

КТО СТРОИТ



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

**ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ
ПРИНОСИТ ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ** СТР. 3

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ УТВЕРДИЛИ ТРЕБОВАНИЯ
К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ГРАНИЦ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** СТР. 11

**НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ** СТР. 12–13



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

РЕКЛАМА



СТР. 6–7

«Архитектура – это лишь в незначительной степени талант...»

Рикардо Бофилл,
ИСПАНСКИЙ АРХИТЕКТОР



Центр
строительного аудита
и сопровождения

**ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

(812) 244-02-05
www.csas-spb.ru

РЕКЛАМА




ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

**Негосударственная
экспертиза**
проектной документации
и результатов инженерных
изысканий

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



**АКТУАЛЬНЫЕ
НОВОСТИ**
Ктостроит.ru

www.ktostroit.ru

**ОТКРЫТА
ПОДПИСКА
НА ГАЗЕТУ
НА 2014 ГОД**

Редакция газеты
в Петербурге
Кто строит
предлагает вам

**ОФОРМИТЬ
ПОДПИСКУ**

на печатную
и электронную
версию газеты.

СТР. 13

02.12

Fort Group подготовил концепцию реконструкции Гостиного двора

Компания Fort Group, владелец акций Большого Гостиного двора (БГД), 4 декабря обсудит с Советом директоров ОАО «Большой Гостиный двор» изменение концепции развития Гостиного двора (Невский проспект, 35). Общая площадь торгового комплекса – около 80 тыс. кв. м, торговая – около 15 тыс. кв. м. В 2000 году Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) передал ОАО «БГД» 74 тыс. кв. м универмага в аренду на 49 лет примерно по 1,7 USD за 1 кв. м в месяц. Fort Group предлагает возвести над внутренним двором стеклянную крышу, чтобы увеличить его площадь в два раза – до 150 тыс. кв. м, а торговую – в пять раз – до 70 тыс. кв. м. По словам представителя Fort Group Константина Виноградова, проект не затрагивает архитектурно-историческую часть Гостиного двора. Стоимость проекта Fort Group оценивает примерно в 500 млн USD, срок окупаемости – 10 лет. Реконструкция повысит качество комплекса, приведет к увеличению потребительского трафика, что в интересах арендаторов и акционеров. Доходность комплекса увеличится в 20 раз. На совете директоров могут рассматривать возможность поправки в концепцию и от других акционеров.

Арендаторы обратились к губернатору с открытым письмом

Около 300 компаний, арендующих торговые площади в универмаге, обратились с открытым письмом к губернатору Петербурга Георгию Полтавченко. Предприниматели обеспокоены тем, что после реконструкции Гостиный двор может «превратиться в очередной ТРК» с большим количеством сетевых компаний, как московских, так и международных. По словам арендаторов, сегодня в Петербурге в больших объемах продукция российского производства реализуется только в БГД, и если Гостиный двор из универмага привычного формата превратится в обычный торговый центр, то это приведет к потерям рентабельности и банкротству многих предприятий.

03.12

У «Пионерской» открывают перехватывающую парковку

В Приморском районе, у станции метро «Пионерская», начала работу перехватывающая автостоянка. По информации Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, это десятая парковка такого рода. Она находится на пересечении проспекта Испытателей и Коломяжского проспекта. Автостоянка рассчитана на 90 мест. Чиновники отмечают, что в декабре планируется открыть еще две перехватывающие автостоянки: у станции метро «Гражданский проспект» (на 43 машины) и у станции «Кировский завод» (на 65 машин). При въезде на парковку владелец автомобиля получает проездной билет на две поездки в метро прямо у сотрудника стоянки. На обратном пути, возвращая и оплачивая использованный билет, беспрепятственно покидает территорию автостоянки.

В Петербурге не расселены 187 ветхих домов

По состоянию на 29 ноября текущего года в Петербурге осталось 187 ветхих домов, которые должны быть расселены в ближайшее время. Напомним, что, по данным на 15 октября текущего года, в городе насчитывалось 210 таких домов. Аварийными в основном признаны малоэтажные деревянные здания. Всего расселить должны 505 семей, которым на сегодняшний день уже выданы смотровые листы. Вместе с тем 120 семей будут переселять в судебном порядке.

«ПатиМастер» получил два участка в Сестрорецке

Компания «ПатиМастер» получила в пятилетнюю аренду два участка в Сестрорецке, юго-восточнее пересечения Приморского шоссе и Заречной дороги. Площадь одного из них – 1 тыс. кв. м. Второй участок занимает 534 кв. м. По информации Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ), земля нужна инвестору для сельского хозяйства, под выращивание рассады и организацию гостевой парковки.

04.12

Город подписал соглашение с оператором Южного участка ЗСД

Партнер Петербурга – ООО «Магистраль северной столицы» – привлек для обслуживания и эксплуатации автомагистрали «Западный скоростной диаметр» ООО «Оператор скоростных автомагистралей – Север». Комитет по инвестициям подписал прямое соглашение с оператором.

Передача Южного участка в ведение ООО «Магистраль северной столицы» произошла с 30 ноября на 1 декабря 2013 года в соответствии с Соглашением о создании и экс-



плуатации на основе ГЧП автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр». Функцию по эксплуатации Южного участка теперь осуществляет ООО «Оператор скоростных автомагистралей – Север».

В соответствии с Соглашением о создании и эксплуатации на основе ГЧП автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» предусмотрена ее полная передача ООО «Магистраль северной столицы» на 30 лет. Южный участок уже передан, а северный участок, от Приморского шоссе до трассы «Скандинавия», планируется передать «МСС» в конце этого – начале следующего года, когда там будут оборудованы пропускные пункты. Работа платной автомобильной дороги продолжится в штатном режиме. ООО «Магистраль северной столицы» в лице ООО «Оператор скоростных автомагистралей – Север» заключает новые договоры с пользователями на оказание услуг по организации проезда по Южному участку ЗСД и исполняет все ранее заключенные договоры ОАО «ЗСД».

Передача Южного участка ЗСД в управление компании-оператору не отразится на порядке оплаты и организации проезда. Изменения коснулись только пользователей, ранее заключивших договоры с ОАО «ЗСД». В частности, поменялись реквизиты пополнения лицевого счета юридических лиц, сервисы «Личный кабинет» и «Онлайн-пополнение счета».

05.12

Финны предлагают создать автомагистраль Хельсинки – Санкт-Петербург

Председатель парламента Финляндии Ээро Хейнялуома на встрече со спикером Совета Федерации РФ Валентиной Матвиенко выступила с инициативой создания автомагистрали Хельсинки – Санкт-Петербург в связи с постоянно растущим числом пересечений госграницы в обоих направлениях. По данным финского министра, число людей, пересекающих границу России и Финляндии, ежегодно увеличивается на 20%, что свидетельствует об огромном потенциале для сотрудничества двух стран. В 2012 году было зафиксировано рекордное количество переходов через границу – более 12 млн человек. Спикер обратила внимание на то, что кардинальным решением этой проблемы могло бы стать ускорение подписания соглашения ЕС и России о введении безвизового режима для краткосрочных, служебно-деловых поездок граждан. Речь идет о высокоскоростном автомобильном сообщении – автодороге, появление которой имело бы такое же значение, как и появление высокоскоростного железнодорожного сообщения, отмечает господин Хейнялуома.

Инвестиции в Усть-Лугу составят 500 млрд рублей

По словам врио генерального директора ОАО «Компания Усть-Луга» Андрея Романчика, объем инвестиций на развитие промышленно-логистического порта Усть-Луга в ближайшие 17 лет может составить порядка 500 млрд рублей. Деньги будут направлены на развитие самого порта, а также прилегающих к нему территорий, на строительство индустриальной зоны и нового города. Помимо этого, в Усть-Луге будет построена ТЭЦ и так называемый административно-гостиничный центр города, где будут расположены объекты социальной и рекреационной инфраструктуры.

В настоящее время объем инвестиций, вложенных в развитие Усть-Луги, составляет 166 млрд рублей (по состоянию на начало 2013 года). До конца декабря в проект может быть направлено еще 193 миллиарда.

06.12

Марат Оганесян стал президентом Союза строительных объединений и организаций

На XI Съезде строителей, состоявшемся 6 декабря, вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян был выбран президентом Союза строительных объединений и организаций.

Члены Президиума Союза выступили с предложением о назначении г-на Оганесяна на эту должность еще в марте текущего года. Участники Съезда поддержали назначение вице-губернатора единогласно.

На торги выставлено здание с земельным участком на Благодатной

Фонд имущества Санкт-Петербурга назначил на 19 февраля 2014 года торги по продаже в собственность земельного участка с расположенным на нем многоквартирным домом по адресу: улица Благодатная, 57, литера А. Площадь участка – 1794 кв. м. Площадь четырехэтажного здания, признанного аварийным и непригодным для проживания, – 3546,6 кв. м. Дом построен в 1934 году. По данным Фонда имущества, он расселен. По Генплану Петербурга земельный участок находится в зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием зоны. По ПЗЗ надел попадает в пределы территориальной зоны «ТЗЖДЗ» – многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Как указано в справке КГИОП, здание не относится к числу объектов культурного наследия. Победитель торгов получит возможность разобрать аварийный объект и на его месте построить многоквартирный жилой дом. На реализацию проекта отводится 42 месяца со дня подписания договора купли-продажи. Начальная цена лота установлена в размере 80 млн рублей.

в Петербурге
Кто строит

№ 48 (148) 9 декабря 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 195112, Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., 68
Тел./факс +7 (812) 333-07-33
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Анна Кашага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор:
Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Елена Чиркова,
Оксана Прохорова, Раиса Гапоненкова

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 «Конкурс», «Союзные вести», «Саморегулирование», «Образование» публикуются на коммерческой основе.

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Отдел подписки и распространения:
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR
E-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:
+7 (812) 333-07-33

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург,
В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6694

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 6.12.2013 в 23.00

Реновация развеет сомнения

Елена Чиркова. Программа реновации ветхого жилья в Петербурге приносит первые результаты. На прошлой неделе в Красносельском районе две семьи получили ключи от квартир в новом жилом комплексе «Сандэй». Пилотный проект компании «СПб Реновация» возводится в квартале Сосновая Поляна, 1-17. Архитектурное решение нового квартала разрабатывала британская студия Henley Halebrow & Roggison Architect.

Девятиэтажный дом на 35 квартир, куда в ближайшее время смогут въехать семьи, живущие в хрущевках, пока не сдан. Сегодня строители занимаются финальной отделкой квартир и подключением всех инженерных сетей.

Всего в рамках первой очереди будет построено 5 домов на 685 квартир. Полностью первая очередь квартала «Сандэй» будет сдана к концу 2014 года. В новые дома переселят жителей домов № 35, 37, 39 и 41 по 2-й Комсомольской улице. В будущем же на территории Сосновой Поляны предполагается расселить и снести 40 жилых домов. В целом, по словам Артура Маркаряна, генерального директора «СПб Реновация», коэффициент переселения в новые дома сегодня составляет порядка 45-46%. Квартиры в собственность получают 153 семьи, еще 97 квартир будут переданы семьям по договору социального найма.

Новые технологии против хрущевки

Осмотреть первый дом и оценить ход строительства нового комплекса в целом в Сосновую Поляну на прошлой неделе приехали губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко и вице-губернатор Марат Оганесян.

Представители компании «СПб Реновация» рассказали, что при строительстве дома применялись инновационные технологии, позволяющие сократить энергопотребление. Так, дома построены по технологии рекуперации тепла, которая

позволяет повторно использовать теплый воздух и поддерживать тем самым постоянную температуру в помещениях. Все квартиры оснащены приборами индивидуального учета.

Применение технологий, позволяющих сберечь деньги горожан, губернатор оценил особенно. «Плюс этих домов еще и в том, что приборы индивидуального учета тепла и воды здесь установлены в каждой квартире, – отметил г-н Полтавченко. – Люди будут знать, сколько они потребляют и сколько они должны заплатить. Таким образом, здесь представлен целый набор правильных и хороших вещей, которые позволят значительно снизить оплату коммунальных услуг».

По словам губернатора, тот факт, что дома соответствуют современным требованиям энергоэффективности, особенно важен. «Энергопотребление такого девятиэтажного дома практически в два раза ниже, чем в старой пятиэтажной хрущевке», – добавил Георгий Полтавченко.

Обмен с доплатой

Осмотрев дом и пообщавшись с семьями, получившими ключи от новостройки, губернатор заключил: «В городе было много суждений по поводу необходимости реновации. Сегодня, когда видишь на счастливые лица людей, которые будут жить в этих квартирах, становится понятно, ради чего затеяна программа».

Так, семья Татьяны Пекур из 5 человек до сих пор жила в квартире жилой площадью всего 50,8 кв. м.

В новом доме им выделена четырехкомнатная квартира площадью 72,5 кв. м с лоджией и высокими панорамными окнами. Новоселам квартира очень нравится, и сравнить ее с их старым жильем просто невозможно.

