковочных мест; автовладельцы, заселившиеся в эти дома, зачастую вынуждены ставить машины в 500 м от жилья – во дворах домов советской постройки.

Некоторые эксперты находят, что подземные паркинги недоступны для жильцов по причине высокой стоимости. Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена», считает, что наличие подземного паркинга на объекте является конкурентным преимуществом, но многие застройщики продают места в подземном паркинге по невыгодным для себя ценам и покрывают эти убытки за счет продажи квартир и коммерческих помещений. «Рентабельная цена на машиноместо в подземном паркинге крайне высока – иногда половина цены квартиры, чего потребитель себе позволить не может», – резюмирует г-н Гниденко.

С ним соглашается Андрей Вересов, генеральный директор компании «Новый Петербург»: «Зачастую решение о том, строить или не строить подземный паркинг, принимается застройщиком не на основании маркетинговых заключений, а исходя из действующих градостроительных норм, предписывающих застройщику обеспечить одно машиноместо на каждые 80 квадратных метров общей площади квартир. 50 процентов необходимого количества машиномест может быть размещено за границами участка, но в шаговой доступности». Однако даже после осуществления указанного выноса оставшиеся машиноместа зачастую не умещаются в пределах земельного участка. Приходится либо уменьшать площадь проектируемого здания, либо размещать требуемые машиноместа во встроенном паркинге. «Расходы застройщика на строительство подземного паркинга очень существенны и могут, по нашей оценке, достигать 600–700 тысяч рублей и более. Они едва покрываются продажами», – добавляет эксперт.

### Бизнес предлагает – город отказывается

«Я положительно отношусь к любым идеям правительства, касающимся паркингов, – поделился Георгий Рыков, генеральный директор ГК «Бест», – как к классическим, так и к экзотическим. Город задыхается, количество автотранспорта растет, его попросту больше негде хранить». Увеличивающееся количество автомобилей сказывается и на дорожном покрытии, постоянные ремонты дорог неизбежно влекут пробки, от этого страдает и внешний облик Петербурга, его привлекательность, считает эксперт.

### справка

Реконструкция старого дома под паркинг занимает в 1,7 раза меньше времени, чем строительство гаража, и составляет порядка 21 месяца. Стоимость 1 кв. м составляет 71,3 тыс. рублей. В среднем место на подземной парковке стоит в 1,5–2 раза дороже, нежели в наземном паркинге, сообщили в ГК «Размах».

## Цена паркингов по классам

Класс жилья	Средняя стоимость места в паркинге, тыс. руб.
A	2714
B	1304
C	832

Источник: Knight Frank St. Petersburg

В 2010 году ГК «Бестъ» внесла предложение, как решить вопрос дефицита парковочных мест: обустроить стоянки для автомобилей на воде. Суть идеи заключалась в оборудовании многоуровневых плавучих паркингов на реках и каналах города. Компания разработала уникальную систему стабилизации, благодаря которой сооружению не будут страшны волны и качка. Планировалось, что Parkboat можно будет использовать под кафе, рестораны, магазины, офисы, автосервисы, вертолетные площадки, плавучие сады и пр. По подсчетам специалистов, затраты на строительство плавучей стоянки можно окупить за 5 лет. Однако идея не была реализована.

«Мы планировали создать паркинги на набережной Невы в Петроградском районе, но получили отказ. Сегодня на этом месте паркуются автомобили ресторана "Волга-Волга" и бара "Забавы", – комментирует вопрос Георгий Рыков. – В Петербурге нет осмысленной политики по вопросу паркинга, нет экономических предпосылок, которые сделали бы строительство парковок интересным вложением для инвесторов». В Монте-Карло, например, есть паркинги на воде, а в Санкт-Петербурге их по-прежнему нет. «В идее строить подземные паркинги под городскими площадями есть здравый смысл, однако это дорого и будет достаточно долго окупаться», – резюмирует генеральный директор ГК «Бестъ».

## АВТОМОБИЛЕЙ В ПЕТЕРБУРГЕ

# 2 МЛН

### Новая жизнь ветхих зданий

В начале марта ГК «Размах» представила проект переоборудования ветхого фонда в автоматические многоуровневые паркинги комитету по транспортно-транзитной политике и комитету по управлению городским имуществом.

ГК «Размах» уже имеет опыт строительства подобных паркингов в Москве и знакома с особенностями грунтов Петербурга.

Встраивание механических паркингов в существующие здания имеет также преимущества, обусловленные экономическими показателями: если на весь процесс переоборудования/реконструкции/строительства подземной автостоянки площадью 540 кв. м на 144 машиноместа с момента проведения изыскательских работ до ввода готового объекта в эксплуатацию потребуется около 36 месяцев и 110 млн рублей инвестиций, то в случае надземной автоматической парковки, соответствующей тем же параметрам, потребуется 21 месяц и 40 млн рублей.

Надземные паркинги, в сравнении с подземными, имеют целый ряд преимуществ. Они не требуют технически сложных работ по гидроизоляции, работ по укреплению грунтов, соблюдения расстояния до объектов друго-

го назначения, согласований в части пользования недрами и мн. др. Автоматические паркинги можно встроить в любой объем, что позволяет не видоизменять сложившиеся жилые массивы, подъездные пути и сохранить историческую застройку. При этом, если речь идет о механизированной стоянке, автомобили которой хранятся в отдельных ячейках, себестоимость строительства и эксплуатации одного машиноместа будет существенно ниже, чем в обычном паркинге, а безопасность выше, так как автомобили хранятся в закрытых ячейках, процесс постановки-снятия автомобиля происходит без участия водителя. Пока этот проект находится на рассмотрении.

### Альянс государства и бизнеса

Появление новых идей говорит о том, что между городом и бизнесом идет диалог. Это, безусловно, радует, потому что на сегодняшний день проблема парковки обострилась и, к сожалению, никак не решается. «У бизнеса есть конкретные предложения и проекты, разработанные с учетом специфики города – особенностей грунта, подземных вод и инженерных сетей, – и это говорит о том, что инвесторам интересно работать в этом

## ЕДИНЫЙ ЛОТ: УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ПАРКИНГОВ

# 16,5

МЛН РУБЛЕЙ

русле, – считает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Kumpu. – Однако строительство паркингов – не высокоприбыльный бизнес. Поэтому необходимы специальные условия для застройщиков – возможно, налоговые льготы, субсидии или же бесплатное предоставление участков под паркинги. Без участия государства подобные проекты не представляют интереса».

Отдельный парковочный бизнес необходимо объединять с сетью метрополитена. «В Петербурге уже имел место неудачный опыт перехватывающих парковок, – комментирует г-н Богданов. – Они оказались неэффективными и неудобными, так как станций метро мало, они охватывают далеко не каждый район города, поэтому в шаговой доступности от метрополитена находится относительно небольшое количество объектов. Дальше в любом случае нужно добираться на общественном транспорте, что никак не назвать комфортом». Эксперт видит выход в совместном развитии сети метрополитена и перехватывающих парковок. «В перспективе это значительно разгрузит дорожно-транспортную сеть Петербурга», – заключает генеральный директор финского проектного бюро Kumpu.

Некоторый итог подводит и управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге Илья Андреев: «В Петербурге в основном представлены проекты с подземной парковкой или с паркингом на прилегающей территории. Популярностью начинают пользоваться перехватывающие парковки около метро, но их пока не так много. Использование же водного ресурса для постройки паркинга не так просто воплотить в жизнь. В Европе, например, активно применяется встраивание парковок в исторические здания, без вреда фасаду, по инновационным технологиям. В России таких примеров нет».

## практика

# Работа с петербургскими грунтами требует аккуратности

**В Санкт-Петербурге сложные инженерно-геологические условия, слабые водонасыщенные неоднородные грунты. Работа с такими грунтами требует многолетнего опыта и высокой квалификации, во многом именно это напрямую влияет на качество и успех строительства в целом.**



**ОБЪЕКТ ЗАО «ГЕОСТРОЙ»: ОГРАЖДЕНИЕ КОТЛОВАНА ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПОДЗЕМНОГО ПЕШЕХОДНОГО ПЕРЕХОДА НА КОМЕНДАНТСКОМ ПРОСПЕКТЕ**

За последние годы технологии устройства фундаментов претерпели значительные изменения. Многочисленные аварии и повреждения зданий в зоне окружающей застройки вынуждают проектировщиков и строителей внедрять современные, более щадящие технологии. Упала доля использования забивных свай. Их заменяют более прогрессивные технологии: вдавливание свай, буронабивные сваи. В последние годы хорошо зарекомендовали себя технологии бурения с использованием двойного вращателя (double rotary) и сваи уплотнения (без выемки грунта). Для целей реконструкции незаменимой является технология устройства буронабивных свай с использованием коротких проходных шнеков. Все большим спросом пользуются технологии «Стена в грунте» и Jet Grouting.

При выборе технологий устройства фундаментов имеют значение несколько основных факторов:

- конструкция будущего здания и его функциональное назначение;
- месторасположение объекта и геологические условия в месте производства работ;

– бюджет проекта и сроки выполнения работ.

Помимо стандартного технического оснащения строительной площадки очень большое значение именно при подготовке к работам нулевого цикла имеет устройство жесткого основания для передвижения тяжелой техники.

«В геологических условиях Северо-Запада лучше выполнять сваи с поверхности земли, – комментирует технический директор ЗАО «Геострой» Вадим Александрович Ермолаев. – Зачастую заказчик, пытаясь сэкономить, предлагает устраивать сваи из уже откопанного котлована. Но и в этом случае основание котлована необходимо хорошо укрепить, чтобы создать жесткую поверхность для безаварийной работы тяжелой строительной техники. Такой вариант тоже возможен. Правда, откопав котлован на пресловутые «экономленные» метр-полтора, мы входим в грунтовые воды, и могут возникнуть дополнительные проблемы... Поэтому я убежден, что в Санкт-Петербурге правильнее устраивать сваи непосредственно с поверхности земли».



**ОБЪЕКТ ЗАО «ГЕОСТРОЙ»: УСТРОЙСТВО БУРОНАБИВНЫХ СВАЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КОМПЛЕКСА ЗАЩИТНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

## кстати

Уже в этом году современные экологические парковки появятся на территории квартала № 6 Фрунзенского района, который был включен в адресную программу комплексного благоустройства. Уже выполнены работы по замене опорных столбов внутриквартального освещения, а теперь планируется капитальный ремонт асфальтовых покрытий, устройство детских и спортивных площадок, а также зон отдыха. По словам главы администрации Фрунзенского района Терентия Мещерякова, при выполнении работ по благоустройству надо помнить, что на внутридворовых территориях экологические парковки должны быть в приоритете. Места временного хранения автотранспорта не надо закатывать в асфальт, а достаточно выкладывать специальной георешеткой, сквозь которую сможет прорасти трава.

На территории экспериментального квартала расположено 25 жилых домов и проживает более 12 тыс. человек.

## город

■ КГИОП подтвердил незаконность мансардной надстройки на Миллионной. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) сообщил о том, что в доме на Миллионной улице, 4/1, лит. А действительно ведутся самовольные работы по надстройке мансарды над квартирой № 19. Ранее об этом заявляли жители дома в письме губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко. Здание является объектом культурного наследия федерального значения «Главная аптека». По сведениям КГИОП, «исторические деревянные конструкции (стропильная система, обрешетка, чердачное перекрытие) и кровельное покрытие существующей кровли разобраны; взамен установлены новые металлические конструкции для устройства дополнительного (мансардного) этажа, в результате чего изменена конфигурация кровли, повышена существующая отметка конька, кровельное покрытие над участком, где производятся указанные работы, отсутствует, начаты работы по устройству монолитного бетонного перекрытия». Со стороны дворового фасада новые металлические конструкции затянуты полиэтиленовой пленкой, что позволяет определить конфигурацию возводимого объема и квалифицировать ее как надстройку с вертикальными стенами и скатной крышей, возвышающуюся над крышей здания-памятника на высоту более 2 м.

КГИОП сообщает, что в настоящее время установить пользователей квартиры № 19, а также лиц, ведущих указанные самовольные работы, не представляется возможным, в связи с чем комитет направил запросы в полномочные органы: в жилищный комитет, администрацию Центрального района Санкт-Петербурга, ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района».

## презентация

## Энергия «Триумфа»

Валерия Битюцкая. MirLand Development Corporation Plc начнет строительство второго комплекса «Триумф Парк» в III квартале 2012 года. Первый продан уже на 40 %.



Жилой квартал «Триумф Парк» строится в Московском районе Санкт-Петербурга, на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе. Проектом предусмотрено создание свыше 1 млн кв. м площадей, в том числе 9000 квартир, две школы, четыре детских сада, спортивные и игровые площадки, площади общественного назначения. Общий объем инвестиций в проект оценивается более чем в 1 млрд USD. На сегодняшний день инвестировано свыше 100 млн USD собственных средств компании. Проектное финансирование строительства первого этапа первого пускового комплекса осуществляет ОАО «Сбербанк России».

Жилые дома 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. Строительство второго пускового комплекса «Триумф Парк», рассчитанного на 700 квартир, планируют начать уже в III квартале 2012 года.

В первом пусковом комплексе за четыре месяца было продано 40% квартир. «Продажи «Триумф Парка» идут с небывалой скоростью. Причин для этого много: проект удачно сочетает в себе ряд аспектов, которые делают его одним из самых привлекательных в городе, – комментирует руководитель стро-

ительных проектов ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость» Юлия Шипилова. – В первую очередь, это очень удачное местоположение, большой выбор интересных востребованных планировок, необычные для нашего города технические характеристики объекта».

Процент сделок с привлечением ипотечного кредитования достигает 80%. Цены на квартиры варьируются от 3 млн рублей за однокомнатную квартиру до 10 млн рублей (четырёхкомнатная видовая квартира на 23-м этаже). Студий в комплексе нет, зато вариантов однушек около 12.

В проекте реализована концепция «закрытой территории квартала», с охраняемыми дворами

и скрытыми паркингами, при этом внутренние дворы предназначены только для движения пешеходов. Оборудованный лифтами подземный паркинг первого пускового комплекса рассчитан на 194 машиноместа. Для отделки фасадов применяется декоративная штукатурка, будет выполнено единое остекление балконов, как со стороны фасадов, так и со стороны внутреннего двора, а стены холлов во входных группах планируется украсить отделкой из натурального камня.

Максимальной инсоляции дворов способствует разноэтажность и ориентация домов. Применены энергосберегающие технологии, позволяющие уменьшать расходы на эксплуатацию дома. Так, по расчетам специалистов, можно снизить энергопотребление на 25%, водопотребление – на 40%, тепло – на 22%. Используются современные экоматериалы, предусмотрены фильтры очистки воды.

Подобные технологии применяют и на строительной площадке. Это энергосберегающее оборудование, защита грунта от утечки горючесмазочных материалов, учет выбросов CO<sub>2</sub>. Производится раздельный сбор строительных отходов – часть из них подлежит повторному использованию. Экономия электроэнергии на площадке составляет около 15%, воды – на 12%.

«Тенденция зеленого строительства пришла в Россию всего 2 года назад, – отметила директор НП «Экологический союз» Инна Анисимова. – На сегодняшний день в мире существует около 150 тысяч зданий, получивших зеленую сертификацию, в России их пока всего пять. Принципы экодевелопмента должны быть заложены в здание еще на этапе проектирования, именно с этого начала компания MirLand Development работу над проектом «Триумф Парка»».

## культурный объект

## Миллиарды для театров

Надежда Степанова. Федеральные власти в этом году намерены завершить реализацию двух долгожданных проектов в Петербурге: строительство второй сцены Мариинского театра и реконструкцию Большого драматического театра им. Г. А. Товстоногова (БДТ).

Глава Правительства РФ Владимир Путин во время встречи с министром культуры Александром Авдеевым выразил готовность выделить дополнительные средства на два федеральных проекта. По словам Александра Авдеева, возведение новой сцены Мариинского театра и реконструкцию БДТ возможно завершить в этом году, но при условии, если государство предусмотрит дополнительное финансирование. Функции заказчика проведения работ на обоих объектах выполняет ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации». Генподрядные работы по строительству

второй сцены Мариинского театра выполняет ОАО «Метрострой».

Через два месяца строители собираются приступить к созданию интерьеров, выполнению внутренней отделки. По условиям контракта генеральный подрядчик должен будет выполнить работы по укладке полов, отделке стен и потолков, монтажу акустических панелей и освещения, декоративной отделке, установке театрального оборудования и мебели, оборудованию мест общественного питания. Материалами для части внутреннего убранства второй сцены Мариинского театра станут оникс, хрусталь, паркет, камень, натураль-

ный бук, литой акрил с вклеенными хрустальными бусинами.

По словам директора ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» Марата Оганесяна, сейчас закончены все бетонные работы. Полностью готовы три подземных этажа. По данным дирекции, надземная часть будет разноуровневой: от трех до семи этажей.

Сейчас начинаются работы по чистой отделке. К маю 2012 года будет облицован фасад, в сентябре будут выполнены отделочные работы и установлено оборудование.

ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструк-

ции и реставрации» намерена завершить все монтажные работы до конца 2012 года. Открыть новую сцену планируется в мае 2013 года.

Строительство второй сцены Мариинского театра обошлось государству в 19,1 млрд рублей. Как отметил Александр Авдеев во время встречи с Владимиром Путиным, для завершения работ требуется еще 2 млрд рублей. «Мы сдали в Минфин не использованные в прошлом году 2 миллиарда рублей, и надо просто их нам вернуть, тогда мы в этом году завершим строительство», – предположил он.

На второй проект – реконструкцию БДТ – требуется 3 млрд ру-

блей. По словам Александра Авдеева, противоаварийные работы в БДТ почти выполнены. «Объем работ там куда больше, чем мы предполагали ранее, потому что прогнило все – от фундамента до стен, трещины большие, – сообщил министр. – И сейчас потребовалось дополнительно, как показала экспертиза, проведенная в конце года, еще 3 миллиарда рублей. Я направил вам письмо, Владимир Владимирович, если деньги будут выделены, в декабре этого года мы сдадим БДТ».

Владимир Путин выразил уверенность, что в федеральном бюджете требуемые деньги найдутся.

## Спустя два века проект «разморожен»

Марья Гржибовска. Невский водовод больше не способен удовлетворять потребности инвесторов, реализующих строительные проекты на территории Ленинградской области. Группа компаний Knightsbridge Natural Resources GesmbH профинансирует строительство Новолодожского водовода.

Идея строительства водовода от Ладожского озера родилась еще в XIX веке. Для борьбы с холерой в 1890-е годы власти губернии начали разрабатывать инженерный проект водовода, пуск первой очереди был запланирован на 1920 год. Однако революция подкорректировала не только политические, но и строительные планы. И вот спустя два века проект «разморожен»: на прошлой неделе правительство Ленобласти и ГК Knightsbridge Natural Resources GesmbH подписали меморандум по реализации инвестиционной части проекта строительства Новолодожского водовода.

Предварительно стоимость первого этапа первой очереди строительства оценивается в 22,3 млрд рублей. 75% суммы вложат инвесторы, 25% придется на федеральный бюджет. Схема эксплуатации пока не проработана, но известно, что окупать расходы инвестор собирается за счет разницы в затратах на очистку. Принципиальным отличием Новолодожского водовода станет то, что водозабор будет осуществляться из Ладожского озера – более чистого источника водоснабжения по сравнению с Невой. По словам экспертов, очистку воды с каждым годом делать труднее и дороже. Водозабор разместят в акватории Ладожского озера, в районе мыса Морьин Нос.

Существующий Невский водовод уже давно не отвечает современным требованиям: построенный в советские времена, он никогда не реконструировался и обветшал. Кроме того, он технически сложен в эксплуатации и значительно ограничивает возможности социально-экономического развития Всеволожского, Ломоносовского, Гатчинско-



### ВОДОЗАБОР РАЗМЕСТЯТ В АКВАТОРИИ ЛАДОЖСКОГО ОЗЕРА, В РАЙОНЕ МЫСА МОРЬИН НОС

го и Тосненского районов. Строительство в 50-километровой зоне вокруг Санкт-Петербурга последние десять лет шло такими бурными темпами, что практически полностью исчерпало резервы созданной в советское время жилищно-коммунальной инфраструктуры. Сейчас потребность инвесторов, намеренных реализовать проекты в Ленинградской области, оценивается на уровне 500 тыс. куб. м воды в сутки – Невский водовод удовлетворить ее не способен. «Стоимость проекта Новолодожского водо-

вода довольно высока, и поэтому мы вели поиск инвестора, возможно, на условиях государственно-частного партнерства, – рассказывает губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков. – Инвестора, готового финансировать столь масштабный проект, мы искали 3 года, и вот он найден. Для финансирования будем привлекать федеральные средства, в том числе по программе «Чистая вода». Все источники финансирования нужно определить в 2012 году».

«Проект Новолодожского водовода име-

ет экологическую направленность, и мы готовы применить новые технологии очистки воды, включая биологические, – делится планами председатель совета директоров ГК Knightsbridge Natural Resources GesmbH Армен Саркисян. – Наша компания занимается применением ноу-хау в этой сфере и готова инвестировать в осуществление первого подобного проекта в России».

Первая очередь предусматривает развитие системы централизованного обеспечения водоснабжения и водоотведения Всеволожского муниципального района. Вторая очередь – Гатчинского, Ломоносовского и Тосненского муниципальных районов. Новолодожский водовод пройдет по территории Всеволожского района и разделится на две нитки. Одна из них пойдет на север, к поселкам Новодевяткино, Мурино, Бугры, Юкки, Кузьмолово; другая – на юг, к населенным пунктам Заневского, Разметелевского, Свердловского и других муниципальных образований. Первоначальная производительность системы водоснабжения составит 275 тыс. куб. м в сутки, за счет которых будут обеспечены вновь строящиеся объекты, расположенные на территории Всеволожского района. Затем мощность планируют увеличить до 450 тыс. куб. м в сутки, в результате чего удастся полностью обеспечить не только потребителей в зоне КАД, но и все промышленные, торговые предприятия, жилые кварталы и коттеджные поселки, которые только планируется построить. В дальнейшем южную нитку Новолодожского водовода предлагается соединить с существующим Невским водоводом и довести мощность системы водоснабжения до 900 тыс. куб. м в сутки.

### партнерство

## Барьер оказался непреодолимым

Мария Безух. На прошлой неделе директора финских строительных компаний встретились с петербургскими коллегами и обсудили возможные перспективы сотрудничества – переговоры вели представители среднего и малого бизнеса. Однако барьер между российскими и финскими бизнесменами оказался не только языковым.

Изначально муниципальное агентство по развитию региона Котка-Хамина Cursor Oy и организаторы с финской стороны позиционировали встречу как выгодную для обеих стран. Однако выяснилось, что большинство компаний прибыли в Петербург вовсе не в поисках сотрудничества, а с целью сбыта своих товаров и услуг. «Наша миссия – помогать финским предприятиям в самом начале пути на российский рынок. В частности, нас привлекает Санкт-Петербург и Ленинградская область, – рассказывает Калле Каллионпаа, менеджер проектов агентства Cursor Oy. – Посудите сами: в Петербурге проживает 4,5 миллиона человек, а население всей Финляндии составляет 5 миллионов. Для нас многоквартирный дом считается пятиэтажный не более чем со ста окнами, тогда как в ваших многоэтажках их число доходит до тысячи! Один микрорайон в Петербурге – это плодотворное поле для применения наших технологий и материалов».

Первой зал переговоров покинула промышленно-строительная группа «Профистрой». Как рассказал ее директор по развитию Вла-

димир Журавлев, компания реализует свои проекты на территории Санкт-Петербурга и Ленобласти, строит здания различного назначения, а также внедряет новые технологии в инженерном обеспечении объектов: «Нас заинтересовала система Platon, эту шведскую разработку представляет финская компания Domitrix. В России бренд пока неизвестен, – рассказывает Владимир Журавлев. – Эта интересная технология вентилируемых полов позволяет препятствовать проникновению влаги и значительно упрощает процесс ремонта, если подтопление уже произошло, – для нашего региона это актуально. Но система Platon капиталоемкая, а у финнов нет дилерской сети в России, поэтому у нас есть определенные риски: ну как я могу продать клиенту кота в мешке? Мы предложили финнам построить на территории Ленобласти коттедж, в котором система будет представлена как демонстрационный образец. Как я понял, наше предложение восприняли со скепсисом». Ему возражает региональный директор Domitrix Oy Юхани Коли: «Мы хотели бы сотрудничать в другой форме. Поскольку

наша система решает еще и проблемы, связанные с неприятными запахами, мы могли бы использовать в качестве пилотного проекта в Санкт-Петербурге любой социальный объект. Например, в Швеции ее успешно эксплуатируют в больницах, детсадах, спортзалах – под эти цели отведено 2,5 миллиона квадратных метров. Но бесплатно или дисконтно реализовать этот проект для Петербурга мы не готовы. Однако, в зависимости от предложений российских партнеров, готовы использовать любую площадку для демонстрации эффективности и целесообразности нашей технологии».

Вероятно, основная проблема малых и средних предпринимателей Финляндии заключается в том, что их желание взаимодействовать с регионом по принципу любовых продаж уже давно не актуально для России, живущей по европейским рыночным законам. Для того чтобы сделать новый продукт узнаваемым и, соответственно, востребованным, необходимы инвестиции в продвижение, которые финские партнеры осуществлять не способны или не намерены. Экономически эффективный путь включает

в себя целый ряд затратных мероприятий, направленных на узнавание бренда, – начиная от учебных семинаров и конференций, заканчивая сотрудничеством с проектными бюро, которые рекомендовали бы его застройщику. «С финскими партнерами мы ведем переговоры уже не в первый раз, – поясняет Петр Калинин, руководитель ГК RPS. – Я уже однажды объяснял представителю компании Domitrix Oy алгоритм действий, которые необходимо предпринять для входа на российский рынок, тогда он мне сказал, что войдет на него легко и бесплатно. С той встречи прошел год – а воз и ныне там. Возможно, проблема в том, что финны до сих пор считают нас дикарями, которым любые яркие бусы можно продать?»