Артур Маркарян рассказывает, что, прежде чем начать строительство, компания проводила многочисленные встречи с местными жителями, чтобы узнать из первых уст о том, какие планировки и «квадратуру» люди хотели бы видеть в своих потенциальных домах.

Однако есть и те, кто переезжать не хочет: люди сомневаются в самой программе и в возможности ее реализации. «Важно, что первый объект уже возведен и люди могут убедиться в качестве нового жилья», – говорит г-н Маркарян, подчеркивая, что главная задача компании на сегодняшний день – развеять сомнения людей, которые пока с недоверием относятся к программе реновации.

Расселение хрущевки, как рассказал журналистам Георгий Полтавченко, будет осуществляться двумя способами: собственники смогут либо обменять старые квартиры на равноценные по метражу новые, либо приобрести жилье по-большому, но с доплатой. Причем, если метраж новой квартиры будет превышать размеры старой только на 9 кв. м, то доплачивать за них жильцам не понадобится. Однако, если превышение будет существеннее, то за каждый квадрат нужно будет заплатить порядка 55 тысяч рублей.



КСТАТИ

Власти Петербурга намерены привлекать инвесторов для строительства социальных объектов и в рамках других проектов, не относящихся к реновации. В настоящий момент город готовит две законодательные инициативы, регламентирующие такое сотрудничество. Одна из них касается поправок в налоговое законодательство, которые позволят снизить налоговое обложение для компаний, передающих городу социальные объекты безвозмездно. Другая предусматривает введение инфраструктурного сбора, обязательного для всех участников рынка жилищного строительства. вице-губернатор говорит, что инициативы будут рассматриваться на федеральном уровне. Сейчас строительные компании, подписывающие соглашения с городом о строительстве социальных объектов, делают это на добровольной основе. В настоящий момент подписано около 20 таких соглашений с крупнейшими застройщиками города, среди которых ЛСР, ЛенСпецСМУ, ЮИТ, NCC, Lemminkäinen и др.

Социальная программа

Важной проблемой новых кварталов является их обеспечение социальными объектами. Вице-губернатор Марат Оганесян заявил, что строительство объектов социальной инфраструктуры правительство намерено полностью передать инвесторам. Город будет обсуждать

с инвесторами вопросы финансирования строительства школ и детских садов по каждому кварталу в индивидуальном порядке.

Окончательная поквартальная схема строительства социальных объектов, по словам Марата Оганесяна, будет сформирована в начале следующего года.

ОРГАНИЗАЦИЯ **КУПИТ**

**ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ
ЗДАНИЕ около 300 м²**

с земельным участком до 1500 м²

районы: **КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ**
КАЛИНИНСКИЙ
НЕВСКИЙ (правый берег)

buy@eastcred.com
т. +7-921-404-15-63

РЕКЛАМА

25 декабря 2013 года
**ОАО «ФОНД ИМУЩЕСТВА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

ПРОВОДИТ ТОРГИ

по участку № 18 площадью 3,9 га
в квартале 24–27 Полюстрово, западнее
пересечения пр. М. Блюхера и Лабораторной ул.,
для строительства многоквартирного дома
со встроенно-пристроенным гаражом.
Участок расположен на расстоянии менее
70 м от вестибюля станции метрополитена
«Арсенальная» и объекта розничной торговли.
Начальная цена торгов – 80 млн руб.

РЕКЛАМА

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Квест» продал городу 36 квартир в Петергофе.** Компания «Квест» на трех аукционах продала городу 36 квартир общей площадью 2403,5 кв. м. Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) подписал с компанией три государственных контракта на общую сумму около 131 млн рублей.

Квартиры предназначены для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, уточняют в КУГИ. Они расположены в Петродворцовом районе, в домах, введенных в эксплуатацию, и, как обещают власти, будут использованы для распределения в соответствии с жилищным планом на 2013 год, в том числе для расселения аварийного жилья и коммунальных квартир; предоставления ветеранам и многодетным семьям.

Всего в 2013 году КУГИ закупил 2052 квартиры общей площадью 101 453,1 кв. м на общую сумму почти 5,2 млрд руб., из них 1833 квартиры приобретаются в строящихся домах со сроком ввода в эксплуатацию не позднее декабря 2013 года.

По информации КУГИ, 18 государственных контрактов на приобретение 183 квартир в домах, введенных в эксплуатацию, уже исполнены. На квартиры получены свидетельства о праве государственной собственности Санкт-Петербурга, квартиры учтены в реестре собственности Санкт-Петербурга, документы, в свою очередь, переданы в Жилищный комитет для распределения квартир.

■ **Во Всеволожском районе построят бизнес-парк.** Подмосковная компания «Айтакс» собирается построить на внутренней стороне КАД во Всеволожском районе бизнес-парк площадью 475 тыс. квадратных метров.

Возводить комплекс планируется на участке площадью 49 га. На этой территории предполагается строительство офисов, индустриального парка и автодилерской деревни. 100 тысяч кв. м будут отданы под торговые площади.

Проект должен быть завершен к 2018 году. Архитектурное решение проекта разработает Charman Taylor Espana.

■ **ГК «Оноков Групп» открыла продажи в новом малоэтажном жилом комплексе «Коломаги Эко».** Девелопер и инвестор проекта – «Оноков Групп», застройщик – «НПФ Тест», эксклюзивный брокер и консультант – Knight Frank St Petersburg, проектировщик – архитектурная мастерская «Студия 17».

Комплекс «Коломаги Эко» будет построен на благоустроенной территории и будет состоять из трех малоэтажных корпусов: северного, южного, западного. Квартиры отличаются рациональными планировками с просторными кухнями. Стоимость жилья составляет от 81 тыс. рублей до 100 тыс. рублей за кв. м.

Всего в комплексе предполагается порядка 120 квартир площадью от 39 до 100 кв. м. Проектом предусмотрены наземная гостевая парковка и встроенный паркинг для жителей на 52 машино-места.

АУКЦИОН

Участки в Стрельне пользуются спросом

Наталья Бурковская. Фонд имущества Санкт-Петербурга реализовал с аукциона два участка под ИЖС, права аренды семи нежилых помещений и аварийные расселенные квартиры. Общая сумма конечных цен проданных лотов превысила 33,5 миллиона рублей.

Так, на состоявшихся 4 декабря в Фонде имущества торгах были проданы два участка под индивидуальное жилищное строительство, расположенные на Ново-Нарвском шоссе в Стрельне Петродворцового района.

На каждый надел было подано по восемь заявок и лоты ушли с солидным превышением начальной цены. Так, участок площадью 1543 квадратных метра, выставленный на торги за 4,1 миллиона рублей, был реализован на миллион дороже, а участок площадью 1311 «квадратов» с начальной цены 3,2 миллиона «поднялся» более чем вдвое – до 6,5 миллионов рублей.

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге, считает, что стоимость активов адекватна, поскольку этот район пользуется повышенным спросом с точки зрения индивидуального строительства. «Более того, инвесторы зачастую могут быть готовы и переплачивать за самые ликвидные участки. Если говорить о других районах города, то можно отметить, что далеко не все направления востребованы инвесторами, их привлекательность оценивается по множеству факторов», – говорит эксперт.

В этот же день были проданы права аренды семи нежилых помещений в Центральном районе, причем все – с превышением начальной цены. Например, объект площадью 67,8 квадратного метра на ули-



це Чайковского достался победителю, физическому лицу, в 1,7 раза дороже начальной ставки арендной платы.

Успешно завершился и конкурс по продаже жилых помещений коммерческого использования –

аварийных расселенных квартир. Один из покупателей приобрел сразу две квартиры – однокомнатную площадью 41,3 квадратного метра в доме № 23/2 по Нарвскому проспекту и двухкомнатную площадью 65,9 квадратного метра

в доме № 38 по улице Жуковского. Победитель заплатит за лоты 1,9 миллиона и 3,9 миллиона рублей, что выше начальной цены в 1,1 и 1,3 раза соответственно. «Двушка» площадью 52,1 квадратного метра в мансарде дома № 17 на Галерной улице досталась покупательнице за 2 588 888 рублей – в 1,1 раза выше начальной цены в 2,2 миллиона. А 8-комнатная квартира площадью 172,3 квадратного метра на набережной Мойки, 82, перейдет в собственность победителя за 11 600 500 рублей при начальной цене 8,5 миллиона.

Игорь Казей, руководитель отдела инвестиционного развития ГК ААГ, полагает, что данные лоты достаточно популярны: «Во всяком случае в некотором прошлом, по ранее существующим «правилам игры». Востребованность данных лотов была обусловлена достаточно высокой прибыльностью при стечении определенных условий: удачная локация, приемлемость затрат для устранения аварийности», – уточняет эксперт. По его мнению, покупателями такой недвижимости могут быть и частные, и юридические лица, все зависит от функции, которая наиболее востребована на данной локации, и характеристик объекта. Капитализация такого рода проектов может достигать 50-80%, а в некоторых случаях и более.

Общая сумма конечных цен проданных в этот день лотов превысила 33,5 миллиона рублей.

ИНФРАСТРУКТУРА

Новый терминал Пулково входит в режим

Любовь Андреева. На прошлой неделе начал работу новый терминал аэропорта Пулково, строительство которого длилось три года.

Пока Терминал-1 открыт в рамках тестовой эксплуатации, а Пулково-1 и Пулково-2 для удобства сохраняют свои названия.

Напомним, что строительство нового хаба началось в ноябре 2009 года. Теперь, после его открытия, на полугодовую модернизацию будет закрыт Пулково-1. Стоимость всех этих работ оценивается в 1,2 миллиарда евро. По завершении модернизации петербургский аэропорт сможет принимать 17 миллионов пассажиров в год.

По данным компании «Воздушные Ворота Северной Столицы», в будущем году пассажиропоток

в Пулково составит около 13 миллионов человек.

На сегодняшний день остается открытым вопрос о дальнейшей судьбе Пулково-2, который принимает основную часть международных рейсов. Его судьба должна решиться к середине следующего года. Сейчас аэропорт Пулково занимает третье место по пассажиропотоку в России. За весь прошлый год он обслужил более 11,5 миллиона человек. В новом терминале будут работать 88 стоек регистрации, 110 кабин паспортного контроля, 14 телетрапов, семь лент выдачи багажа, 45 лиф-



тов и 17 эскалаторов. В дальнейшем компания «Воздушные Ворота Северной Столицы» планирует начать строительство второй очереди Пулково, ввод которой по-

зволит обслуживать в год 25 миллионов пассажиров. Расширение мощностей, начать которое планируется до 2017 года, оценивается в 500 миллионов евро.

Продажа с историей

Марина Голокова. Компания Jensen Group продает одно из зданий инвестиционного фонда «Золотой Треугольник» и одновременно рассматривает варианты покупки других не менее ценных объектов в Петербурге. Выставленный на продажу жилой дом с элитными квартирами, с точки зрения девелоперов, вполне может стать мини-отелем или представительским офисом.

Инвестиционная управляющая компания Jensen Group выставила на продажу Особняк Гончаровой – четырехэтажное историческое здание, расположенное на набережной канала Грибоедова, 12.

Его часть, состоящая из шести видовых квартир (общая площадь – примерно 900 кв. м), принадлежит инвестиционному фонду «Золотой Треугольник» Jensen Group с 1998 года. Квартиры расположены на втором, третьем и четвертом этажах.

По словам генерального директора фонда «Золотой Треугольник» Jensen Group Натальи Жолудевой, раньше в доме были коммунальные квартиры и состояние их, как и во многих других домах в историческом центре, оставляло желать лучшего. Генеральный подрядчик, компания Step, за год провел реконструкцию здания, перепланировав все внутреннее пространство, заменил инженерные коммуникации. Проект обошелся Jensen Group в 2 млн USD.

Обновленные квартиры в особняке до сих пор сдавались в аренду. Арендная ставка составляет 130-160 тыс. рублей в месяц. Как отмечает Наталья Жолудева, при продаже здания договоры аренды, срок которых еще не истек, будут расторгнуты.

Компания рассчитывает продать квартиры в особняке за 10 млн USD. Если бы инвестор продавал квартиры по отдельности, доход от продаж был бы соразмерным. По словам директора по маркетингу и продажам Jensen Group Яны Свояволи, минимальная цена ква-



**ОСОБНЯК
ГОНЧАРОВОЙ –
ОДИН
ИЗ НЕМНОГИХ
ПРОДАВАЕМЫХ
ОБЪЕКТОВ
В «ЗОЛОТОМ
ТРЕУГОЛЬНИКЕ»**

дратного метра на рынке элитной недвижимости – 250 тыс. рублей. Между тем собственник не собирается продавать особняк по частям. В Jensen Group подчеркивают, что ценность лота как раз и состоит в том, что он представляет собой единый блок из шести квартир в историческом доме.

Инвестор заинтересован скорее в прямой продаже объекта, чем в проведении торгов. Покупателя пока нет. Известно, что к зданию проявила интерес компания, желающая превратить его в мини-отель. Для воплощения таких планов ей предстоит заняться переводом здания в нежилой фонд. По оценкам Jensen Group, эта процедура обычно

обходится минимум в 25 тыс. USD.