По мнению Петра Калинина, затягивая с финансированием в продвижение, финские партнеры лишь увеличивают в перспективе затраты – ведь чем больше конкурентов, предлагающих аналогичные материалы, тем выше порог входа бизнеса в свой рыночный сектор.

К сожалению, в общем потоке непонимания тонут многие инно-

вационные, недорогие и актуальные для российского рынка решения: директор-распорядитель РТ Pellatrix Trading Мерви Дьерф третий год подряд приезжает в Петербург, но не может «достучаться» до компаний, представляющих интересы российских фермеров. «Я предлагаю энергоэффективные решения для фермеров Ленинградской области – у нас в Финляндии они используются повсеместно, – рассказывает Мерви Дьерф. – Это технологии, позволяющие превращать биоотходы, тот же самый навоз, в альтернативный источник энергии. Причем собрать перерабатывающий агрегат можно буквально из хлама – старых труб, емкостей, тары. Этим бесполезным вещам можно найти новое применение и сэкономить на электроэнергии. Я знаю, что русским земледельцам уже предлагались подобные, но очень дорогостоящие решения, мы же пытаемся предложить дешевую альтернативу. Только пока никто не слышит».

Вероятно, в перспективе стратегию развития финско-русских отношений пересмотрят. Осталось найти переводчика.

## НОВОСТИ

■ В Госдуму представили законопроект, облегчающий передачу имущества Минобороны на муниципальный уровень. Председатель Комитета Совета Федерации по обороне и безопасности Виктор Озеров выступил с законодательной инициативой, регламентирующей вопросы передачи объектов недвижимости Минобороны на муниципальный уровень. Парламентарий предлагает дополнить действующую редакцию Федерального закона «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (закон № 423-ФЗ) положениями, которые позволяют распространить его действие на уровень муниципальных районов. Дело в том, поясняет глава Комитета СФ, что передача подведомственных Министерству обороны России объектов недвижимости детских дошкольных учреждений в собственность муниципальных районов в рамках закона № 423-ФЗ невозможна. Чтобы принять такое имущество в собственность муниципального района, по его словам, сейчас требуется задействовать процедуры, установленные другими правовыми актами.

В пояснительной записке к законопроекту г-н Озеров указывает, что отсутствие единообразного подхода к правовому регулированию вопросов передачи военного недвижимого имущества порождает на практике сложности в правоприменении и, как следствие, препятствует оперативному исполнению муниципальными районами полномочий, определенных действующим законодательством.

■ Прокуратура проверила соблюдение миграционного законодательства на стройках. Прокуратура Центрального района провела проверку по соблюдению миграционного законодательства на строительных объектах, расположенных в центре города. Как сообщил заместитель прокурора Дмитрий Карханов, в ходе проверки было установлено, что при проведении работ на строительных объектах ООО «СУ-339» (Лиговский пр., 123) и ЗАО «УНР-71» (ул. Профессора Ивашенцева, 4/30), в нарушение требований статьи 13 ФЗ № 115-ФЗ от 25.07.2002 «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации», по данным адресам «были допущены к трудовой деятельности гр. Узбекистана, Таджикистана и Украины, не имеющие разрешения на работу в городе Санкт-Петербурге». По фактам выявленных нарушений возбуждено шесть дел об административных нарушениях по части 1 статьи 18.15 КоАП РФ, а также внесено два представления об устранении допущенных нарушений миграционного законодательства.

## проблема

# Индивидуальное жилье для коллектива

Алексей Миронов. В декабре 2011 года исполнительная власть Петербурга занялась проблемой растущих тут и там на участках под ИЖС высотных зданий. Была создана рабочая группа, которая составила список из 188 проблемных объектов.



**БОЛЬШЕ ВСЕГО СПОРНЫХ ОБЪЕКТОВ НАХОДИТСЯ В КОЛОМЯГАХ**

Скандальные постройки расположились в Петродворцовом, Пушкинском, Красносельском, Выборгском, Приморском, Кировском, Колпинском, Красногвардейском и Курортном районах Санкт-Петербурга.

## Адреса тревоги

В комитет по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ) поступают документы для изготовления кадастровых паспортов и осуществления государственного учета объектов ИЖС, обладающих признаками многоквартирных домов. На официальном сайте КЗРиЗ в разделе «справочная информация» можно ознакомиться с перечнем этих объектов. Это поможет избежать новых проблем. КЗРиЗ предупреждает, что покупатели «спорного» (как его называют в комитете) жилья могут лишиться и недвижимости, и денег. «В настоящее время органами государственной власти, а также правообладателями смежных участков инициированы судебные процессы о сносе самовольно возведенных построек», – предупреждает КЗРиЗ. Тем, кто уже купил квартиру по такому адресу, отступать некуда, но далеко не все объекты распроданы, так что «черный список» имеет практическое значение.

Допустив такое явление, власть попала в неприятное положение. Дома эти нарушают права соседей, затеняют их сады-огороды, а коммуникации районов не рассчитаны на такое количество жителей, как не рассчитаны на них детские, медицинские учреждения.

Поселок Александровка, Аннинское шоссе, Горная улица, Коломяги, Озерки, Первомайская улица, Старо-Паново – все это участки под ИЖС, но на них стоят многоквартирные дома и таунхаусы.

Кстати, в Ленинградской области проблема стоит менее остро, чем в Петербурге. Вопрос возникает на территориях, пограничных с ме-

гаполисом, например в Мурино. Все дело в отсутствии единого генплана для области как субъекта федерации. Есть генпланы отдельных поселений, их заказывают муниципальные образования первого уровня. И в них указывается: «жилая зона». Там можно строить как многоэтажные, так и одноэтажные дома. Разрешения на многоэтажное строительство без всяких общественных слушаний дает глава муниципальной администрации. Такой порядок утвержден приказом Министерства регионального развития и действует до конца 2012 года.

## Закон требует

Председатель КЗРиЗ Валерий Калугин заявил: «Покупка многоквартирного жилья на землях ИЖС заканчивается печально. Коммуникации не подвести, право собственности не зарегистрировать. Это социальная проблема! С точки зрения Гражданского кодекса это самовольная постройка, которая подлежит сносу за счет того, кто ее воздвигнул». И список на сайте КЗРиЗ еще не закрыт – работа продолжается.

Важный момент – регистрация права собственности на такие объекты не решает всех проблем. Свидетельство говорит, что государство признало: данная недвижимость принадлежит такому-то лицу. Но это не значит, что в дальнейшем не может быть подан иск о сносе. Причем если дом или квартира успели сменить хозяина, то это не освобождает последнего владельца от ответственности, даже если он докажет, что является добросовестным приобретателем. Единственный легитимный способ узаконить самовольную постройку – добиться решения суда о ее допустимости.

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу Даниил Пильдес сказал, что регистратор – последняя линия оборо-

ны. «Сейчас много попыток зарегистрировать такие дома в рамках “дачной амнистии” или выдать многоквартирное жилье за индивидуальное. Владельцы не заделывают проемы, чтоб создать видимость дома для одной семьи, но мы выявляем другие признаки многоквартирности и отказываем им. Они пытаются оспорить решение в суде, но мы боремся вплоть до ВАС».

Валерий Калугин подтвердил, что судебная практика по регистрации и попыткам оспорить отказ стала складываться не в пользу покупателей жилья. Даже если в районном суде они выигрывают, то в городском есть решения об отказе в регистрации.

## Причинно-следственные связи

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт рассказал, что за два последних года изменились правила. Сейчас Служба больше не выдает разрешений на строительство ИЖС. «Это такая политика по сокращению административных барьеров, но как теперь предотвратить появление домов-монстров? Владелец земли приходит в районную администрацию с проектом ИЖС, который соответствует нормам, и отказать на этой стадии нет оснований. Вольности начинаются потом, но за этим процессом уже никто не следит», – говорит г-н Орт.

Так как официально квартиру в таком «таунхаусе» не продать, тем более если он еще не построен, то продается доля в собственности.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнер» Дмитрий Некрестьянов уточняет: «По Жилищному кодексу не может быть многоквартирного жилого дома: он может быть многоквартирным или

индивидуальным. А вот в ПЗЗ такое понятие, как многоквартирный дом, возникает. В то же время большой дом может быть реально индивидуальным. Например, в Ленинградской области есть коттеджи площадью 1100 квадратных метров, где живет одна семья с прислугой».

Даже в законно построенном многоквартирном доме однокомнатная квартира может быть в собственности нескольких людей (на практике такая ситуация возникает чаще всего в результате раздела наследства или разводов). Но это не дает права собственникам долей устраивать незаконные перегородки или разбивать одну квартиру на несколько, для ИЖС правила те же.

## Экономика должна быть законной

Индивидуальная застройка позволяет экономить на отчислениях на инфраструктуру и демпинговать. Собственниками участков и строек, как правило, выступают физические лица. Генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации Михаил Голубев признает: «Мы работаем на рынке малоэтажного жилья 18-й год и построили более 50 домов. В списке проблемных объектов КЗРиЗ 22 таких объекта, но по каждому из них надо разбираться. На 12 из них оформлена собственность, ряд строений уже несколько раз прошли через вторичный рынок, еще часть построена по инвестиционному договору с городом».

В квартале 11 Б Коломяг по генплану находится зона многоквартирных домов. «Мы построили коммуникации к домам, проложили сети – это все передано городу, сейчас получаем разрешение на строительство многоквартирных домов», – уверяет г-н Голубев. В ответ на это Александр Орт напоминает: корпорацию не раз штрафовали за работу без разрешения.

Генеральный директор ГК «Унисто Петросталь» Арсений Васильев говорит, что многие проблемы «незаконности» вызваны плохим юридическим качеством участков, за что, видимо, частично отвечают чиновники.

Как решить проблему, пока не знает никто. Сносить многоквартирные дома на территории ИЖС сложно, так как многие люди останутся без жилья. А городу и так хватает проблем с дольщиками. Валерий Калугин говорит: «Нужна профилактика подобных случаев. Где такое жилье построено – надо сносить, а где тяжелая ситуация с дольщиками, возможно, придется узаконить».

Дмитрий Некрестьянов считает, что нужно не допускать строительства новых объектов. А если они есть, то принимать решение о сносе (что тяжело в социальном плане) или амнистии (что рождает прецедент).

**По материалам круглого стола «Полузаконное жилье» ИИЦ «Недвижимость Петербурга»**

## ГОРОД

■ **Проект выхода метро у «Лакта-центра» разработают в 2012 году.** Проект создания выхода из станции метро в районе будущего общественно-делового района «Лакта-центр» в Петербурге будет полностью подготовлен в течение 2012 года. «На данном этапе проект находится у нас в разработке, материалы еще не выпущены. Но мы рассчитываем, что в течение этого года он будет завершен и согласован», – рассказывает директор Бюро территориальных информационных систем и градостроительного моделирования городского НИПИГрада Михаил Петрович. По словам проектировщика, выход со станции метро в Лакте сочетается с общим генеральным планом развития петербургского метрополитена. Пока у будущей станции нет утвержденного названия, поэтому разработчики пользуются рабочим вариантом.

■ **Кронштадтский форт превратят в таможню.** Россия направила заявку на получение международного гранта для проекта по организации пункта таможенного оформления в районе одного из фортов Кронштадта. Об этом журналистам рассказал Алексей Чичканов, председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга. Проект по созданию таможенного пункта, где будут проходить процедуру оформления яхты и малые катера, реализуются Россией и Финляндией в рамках программы приграничного сотрудничества. На этот проект направлены как российские, так и международные гранты общей суммой 10 млн EUR. Старт-проект будет сдан уже в 2012 году, реализовать его планируют в ближайшие 2 года.

■ **МРСК вложит в землеустройство в 2,5 раза больше средств.** В 2012 году ОАО «МРСК Северо-Запада» планирует направить на межевание земель с учетом охраняемых зон 225,1 млн рублей. По сравнению с предыдущим годом (факт 2011-го – 90,3 млн рублей) расходы на землеустроительные работы возрастут в 2,5 раза. Исполнению программы по оформлению прав

пользования на земельные участки с учетом оформления охранных зон ЛЭП была посвящена встреча руководителей филиалов МРСК Северо-Запада. «МРСК Северо-Запада активизирует работу по регистрации прав на имущество, принадлежащее Обществу, с 2011 года. Соответствующая долгосрочная программа была принята в целях снижения административно-правовых и гражданско-правовых рисков», – отмечает начальник управления собственности и консолидации электросетевых активов МРСК Северо-Запада Андрей Хомяков. С целью минимизации затрат работы по межеванию проводятся одновременно с оформлением охранных зон. В целом на выполнение всех работ, связанных с землеустройством и оформлением права собственности на электросетевые объекты, компании понадобится не менее 2,5 млрд рублей.

■ **Инвестор не построил административное здание в Кировском районе.** Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск КУГИ города к арендатору земельного участка. За 7 лет он так и не смог возвести там офисное здание. ООО «Нарвская» заключило договор аренды на инвестиционных условиях земельного участка площадью 3260 кв. м на Промышленной улице, участок 1 (юго-восточнее пересечения с улицей Калинина, на пересечении улиц Калинина и Промышленной). Территория была передана ему в конце декабря 2004 года для строительства административно-офисного здания с торгово-выставочным залом. Проект планировалось реализовать к середине марта 2007 года. Затем по соглашению с КУГИ срок сдачи был перенесен на 31.05.2010. Завершено строительство не было, инвестор продолжал пользоваться участком, при этом с октября 2010 года начал копиться долг по арендной плате. КУГИ обратился в суд. Арбитраж решил выселить ООО «Нарвская» с участка и взыскать с компании долг по аренде 131,4 тыс. рублей, а также пени 43,2 тыс. рублей.



**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ**  
**XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:**

«СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

**18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО**

**Для участия требуется предварительная регистрация**

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

**Координатор:** ЦДКС  
Тел./факс: (812) 635-70-15/16  
E-mail: info@cdkscenter.ru

**Организатор:** primepro  
7 (812) 380-60-14, 380-60-00  
build@primetro.ru

**ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ**  
«Города России: развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования»

**КОНФЕРЕНЦИЯ**  
«Техническое регулирование и стандартизация в строительной отрасли – факторы модернизации отрасли в современных экономических условиях»

**КОНФЕРЕНЦИЯ**  
«Управление строительными проектами – инструмент повышения конкурентоспособности и обеспечения инноваций в условиях вступления России в ВТО»

**КОНФЕРЕНЦИЯ**  
«Транспортное строительство – стратегическое направление развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада»

**ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ**  
«Малозаточная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях»

**ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ**  
«Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий»

Подробнее о мероприятиях на сайте:  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

РЕКЛАМА

19 марта 2012 г.

№ 10 (57)

Кто строит в Петербурге

РЕКЛАМА

## РОЖДЕНИЕ НОВОЙ ЛЕГЕНДЫ




### Бизнес-центр класса А+ АРЕНДА ОФИСОВ 995 01 27

Синопская набережная, 22  
[www.sinospb.ru](http://www.sinospb.ru)

При поддержке:



**X МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
ВЫСТАВКА ПО ТЕПЛОЭНЕРГЕТИКЕ**

# КОТЛЫ И ГОРЕЛКИ

## BOILERS AND BURNERS

### 4-6 июня

Санкт-Петербург 2012

Международный конгресс  
«Энергосбережение и энергоэффективность –  
динамика развития»

Место проведения: выставочный комплекс «Ленэкспо», Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103, павильоны 7, 8А

Организатор выставки: ForEXPO IFE  
тел.: +7 (812) 777-04-07, 718-35-37  
gas2@ortkon.com, www.fatexpo.ru

Деловые партнеры: КОТЛЬНЫЕ

Генеральный информационный партнер: СОК

Стратегический информационный партнер: КОТЛЬНЫЕ

[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)



# ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

**18-21 апреля 2012**  
Санкт-Петербург, Ленэкспо

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Партнеры: IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Организаторы: primepro, IBC, ЦДКС, СОК, КОТЛЬНЫЕ, ИФЭ, ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ

Деловые партнеры: КОТЛЬНЫЕ, ИФЭ, ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ

Стратегический информационный партнер: КОТЛЬНЫЕ

Генеральный информационный партнер: СОК

При содействии: ИФЭ, ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ

РЕКЛАМА

## практикум



ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

**Необходимо ли представлять в комплекте документации при подаче на экспертизу проекта строительства жилого дома материалы градостроительной документации — копию постановления правительства Санкт-Петербурга об утверждении проекта планировки на квартал, или достаточно представить только градостроительный план земельного участка? В каких случаях необходимо представлять материалы проекта планировки и проекта межевания?**

При подаче документации на проведение государственной экспертизы проекта жилого дома требуется представить градостроительный план земельного участка.

Представлять проекты планировки и межевания, утвержденные постановлением правительства Санкт-Петербурга, необходимо при подаче документации на проведение государственной экспертизы проектов линейных объектов.

**ВНИМАНИЕ! Сокращение срока проведения государственной экспертизы объектов нежилого назначения.**

В связи с вступлением в силу поправок в Градостроительный кодекс Российской Федерации с **1 апреля 2012 года** максимальный срок проведения государственной экспертизы по объектам нежилого назначения сокращается до **60 дней**.

Срок рассмотрения документации и подготовки замечаний останется прежним — 25 дней.

Обращаем ваше внимание, что данные изменения касаются только тех проектов, документация по которым будет принята на государственную экспертизу после 1 апреля 2012 года.

Срок проведения государственной экспертизы проектов строительства объектов нежилого назначения, принятых на рассмотрение до 30 марта включительно, останется без изменений и составит 90 дней.

Однако по желанию заказчика может быть заключено дополнительное соглашение о сокращении срока проведения государственной экспертизы проектов строительства объектов нежилого назначения, принятых на экспертизу до 1 апреля 2012 года, до 60 дней.

**Вопросы, связанные со сроками проведения государственной экспертизы, вы можете задать на сайте СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» [www.spbexp.ru](http://www.spbexp.ru) в разделе «Обратная связь» или отправить по электронной почте на адрес [info@gne.gov.spb.ru](mailto:info@gne.gov.spb.ru).**

## арбитраж

## «Л1» вынужден ликвидировать недодделки «ЛЭК»

**Алексей Миронов.** ТСЖ «Ленинский 109» через суд требует устранения недостатков, оставшихся со времен строительства и проявившихся в ходе эксплуатации дома. Передача ТСЖ законченного объекта капитального строительства произошла в декабре 2006 года.

В дальнейшем товарищество обратилось с претензиями на ненадлежащее качество строительных работ, выполненных ООО «Концерн «Лэк Истейт» (сейчас бренд переименован в «Л1»). В ходе переговоров снять все вопросы не удалось. Концерн отказался добровольно устранять значительную часть недодделок.

### Дефекты от застройщика

ТСЖ «Ленинский 109» обратилось в арбитражный суд, который назначил экспертизу. Специалисты ООО «ПетрЭксперт» выявили дефекты в конструктивных элементах жилого дома, неработоспособное состояние системы пожарной вентиляции, дефекты инженерных систем. По данным экспертизы, их возникновение обусловлено нарушением правил производства работ. На этом основании в октябре 2011 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти обязал «ЛЭК» в течение 6 месяцев со дня вступления решения суда в силу устранить недостатки работ. Полный перечень подлежащих ликвидации недодделок включал 15 позиций. В частности требуется: заделать трещины и разрушения кирпичной кладки, заделать технологические отверстия в арочных проходах, устранить дефекты пожарных лестниц на крыше жилого дома, усилить конструкции внутренних стен, ослабленных технологическими отверстиями, заделать трещины в стенах и выполнить гидроизоляцию подвала; заменить одну из насосных установок холодного водоснабжения; доработать выводы пожарного водопровода. Кроме того, строителей обязали компенсировать ТСЖ расходы на проведение экспертизы — 352 тыс. рублей.

Концерн подал апелляцию, но Тринадцатый арбитражный апелляционный суд недавно оставил решение нижестоящей инстанции без изменений.

Экс-«ЛЭК» в апелляционной жалобе ссылался на документы о вводе дома и длительный период эксплуатации. Однако в решении Тринадцатого апелляционного суда подчеркивается, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подтверждает лишь факт соответствия данного объекта проектной документации и градостроительному плану, а не отсутствие у него конструктивных недостатков. Выявленные дефекты на объекте не могут быть отнесены к явным недостаткам, которые можно было установить при приемке выполненных работ, поскольку выражены в разрушении элементов здания или их полном уничтожении, то есть работы были выполнены, но в последующем в процессе эксплуатации их



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОБЯЗАЛ «ЛЭК» В ТЕЧЕНИЕ 6 МЕСЯЦЕВ УСТРАНИТЬ НЕДОСТАТКИ РАБОТ**

результат был разрушен, по причине ненадлежащего качества.

При этом, в соответствии с разъяснениями, изложенными в Информационном письме ВАС Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком, не лишает заказчика права предоставить свои возражения по объему, стоимости работ, их качеству.

### Строители обещают исправиться

Как пояснила журналисту «Кто строит» управляющая ТСЖ «Ленинский 109» Лариса Ильченко, судебный процесс начался не сразу по нескольким причинам. Во-первых, ему предшествовала длительная и бесполезная переписка. Нареканий к дому было значительно больше, чем зафиксировано в нынешнем судебном решении. Но надо отдать должное строителям: «ЛЭК» в досудебном порядке добровольно устранил ряд недостатков. Однако по многим, самым существенным и дорогостоящим позициям действий предпринято не было. Во-вторых, жильцы дома, получив ключи от квартир, не спешат заселяться. Бывает, что по два года жилье стоит пустым, и это мешает обнаружению скрытых дефектов.

Вообще же в данном случае недодделки существенно ухудшают качество дома. «Наше здание имеет 24 этажа, но вода выше 18 этажа идет уже плохо. Автоматическая система предупреждения пожара сама по себе исправна, но смонтирована плохо, случилась беда — дым не будет уходить из коридоров», — рассказала Лариса Ильченко.

Любопытно, что на судебные издержки и недешевую экспертизу состояния дома с жильцов деньги собирать не пришлось — у ТСЖ есть коммерческие доходы. Не повлиял на процесс и недавний ребрендинг «ЛЭК»: несмотря на новое название, это та же организация, со всеми обязательствами, заработанными под прежним именем.

Директор по развитию строительной компании «Л1» Надежда Калашникова на запрос нашей газеты ответила, что фирма не будет подавать кассационную жалобу, а выполнит судебное решение без задержки. «Изначально была воля все исправить. Чтобы выявить строительные недостатки объективно, нужна независимая профессиональная экспертиза, которую может назначить только суд, поэтому мы и «довели» дело до суда. Мы в нормальных отношениях с ТСЖ, стоимость экспертизы мы, разумеется, возместим, как и выявленные недостатки», — такова позиция компании.

Впрочем, даже после исполнения судебного решения история с недодделками не закончится. По словам Ларисы Ильченко, уже после экспертизы было выявлено плохое качество труб в доме. Вероятно, чтобы заменить их, придется подготовить еще один иск.

### Не единичный случай

«Таких случаев, когда застройщик сдает дома с недостатками и "вешает" их на ТСЖ, — очень много. Как правило, зная о браке, застройщик пытается затянуть переговоры с ТСЖ так, чтобы прошло 5 лет, после которых истечет гарантийный срок. По окончании этого периода застройщик сразу обрывает контакты с ТСЖ и ведет себя уже нелюбезно или отказывается от всех обещаний», — прокомментировала случай юрист, генеральный директор ООО «Медиатор» Наталья Рибос.

По ее словам, цивилизованный выигрыш процесса — еще не решение всех проблем. Есть случаи, когда дело выиграно по иску ТСЖ к застройщику, а от этого не лучше. Решение суда невозможно исполнить в силу того, что застройщик потом объявляет себя банкротом. И с него не взыскать денег и не обязать провести ремонтные работы.

Г-жа Рибос привела пример из своей практики. Товарищество собственников жилья «Садовый» выиграло аналогичное дело у ЗАО «Северо-Западная инвестиционно-строительная корпорация». Арбитраж обязал Северо-Западную ИСК устранить недостатки, допущенные при строительстве жилого многоквартирного дома в Выборгском районе Ленинградской области, поселок Рошино, Садовый переулок, 6. Их список впечатляет: недодделки в устройстве рулонного ковра кровли, монтажной схемы системы отопления и т.д. Корпорация также обязали выполнить гидроизоляцию фундамента для исключения проникновения внешних вод через швы фундаментных блоков, работы по благоустройству прилегающей территории и еще ряд пунктов. Кроме того, в пользу ТСЖ «Садовый» строители должны были перечислить 100 тыс. рублей за проведение экспертизы и 25 тысяч — за судебные расходы и оплату услуг представителя.

Как рассказала г-жа Рибос, практически это решение, вынесенное в мае 2011 года, в данном случае исполнить невозможно — в ноябре 2011 года Северо-Западная ИСК была признана банкротом. Соседний, недостроенный жилой корпус в Рошино передали кооперативу дольщиков. Какое уж тут устранение недодделок в построенном доме.



# Роскошно жить не запретишь

**Илья Дмитриев.** В 2013 году планируется ввести налог на роскошь, причем под дополнительное налогообложение попадут не только яхты, самолеты и крупные пакеты акций, но и роскошное жилье.