Исторический дом, по мнению девелоперов, при переводе в нежилой фонд вполне удачно может быть приспособлен не только под мини-отель, но и под представительство офиса, штаб-квартиры крупной компании.

В конце 2013 года и начале 2014 года Jensen Group собирается продать 1,5 тыс. кв. м, из них 900 кв. м – квартиры в особняке Гончаровой, на набережной канала Грибоедова, 12.

Особняк назван в честь Натальи Гончаровой, вдовы русского поэта Александра Пушкина. По информации Музея-квартиры А. С. Пушкина на набережной реки Мойки,

Наталья Гончарова провела в этом доме последние годы своей жизни. В честь юбилейной даты – 150-летия со дня кончины вдовы А. С. Пушкина – скульптор, народный художник России Александр Бурганов изготовил барельеф Натальи Гончаровой, который будет установлен в холле здания.

Объект не является памятником. Архитектор проекта и точная дата постройки не определены. Известно, что это был доходный дом, построенный в 1830-х годах. Был перестроен в 1861-1862 годах по проекту архитектора Е. А. Тура. Тогда было изменено оформление фасада и перепланированы внутренние помещения.

■ На прошлой неделе открылся последний из трех детских садов, построенный в рамках госконтракта ГК «СУ-155» на комплексное освоение территорий 20-го квартала ЮЗПЧ в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Первые из воспитанников – малыши, чьи семьи получили жилье в 20-м квартале ЮЗПЧ по социальным программам, – пошли в новое дошкольное учреждение уже сегодня.



Символическую ленточку перерезали Сергей Левчук, генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» (входит в ГК «СУ-155»), Марат Оганесян, вице-губернатор Санкт-Петербурга, и Евгений Никольский, глава Красносельского района.

«С этим детским садом дефицит учебных мест для дошкольников в Красносельском районе остался в прошлом. Теперь 20-й квартал полностью готов для комфортной жизни», – отметил генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» Сергей Левчук.

Новый садик построен по современному проекту, разработанному проектно-бюро «Леннипроект» при участии специалистов ГК «СУ-155». Он оснащен современным медицинским кабинетом, автономной кухней и хозблоком, которые отвечают самым строгим санитарным и экологическим требованиям. В новом детском саду предусмотрены специализированные музыкальные и художественные классы, игровая зона, спортивный зал и бассейн с высокотехнологичной системой водоочистки и дезинфекции.

Для безопасности воспитанников садик оборудован продвинутой системой внешнего видеонаблюдения.

На территории квартала ГК «СУ-155» построила всего три детских сада и две школы.

В ряды АЭСП вошла первая негосударственная экспертиза

Константин Марьин. «Центр строительного аудита и сопровождения» стал первой негосударственной экспертизой, вошедшей в Ассоциацию экспертиз строительных проектов (АЭСП). До сих пор это профессиональное сообщество объединяло только государственные экспертные организации.

Официальное подписание соответствующих документов произошло 6 декабря на совещании руководителей госэкспертиз Северо-Западного федерального округа – членов АЭСП.

Теперь в рядах Ассоциации, объединяющей 26 государственных экспертиз со всей России, появилась первая негосударственная организация. Это позволит Ассоциации представлять всю отрасль в целом, а не только интересы государственных организаций.

«Центру строительного аудита и сопровождения» как представителю негосударственной экспертизы, вступление в ассоциацию даст возможность принимать участие в обсуждении законодательных инициатив в области экс-

пертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, проектирования и градостроительного законодательства в целом, а также обмениваться опытом с экспертными субъектами РФ.

По мнению президента АЭСП Игоря Горячева, стремление негосэкспертиз войти в Ассоциацию заслуживает уважения и поддержки. Желание частных компаний соответствовать стандартам госэкспертизы, к которой заведомо предъявляются более высокие требования, говорит о развитии института негосэкспертизы и появлении крупных и сильных компаний, работающих на будущее. «Уверен, что совместная работа государственных и частных компаний позволит нам, в рамках де-

ятельности АЭСП, выработать единый универсальный подход к проведению экспертизы, единые правила игры, учитывающие интересы всех участников рынка, и, надеюсь, повысить качество услуги по проведению экспертизы. В наших ближайших планах создание реестра заключений экспертизы, в котором будут учитываться заключения и коммерческих организаций, подписавших соглашение с АЭСП», – говорит Игорь Горячев.

Генеральный директор «Центра строительного аудита и сопровождения» Роман Алексеев уверен, что вступление в такое авторитетное профессиональное сообщество, как АЭСП, открывает для компании новые возможности по обмену опытом с другими



Роман Алексеев и Игорь Горячев

экспертизами, участию в единой информационной среде, а также подтверждает соответствие ор-

ганизации жестким требованиям и высоким стандартам профессионального сообщества.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Рикардо Бофилл: «Архитектура – это лишь в незначительной степени талант, а в основном это профессия, которую постигают годами»

Наталья Бурковская. Знаменитый испанский архитектор Рикардо Бофилл – потомственный зодчий, человек искусства, стоящий у истоков нескольких архитектурных стилей, рассказал читателям «Кто строит в Петербурге» о том, что такое «градсовет по-барселонски» и почему скучно работать в одном стиле.

– Ваша мастерская находится на месте бывшего производственного предприятия. Реконцепция – один из принципов работы вашей мастерской?

– Это был первый пример реконструкции промышленного здания под иные функции. Работа была сложной, потому что здесь находился цементный завод, который загрязнял все вокруг. Почти два года ушло у нас на восстановление башен и снос разрушенных объектов, оформление интерьера, ландшафтные работы, посадку эвкалиптов, оливковых деревьев и кипарисов.

Такие фабрики есть во всех городах, и все они постепенно требуют реконцепции. В Барселоне это

произошло давно: я начал работать над проектом офиса 25 лет назад. У вас сегодня лишь начался подобный процесс. Петербург – прекрасный город, город исключительной красоты и гармонии, и пока еще нет рецепта его реновации. Ведь старые здания нужно не только трансформировать функционально и модернизировать, необходимо оставить часть их первозданного вида. Все должно быть гармонично. Современные российские архитекторы сегодня не настроены сохранять прошлое, они стремятся реализоваться самостоятельно, а следовательно, снести старое и построить новое. Наверное, должно пройти немного времени...

– Сегодня вы работаете над подобными проектами?

– Да, я делал много проектов трансформации во Франции, Италии, Германии, США, Чехии. Например, в Праге мы создали на базе старого промышленного производства большой современный мультимедийный комплекс, где находится редакция крупной национальной газеты. Каждый раз, обращаясь к подобным проектам, нам приходится решать, что сохранить, что реконструировать, а что снести. Кстати, реконцепция промышленных объектов сегодня входит в моду. Не так давно нам заказали реконструкцию складов в Бруклине.

– Кто и как в Барселоне определяет параметры новых проектов?

– В Испании существует общая система ограничений и правил для архитекторов, плюс в каждом городе есть свод собственных правил. В Барселоне, например, общественность очень активно участвует в обсуждении вопросов градостроительства. Если речь идет о реставрации или реконцепции, то общественность всегда «за». Когда архитектор пытается реализовать новый смелый проект, то он сталкивается с противостоянием. Так было с моей гостиницей W на берегу моря. Изначально ее высота была намного выше, и она стояла глубже

в море на намывных территориях, но после долгого и активного обсуждения на барселонском «градсовете» мне пришлось изменить свой проект, как я считаю, не в лучшую сторону.

– Что стало причиной недовольства?

– Я считаю, что виной всему политические мотивы. К сожалению, строительство таких знаковых объектов всегда связано с политическими аспектами. Так, отель W стоит на берегу, и многие местные жители считали, что это будет препятствовать их проходу на пляж. Однако в Испании все пляжи государственные. Я полагал, что на пля-

объект

«Северная Долина» сдается досрочно

Любовь Андреева. Компания «Главстрой-СПб», входящая в строительный сектор диверсифицированной промышленной группы «Базовый Элемент», сообщила о досрочном вводе в эксплуатацию четвертой очереди жилого комплекса «Северная Долина» общей площадью 182 тыс. кв. м.

Четвертая очередь строительства включает в себя 3 многоквартирных корпуса высотой в 27 этажей, занимающих земельный участок площадью 45,2 га. К заселению готовы 3575 квартир с полной чистовой отделкой общей площадью 153,5 тыс. кв. м. Площадь встроенно-пристроенных помещений – 24 тыс. кв. м. Также построены две автостоянки на 270 машино-мест и 291 машино-место.

Все строительные и отделочные работы выполнены в соответствии с проектом, стандартами, строительными нормами и правилами. При возведении корпусов использовались современные технологии и материалы. Дома сданы досрочно. В настоящее время первые жители уже получили ключи от своих квартир.

На сегодняшний день в жилом комплексе «Северная Долина» возведены дома в составе трех оче-

редей строительства общей площадью порядка 570 тыс. кв. м и детский сад на 190 мест. Архитектурно-планировочные решения нового района выполнены собственным архитектурным бюро «Главстрой-СПб». Всего проектом предусмотрено строительство 2,7 млн кв. м жилья, а также объектов торговой, развлекательной и социальной инфраструктуры площадью 375 тыс. кв. м. Количество жителей, которые будут

проживать в квартале, составит 80 тыс. человек. Бюджет проекта – 75 млрд рублей.

В составе «Северной Долины» будут построены детские сады почти на 3000 мест, школы на 9210 мест, взрослая и детская поликлиники, магазины, библиотеки, а также отделения полиции, пожарной части, станция скорой помощи, отделения связи. Проектом также предусмотрено строительство собственного торгового-развлекательного комплекса общей площадью 40 тыс. кв. м, гостевых парковок и подземных паркингов.

мнение



Алексей Гусев, коммерческий директор ООО «Главстрой-СПб»:

– Строительство ЖК «Северная Долина» – одного из масштабных проектов комплексного освоения территорий в Санкт-Петербурге – ведется стабильно высокими темпами, и в ближайшие годы мы не планируем снижать заявленную динамику. Разумная и доступная ценовая политика компании позволяет людям с разным уровнем доходов улучшить свои жилищные условия. Мы будем прилагать все усилия, чтобы новый комплекс понравился его жителям и стал хорошим примером современного комфортного городского квартала.

К сожалению, строительство знаковых объектов всегда связано с политическими аспектами.

Рикардо Бофилл, испанский архитектор

же бедные и богатые могут сравняться, но мои доводы не были услышаны...

— **Вы работаете во многих странах. Теперь у вас есть опыт работы в России. Как вы считаете, быть архитектором в России сложно?**

— Да, сложно. По причине исторического развития. У вас существует очень сложная и запутанная система СНиПов и нормативов, действующих еще с советских времен. Под них трудно подстроиться. Адаптировать эти требования к современным мировым стандартам в России стали лишь недавно. Нормативы должны стоять на страже безопасности, но не должны препятствовать творчеству. Например, аэропорт в Барселоне я создал в обход нормативов (терминал барселонского аэропорта признан лучшим архитектурным проектом Европы 2011 года. — Прим. ред.). Многие иностранные архитекторы остаются непонятыми в вашей стране, так как не учитывают вековые традиции и предпочтения русских людей.

— **Вы не раз говорили, что активно интересуетесь вопросами строительства социального жилья. Так, ваши архитекторы работают над серией панельных домов для России. Расскажите об этом проекте.**

— Сейчас мы разрабатываем проект недорогого социального жилья для многих районов мира, например, для Африки, Латинской Америки и для других стран. Меня

очень заинтересовала панельная технология жилья в России. Я захотел изменить унылые панельные блоки, превратить новостройки-трущобы в удобные микрорайоны со всей необходимой инфраструктурой. Изначально моей задачей стало создание районов, где будут смешаны социальные слои. Я начал заниматься этой проблемой еще в эпоху Горбачева и встречался с вашими чиновниками. Однако в те времена еще не сложилась благоприятная ситуация для реализации этих проектов. Сейчас пришло время модернизации панельного домостроения, и мы пытаемся сотрудничать с участниками этого процесса и адаптировать наши проекты к вашим климатическим условиям.

— **В одном из интервью российскому журналу вы упоминали о возможности создания архитектурного бюро в России. Сегодня это так и осталось мечтой, или вы работаете над данным вопросом?**

— Пока вопрос еще не решен. Но это не мешает нам активно сотрудничать с архитекторами, застройщиками и девелоперами России. Я и мои сотрудники часто ездим в Москву и Санкт-Петербург, проводим регулярные пресс-конференции с российскими партнерами. Кстати, в нашей мастерской работает несколько русских архитекторов. И в каждом нашем проекте на территории России у нас есть свой партнер из числа русских архитекторов, который адаптирует наши идеи к вашим реалиям. Может быть, мы и задумаемся над открытием бюро, но пока не понятно, в какой форме это будет. Вопрос даже в том, где мы будем работать. Здесь у нас своя студия, где мы чувствуем себя свободно и комфортно, а в Москве, например, я такого места не представляю.