Сейчас Минэкономразвития РФ рассматривает вопрос о повышении ставки налогового бремени на квартиры или дома, площадь которых превышает 1000 кв. м. В Петербурге эта проблема стоит достаточно остро еще и потому, что в последнее время здания в историческом центре города стали активно перестраивать под элитные квартиры.

Многие эксперты считают, что налог на роскошное жилье может привести к существенному сокращению средств, поступающих в бюджет страны. У владельцев дорогих квартир или особняков появится возможность «выводить» недвижимость в оффшоры, соответственно, вновь введенный налог в казну поступать не будет.

По мнению генерального директора правового бюро «Первый поверенный» Игоря Лушина, если в законодательстве не будет предусмотрено подобного налога и в отношении юридических лиц, то роскошное жилье будет оформляться по упрощенной системе налогообложения на фирмы, а не на частные лица. «Таким образом, многие собственники смогут уйти от налогообложения роскошного жилья, а процесс



## ВЛАДЕЛЬЦЫ ДОРОГИХ АПАРТАМЕНТОВ СМОГУТ «ВЫВОДИТЬ» НЕДВИЖИМОСТЬ В ОФФШОРЫ

сбора дополнительных налогов будет усложняться», — подчеркивает г-н Лушин.

Некоторые юристы уверены, что введение отдельного налога на роскошь противоречит Конституции РФ. Получается, что люди, у которых достаток выше среднего, будут вынуждены платить больше налогов за престижное жилье. А по сути это не совсем правильно. Ведь если человек больше работает и, соответственно, получает больший доход, то имеет право и лучше жить.

На данном этапе состоятельные клиенты в первую очередь выбирают жилье премиум-класса по определенным стандартам. Квартира или дом должны быть готовыми к проживанию, обязательным атрибутом является дизайнерская отделка и дорогая мебель престижных брендов. Покупатель все чаще привлекает к процессу поиска и оценки объекта технических специалистов, дизайнеров, юристов. «Помехой для покупок в строящихся vip-домах становится неопределенность срока, в течение которого будут идти от-

делочные работы в соседних квартирах», — отмечает руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg Елизавета Конвей. В обозримом будущем налог на роскошное жилье может стать для клиентов дополнительной проблемой.

Сейчас налоговое бремя в России выше, чем в целом ряде цивилизованных стран. Если налог на роскошь вступит в законную силу, то в России может ухудшиться экономический климат. Люди, владеющие роскошью, будут стараться «выводить» ее за рубеж или оформлять на юридическое лицо.

Процедура эта достаточно проста. Регистрируется компания, к примеру, на Каймановых островах и на нее оформляется недвижимость. Даже если этот факт ставит под сомнение гласности, как этого требует сейчас антимонопольная служба, то дождаться до истинных владельцев роскоши все равно будет проблематично.

Хотя на самом деле чем дороже жилье и чем

### МНЕНИЕ



**Елизавета Конвей, руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg:**

— Этот закон усложнит жизнь и покупателям, и нам. Несмотря на то что в нескольких европейских странах, пользующихся спросом у наших клиентов, такой налог уже существует, для России это не очень радужная перспектива. На мой взгляд, новый законопроект — это просто имитация бурной деятельности по борьбе с коррупцией. Первый вопрос заключается в том, что считать роскошью: это понятие еще не определено. В действительности то, что является роскошью, находится далеко не в России, а за ее пределами. Способов обойти закон — масса, а создать его, в принципе, те, кто этой роскошью и обладает.

чаще его покупают, тем больше это дает возможностей развивать строительную отрасль: ведь жилая недвижимость не может ограничиваться только домами экономкласса.

Налог на роскошное жилье, доставшееся по наследству, тоже должен быть урегулирован. Напомним: в 2011 году премьер-министр РФ Владимир Путин обещал решить эту проблему, но пока дело с мертвой точки так не сдвинулось. Специалисты уверены, что если роскошное жилье дарят или оно переходит по наследству, то бешеные налоги на него абсолютно неоправданны.

Государством поднят вопрос и о разграничении понятий элитное и роскошное жилье. Юристы считают, что, скорее всего, эти рамки будут взяты «с потолка», потому что до сих пор не сформирован кадастр недвижимости. Работа в этом направлении пока что продолжается, а налог на роскошь могут ввести уже в будущем году. Пока же проблема с разграничением элитного и роскошного жилья повисла в воздухе.

### МНЕНИЕ



**Игорь Лушин, генеральный директор правового бюро «Первый поверенный»:**

— Я категорически против ввода налога на роскошное жилье и считаю, что люди и состоятельные, и со средним достатком должны платить в казну абсолютно одинаковые суммы. Сейчас у нас есть пример подоходного налога — 13 процентов как для малообеспеченных, так и для людей с высоким достатком, — таким он и должен быть. Это и экономический рост стимулирует, и средства остаются в стране. Если оттока капитала не произойдет, то экономика будет вынуждена развиваться и двигаться вперед, в том числе и строительная отрасль.

### прецедент

# За рекламу взялись снаружи

**Смолянский намерен через суд демонтировать самовольные рекламные конструкции на Невском проспекте. Комитет по печати и взаимодействию со СМИ уже подготовил ряд исковых заявлений.**

Бескомпромиссное решение в отношении владельцев рекламных конструкций — одно из первых, которое принял Александр Лобков в новой должности главы комитета по печати и взаимодействию со СМИ. Проработав не один год на российском рекламном рынке, теперь, уже в другом статусе, он обратил внимание прежде всего на состояние именно этой сферы в Петербурге. Учитывая тенденции Смолянского к сохранению наследия, развитию исторического центра города, комитет по печати и взаимодействию со СМИ взялся за приведение в порядок Невского проспекта.

На совещании в Смольном 13 марта 2012 года, в котором приняли участие вице-губернатор Петербурга Василий Кичеджи и глава комитета по государственному контролю, использо-

ванию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Александр Макаров, власти решили, как бороться с избытком рекламы на главной магистрали северной столицы.

Комитет по печати и взаимодействию со СМИ инициировал проверку, по результатам которой на Невском проспекте выявлено 14 рекламных и 6 информационных крышных установок, законность которых имеет спорный характер.

Владельцы этих конструкций представили документы, свидетельствующие о том, что их реклама установлена до вступления в силу федерального закона от 13 марта 2006 года «О рекламе», который впервые стал регламентировать рекламный рынок в России. Закон не допускает самовольной установки рекламы и требует в случае ее об-

наружения демонтировать рекламную установку.

Понятие самовольной конструкции в постановлении президиума Высшего арбитражного суда РФ от 16 ноября 2010 года подразумевает установку рекламы в отсутствие разрешения компетентных органов. Самовольная конструкция должна быть демонтирована на основании предписания того органа, который должен был дать разрешение. Если обязанность по демонтажу не будет выполнена в установленный срок, орган имеет право обратиться в суд с иском о принудительном демонтаже. В законе о рекламе указано, что обязанность демонтировать рекламную конструкцию у собственника может возникнуть в случае, если разрешение на ее установку было признано недействительным или аннулировано.

Александр Лобков заявил, что комитет по печати и взаимодействию

со СМИ уже подготовил исковые заявления в суд.

Комитет завершает разработку концепции развития наружной рекламы в Петербурге. Как отмечают власти, в документе будет учтено действующее законодательство РФ и Санкт-Петербурга, регламентирующее деятельность в сфере наружной рекламы. В частности, она должна соответствовать недавно разработанному архитектурно-художественному регламенту Невского проспекта, требования которого касаются прежде всего рекламы и информации, размещаемой на фасадах исторических зданий Петербурга. Например, регламент запрещает размещение настенных вывесок и указателей на поверхностях с ценной архитектурной отделкой, на уровне выше второго этажа, над окнами цокольного этажа, на воротах, оградах, вертикально на фасаде зданий. В рекламных и информационных конструкциях не допускается использование кон-

трастных цветов. Определенные ограничения касаются светодиодных экранов на крышах зданий.

Такие же требования власти скоро будут предъявлять к оформлению Московского проспекта. По словам главного ландшафтного архитектора Петербурга Ларисы Канунниковой, сейчас разрабатывается соответствующий документ по аналогии с регламентом Невского проспекта.

Концепция комитета по печати и взаимодействию со СМИ должна быть согласована с КГИОП и комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА). В дальнейшем ее ждет рассмотрение на заседании городского правительства.

В 2011 году Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Городская реклама и информация» выявила и демонтировала более 11 тыс. самовольно установленных конструкций, за первые два месяца 2012 года демонтировано 2 тыс. таких конструкций.

# СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

## Общее собрание членов ССОО (Съезд строителей): заявки на участие принимаются до 17 апреля

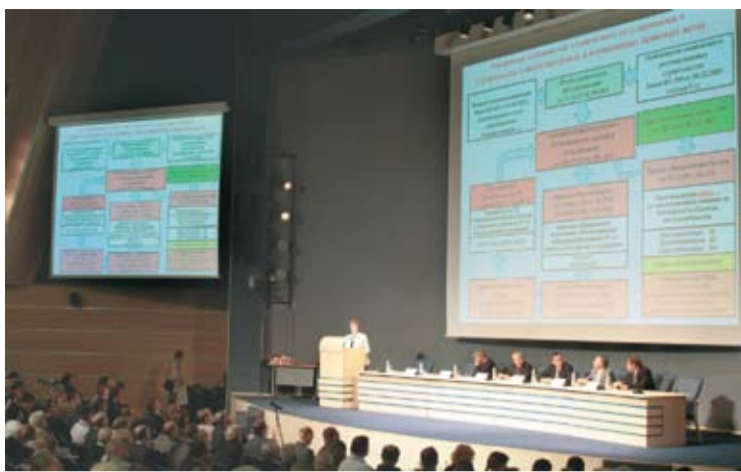
20 апреля в Санкт-Петербурге состоится общее собрание членов Союза строительных объединений и организаций (съезд строителей).

Общее собрание членов Союза – крупнейшей строительной общественной организации на Северо-Западе – пройдет под председательством президента ССОО Романа Филимонова и станет одним из ключевых событий отрасли региона как по тематике, так и по составу участников.

Повестка дня определена при участии членов президиума Союза – в нее войдут самые острые на сегодняшний день вопросы развития строительного рынка. В том числе вопросы совершенствования профильного законодательства, регулирующего все сферы и направления отрасли. Одной из основных тем станет взаимодействие профессионального сообщества с представителями органов законодательной власти.

Поддержка депутатского корпуса – Госдумы России и Законодательного собрания Петербурга позволит членам Союза строительных объединений и организаций не просто транслировать свою точку зрения в профильные министерства и ведомства, но и оказывать более серьезное влияние на содержание принимаемых нормативных актов, а в конечном итоге – еще более эффективно работать на благо развития отрасли, а значит, населения северной столицы.

Кроме того, состоится обсуждение вопросов ценообразования, качества строительных материалов, разработки и актуализации технических регламентов и правил, гармонизации российских и европейских нормативов. Также в центре внимания участников



Для участия в общем собрании (съезде строителей) сформированы инвестиционные пакеты. С условиями можно ознакомиться на сайте Союза [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru). Дополнительная информация по телефонам: (812) 571-31-12, 336-45-54.

общего собрания (съезда строителей) станут традиционно непростые для отрасли вопросы кадрового обеспечения.

Участниками дискуссии станут члены Союза строительных объединений и организаций: руководители ведущих строительных компаний, СРО, профильных вузов и научных институтов и других сегментов рынка. Выступить с докладами предложено представителям федеральных органов власти, в том числе Министерства регионального развития, Российского Союза строителей, национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей.

Проведение общего собрания членов Союза строительных объединений и организаций (съезда

строителей) получило широкую поддержку петербургского строительного рынка. Заявки на участие в одном из важнейших мероприятий отрасли поступают в дирекцию ССОО ежедневно. Прием заявок и регистрация осуществляются по факсу (812) 570-30-63, а также на сайте Союза ([www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)). Мероприятие пройдет при активной поддержке профильных средств массовой информации не только Санкт-Петербурга, но и федерального уровня.

Дирекцией Союза сформированы инвестиционные пакеты. Ознакомиться с их содержанием можно также на сайте ССОО. Сегодня в числе инвесторов общего собрания (съезда строителей) СРО НП «Строители Петербурга», Институт современного строительства, ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», СРО НП «Строительный ресурс», Группа компаний «ГРАНД» и другие предприятия и организации строительного рынка.

Принятая по итогам проведения общего собрания членов резолюция, безусловно, станет одним из важнейших документов, направленных на дальнейшее успешное развитие строительной отрасли.

## «СРОчные консультации»: методическая поддержка СРО

22 марта состоится очередной семинар из цикла «СРОчные консультации», на протяжении нескольких лет организуемый Союзом строительных объединений и организаций в рамках оказания консультационной и методической поддержки строительного сообщества нашего региона.

Темами для обсуждения на очередном семинаре станут новости профильного законодательства в целом. Особое внимание будет уделено разъяснению требований федерального закона № 225 «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте». С сообщением выступит председатель координационного совета по страхованию в строительстве общественного совета по координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга Анатолий Кузнецов. В конце минувшего года Союзом строительных объединений и организаций выпущено методическое пособие, детально освещающее данную тему. Члены ССОО могут получить издание в дирекции Союза.

Традиционно на семинаре будут даны исчерпывающие консультации по Регламенту проведения плановых проверок саморегулируемых организаций.

«СРОчные консультации» состоятся 22 марта в 15 часов по адресу: наб. канала Грибоедова, 130/13, зал совещаний.

## ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО РСС НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ: ДЕЛЕГАЦИЯ НА СЪЕЗД РСС, ЗАКОН О КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЕ

Северо-Западное представительство Российского Союза строителей формирует делегацию для участия в работе очередного IX Съезда РСС.



Ознакомиться с текстами законопроектов «О федеральной контрактной системе» и оставить комментарий можно на сайте Союза строительных объединений и организаций ([www.stroysoyuz.ru/otrasln/5520](http://www.stroysoyuz.ru/otrasln/5520)).

19 апреля в Москве в зале конгресса Центра международной торговли состоится IX Съезд Российского Союза строителей. В его работе примут участие делегаты от Санкт-Петербурга, Ленинградской области и Северо-Западного округа – члены РСС. Центральные вопросы повестки съезда – это выборы президента и совета ОМОР «Российский Союз строителей», а также формирование и утверждение состава ревизионной комиссии. Завершит работу IX съезда пленарное заседание избранного совета РСС.

Региональное представительство Российского Союза строителей под руководством Олега Бритова, вице-президента РСС, исполнителя директора Союза строительных объединений и организаций, приступило к сбору заявок на участие в работе ключевого мероприятия крупнейшей в стране общественной строительной организации. Заявки можно направлять по факсу (812) 570-30-63 или по электронной почте [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru).

Также Северо-Западное представительство РСС предлагает строительному сообществу

Санкт-Петербурга и Ленинградской области присоединиться к обсуждению проектов закона «О федеральной контрактной системе». В настоящее время существует два законопроекта, подготовленных Федеральной антимонопольной службой и Министерством экономики России. Оба предлагаемых варианта представлены на суд профессионального сообщества на сайте Союза строительных объединений и организаций. Сайт предоставляет возможность не только ознакомиться с текстами нормативных документов, но и оставить свой комментарий по каждому их них.

В середине мая запланировано проведение круглого стола, в рамках которого будут озвучены и рассмотрены все точки зрения строителей относительно двух предложенных законопроектов и сформулирована общая точка зрения петербургской отрасли по этому вопросу. Резюме круглого стола будет передано в ведомства, которым принадлежит авторство документов, в Российский Союз строителей и Министерство регионального развития.

20 апреля  
2012 года

10.00

ВК «Ленэкспо»,  
павильон № 7, зал 7.1.



## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

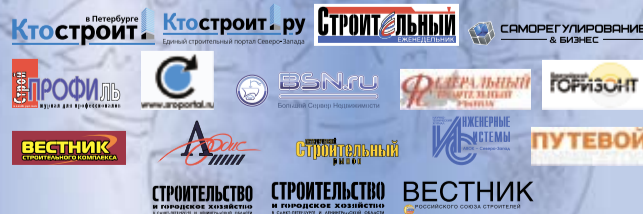
Заявки на участие направлять по факсу  
(812) 570-30-63

Предварительная регистрация на сайте:  
[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

При поддержке:



При поддержке СМИ:



Сформированы инвестиционные пакеты.  
Дополнительная информация по телефонам:  
(812) 571-31-12, 336-45-54, 312-64-72

# Выставка недвижимости в СКК: продолжаем традиции



**ВЫСТАВКА** **СКК**  
НЕДВИЖИМОСТИ В

24 и 25 марта 2012 года в петербургском  
Спортивно-концертном комплексе пройдет  
Выставка недвижимости в СКК.



ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ ВЫСТАВКИ — [WWW.NEDV-EXPO.RU](http://WWW.NEDV-EXPO.RU)

Организаторы мероприятия совместно с дирекцией СКК уверены в успехе выставки, несмотря на то что в городе есть несколько проектов данной тематики. «Мероприятия для конечного потребителя в сегменте «недвижимость» всегда популярны, – говорит Александр Пудиков, директор выставки. – Сейчас рынок активный и со стороны компаний, работающих на нем, и со стороны спроса».

Выставка прежде всего ориентирована на частного клиента, желающего приобрести земельный участок, построить дом, купить квартиру или улучшить свои жилищные условия, а также выбрать квартиру или дом за границей.

Петербургский СКК – это крупнейшая выставочная площадка в Европе, это место, куда традиционно весной и осенью приходит целевая аудитория покупателей недвижимости. Суббота и воскресенье выбраны неслучайно: по статистике именно в эти дни горожане наиболее активно посещают выставочные мероприятия. Весной традиционно наблюдается рост интереса к загородному строительству и приобретению недвижимости за рубежом. Как минимум одна из этих тем сегодня волнует практически каждого жителя Санкт-Петербурга.

Выставка недвижимости в СКК – это комплексный выставочный проект, включающий в себя несколько специализированных выставок: выставку городской недвижимости, выставку загородной недвижимости, выставку зарубежной недвижимости, выставку таунхаусов «Малозатяжной Петербург», строительную выставку «Строим дом», выставки «Салон каминов», «Школа ремонта» и Sra Expo.

Одним из разделов экспозиции

станет Выставка зарубежной недвижимости в СКК, которая разместится в уютном фойе комплекса – в зоне максимальной проходимости целевой аудитории. Соорганизатором зарубежной экспозиции выступило ООО «Альфа Креатив» (издатель единственного в РФ специализированного аналитического журнала о зарубежной недвижимости «Ваш дом за рубежом»).

«Почему мы уверены в успехе этой выставки? Потому что в России, и в частности в Петербурге, вновь демонстрируется высокий спрос на приобретение зарубежной недвижимости, услуги риэлторов и адвокатов, сопровождающих сделки за границей и помогающих россиянам получить статус резидента за рубежом», – рассказывает Юлия Лозовская, главный редактор журнала «Ваш дом за рубежом». Сезон активного российского спроса на зарубежную недвижимость стартовал осенью 2011 года и продолжился без перерывов на новогодние и рождественские праздники.

В дни выставки будет организована деловая программа для посетителей всех разделов экспозиции. Эксперты из различных областей проведут семинары и мастер-классы. Одновременно состоится специализированная выставка по загородному строительству – «Строим дом», которая является самостоятельным проектом, но при этом прекрасно дополняет тематику «загородная недвижимость» комплексного проекта по недвижимости. Партнеры выставок – жилой комплекс «Кивеннапа», Балтийская инвестиционно-строительная группа, домостроительный комбинат «Славянский», группа компаний «Стройкомплект» и компания «СваиНОВА».

Выставка недвижимости в СКК проводит серию мероприятий в рамках подготовки к выставке. К обсуждению приглашаются представители строительных компаний, банков, риэлторы, аналитики рынка. Сегодня на первичном рынке недвижимости наблюдается баланс между спросом и предложением. Поэтому если в наступившем 2012 году не случится никаких катаклизмов, рынок, оправившись от кризиса, продемонстрирует рост. Это консолидированное мнение экспертов рынка недвижимости, высказанное на круглом столе «Сегмент эконом – лидер вечный или временный?», организованном в рамках подготовки Выставки недвижимости в СКК. В нем приняли участие Александр

Пудиков – директор Выставки недвижимости в СКК, Светлана Аршинникова – руководитель отдела маркетинга ГК «Балтрос», Дмитрий Алексеев – начальник управления ипотечного кредитования «Абсолютбанка», Виктор Моторин – начальник отдела кредитования физических лиц «Газпромбанка», модератор Елена Зубова и другие.

**Приглашаем профессионалов рынка, партнеров, друзей и всех желающих к участию и сотрудничеству! Успех гарантируется! А посетителям ждем в СКК у Парка Победы 24–25 марта!**

**Вход на выставку и участие в мероприятиях деловой программы – свободные.**

**Также приглашаем посетить круглый стол по ипотечному кредитованию в рамках Выставки недвижимости 24–25 марта в Петербургском СКК.**

**Подробная информация на сайте [www.nedv-expo.ru](http://www.nedv-expo.ru).**

На круглом столе «Ипотека – двигатель процесса», организованном оргкомитетом Выставки недвижимости в СКК и журналом «Мир & Дом Санкт-Петербург», участники говорили о том, что сегодня доля сделок, проведенных с участием ипотечного кредита, оценивается примерно в 30% от общего объема. В 2012 году банки рассчитывают на прирост ипотечного портфеля, что, в свою очередь, подтолкнет спрос и цены на рынке недвижимости. В перечне причин – отложенный спрос, возросшее к операторам рынка недвижимости доверие, стремление успеть оформить кредит до наступления очередной волны экономических катаклизмов, а также межбанковская конкуренция, направленная если не на массовое снижение ипотечных ставок, то на более качественное обслуживание клиентов, при одновременном ужесточении процедуры андеррайтинга или требований к заемщику. Все согласилось с тем, что «сейчас важен не размер ставки – у всех банков они примерно одинаковые, – а технология работы и скорость одобрения заявки». В «ВТБ24» уже действуют технологии, которые позволяют в короткие сроки оформить кредит, подчеркнула Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования петербургского филиала банка. Взятый темп позволил сократить отпущенные на формальности сроки от двух недель до нескольких дней.



# РЕКЛАМА

## Выставка

### Экология большого города

С 20 по 23 марта 2012 года в Ленэкспо состоится XII Международный форум «Экология большого города», который является вторым по масштабу конгрессно-выставочным проектом данной тематики в России. Выставочное пространство форума разделено на пять тематических блоков. Он включает также обширную деловую программу и деловые экскурсии на природоохранные объекты Санкт-Петербурга. Кроме того, отдельным сектором форума станет презентационная зона, где участники форума получают возможность представить свою продукцию.

Форум традиционно объединит ведущие компании отрасли, такие как CzechTrade (Чехия), Ingenieurbüro Norbert Derenda (Германия), МАЕР (Международная ассоциация экономического партнерства) (Чехия), NTM (Финляндия), ассоциация «Чистый город», Ассоциация экологического партнерства при Торгово-промышленной палате Санкт-Петербурга, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», СПб ГУП «Завод МПБО-2», ГУП «Минерал», «СКАНИЯ РУС» и многие другие. Важно, что участие в форуме дает возможность выйти на рынок госзакупок и молодым компаниям. Ми-

нистерство науки и образования Российской Федерации представит новейшие разработки российских научно-исследовательских институтов. Все дни работы форума на территории Ленэкспо будет дежурить «Экомобиль» – передвижной пункт приема опасных отходов. Здесь петербуржцы могут сдать такие опасные отходы, как люминесцентные лампы, ртутные термометры, батарейки, аккумуляторы, энергосберегающие лампы. На открытой площадке состоится презентация уникальной разработки компании ЗАО «Безопасные технологии» – инсинератор для безопасного сжигания отходов.

## Ктостроит.ru

Единый строительный портал Северо-Запада

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

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

Все о строительстве из первых рук

[www.Y-expo.ru](http://www.Y-expo.ru)  
ЯрмаркаНедвижимости.рф

# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

30 марта - 1 апреля  
КОМПЛЕКС  
ЛЕНЭКСПО

Оргкомитет выставки: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости

Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу»

Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу»

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

ОРГАНИЗАТОРЫ:

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:

СПОНСОРЫ:

БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

# ВЫСТАВКА – ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

## 25-27 мая 2012

**ЦВЗ «Манеж»**  
м. Адмиралтейская  
Санкт-Петербург

+7 (812) 448-55-55  
[www.bsn-expo.ru](http://www.bsn-expo.ru)

## III Региональный Форум поставщиков атомной отрасли АТОМЕКС Северо-Запад

Выставка      Технический тур  
Конференция      на Ленинградскую АЭС

17-19 апреля, 2012 г. • ВК «Ленэкспо», г. Санкт-Петербург

Основная площадка для коммуникаций между заказчиками и поставщиками в Северо-Западном регионе

Основные темы Форума:

- Система закупок в атомной отрасли
- Сооружение АЭС
- Обеспечение поставок оборудованию для объектов атомной энергетики
- Атомное и энергетическое машиностроение

В Форуме примут участие руководители Госкорпорации «Росатом» и основных организаций заказчиков: ОАО «Концерн Росэнергоатом», ОАО «Атомэнергомаш», ЗАО «Атомстройэкспорт», ОАО «СПБАЭП», ОАО «Атомэнергoproject» (Москва), ОАО «НИАЭП», топливной компании Росатома «ТВЭЛ».