— **Как вы относитесь к копиям в архитектурном мире?**

— Значительных архитекторов, способных изменить мировоззрение людей, в современном мире становится все меньше. Сегодня архитектура уже не создает что-то абсолютно новое, а перерабатывает

идеи, адаптируя их к современным требованиям. Нельзя реализовывать проекты одного стиля во всех странах мира. Должны быть разные архитектурные идеи, а не клоны одинаковых зданий. Нужно создавать актуальные проекты, соответствующие образу жизни людей конкретного города, их потребностям, и каждый раз создавать что-то новое.

— **Вам нравится Петербург?**

— Петербург — один из самых красивых городов Европы. Это город приятный и комфортный для пребывания. Здесь все создано на одном дыхании, одним волевым жестом. Настоящий неоклассический город, созданный для Европы и по образцу Европы.

— **За время работы в Петербурге у вас появились друзья в архитектурной среде?**

— Да. У меня появилось много друзей, в том числе и в архитектурной среде. Это очень интеллигентные и высокообразованные люди.

— **Много ли у вас предложений о сотрудничестве из России?**

— У нас уже есть несколько проектов в Петербурге. Сейчас мы ведем работу над крупным проектом экономичного жилья. Это микрорайон, построенный из новой системы панелей. Он должен стать первым примером удобного и экономичного жилья.

— **Архитектура — это ваш семейный бизнес?**

— Все мои родственники были городскими жителями и представителями либеральных профессий: музыканты, врачи, архитекторы. Мой отец был архитектором, моя сестра — архитектор, мой сын — тоже архитектор. Архитектура состоит из двух основополагающих вещей: в незначительной степени — это талант, и основная часть — это профессия, которая постигается годами.

Автор благодарит компанию RBI за предоставленную возможность познакомиться лично с Рикардо Бофиллом, его творчеством и прекрасной Барселоной.

объект

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС на улице Новгородская, 23, включает элитный жилой дом «Александрия» и деловой центр «Базель»

Это 59-й завершённый объект в активе Холдинга RBI и первый петербургский проект, реализованный по замыслу известного испанского архитектора Рикардо Бофилла, чьи произведения украшают 53 страны мира.

Светлое 9-12-этажное здание, обращенное фасадом к Смольному собору, органично вписывается в исторический центр Петербурга. Отличительной особенностью здания является его архитектура. Проект решен в стиле неоклассики, свойственной испанскому мэтру. Стройные колоннады придают фасаду перспективу, а изящное обыгрывание оконных проемов и других деталей делает здание заметным издалека. В жилом комплексе представлен широкий выбор 1-5-комнатных квартир площадью от 40 до 190 кв. м, которые отличает европейская выверенность инженерии и функциональность планировочных решений. На верхних этажах — квартиры с видами на Смольный собор, Неву, Таврический сад и Большеохтинский мост.

Внутренние интерьеры комплекса, включающие холлы, вестибюли, коридоры, лестничные пролеты, выполнены по эксклюзивному дизайн-проекту. «Изоминка» комплекса — внутренний двор, расположенный на стилобате на уровне 4-го этажа. Он представляет собой променады для жильцов дома, где выполнены мощение, озеленение, комплексное благоустройство, размещена детская площадка.

Гармонично дополняет ансамбль внутреннего двора скульптура «Паруса Александрии», выполненная из кортеновской стали по дизайн-проекту Рикардо Бофилла.



ДОСЬЕ

Рикардо Бофилл (Ricardo Bofill)
Родился в 1939 году в Барселоне. Окончил Французский институт в 1955 году, в 1956-м — Высшую техническую школу архитектуры в Барселоне, в 1960-м — Архитектурную школу Женевского университета. В 1963-м основал собственную мастерскую Taller de Arquitectura в Барселоне. На его счету 500 реализованных проектов в 50 странах мира.

объект

TIME открывает продажи

Наталья Бурковская. Компания «Северный город» (RBI) открыла продажи в жилом доме TIME на улице Заозерная, 3а.



Объект рассчитан на 400 квартир площадью от 37 до 120 кв. м. Четырнадцатизэтажный жилой комплекс комфорт-класса общей площадью 42 тыс. кв. м строится в Московском районе, в пятиминутной доступности от метро «Фрунзенская». Проект создан ОАО «ЛЕННИИ-ПРОЕКТ», мастерской № 1 под руководством М.И. Лапшиной. Срок окончания строительства — 4 квартал 2016 г.

На территории объекта находится газольдер — памятник промышленной архитектуры 1881 года, который будет реконструирован, после чего в нем разместится паркинг на 89 машино-мест.

В доме представлен широкий выбор 1-4-комнатных квартир, в том числе и с европланировками, гардеробными, нишами для встроенных шкафов, кладовками, террасами.

Отделка входных групп и холлов выполнена по индивидуальному дизайну с тематическими элементами, отражающими название проекта. Просторные входные группы и холлы (от 35 кв. м), стеклянные входные двери, светлые тона интерьера — все это подчеркивает европейский стиль жизни, который в полной мере ощутят жильцы Дома TIME.

«Название проекта отражает связь времен, которая прослеживается и в архитектуре комплекса. Дом строится в стиле неоклассицизма, преобладающего в этом районе. Изящный оштукатуренный фасад цвета «кофе с молоком», облицовка цокольного этажа натуральным камнем, элегантные пилястры, чугунные кованые решетки, высокие эркеры, колонны позволяют дому идеально вписаться в окружающую застройку», — рассказыва-

ет директор по продажам «Северного города» Андрей Останин. Такие важные нюансы, как бесшумные лифты, опускающиеся в подземный отапливаемый паркинг, мини-пантусы для колясок, коллекторная система разводки отопления (трубы скрыты в полу, нет препятствий для размещения мебели), специальные места для установки кондиционеров на фасаде с встроенной системой для отведения конденсата, электрические розетки на правильной высоте, а также в ванной комнате, на лоджии и балконах — безусловно, сделают жизнь в доме комфортной. Проектом предусмотрен уютный и стильный внутренний двор. В нем предусмотрены тематические игровые комплексы из экологически чистых материалов для малышей, спортивная площадка для подростков и зона отдыха для взрослых. Обилие зелени во дворе (клумбы, кустарники, деревья — крупномеры), а также ограничение въезда автомобилей, сделают прогулки безопасными и дарящими наслаждение.

Строители готовят подарки к Новому году

Наталья Бурковская. С начала года в Петербурге введено в эксплуатацию 2,37 млн кв. м жилья, что превышает прошлогодний показатель на 25%. За ноябрь в эксплуатацию введено 49 домов, а на рынок выведено двенадцать новых объектов. Это своеобразный рекорд уходящего года. По мнению аналитиков, декабрь также преподнесет парочку сюрпризов.

С начала 2013 года в городе построено 592 жилых дома на 39 967 квартир общей площадью 2 370 972,1 кв. м. За аналогичный период прошлого года петербургскими строителями было возведено 466 домов общей площадью 1 778 314,9 кв. м. Об этом сообщила пресс-служба Комитета по строительству. За ноябрь 2013 года введено в эксплуатацию 49 домов на 4236 квартир, что составляет 214 649,7 кв. м.

В ноябре выведено на рынок двенадцать новых объектов, пять из которых расположены на границе города и области.

Так, компания «ЛенСпецСМУ» вывела на рынок квартиры во втором корпусе ЖК «Галант» в Московском районе. «Отделстрой» вывел на рынок третью очередь в ЖК «Новый Оккервиль», «Строительный трест» начал продавать квартиры в очередном корпусе ЖК «Капитал», «УНИСТО Петросталь» представила ЖК «Аннинский парк», а «Ленстройтрест» получил разрешение на строительство и открыл продажи в первой очереди ЖК «IQ Гатчина». Разрешение получили и ЗАО «Северный город» на проект TIME в Московском районе, Norrmann – на возведение ЖК «Десяткино» в Мурино, и ГК «ПРОК» – на ЖК «Кудров хаус». Кроме того, «БФА-Девелопмент» начал строить новый жилой микрорайон «Огни залива» на участке площадью 30 га на пересечении проспектов Героев и Ленинского.

Полностью сменилась тройка лидеров среди районов по вводу жилья. В этом месяце первое место занимает Выборгский район, где построено 158 458,5 кв. м, или 3575 квартир. На втором месте оказался Центральный район – 15 479,6 кв. м (119 квартир). Кировский район, в котором сдано в эксплуатацию 13 276,5 кв. м жилья (265 квартир), занимает третье место.

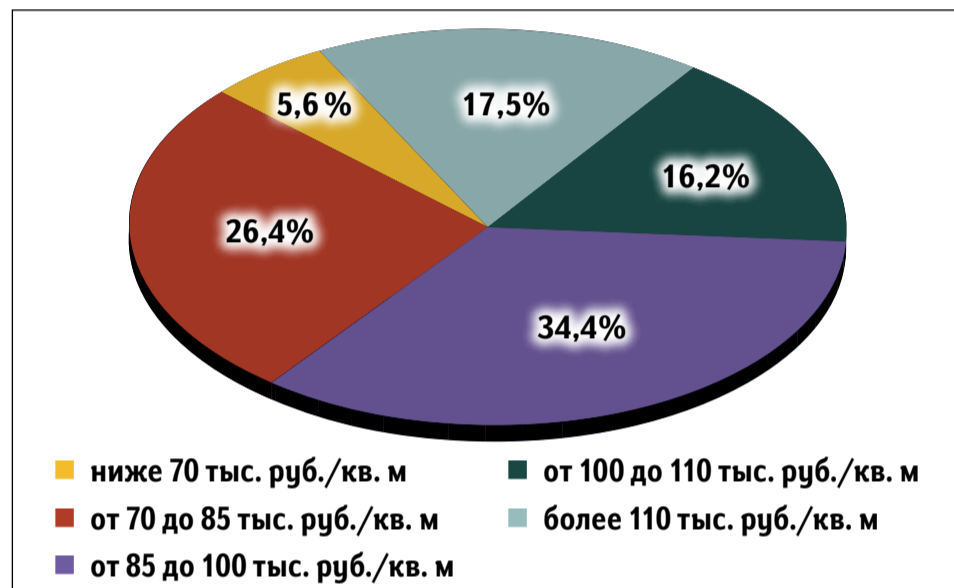
В рейтинге индивидуального строительства уверенно лидирует Петродворцовый район: там построено 16 домов общей площадью 4221,1 кв. м. На одну строчку опустился Курортный район – 7 домов общей площадью 2407 кв. м. Замыкает ноябрьскую тройку лидеров Колпинский район, в котором возведено 5 домов (552,5 кв. м жилья).

Предприятие по производству железобетонных панелей с бетоносмесительным узлом введено в эксплуатацию в Выборгском районе, завод по производству энергетического оборудования построен в Колпинском районе.

Новые торговые комплексы появились в Приморском, Пушкинском районах, административный и общественно-деловой комплекс – в Центральном районе, а бизнес-центр сдан в эксплуатацию в Петроградском районе. Также открыт туристско-гостиничный комплекс в пос. Солнечное.

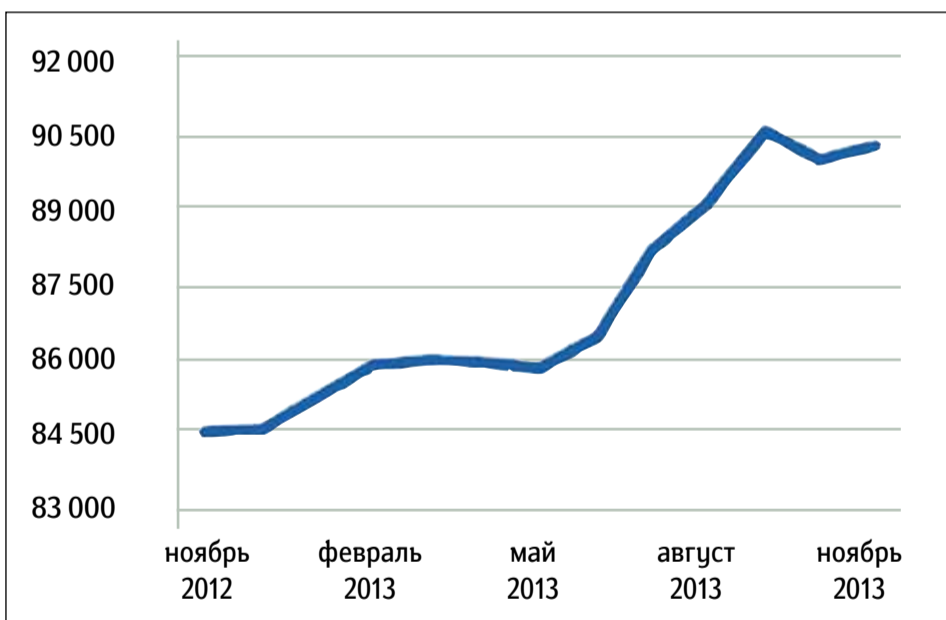
Согласно исследованиям bn.ru, за минувший месяц средняя цена предложения на рынке строящегося жилья в рублевом эквиваленте выросла на 0,3%. Показатель средней цены предложения квартир в новостройках в ноябре 2013 года составил 90,3 тыс. рублей за кв. м. По данным департамента аналитики «НДВ СПб», средняя стоимость квадратного метра строящегося жилья в нашем городе выросла на 0,18% по отношению к преды-