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

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС



# СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

Генеральный оператор конкурса  
СРО НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга"  
+7 (812) 347 78 91 (92)

[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Подведение итогов конкурса состоится 24 апреля 2012 года  
в зале «Крыша» Гранд Отеля «Европа»

Генеральный спонсор



Генеральный информационный партнер



Генеральный Интернет-партнер



Официальный информационный партнер



Официальный Интернет-партнер



Официальный спонсор



Генеральный радиопартнер



Официальный Интернет-канал



WEB-партнер



Информационные партнеры



Ваш бесплатный билет на [WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

## Деловая программа XXIV Ярмарки недвижимости

Спонсор Деловой программы **БАЛПРОС** Группа компаний

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

**30-31 марта, 1 апреля**



часы работы: 11.00-18.00

# ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС ЛЕНЭКСПО!

Организатор ООО "Выставка"  
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53



### СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**30 марта, ПЯТНИЦА**

- 14.00** Жилье в рассрочку. Схемы приобретения квартир в строящихся домах. (Газета «Строительный Еженедельник»)
- 15.00** Покупка новой квартиры: районы комплексного освоения территорий или территория сложившейся застройки? (Журнал «Мир&Дом. Санкт-Петербург»)
- 16.00** Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

**31 марта, СУББОТА**

- 12.30** Особенности приобретения жилья в строящихся домах по 214 ФЗ. («Бекар»)
- 13.30** Рейтинг схем приобретения квартир в строящихся объектах. Что предлагают застройщики, что выбирают покупатели. («Балтрос»)
- 14.30** Цена и риск: найди свою пропорцию! Навигатор по новостройкам. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга» и справочник «Квартиры в строящихся домах»)
- 16.00** Квартира с отделкой или без. Что выбрать? («Городская Домостроительная Компания»)

**1 апреля, ВОСКРЕСЕНЬЕ**

- 13.00** Обзор рынка новостроек: цены, тенденции, актуальные предложения. («Бюллетень Недвижимости»)
- 14.00** На границе Петербурга. Новые жилые кварталы на областной земле: что волнует покупателей? («Петербургская Недвижимость»)
- 15.00** Приобретение квартиры по договору долевого участия и через ЖСК: в чем разница для покупателя? (Александр-недвижимость)
- 16.00** Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. (Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм – ЭСОН)

### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**30 марта, ПЯТНИЦА**

- 12.00** Критерии качества на рынке риэлторских услуг. Принципы и правила профессионального сопровождения сделки. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00** Роль нотариуса при передаче, оформлении и защите прав собственности на недвижимость. (Нотариальная палата Санкт-Петербурга)
- 14.00** Реальная ипотека: как избежать проблем при получении кредита и покупке квартиры? (Издательский дом «ШАНС»)
- 15.00** Практические шаги по получению и воплощению ипотечного кредита. (Издательский дом «ШАНС»)
- 16.00** Городские жилищные программы с социальными выплатами: «Молодежи – доступное жилье» и «Программа долгосрочного кредитования». (Санкт-Петербургский центр доступного жилья)

**31 марта, СУББОТА**

- 12.00** Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00** Алгоритм поиска жилой недвижимости. Какую информацию нужно собрать, прежде чем действовать? («Бюллетень Недвижимости»)
- 15.00** Однокомнатные квартиры и студии: как выбрать самый доступный по цене вариант и не прогадать. Советы риэлторов. («Большой Каталог Недвижимости – БКН.РУ»)
- 17.00** Недвижимость в семье: брачный договор, гражданский брак, ипотека и наследство. («Авентин»)

**1 апреля, ВОСКРЕСЕНЬЕ**

- 13.00** Хочу жить на Васильевском! Как застраховаться от ошибок, выбирая между историческими и современными застройками. (Журнал «Недвижимость. Из рук в руки» и АН «Бекар»)
- 14.00** «Квартира в зачет»: как работает эта схема в современных реалиях? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 15.00** Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. («Авентин»)

В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ. Подробная информация на сайте [Y-EXPO.RU](http://Y-EXPO.RU)  
Оргкомитет выставки: +7 812 320 2457, 320 2453

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу»



Стратегический партнер Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»



# ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 176 от 28.02.2012

**О признании утратившим силу постановления Правительства Санкт-Петербурга от 31.03.2009 № 366**

В связи с длительным неисполнением обязательств по реконструкции здания по адресу: Центральный район, М. Морская ул., 5, лит. Б, под гостиницу Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 31.03.2009 № 366 «О проектировании и реконструкции здания по адресу: Центральный район, М. Морская ул., 5, лит. Б, под гостиницу».

2. Комитету по управлению городским имуществом в установленном порядке расторгнуть инвестиционный договор от 14.08.2009 № 00-(И)006118 и договор аренды земельного участка от 17.08.2009 № 00/ЗК-006118.

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

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 182 от 28.02.2012

**О признании утратившим силу постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1205**

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1205 «Об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельных участков по адресам: Калининский район, Лабораторный пр., участки 1, 2, 3 (северо-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера); пр. Маршала Блюхера, участки 1, 2 (северо-западнее пересечения с Кондратьевским пр.); участки 1, 2 (северо-восточнее пересечения с Замшиной ул.); участок 1 (восточнее пересечения с Замшиной ул.); участок 1 (юго-восточнее пересечения с Кондратьевским пр.); участок 2 (восточнее пересечения с Кондратьевским пр.); Красногвардейский район, пр. Маршала Блюхера, участок 1 (от Пискаревского пр. до пр. Энергетиков); участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Энергетиков); Пискаревский пр., участок 1 (южнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) для их комплексного освоения в целях жилищного строительства».

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

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко



### 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](mailto:partners@ktostroit.ru)

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 366 от 16.03.2012

**О подготовке документации по планировке территории, ограниченной границами объектов культурного наследия «Дача Виельгорских «Павлино» и «Дача Макарова «Елизино», проектируемой магистралью, проектируемым проездом № 6, проектируемой улицей, проектируемой улицей № 2, проектируемой ул. № 7, проектируемой ул. № 4, в Красносельском районе**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», принимая во внимание обращение ООО «Балтпродком» о подготовке документации по планировке территории:

1. Осуществить в срок до 15.07.2012 подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной границами объектов культурного наследия «Дача Виельгорских «Павлино» и «Дача Макарова «Елизино», проектируемой магистралью, проектируемым проездом № 6, проектируемым проездом № 5, проектируемой улицей, проектируемой улицей № 2, проектируемой ул. № 7, проектируемой ул. № 4, в Красносельском районе, в соответствии со схемой границ согласно приложению 1 к настоящему распоряжению.

2. Определить Требования к подлежащим подготовке проекту планировки и проекту межевания территории согласно приложению 2 к настоящему распоряжению.

3. Со дня официального опубликования настоящего распоряжения ООО «Балтпродком», а также иные юридические и физические лица вправе представить в Комитет по градостроительству и архитектуре предложения о содержании проекта планировки и проекта межевания территории.

4. При подготовке проекта планировки и проекта межевания территории могут быть использованы материалы, указанные в п. 3 настоящего распоряжения, при условии их соответствия Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Закону Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», положениям п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также требованиям, являющимися приложением к настоящему распоряжению.

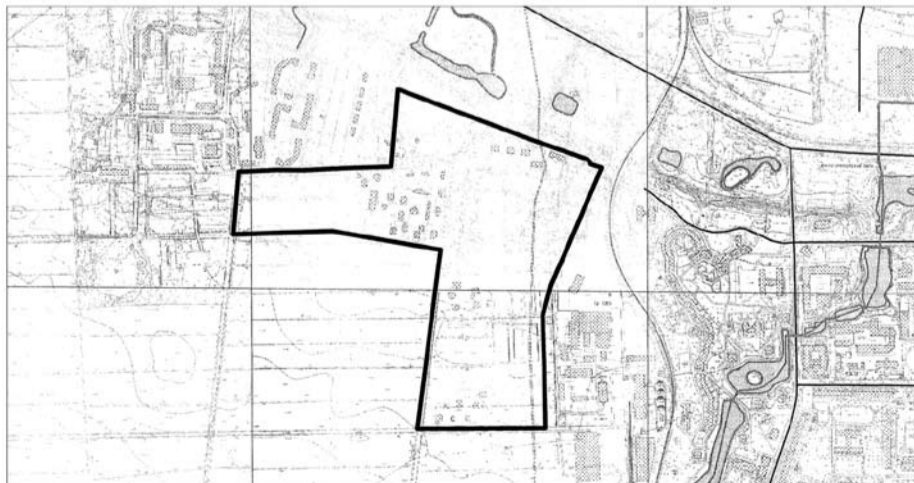
5. Настоящее распоряжение подлежит опубликованию в установленном порядке.

6. Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 18.05.2007 № 1140 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе Санкт-Петербурга», от 04.06.2008 № 2376 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе Санкт-Петербурга», от 10.11.2008 № 4142 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе Санкт-Петербурга», от 17.04.2009 № 1089 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе Санкт-Петербурга», от 04.05.2010 № 1528 «О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе», от 27.09.2010 № 3020 «О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе», от 26.04.2011 № 1171 «О подготовке документации по планировке территории по Петергофскому шоссе севернее поселка Володарского (часть базисного квартала 8501) в Красносельском районе», от 23.09.2011 № 2642 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной границами объектов культурного наследия «Дача Виельгорских «Павлино» и «Дача Макарова «Елизино», проектируемой магистралью, проектируемым проездом № 6, проектируемым проездом № 5, проектируемой улицей, проектируемой улицей № 2, проектируемой ул. № 7, проектируемой ул. № 4, в Красносельском районе» считать утратившими силу в связи с истечением сроков разработки документации.

7. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к распоряжению КГА  
от 16.03.2012 № 366**



Комитет по градостроительству и архитектуре Отдел планировки территории и резервирования земель		
Начальник УТОРГ КГА В.Е. Полищук	Подпись: Дата:	Схема границ проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной границами объектов культурного наследия «Дача Виельгорских «Павлино» и «Дача Макарова «Елизино», проект магистралью, проект проезда №6, проект ул. проект ул. №2
Начальник ОПТ и РЗ КГА А.Ю. Каренинская	Подпись: Дата:	
Территория ориентировочной площадью - 36,0 га		

# ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

## ДОГОВОРЫ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ОБРАЩЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ, БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА (по состоянию на IV квартал 2011 г.)