Структура спроса на вторичном рынке в зависимости от цены предложения



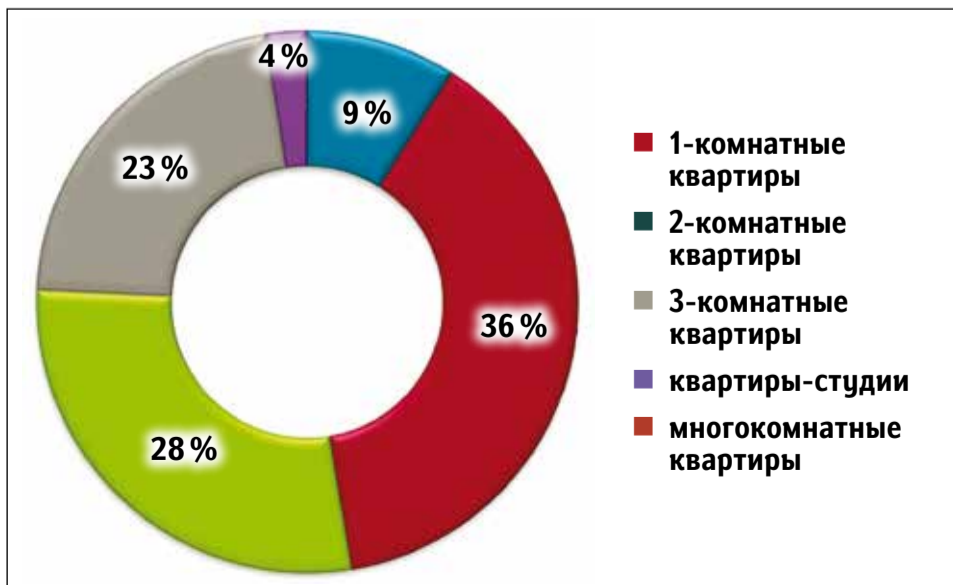
Источник: ГК «Экотон»

Динамика средней цены предложения, руб./кв. м



Источник: БН.ру

Структура предложения квартир в новостройках Санкт-Петербурга по типам квартир, ноябрь 2013 г.



Источник: НДВ СПб

дущему месяцу, введенного в эксплуатацию – на 2,8%.

В ноябре 2013 года средняя стоимость квадратного метра жилья в строящихся домах Санкт-Петербурга составила 102 679 рублей, в сданных – 121 509 рублей.

В структуре предложения в ноябре продолжилось сокращение более дешевых квартир в пользу более дорогих. Изменения произошли в среднем ценовом сегменте. Так, категории 75-90 тыс. рублей за кв. м и 90-120 тыс. рублей за «квадрат» сократились. В результате возросли доли групп квартир стоимостью более 120 тыс. рублей за кв. м (данные НДВ).

На рынке новостроек в ноябре преобладали студии, одно- и двухкомнатные квартиры. Как и в предыдущие осенние месяцы, это составило почти 75% рынка. Трехкомнатные квартиры занимают чуть больше 20% предложения квартир в строящихся домах, четырехкомнатные и более – всего 3% от общего объема.

Максимальный рост средних цен в строящихся домах был отмечен на студии

(+ 1,3%). 1-комнатные квартиры выросли в цене на 0,3%, 2-комнатные – на 0,4%, 3-комнатные – на 0,8%, и многокомнатные – на 0,6%.

Во введенных в эксплуатацию домах отрицательная динамика была зафиксирована лишь на многокомнатные квартиры, где средняя цена за квадратный метр сократилась на 0,2%. По всем остальным типам квартир динамика положительная: студии – плюс 1,1%, 1-комнатные квартиры – плюс 0,8%, 2-комнатные – плюс 0,24%, 3-комнатные – плюс 0,9%.

Если по сданному жилью в лидеры выбился Выборгский район, то в общей структуре предложения по районам лидирует Приморский район, а Выборгский занимает второе место. Вместе два этих района предлагают 33% новостроек от всего объема рынка. Далее следуют Московский и Невский районы, где концентрируется около 20% новостроек. Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском, Фрунзенском и Кировском районах – по 2-3% на район.

В разрезе классов строящегося жилья в ноябре был отмечен рост средних ценовых показателей во всех сегментах. Максимальный рост средней стоимости квадратного метра зафиксирован в классе «комфорт» – 1,68%. В классе «эконом» рост составил 0,5%, сегменты «бизнес» и «элит» выросли примерно на 0,3%.

Во введенных в эксплуатацию объектах ситуация, аналогичная строящимся домам. Максимальный рост также отмечен в сегменте «комфорт» – 1,87%. «Эконом» и «бизнес» выросли на 0,5% и 1% соответственно. Элитный сегмент остался практически без изменения (+ 0,06%).

Интересную тенденцию выявила прошедшая на прошлой неделе выставка «Жилищный проект»: первичный рынок Петербурга все чаще отбирает клиентов у вторичного, а на вторичке спросом пользуются в основном дома последних лет постройки. Если на первичном же рынке средняя стоимость жилья выросла примерно на 7%, то на вторичном рынке цены за год практически не выросли (увеличение средней цены составило всего 0,6%).

Как сделать мир зеленым



Елена Чиркова. Грин-девелопмент все активнее развивается в России. Все больше застройщиков уделяют внимание энергоэффективным технологиям, которые позволяют сократить затраты на содержание зданий и не вредят окружающей среде.

О том, почему зеленое строительство привлекает девелоперов и с какими трудностями застройщики сталкиваются при реализации экопроектов, эксперты рассказали во время круглого стола «Green-девелопмент в Петербурге».

«Настолько зеленый, насколько это возможно»

Место проведения круглого стола организаторы выбрали тоже «зеленое» – отель сети Radisson, входящей в международную группу Carlson Rezidor.

Приветствуя спикеров, генеральный управляющий отеля Джон Лозассо подчеркнул: «Все наши отели настолько зеленые, насколько это возможно».

Поскольку группа Carlson Rezidor включает в себя более тысячи отелей, располагающихся по всему миру, идея сохранения экологии и окружающей среды представляется для руководства само собой разумеющейся. Во всех отелях группы используют только современные технологии, позволяющие сокращать энергозатраты, расход воды и тепла. Так, все отели Carlson Rezidor в течение 5 лет должны сократить энергопотребление на 25%.

Для гостиниц также предусмотрена экологическая сертификация The Green Key («Зеленый ключ»), подтверждающая, что отель работает в соответствии со всеми требованиями, предъявляемыми международными организациями по охране экологии.

В настоящее время The Green Key есть у всех отелей Radisson, несмотря на то, что большинство из них расположены в исторических зданиях, построенных в прошлом веке.

Талая вода как способ сэкономить

В Петербурге за последние годы появилось несколько зеленых проектов коммерческой и жилой недвижимости. Вице-президент ГК Leorsa Ольга Пономарева уверена, что рынок сегодня готов к ним как с точки зрения клиентов, так и с точки зрения застройщиков. Группа, например, реализует амбициозный проект Eightedges на Малоохтинском проспекте. Это

бизнес-центр, спроектированный согласно всем требованиям Британского совета офисов и получивший международную сертификацию LEED Gold.

Г-жа Пономарева рассказала, что, когда компания приняла решение о строительстве зеленого бизнес-центра, встал вопрос о том, как выбрать подрядчиков и где найти специалистов, которые разделяли бы принципы экологичного строительства. «Нам пришлось обратиться к специалистам из Европы, и проект будущего бизнес-центра разрабатывала английская архитектурная компания Grimshaw Architects», – сказала г-жа Пономарева.

При проектировании Eightedges использованы: солнцезащитные фасады, позволяющие не только обеспечить комфортную работу людям, но и значительно снизить расходы на охлаждение помещений, системы рекуперации тепла, которые зимой направляют излишки теплого воздуха из паркинга на крышу. Так решается проблема с потреблением воды: за счет тепла образуется талая вода, которая идет на техническое обслуживание здания, в том числе на уборку. Технической становится также и дождевая вода, которая летом идет на полив территории.

Привлекательность зеленого строительства во многом и в том, что оно выгодно и с точки зрения экономики. «У нас есть цифры по США, там разница арендной ставки между обычным офисом и зеленым составляет 25%. А разница цен при продаже офисных помещений достигает 65%, причем плюс в цене относится к обычным офисам», – поясняет Ольга Пономарева.

Жилье в зеленом доме

Экопроекты в отрасли жилищного строительства также становятся все более популярными. Так, к началу декабря этого года компания Mirland Development полностью сдала первую очередь в новом жилом комплексе «Триумф Парк». Сейчас идет строительство домов второй и третьей очереди.

Жилой экомкомплекс на Пулковском шоссе стал первым в России жилым проектом, получившим международную серти-

фикацию BREEAM. Руководитель направления по экологии Mirland Development Corporation Анна Шульдешова рассказывает, что реализация проекта осуществляется в рамках проекта комплексной застройки на территории площадью 40 гектаров.

В домах «Триумф Парка» установлены светодиодные лампы и вся сантехника водосберегающая. Большое внимание также уделено разделному сбору и вывозу мусора: установлены мусорные баки для бытовых отходов, пластика и бумаги. По словам Анны Шульдешовой, даже 97% строительного мусора отправляется на переработку.

Главное требование, которое застройщики и эксперты предъявляют к экопроектам, как жилым, так и коммерческим, – это энергоэффективность.

Компания Scavery во время строительства жилого дома премиум-класса на Шпалерной улице проводила энерго моделирование, позволившее определить, как энергетическая нагрузка распределяется по зданию и какие показатели экономии ресурсов будут у готового объекта.

Генеральный директор компании Scavery Александр Сиротин рассказывает: моделирование показало, что применение технологий зеленого строительства позволяет на 24% сэкономить электроэнергию, на 20% – воду, а экономия тепла составляет около 30%. «Все это достигается за счет использования «серой» воды для технических нужд комплекса, использования светодиодных ламп в освещении, применения современных стеклопакетов и покрытий в виде энергоэффективной пленки, систем рекуперации тепла».

Основной вопрос, который задают как застройщики, так и потенциальные покупатели экожилища, – это его стоимость. «То, что волнует инвестора, – инвестиции и эксплуатационные затраты, – добавляет директор департамента энергоэффективных и экологических решений и технологий Бюро Техники Евгений Тесля.

Г-н Тесля согласен, что повторное использование серой воды, системы автоматизации и диспетчеризации и системы рекуперации тепла –

это основные технологии, которые позволяют снизить размер инвестиций на этапе покупки технических условий на энергоносители.

Александр Сиротин также отмечает, что зеленые технологии, которые применяли на строительстве дома на Шпалерной, добавили 850 рублей к себестоимости строительства квадратного метра, но эти затраты легли на плечи застройщика, и они не учитываются при формировании ценообразования объекта.

Сертификат как показатель экологичности

Главный показатель объекта зеленого строительства – это его сертификат. Эксперты уверены: если проект одобрен комиссией и ему присужден тот или иной сертификат, можно быть абсолютно уверенным в его экологичности и энергоэффективности.

LEED-консультант L'Architects Ltd по проектам SRV в России Франческо Алликс рассказывает, что в 80-е годы в мире появилось огромное количество различных сертификационных систем: практически в каждой стране были собственные сертификаты. Однако со временем основными международными сертификационными системами стали LEED и BREEAM. Компания L'Architects работает по обеим системам. В России сегодня 35 проектов строительства проходят сертификацию по системе LEED и всего 25 проектов – по системе BREEAM.

Г-н Алликс говорит, что в России число сертифицированных зданий, в сравнении с Европой, Америкой и развитыми странами Азии, очень мало. Однако зеленое строительство начинает развиваться, и это значит, что застройщики сегодня все чаще задумываются не только о количестве, но и о качестве объектов.

Франческо Алликс подытоживает: «Меня часто спрашивают, что такое зеленое строительство? Многие считают, что можно посадить пару деревьев и разбить газон, но этого, конечно, недостаточно. Зеленое строительство – это прежде всего баланс между обществом, экономикой и окружающей средой».

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **На КАД появится многофункциональная АЗС.** Компания City78 станет первым девелопером в проекте Росавтодора по строительству частными инвесторами объектов дорожного сервиса вдоль федеральных трасс. Компания построит многофункциональную зону АЗС на КАД. Проект Росавтодора предусматривает строительство подобных объектов на большинстве федеральных трасс. Пилотный комплекс АЗС будет построен в районе деревни Сойкино Ломоносовского района Ленобласти, на участке 3 га. Он включает: автозаправочную станцию, станцию техобслуживания, ресторан быстрого питания, магазин и отель.

■ **НЖК приступила к застройке последнего участка в «Янино-1».** «Национальная жилищная корпорация – Ленинградская область» (НЖК-ЛО) приступила к строительству последних секций таунхаусов в малоэтажном жилом комплексе «Янино-1». Летом 2014 года в комплексе будет полностью завершено строительство всех жилых объектов.