№ п/п	Адрес ЗУ	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1.	Территория, ограниченная береговой линией р. Лубья, административной границей Санкт-Петербурга и полосой отвода железной дороги	ООО «Трансавиасервис»	18.06.2012
2.	Территория, ограниченная берегом р. Невы вдоль Октябрьской наб., осью р. Утки, границей с Ленинградской областью, участок 1	ООО «ИДМ»	06.01.2012
3.	Территория, ограниченная с севера красными линиями ул. Ижорского Батальона, с востока – красными линиями Октябрьской ул., с юга – административной границей города	ООО «Компания Крона»	08.01.2012
4.	Территория, ограниченная Пловдивской ул., Загребским бул., Дунайским пр. и Будалештской ул.	ООО «Визит»	08.01.2012
5.	Территория квартала 6 района Шувалово-Озерки	ООО «Капитал-строй»	09.01.2012
6.	Территория, ограниченная Михайловской ул., ул. Костылева, Владимирской ул., Петровском пер.	ООО «АртПроект»	10.01.2012
7.	Территория, ограниченная Октябрьской наб., ул. Крыленко, Дальневосточным пр., ул. Тельмана	ООО «Инт Девелопмент»	12.01.2012
8.	Территория, ограниченная ул. Захаржевской, ул. Радицева, Артиллерийской ул. и Кадетским бульваром	ООО «Жилспецстрой»	21.01.2012
9.	Территория, ограниченная ул. Оборона, Колхозной ул. Звериницкой ул., границей функциональной зоны «1ЖД»	ООО «Жилспецстрой»	21.01.2012
10.	Квартал 7 района Восточнее пр. Юрия Гагарина	ООО «Торговый дом «Южный»	10.02.2012
11.	Территория, ограниченная Большим пр., ул. Отдыха, Зеленогорским ш., Лесным пр., в пос. Комарово	ООО «А и В»	10.02.2012
12.	Территория базисного квартала 8519, ограниченная Волхонским ш., Интернациональной ул., Красной ул.	ЗАО «РСУ-103»	13.02.2012
13.	Территория квартала 16 района Севернее ул. Новоселов, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., перспективной пробивкой ул. Еремеева и Союзного пр.	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	26.02.2012
14.	Г. Петродворец, территория, ограниченная ул. Шахматова, ул. Чебышевской, Ботанической ул., Университетским пр.	ООО «Товарищество Долевого Строительства»	28.02.2012
15.	Территория квартала 16А района Шувалово-Озерки, ограниченная ул. Есенина, Сиреневым бульваром, ул. Ивана Фомина, пр. Просвещения.	ООО «МОСТ-Пром»	01.03.2012
16.	Территория, ограниченная ул. Орджоникидзе, ул. Ленсовета, пр. Юрия Гагарина, Московским шоссе, пл. Победы	ООО «Консалтинг и Девелопмент»	01.03.2012
17.	Территория, ограниченная Авиационной ул., проектируемой магистралью, границей функциональной зоны «Р2»	ООО «Сэтл Сити»	07.03.2012
18.	Территория, ограниченная ул. Олеко Дундича, Купчинской ул. и Малой Балканской ул.	ООО «КВС»	08.03.2012
19.	Территория квартала 19Б н/з «Ржевка», ограниченная проездом между д. 83 и 85 по ш. Революции, ш. Революции, проездом у дома 73, лит. А по ш. Революции, проектным продолжением ул. Красина	ООО «АРТ-СТРОЙ»	13.03.2012
20.	Санкт-Петербург, территория, ограниченная Замшиной ул., пр. Маршала Блюхера, Пискаревским пр., Бестужевской ул.	ООО «Приморский центр»	16.03.2012
21.	Территория, ограниченная Андреевским пер., Авангардной ул., пр. Ветеранов, ул. Партизана Германа	ООО «Сэтл-Сити»	19.03.2012
22.	Территория, ограниченная ул. Аврова, Озерковой ул., ул. Дашкевича	ООО «Сэтл сити»	02.04.2012
23.	Территория, ограниченная Ораниенбаумским ш., границей территории объекта культурного наследия «Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи, береговой линией Невской губы, границей территории объекта культурного наследия «Парк бывшей фермы Ольденбургского»	ООО «Президент Парк»	04.04.2012
24.	Территория квартала, ограниченного Швейцарской ул., ул. Федюнинского, ул. Победы, Михайловской ул.	ООО «АртПроект»	07.04.2012
25.	Территория, ограниченная Нарвской ул., Красногородской ул., Гатчинским ш., Кингисеппским ш.	ООО «ТИР»	16.04.2012
26.	Территория, ограниченная участком Пулковского ш. вдоль домов 89 и 107, проектируемыми проездами	ООО «ТДМ»	27.04.2012
27.	Территория, ограниченная осью р. Лубья, Камышинской ул., железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги	ООО «Строительное управление»	30.04.2012
28.	Территория, ограниченная Кузнецовской ул., Витебским пр., Бассейной ул., пр. Космонавтов	ООО «Альфа-Омега»	28.05.2012
29.	Территория, ограниченная проектируемым проездом, границей функциональной зоны «ИЗ», проездом южнее территории ОАО «Петролод», пр. Маршала Блюхера, Полюстровским пр.	ООО «Альфа-Омега»	28.05.2012
30.	Территория, ограниченная Рябовским ш., ул. Коммуны, береговой линией р. Лубья, границей функциональной зоны «ЗЖД»	ООО «Строительная компания «ДМ»	31.05.2012
31.	Территория, ограниченная Ириновским пр., ул. Коммуны, пр. Ударников, ул. Лазо	ООО «Стратегия»	04.06.2012
32.	Территория, ограниченная Приморским шоссе, Бассейной ул., Овражной ул., Экипажной ул., ул. Мичурина, проектным продолжением ул. Мичурина в г. Зеленогорске	ООО «Реста»	07.06.2012
33.	Территория, ограниченная Центральной ул., Петрозаводским ш., Плановой ул., ул. Максима Горького	ООО «Веста СПб»	10.06.2012
34.	Территория, ограниченная пр. Стачек, ул. Возрождения, ул. Маршала Говорова, ул. Васи Алексеева	ООО «Юр-Сервис»	15.06.2012
35.	Г. Красное Село, Стрельнинское шоссе, восточнее деревни Куттузи	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	18.06.2012
36.	Территория, ограниченная Общественным пер., пр. Обуховской Оборона, границей отвода Октябрьской железной дороги, береговой линией р. Невы	ООО «РФТ «Мобайл банк»	22.06.2012
37.	Территория, ограниченная пр. Энгельса, Суздальским пр., пр. Художников, Придорожной аллеей	ООО «ИДМ»	27.07.2012
38.	Территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелецкой ул.	ООО «Инт Девелопмент»	30.07.2012
39.	Территория, ограниченная Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул.	ОАО «Измайловская Перспектива»	30.07.2012
40.	Пос. Саперный, Невская ул., участок 1 (восточнее дома 11, лит. А по Невской ул.)	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	30.07.2012
41.	Территория, ограниченная ул. Костюшко, 1-м Предпортовым проездом	ООО «Балтийская Столица»	02.08.2012
42.	Территория, ограниченная Народной ул., линией отвода железной дороги, административной границей между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	06.08.2012
43.	Территория, ограниченная Колобановской ул. (Горелово), продолжением Колобановской ул., береговой линией р. Дудергофки, административной границей Санкт-Петербурга	ООО «Колибри»	07.08.2012
44.	Пос. Солнечное, квартал 21160-3	ООО «Бетта инвест»	13.08.2012
45.	Территория квартала 14-А Ржевка-Пороховые, ограниченная ул. Лазо, пр. Ударников, пр. Наставников, Ириновским пр.	ООО «Аверс-инвест»	25.08.2012
46.	Квартал 3 Красного Села, территория, ограниченная Геологической ул., Стрельнинским шоссе, Бронетанковой ул., ул. Спирина	ООО «Стоун»	27.08.2012
47.	Территория, ограниченная Суздальским пр., ул. Композиторов, ул. Прокофьева, ул. Жени Егоровой	ООО «Стратегия»	02.09.2012
48.	Территория, ограниченная Торфяной дорогой, полосой отвода железной дороги, внутриквартальными проездами вдоль Серафимовского кладбища	ООО «Дубль-2»	03.09.2012
49.	Территория, ограниченная Московским пр., Мариинской ул. и ул. Решетникова, участок 3	ООО «Балтстройпроект»	03.09.2012
50.	Территория, ограниченная Сабировской ул., Заусадобной ул., Полевой Сабировской ул.	ОАО «РСУ Приморского района»	10.09.2012
51.	Пос. Петро-Славянка, дорога на Металлострой, участок 1 (юго-восточнее пересечения Волховского направления ж. д. и р. Славянки)	ООО «УПТК Лендорстрой»	27.09.2012
52.	Пос. Понтоный, территория восточнее Колпинской ул., западнее р. Большая Ижорка, ограниченная с севера границей зоны Д, с юга – границей зоны ПД	ООО «СПб Реновация»	30.09.2012
53.	Софийская улица, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Александровской Фермы)	ООО «Строительная компания «Высота»	08.10.2012
54.	Ул. Маршала Новикова, участок 1 (юго-западнее пересечения с Парашютной ул.)	ООО «Строительная компания «Высота»	08.10.2012
55.	Территория, ограниченная Советским пр., полосой отвода железной дороги, береговой линией р. Славянки, проектируемой магистралью	ООО «СПб Реновация»	15.10.2012
56.	Территория квартала, ограниченного наб. Малой Невки, р. Малой Невкой, Западной аллеей, Боковой аллеей и улицей, соединяющей наб. Малой Невки с Крестовским мостом	ООО «ПанБалЛес»	18.10.2012
57.	Территория квартала 20 г. Зеленогорска	ООО «ЛэндСтройПроект»	26.10.2012
58.	Территория, ограниченная ул. Ильюшина, Гаккелевской ул., Камышовой ул., Стародеревенской ул.	ООО «Стратегия»	15.11.2012
59.	Г. Пушкин, территория квартала 11 и 11А (ул. Архитектора Данина, Тярлевским ручьем, Павловским шоссе, сев.-зап. границей земель Витебского направления ж. д., Вокзальной ул. и ул. Ломоносова)	ИП «Симоненко» ООО «Кондоминиум-Проект»	17.05.2013 02.08.2012
60.	Территория, ограниченная Софийской ул., Дунайским пр., Малой Бухарестской ул., проектируемым проездом, ул. Димитрова	ООО «Первая инжиниринговая компания»	07.12.2012
61.	Территория, ограниченная пр. Буденного, границей функциональных зон «Д», «ЖМР», «Р5», существующим проездом	ООО «Первая инжиниринговая компания»	07.02.2013
62.	Территория, ограниченная полосой отвода железной дороги, северо-западной административной границей муниципального образования пос. Комарово, береговой линией Щучьего озера, береговой линией Щучьего ручья, административной границей Санкт-Петербурга, юго-восточной границей пос. Комарово, ул. Валиева, Саперной ул.	ООО «Альфа-Омега»	29.07.2013
63.	Территория, ограниченная ул. Кржижановского, продолжением Российского пр., проектируемым проездом, пр. Солидарности	ООО «Ханза Флекс»	31.08.2013
64.	Территория базисного квартала 5360А, ограниченная пр. Тореза, ул. Витковского, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло	ЗАО «Строительный трест»	28.11.2013

## ДОГОВОРЫ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСОВ (по состоянию на IV квартал 2011 г.)

№ п/п	Адрес ЗУ	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1.	Участок, ограниченный Иликовским пр., Александровской ул., ул. Дегтярева, Швейцарской ул.	ООО «Инком ДСК-3»	30.09.2011
2.	Квартал, ограниченный Нейшлотским пер., Лесным пр., Б. Сампсониевским пр., Выборгской ул.	ООО «Инвестстрой корпорация»	30.12.2011
3.	Территория, ограниченная берегом р. Невы вдоль Октябрьской наб., осью р. Утки, границей с Ленинградской областью, участок 2	ООО «Ресурс»	06.02.2012
4.	Г. Колпино, Октябрьская ул., участок 3 (восточнее пересечения с ул. Ижорского Батальона)	ООО «ОКА»	27.02.2012
5.	Территория квартала № 13 г. Сестрорецка, ограниченная ул. Воскова, ул. Мосина, наб. Строителей, восточной границей земель Сестрорецкого направления железной дороги	ООО «Ресурс»	20.03.2012
6.	Каменноостровский пр., 24, лит. Б	ООО «Квестор плюс»	01.05.2012
7.	Пос. Горелово, территория, ограниченная Заречной ул., проездом 24 и границей Санкт-Петербурга	ООО «Ассистент-инвест»	07.05.2012
8.	Г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой)	ООО «Новые инвестиционные технологии»	28.05.2012
9.	Территория, ограниченная береговой линией р. Невы, границей зоны ТР5-2, Советским пр., Шлиссельбургским ш.	ООО «СПб Реновация»	28.06.2012
10.	Территория, ограниченная Ульяновской ул., Ботанической ул., Пригородной ул., Гостилицким ш., Астрономической ул.	ООО «ЮК «ИНТРОС»	07.08.2012
11.	Г. Колпино, территория, расположенная восточнее Загородной ул., южнее р. Ижоры, западнее Колпинской ул., севернее проезда № 2	ЗАО «Ярра Инжиниринг»	09.09.2012
12.	Территория, ограниченная ул. Кораблестроителей, Мичманской ул., Морской наб., внутриквартальным проездом вдоль р. Смоленки	ООО «Компания Юр-Сервис»	03.12.2012
13.	Территория, ограниченная южной границей земельного участка ж. д. Ладозского направления, административной границей СПб Ново-Ковалево, 2-й Поперечной ул., 1-й линией	ООО «Дом Проектов»	25.03.2013

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
РОССИЯ  
2013

# EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ  
ЦЕНТР



## Ключевые параметры проекта

• Количество выставочных павильонов	6
• Закрытые выставочные площади	100 000 м <sup>2</sup>
• Открытые выставочные площади	40 000 м <sup>2</sup>
• Основная аудитория конгресс-центра	3 000 человек
• Зал для гала-мероприятий	2 000 человек
• Конференц-залы и комнаты переговоров	Более 100
• Бизнес-центр, 2 корпуса	25 000 м <sup>2</sup>

## НОВАЯ ПЛОЩАДКА

ЭкспоФорум – это новый международный конгрессно-выставочный центр, который откроется в Санкт-Петербурге в 2013 году и станет современной площадкой для проведения деловых и культурно-развлекательных мероприятий: выставок, конгрессов, форумов, концертов, спортивных соревнований и т.п.

## ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

Уже сегодня мы готовы предложить организацию «под ключ» деловых мероприятий любого масштаба и сложности – конференций, конгрессов, форумов, семинаров, презентаций, сопутствующих экспозиций на разных площадках России.

## ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

Также мы предлагаем услуги в области выставочного дизайна, проектирования и строительства выставочных стендов и экспозиций на всей территории России.



• Отели 4* и 3*	450 номеров
• Открытые и подземные автостоянки	10 000 машиномест
• Кафе и рестораны на территории комплекса	Более 20 точек
• Таможенный терминал	✓
• Крытая галерея между зданиями	✓
• Wi-Fi	✓
• Вентиляция и кондиционирование	✓
• Визовая поддержка и размещение в отелях	✓
• Расстояние до аэропорта	5 км
• Расстояние до центра города	16 км

Тел.: +7 (812) 449 03 45 • e-mail: [business@expoforum.ru](mailto:business@expoforum.ru) • [www.expoforum.ru](http://www.expoforum.ru)