В течение полугода будет построен 61 таунхаус площадью 78-117 кв. м с придомовыми земельными участками в 2-3 сотки. В 2013 году построено 57 секций таунхаусов. Практически все они проданы.

■ **На Якорной ввели в эксплуатацию логистический комплекс.** Строительство большого логистического комплекса, состоящего из трех зданий, закончено, и комплекс введен в эксплуатацию. Комплекс расположен по адресу: Якорная, 5, корпус 3, литеры Б, В, Г. Напомним, что строительство комплекса на участке между Магнитогорской и Якорной улицами было начато ООО «Прона» в январе 2013 года. Тогда у застройщика возникли проблемы с согласованием объекта, поэтому все разрешительные документы компания получила только в июне.

■ **Началась реконструкция Никольского рынка.** Компания «Никольские ряды» получила официальное решение Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) о предоставлении в аренду участка на Садовой улице для размещения строительной площадки.

Инвестор с начала 2000-х годов планирует создать на этом месте многофункциональный комплекс (МФК). Проект предусматривает реставрацию и приспособление под современные функции Никольского рынка (Садовая ул., 62). Это объект культурного наследия федерального значения, пребывающий в полуразрушенном состоянии. По результатам историко-культурной экспертизы, в аварийном состоянии находится более 70% зданий.

Проект Никольского рынка приспособления под МФК разработан в архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры». Он предусматривает создание бизнес-центра класса «А», конференц-центра, ресторанов, кафе, торговой галереи и гостиницы.

По документам КУГИ ЗАО «Никольские ряды» получило в аренду участок площадью 4875 кв. м. Срок аренды – до 7 июня 2015 года. Соответственно, к тому времени должны быть проведены реставрационные работы.

Дмитрий Брызгалин: «Понятие «дом» должно включать всю территорию жилого комплекса и окружающее его пространство»

Евгений Иванов. Правительство Петербурга согласовало проект планировки ГК «ГОРОД» в Приморском районе между берегом реки Каменки и Плесецкой улицей. На территории более 100 га инвестор собирается возвести 1,9 млн кв. м площадей. Вся социальная инфраструктура будет построена за свой счет. Группа стала первым застройщиком на питерском рынке, реализующим соцобъекты по новой схеме.

Это будет самодостаточная в плане инфраструктуры территория, и только на создание социальных объектов компания готова потратить порядка 5 млрд рублей. О том, выгодно ли реализовывать такие проекты, как будет развиваться строительный рынок и что предпочитают современные покупатели, нам рассказал генеральный директор Группы Компаний «ГОРОД» Дмитрий Брызгалин.

— Какое место на рынке жилья Петербурга занимает Группа Компаний «ГОРОД»?

— Сегодня наша компания находится в числе лидеров строительного рынка Петербурга. В общей сложности в строительстве у нас находится около 450 000 квадратных метров, из них более 300 000 квадратных метров — это общая площадь квартир. Мы реализуем проекты квартальной застройки, в рамках которых последовательно развиваем сегмент комфортного жилья. Для создания качественной жилой среды во всех наших проектах мы используем современные строительные технологии и новейшие материалы, а также применяем эффективные методы управления процессом строительства.

— Расскажите, какие объекты и где строит сегодня компания?

— Сегодня у Группы Компаний «ГОРОД» на этапе строительства находится два жилых комплекса в Красносельском районе,

рядом с Финским заливом и один жилой комплекс в Приморском районе.

На пересечении Ленинского проспекта и проспекта Героев идет строительство жилого комплекса «Ленинский парк». В рамках проекта возводятся семь кирпично-монолитных корпусов высотой 19-22 этажа. Проектом предусматривается строительство подземного отапливаемого паркинга. Территория комплекса будет круглосуточно охраняться. Интересно, что наибольшей популярностью здесь пользовались квартиры с террасами и панорамными видами на Финский залив.

Второй объект нашей компании носит название «Прибалтийский». Он возводится вдоль улицы Маршала Казакова. Всего на данной территории будет построено пять кирпично-монолитных корпусов высотой от 12 до 20 этажей площадью 130 тысяч квадратных метров. Комплекс будет обладать всеми характеристиками жилья комфорт-класса. Сдача первой очереди намечена на третий квартал 2014 года.

В сентябре этого года мы открыли продажи в новом проекте нашей компании — жилом комплексе «Морская звезда», который будет возведен на пересечении улиц Туристской и Оптиков. Здесь мы построим жилой комплекс общей площадью 80 172,4 квадратно-

го метра, из которых 43,5 тысячи «квадратов» будет жилье, а под коммерческие помещения приходится 10,3 тысячи квадратных метров.

Первые этажи во всех наших жилых комплексах будут отданы под коммерческие помещения. Это магазины, аптеки, отделения банков и почты, кафе и предприятия сферы бытового обслуживания.

— Кроме обеспечения необходимой инфраструктурой, что еще входит в понятие качественной жилой среды?

— Все проекты ГК «ГОРОД» формируют единую жилую среду с высокими потребительскими свойствами, предлагая при этом нашим покупателям дома с эргономичными планировками квартир, просторные холлы и входные группы, выполненные по авторскому дизайн-проекту, наличие колясочных и помещений для консьержей в каждом подъезде, благоустроенную придомовую территорию и качественное инженерно-техническое оснащение, например, лифты OTIS со спуском в подземный отапливаемый паркинг с любой лестничной площадкой. Также мы предлагаем приобрести квартиры в наших домах с чистовой отделкой европейского уровня и без нее.

Мы ориентируемся на европейские стандарты качества и успешно внедряем их в строительство наших объектов, при этом сохраняя демократичную ценовую политику. То, что мы выбрали правильную стратегию, подтверждает и тот факт, что спрос на строящиеся проекты в 2013 году соответствовал нашим ожиданиям. В комплексе «Ленинский парк» уже реализовано больше 70 процентов квартир, в «Прибалтийском» продано около 60 процентов квартир от общего предложения.

— Какие проекты вашей компании вы бы отнесли к разряду перспективных?

— Сейчас в стадии проектирования у нас находится квартал в Приморском районе. Двадцать девятого октября Правительством Санкт-Петербурга был согласо-

ван проект планировки этой территории. Под комплексную застройку здесь предполагается использовать участок площадью 102,64 гектара. Мы собираемся возвести комплекс зданий общей площадью около 1,9 миллиона квадратных метров.

Но самое главное, что это будет самодостаточная в плане инфраструктуры территория. Только на создание социальных объектов мы потратим порядка 5 миллиардов рублей. Мы построим четыре школы: одна на 550 мест и три не менее чем на 825 мест. Мы спроектируем и возведем пять детских садов: два минимум на 160 мест, два на 190 мест и один на 220 мест. Площадь этих объектов превысит 100 тысяч квадратных метров. Кроме того, во встроенных помещениях жилого комплекса будут размещены две поликлиники для взрослых и детей. В этом квартале наиболее полно реализуется наша концепция комфорт-класса, которую мы уже развиваем в проектах «Ленинский парк», «Прибалтийский» и «Морская звезда».

— Как вы относитесь к инициативе чиновников города и области о строительстве инфраструктуры за счет инвесторов?

— Данная инициатива, безусловно, положительно скажется на развитии Петербурга, поскольку большинство строительных компаний готовы заниматься реализацией объектов инфраструктуры. Главное, чтобы находились свободные земельные активы, пригодные для реализации проектов. В любом случае оставлять жилье без социальной и инженерной инфраструктуры не представляется возможным. Застройщики должны принимать ответственные решения и воплощать их в жизнь. Крупнейшие строительные компании Петербурга уже приняли новые правила игры и готовы работать по ним.

— Какие районы города стали самыми перспективными для вашей компании?

— На наш взгляд, самыми перспективными районами являются юго-запад и северо-приморская часть города. Юго-запад Петербурга привлекателен, так как здесь благополучная экология. Красносельский район — один из самых зеленых в городе, площадь его зеленых насаждений достигает 600 гектаров. Это район с хорошим уровнем транспортной доступности, а после открытия новых станций метро («Брестская», «Казаковская») и строительства но-

вых участков ЗСД и КАД доступность района улучшится в разы.

Северо-приморская часть города привлекательна с точки зрения проживания, это уже практически сформированная территория, которая осваивалась застройщиками на протяжении последних лет. Здесь активно развивается инфраструктура, открываются магазины, предприятия сферы обслуживания, школы, детские сады.

Оценив все плюсы и учитывая минусы, мы выбрали именно эти районы для реализации наших проектов.

— Какие требования к жилью предъявляет современный потребитель?

— Прежде всего, клиентам важно, чтобы понятие «дом» охватывало не только его квартиру или лестничную площадку, но и всю территорию жилого комплекса и окружающее его пространство. Именно поэтому покупатели все чаще интересуются нашим подходом к формированию комфортной жилой среды.

По нашим данным, петербуржцы делают выбор в пользу жилья с благоустроенной придомовой территорией. При выборе квартиры большая часть покупателей учитывает качество среды проживания, и это становится решающим фактором.

Хотя приемлемая цена квадратного метра по-прежнему остается важным критерием для выбора квартиры. Мы предлагаем дополнительный набор опций, который выходит за рамки стандартного жилья, но при этом наша ценовая политика остается демократичной.

— Как бы вы охарактеризовали современный строительный рынок Петербурга?

— Петербургский рынок строящегося жилья ориентирован на покупателя, который располагает широкими возможностями выбора, а между застройщиками существует конкуренция, благодаря которой совершенствуется продукт, развиваются коммуникации с потребителями.

В настоящее время повышаются требования, предъявляемые к потребителю, к качеству новых объектов. Покупатели все больше обращают внимание на техническое оснащение домов, архитектурно-планировочные решения, обеспеченность объектов торговой-социальной инфраструктурой. Это означает, что продуктовая линейка, предлагаемая на рынке, будет постоянно совершенствоваться и развиваться.



Охранная грамота

Марина Голокова. Федеральные власти утвердили требования к определению границ исторического поселения. Российское постановление не раскрывает принципиально новых понятий. Петербуржцы его расценивают скорее как еще один официальный шаг на пути к признанию Северной столицы историческим поселением федерального значения.

Постановление Правительства России от 28 ноября 2013 года № 1095 «Об утверждении требований к определению границ территории исторического поселения» опубликовано 3 декабря 2013 года. Документ уточняет правила игры при выявлении ограниченной территории исторического поселения и ее участников.

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» историческим поселением являются населенный пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия (в том числе выявленные) и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения. Такие территории должны входить в перечень исторических поселений федерального или регионального значения.

Постановление подчеркивает, что «границы исторического поселения могут не совпадать с границами населенного пункта». К слову, экс-губернатор Петербурга Валентина Матвиенко высказывала мнение о том, что к историческому поселению следовало бы отнести лишь центральную часть Северной столицы, а не весь город. Губернатор Георгий Полтавченко придерживается иного взгляда. Год назад он заявил о том, что нужно защищать не только исторический центр города, но и всю его территорию. По мнению губернатора, статус исторического поселения



даст Петербургу гарантию сохранения культурного наследия и позволит предупредить градостроительные ошибки.

В соответствии с требованиями, утвержденными в Постановлении Правительства РФ, решения об определении границ территории исторического поселения должны разрабатывать проектные, научно-исследовательские организации, обладающие опытом работы в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. Причем эту работу они могут вы-

полнять только по инициативе федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Федерации, а также органов местного самоуправления.

Постановление также устанавливает, что границы территории исторического поселения определяются на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований. На этой же основе определяется содержание материалов по обоснованию границы территории исторического поселения.

Правила описания и отображения сведений о расположенных на территории исторического поселения объектах культурного наследия, включенных в реестр, и объектах, составляющих предмет охраны исторического поселения, устанавливает Минкультуры России.

В конце прошлого года в Министерство культуры Смольный обратился с просьбой признать центр Северной столицы историческим поселением федерального значения. Проект зон охраны, на основании которого будут определены предмет охраны и границы исторического по-

селения, разработала архитектурная студия Н.Ф. Никитина. Документ проходит экспертизу.

Инициативу разработать критерии определения границ исторических поселений регионального значения взял на себя Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Чиновники подготовили законопроект, на основе которого будут определены перечень, границы и предметы охраны исторических поселений регионального значения.

Документ предусматривает поправки в закон 2007 года «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге». Составлением перечня исторических поселений регионального значения, анализом состояния их территорий и определением мер по их развитию как уполномоченный орган будет заниматься КГИОП. Кроме этого, для исторических поселений комитет будет устанавливать градостроительные регламенты, определять ограничения для использования земельных участков, а также согласовывать генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Любая строительная, реставрационная деятельность на территориях исторических поселений, таким образом, будет регулироваться КГИОП.

Список исторических поселений регионального значения, частей Петербурга и пригородов еще не утвержден.

официальная публикация

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СООБЩАЕТ о приеме заявлений на разработку документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования по следующим территориям

№	Адреса земельных участков
Колпинский район	
1	Территория, ограниченная ул. Александра Товпеко, Новой ул., Волховстроевской ул., Фанерной ул. в пос. Понтонный
Красногвардейский район	
2	Территория, ограниченная береговой линией реки Лубья, Камышинской ул., проектируемым проездом, полосой отвода железной дороги, участки 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12
3	Территория, ограниченная Рябовским шоссе, ул. Коммуны, береговой линией р. Лубья, границей функциональной зоны «ЭЖД»
Невский район	
4	Территория, ограниченная границей береговой линии реки Невы, береговой линией реки Утки, проектируемым проездом, участки 8, 11
Петродворцовый район	
5	Территория, ограниченная административной границей Санкт-Петербурга, полосой отвода железной дороги, Гвардейской ул., границей функциональной зоны «ПД» в г. Ломоносове

Заявление на разработку документации подается заинтересованным лицом в адрес Комитета по строительству с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения (не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости), срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес Комитета по строительству: 190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 76; телефон для справок: 570-32-89, 571-53-71.

О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНКУРСОВ на право разработки документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции

Организатор конкурсов — Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» — сообщает о результатах конкурсов, состоявшихся 11.11.2013

№ п/п	Адрес земельного участка	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1	Территория, ограниченная ул. Замшина, пр. Маршала Блюхера, Пискаревским пр., Бестужевской ул.	ООО «Стратегия»	16.05.2014
2	Территория северо-восточнее пересечения Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера	ООО «Стратегия»	17.11.2014
3	Территория северо-восточнее пересечения пр. Маршала Блюхера и Пискаревского пр.	ООО «Стратегия»	17.11.2014

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СООБЩАЕТ о прекращении приема заявлений на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции в отношении следующих территорий

№	Адреса земельных участков
Выборгский район	
1	Квартал 6 района Шувалово-Озерки
Калининский район	
2	Территория, ограниченная ул. Академика Лебедева, Финским пер., пл. Ленина, ул. Комсомола
Красногвардейский район	
3	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
4	Территория квартала 14а Ржевка-Пороховые, ограниченная ул. Лазо, пр., Ударников, пр. Наставников, Ириновским пр.
5	Территория, ограниченная осью реки Лубья, Камышинской ул., железнодорожной веткой Октябрьской железной дороги
Невский район	
6	Территория, ограниченная берегом р. Невы вдоль Октябрьской наб., осью р. Утки, границей с Ленинградской областью, участок 1
Петродворцовый район	
7	Территория, ограниченная Санкт-Петербургским ш., ул. Тургенева, ул. Плеханова, ул. Кропоткинской, ул. Грибоедова, проектируемой магистралью, Заводской ул., Волхонским ш., в пос. Стрельна

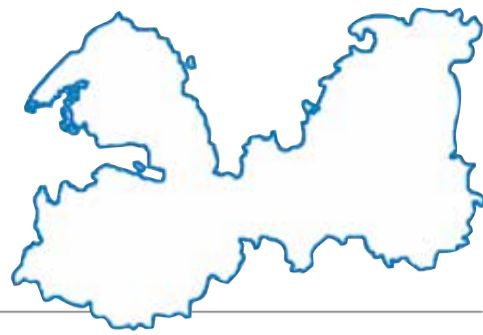
РЕКЛАМА



ПРИЕМ ЗАЯВОК НА ПУБЛИКАЦИЮ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

в Петербурге
Кто строит

Тел. 8 (812) 333-07-33 • info@ktostrait.ru



Революция при поддержке Газпрома

Варвара Гарина. На прошлой неделе губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко и председатель Правления ОАО «Газпром» Алексей Миллер подписали договор о сотрудничестве между Правительством Ленинградской области и ОАО «Газпром» в 2014-2015 годах.

Г-н Дрозденко назвал новое соглашение историческим, поскольку впервые оно включает не только газификацию населенных пунктов, но и реконструкцию объектов теплоэнергетики.

«При финансовой поддержке Газпрома мы хотим сделать революцию в коммунальном хозяйстве, модернизировать объекты теплоснабжения области. Сегодня сделан первый шаг – подписано соглашение. В течение нескольких лет компании Газпрома будут строить на территории области новые небольшие котельные и, что важно, одновременно проводить реконструкцию теплосетей. Идея о том, чтобы новые котельные вместе с сетями находились «в одних руках», нашла поддержку в Газпроме. В программу включено 84 объекта теплоэнергетики», – сказал губернатор области.

Александр Дрозденко выделил такие важные направления сотрудничества, как строительство газопроводов к Приозерску и в отдаленных районах области. Масштабными стройками в перспективе станут газификация портово-промышленной зоны Усть-Луга и размещение завода по сжижению газа. Сейчас ведется обоснование инвестиций, Газпром рассматривает два варианта строительства такого завода в Выборгском или Кингисеппском районах.

Достигнута договоренность о строительстве трех физкультурно-оздоровительных центров и 18 спортивных площадок с искусственными футбольными полями.

Развитие газораспределительной сети Ленинградской области осуществляется в соответствии с программой газоснабжения и газификации региона на 2012-2015 годы и генеральной схемой газоснабжения и газификации Ленинградской области.

Напомним, что трехлетняя программа газификации включает строительство 33 межпоселковых газопроводов с объемом финансирования 14,5 млрд рублей, в том числе со стороны ОАО «Газпром» –



Г-н Дрозденко назвал новое соглашение историческим, поскольку впервые оно включает не только газификацию населенных пунктов, но и реконструкцию объектов теплоэнергетики

8,2 млрд рублей, со стороны Ленинградской области – 6,3 млрд рублей.

В инвестиционной программе ОАО «Газпром» на 2014-2015 годы будут предусмотрены финансовые средства на выполнение проектно-исследовательских работ и экспертиз по реконструкции магистрального

газопровода «Кохтла-Ярве – Ленинград». Газпром также рассматривает возможность включения в инвестпрограмму на 2015 год строительства газопроводов-отводов к городу Приозерску, поселкам Подборовье Бокситогорского района и Рассвет Лодейнопольского района.

Подпрограммой государственной программы «Энергетика Ленинградской области на 2014-2029 годы» предусмотрены строительство, реконструкция и техническое перевооружение 84 объектов теплоэнергетики, расположенных в Лужском, Сланцевском, Бокситогорском, Приозерском, Волховском, Тихвинском, Кингисеппском, Подпорожском районах. Договором закреплены намерения Газпрома участвовать в реализации этой программы.

Подпрограмма сформирована на базе адресного перечня, разработанного Комитетом по топливно-энергетическому комплексу

Ленинградской области совместно с администрациями муниципальных образований при активном содействии ООО «Петербургтеплоэнерго». В рамках реализации программы с 2014 по 2019 год планируется построить 56 новых источников теплоснабжения и переложить более 400 км тепловых сетей. Предполагаемая сумма ежегодного финансирования – порядка 3 млрд рублей.

В 2013 году «Петербургтеплоэнерго» уже начало строительство 13 новых теплоисточников (объем инвестиций – 725 млн рублей). К отопительному сезону запущено 7 новых автоматизированных котельных в поселке Важины Подпорожского района, в деревнях Каменка, Ретюнь, поселке Красный Маяк и Толмачевском детском доме Лужского района, которые работают на природном газе, а также в деревне Саба и поселке Осьмино Лужского района, которые используют сжиженный газ.

КСТАТИ

Договор о сотрудничестве между Правительством Ленинградской области и ОАО «Газпром» в 2014-2015 годах подтверждает намерения сторон о сотрудничестве по нескольким направлениям:

- комплексное развитие системы газоснабжения Ленинградской области в целях повышения уровня газификации;
- реализация целевых программ строительства и реконструкции систем и объектов теплоснабжения населенных пунктов;
- расширение использования природного газа в качестве моторного топлива;
- создание комплексных систем энергоснабжения промышленных потребителей на основе применения современных высокоэффективных газосберегающих технологий и оборудования.

СОЦОБЪЕКТ

Первый яркий детсад появится в Сиверском

Евгений Иванов. В следующем году в Ленинградской области будут построены 10 детских садов с красочным оформлением фасадов. Дизайнерское решение было определено на прошлой неделе в результате конкурса.

В поселке Сиверский Гатчинского района был заложен первый из 27 детских садов, которые будут построены в рамках реализации правительственной программы по ликвидации очередей на зачисление детей в дошкольные образовательные учреждения в 2014-2015 годах. Детсады возведет компания «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» (ДСК «Блок») на собственные средства, а бюджет Ленобласти впоследствии выкупит здания по цене, установленной Министерством регионального развития.

В 2014 году инвестор построит 10 детских садов общей вместимостью 1745 мест в Гат-

чинском, Волховском, Выборгском, Лодейнопольском и Приозерском районах. Все объекты будут возведены по современной технологии сборного домостроения с применением энергоэффективной «бесшовной» технологии отделки фасадов. Типовые проекты детских садов на 155 и 220 мест с бассейном и без бассейна разработаны специалистами Группы ЛСР. Детские дошкольные учреждения будут обеспечены спортивно-игровыми залами и площадками, комнатами для занятий творчеством, отдельными спальнями, медицинскими кабинетами раз-

личной специализации, а также всей необходимой мебелью и мультимедийным оборудованием. На прилегающих территориях будет проведено комплексное благоустройство и озеленение.

Красочное оформление зданий детских садов станет визитной карточкой проекта – цветное, художественное и композиционное решения были выбраны по итогам конкурса, проведенного Комитетом по архитектуре на лучшее оформление фасадов детских дошкольных учреждений, победителей которого губернатор Александр Дрозденко назвал

в конце ноября. Итоги подведены в двух номинациях – «Детский сад на 220 мест» и «Детский сад на 155 мест». В первом случае победили петербургские архитекторы Светлана Яковлева и Анастасия Федорова, предложившие украсить фасады детских садов изображениями животных. Во второй номинации победу одержала Наталья Трипольникова, архитектор ООО «Линия. Архитектурная мастерская». По задумке автора, входы в помещения групп будут окрашены в собственные цвета, это поможет малышам легче ориентироваться на территории садика.



При финансовой поддержке Газпрома мы хотим сделать революцию в коммунальном хозяйстве, модернизировать объекты теплоснабжения области.

Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области

тенденции

Новая система оплаты капремонта

Любовь Андреева. Правительство Ленинградской области должно установить ежемесячный минимальный взнос на капремонт, который будут делать собственники жилых помещений в многоквартирных домах (МКД).

Комитет по ЖКХ и транспорту уже делает расчеты минимального размера взноса за капитальный ремонт, исходя из данных муниципальных образований.

С нового года в Ленобласти, как и в других субъектах РФ, в связи с изменениями федерального законодательства должна заработать новая система капитального ремонта многоквартирных домов. Областной закон о региональной системе капитального ремонта МКД принят в ноябре 2013 года.

«Основные условия, по которым будет работать новая система капитального ремонта МКД (в соответствии с Жилищным кодексом РФ), заключаются в том, что капитальный ремонт должен планироваться заранее как по видам работ (услуг), так и по срокам их проведения. Для этого создается региональная программа капитального ремонта сроком на 30 лет, она бу-

дет ежегодно обновляться и включить в себя все МКД за исключением аварийных и жилых домов блокированной застройки. Комитетом уже собрана необходимая информация из муниципальных образований, и к концу декабря проект региональной программы будет сформирован», – рассказал председатель комитета по ЖКХ и транспорту Константин Полнов.

Финансирование капитального ремонта осуществляется, прежде всего, за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах. Минимальный, ежемесячный и обязательный для всех собственников помещений в МКД взнос на капитальный ремонт утверждается Правительством Ленинградской области, но собственники на общем собрании вправе принять решение и вносить дополнительные взносы. В настоящее время комитетом ведется расчет мини-

мального размера взноса исходя из данных, представленных муниципальными образованиями. Новый платеж будут начислять с мая следующего года.

Ранее эта работа велась в рамках реализации федерального закона № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Общий объем средств Фонда, полученных в результате реализации на территории Ленинградской области программ капитального ремонта МКД, составил более 2,5 млрд рублей. Отремонтировано более 2,4 тыс. домов (около 8 млн кв. метров), условия проживания улучшили 344 тыс. человек.

Общая площадь многоквартирных домов в Ленинградской области – 32 млн кв. метров, средний процент износа жилищного фонда – 38,5%. Ежегодно прирост жилищного фонда, требующего капитального ремонта, составляет не менее 3%.

инфраструктура

ЛАЭС-2 меняет генподрядчика

На строительство ЛАЭС-2 вместо «Спецстроя России» придет ОАО «Атомэнергопроект».

Уже создан Сосновоборский филиал ОАО «Атомэнергопроект» – дирекция по сооружению Ленинградской АЭС-2.

Об этом говорилось на заседании штаба, обеспечивающего координацию работ по созданию замещающих мощностей Ленинградской атомной станции – 2, прошедшего под руководством вице-губернатора Ленинградской области Юрия Пахомовского.

Чиновники рассмотрели ход строительства ЛАЭС-2. Как доложил заместитель директора по капитальному строительству – начальник Управления капитальным строительством филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция строящейся ЛАЭС-2» Александр Чеботарев, по итогам 10 месяцев 2013 года освоено почти 8,4 млрд рублей, что составляет 89% от плана. Среди основных технических задач строительства 1-го энергоблока ЛАЭС-2 до конца этого года – закрытие купола внутренней оболочки здания реактора. На строительстве замещающих мощностей работает 4 тысячи 60 человек, к концу года численность персонала должна достигнуть планового показателя в 4 тысячи 439 человек.

Александр Чеботарев также сообщил, что вскоре будет подписано соглашение о замене генподрядчика строительства ЛАЭС-2. Вместо «Спецстроя России» им станет ОАО «Атомэнергопроект», которое возглавляет генеральный директор Марат Мустафин. Создан Сосновоборский филиал ОАО «Атомэнергопроект» – дирекция по сооружению Ленинградской АЭС-2. Что касается подрядных организаций, участвующих в строительстве замещающих мощностей, то их состав пока не изменится.

Юрий Пахомовский подчеркнул, что важно обеспечить координацию действий всех структур, занятых в строительстве ЛАЭС-2, а также уделять особое внимание вопросам формирования инженерной инфраструктуры, поскольку у Правительства Ленинградской области есть планы по развитию Сосновоборского городского округа.



Государственное автономное учреждение
«Управление государственной экспертизы
Ленинградской области»

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

- Экспертиза проектной документации объектов на всей территории РФ
- Экспертиза отдельных разделов проекта

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Тел.: +7 (812) 333-47-63 / Факс: +7 (812) 333-20-93
info@loexp.ru / www.loexp.ru



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

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты «Кто строит в Петербурге».

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**



Подробная информация:
(812) 333-07-33, e-mail: spb@ktostroit.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

www.interstroyexpo.com 0+

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

9-12 АПРЕЛЯ 2014
Санкт-Петербург
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ | Ленэкспо

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

15 693 посетителя
более 19 000 м²
567* компаний-участниц из 12 стран

* — По итогам 2013 года совместно с выставкой «ЗАГОРОДОМ»

ЗАПРОСИТЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ:
тел.: +7 (812) 380-60-14 | e-mail: build@primexpo.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ: primexpo, ИТЭ, КОМПРЕС
В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СОСТОИТСЯ: IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

РЕКЛАМА



XI СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

Состоялся XI Съезд строителей Санкт-Петербурга

В Северной столице в одиннадцатый раз прошел Съезд городских строителей. Представители отрасли в диалоге с губернатором Санкт-Петербурга и членами правительства подвели итоги уходящего года, обозначили основные проблемы развития и определили задачи на ближайший год и более отдаленную перспективу.



6 декабря Съезд строителей Санкт-Петербурга собрал в ВК «Ленэкспо» несколько сотен участников, среди которых руководители строительных предприятий и организаций всех сегментов отрасли, представители профильных комитетов правительства города и служб, курирующих деятельность строительного комплекса, отраслевых вузов и компаний, оказывающих услуги строителям, представители профильных общественных структур.

Организатором XI Съезда строителей традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций. Это крупнейшая отраслевая общественная организация в регионе, которой в прошлом году исполнилось десять лет. За время своей деятельности Союзу, созданному по инициативе Александра Вахмистрова, занимавшего в то время должность вице-губернатора правительства города, удалось создать в Петербурге жизнеспособную и эффективную систему общественных отношений в строительстве. На протяжении более десяти

лет между строителями и городской властью ведется диалог о путях развития и методах функционирования строительной отрасли. Важнейшим элементом этого диалога как раз и является ежегодный профессиональный форум – Съезд строителей Санкт-Петербурга.

Это наиболее ожидаемое событие года, подготовка к которому ведется усилиями всего строительного сообщества. В этом году генеральным партнером съезда выступило СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», ведущий партнер – СРО НП «Строительный ресурс».

С приветственным словом в адрес строителей Северной столицы с трибуны XI Съезда строителей обратились Сергей Петров, депутат Госдумы России, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу, Сергей Зимин, заместитель полпреда президента России в СЗФО, Георгий Богачев, вице-губернатор по строительству Ленинградской области.

Центральным событием Съезда строителей стало выступление губернатора Санкт-Петербурга Геор-

гия Полтавченко. Он озвучил точку зрения городских властей на то, как должен строиться и развиваться Санкт-Петербург (см. стр. 15).

«Сегодня определены основные направления развития жилищно-строительства, повышения доступности и комфортности жилья. Сформирован комплекс мер по стимулированию рынка жилья. Работа продолжается. Нам вместе с вами предстоит многое решить и построить. Давайте сделаем это на высочайшем уровне качества. Чего достоин и требует от нас наш искренне любимый город», – подчеркнул в своем выступлении губернатор. Также с докладом о развитии строительного комплекса выступил Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей.

В рамках Съезда строителей были затронуты важнейшие вопросы современного состояния строительной отрасли. Полностью доклады всех выступивших на форуме будут опубликованы на сайте Союза строительных объединений и организаций.

На Съезде строителей, который является также Общим собранием участников Союза строительных объединений и организаций, был решен ряд вопросов, касающихся функционирования организации.

Весной нынешнего года Президиум Союза обратился к вице-губернатору Санкт-Петербурга Марату Оганесяну с предложением возглавить организацию. Предложение было принято вице-губернатором, он активно включился в деятельность Союза. Общее собрание утвердило Марата Оганесяна в должности президента ССОО. Также собрание подтвердило полномочия исполнительного директора Союза Олега Бритова. Кроме того, утвержден состав Президиума на 2014 год и решен ряд рабочих вопросов.



Алексей Белоусов, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Существует иллюзия, что административные барьеры беспокоят только представителей бизнес-сообщества. На самом деле с административными барьерами сталкиваются и органы государственной власти на уровне комитетов городской администрации при необходимости строительства социальной инфраструктуры. Поэтому преодоление административных барьеров – это работа на общее дело, на благо развития всей строительной отрасли Санкт-Петербурга.



Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «СоюзПетроСтрой»:

– Малый и средний строительный бизнес в Санкт-Петербурге находится в крайне тяжелом положении. Удельный вес работ, выполняемых данным сегментом рынка, снизился до 8%. С начала 2014 года вступает в силу ряд программных документов, которые позволяют нам перейти от просьб и жалоб к требованию соблюдения прав малого предпринимательства, предусмотренных в этих документах. В первую очередь это 15% от всего госзаказа по инвестиционно-строительному блоку, включение таких компаний в контракты с крупными застройщиками и получение банковских гарантий под поручительство города.

Подробный отчет с фото- и видеоматериалами о проведении XI Съезда строителей Санкт-Петербурга будет опубликован на сайте Союза (www.stroysoyuz.ru)



Добрый день, уважаемые коллеги, участники и гости Съезда!

В канун нового года мы подводим итоги года уходящего и определяем задачи на будущее. Это хорошая традиция, которая сложилась у нас за последнее время. Я надеюсь, мы и дальше будем ее придерживаться.

В экономике такого огромного мегаполиса, как Санкт-Петербург, все отрасли важны. Но строительная отрасль относится к числу наиболее важных. От того, насколько успешно она развивается, зависит не только социальное «самочувствие» города, выполнение наших социальных обязательств перед горожанами, но и динамика роста других ключевых отраслей.

В уходящем году кадровый состав строительного блока правительства города претерпел значительные изменения. Назначен новый вице-губернатор, курирующий отрасль. Марат Мелсович Оганесян в строительном деле далеко не новичок, а человек компетентный и опытный. Полагаю, что многие из вас успели оценить его высокий профессионализм, твердые принципы и убеждения, ясное видение трудностей и проблем отрасли, четкое понимание тех приоритетных задач, которые нужно решать.

Кадровые изменения направлены, прежде всего, на выстраивание транспарентной – открытой и прозрачной – политики тесного и конструктивного взаимодействия города и строительного сообщества. На повышение в целом эффективности работы строительного комплекса.

В масштабах страны строительная отрасль – вторая по значимости после нефтегазовой. А в Санкт-Петербурге, где, как известно, нет ни нефти, ни газа, она занимает лидирующие позиции. В настоящее время около 40% всех заказов в системе государственных закупок связаны со строительством. Это колоссальный объем финансовых и материальных ресурсов, который обеспечивает в том числе новые возможности для роста экономики Петербурга и всего Северо-Западного региона.

Мне приятно отметить, что минувший год сложился для петербургских строителей вполне удачно.

В 2013 году планировалось ввести в эксплуатацию не менее 2 миллионов 400 тысяч кв. метров жилья. Уже сейчас можно сказать, что этот план успешно выполнен. На сегодняшний день сдано 2 млн 371 тысяча кв. метров. А в следующем году мы вплотную подойдем к отметке в 2,5 млн кв. метров жилья.

За этими метрами – колоссальный труд и профессионализм строителей, проектировщиков, архитекторов, представителей стройиндустрии, работников смежных специальностей.

Я хочу вас поблагодарить за вашу плодотворную, сделанную на совесть работу. Плоды вашего труда видны, как говорится, невооруженным глазом. Город стремительно растет, на карте Петербурга появляются не просто новые дома, а целые кварталы.

Новый дополнительный импульс развитию жилищного строительства придает 600-й Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года. Он ставит перед нами первоочередные задачи в увеличении объемов жилищного строительства и развитии ипотеки, в формировании арендного рынка жилья, в развитии конкуренции и снижении административных барьеров.

Планируя свои действия в этой сфере, мы должны, с одной стороны, соблюдать баланс между спросом и предложением на рынке жилья. С другой стороны, не создавать ни для граждан, ни для строительного сообщества избыточных ожиданий государственной поддержки строительных проектов. Во всяком случае эти ожидания должны быть подкреплены конъюнктурой рынка и финансовыми возможностями города.

В Петербурге на сегодняшний день утверждены 67 проектов планировок территорий, включая 44 проекта комплексного освоения бывших промышленных зон и 23 проекта развития застроенных территорий. Всего здесь можно построить 36,3 млн кв. метров жилья. Среди самых крупных проектов – «Северная Долина», «Юнтолово», «Новая Ижора», «Славянка», «Балтийская жемчужина», а также жилищные комплексы «София», «Триумф Парк», «Орбита», «Ласточкино гнездо» и другие.

Заявлены к реализации и находятся в стадии разработки документации еще как минимум 83 проекта планировки территорий с объемом строительства жилья 26 млн кв. метров. Среди них – город-спутник «Южный», «Большой Пушкин», «Новый Пушкин», «Новый Берег», «Муринский квартал», «Ново-Сергиево», «Ручьи», «Цветной город», «Планетград».

Чрезвычайно актуальный вопрос – обеспечение инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой осваиваемых территорий. Город не может сегодня взять на себя одновременную подготовку всех территорий. Городскому бюджету такая задача, скорее всего, будет посильна только в долгосрочной перспективе.

Есть два варианта развития событий. Первый – приостановить реализацию проектов, не обеспеченных бюджетными ресурсами для создания инфраструктуры. Второй – принять непопулярное решение и пред-

ложить инвесторам осуществлять действительно «комплексную застройку».

Второй вариант, на мой взгляд, при всей его жесткости гораздо лучше отражает реальную действительность. Тем более что на федеральном уровне сегодня уже рассматриваются предложения по инфраструктурным сборам и налоговым льготам для тех строительных компаний, которые возводят социальные объекты за свой счет.

Не дожидаясь, пока эти изменения будут окончательно закреплены в федеральном законодательстве, город совместно с компаниями-инвесторами определился с механизмами строительства и передачи в собственность Санкт-Петербурга социальных объектов. Прежде всего – детских садов и школ, для последующего их включения в систему образования и здравоохранения.

Инфраструктурные платежи – мера, может быть, и не очень популярная, но единственно возможная для дальнейшего развития мегаполиса. Хотя, как известно из российской и мировой практики, именно социально ориентированный бизнес в конечном итоге выигрывает.

Правительство города ни в коей мере не отказывается от ранее взятых социальных обязательств. В соответствии с Адресной инвестиционной программой в этом году построено 5 школ. Достраиваются 7 детских садов, 3 поликлиники для взрослых. Какие-то социальные объекты мы будем создавать по схеме государственно-частного партнерства. Тем более что у нас есть немалый опыт такой совместной с бизнесом работы. Но в каждом конкретном случае такая схема должна быть хорошо продуманной и хорошо просчитанной. Иначе ГЧП «социалке» может привести к еще большему накоплению отложенных государственных бюджетных обязательств.

Петербургский строительный комплекс живет не сам по себе. На его развитие оказывает серьезное влияние и наше близкое соседство с Ленинградской областью. Большая часть построенного соседями за три последних года жилья приходится на приграничные к городу районы. Сейчас вблизи города на территории Ленинградской области возводятся по меньшей мере 20 крупных жилых комплексов. Масштабное строительство ведется в Кудрово и в Мурино. В числе растущих на глазах жилых массивов – «Осиновая Роща», «Новое Девяткино», «Новый Оккервиль».

Надо признать, что эти жилые комплексы, несмотря на то, что находятся на территории соседнего субъекта Федерации, рассчитаны преимущественно на петербургский спрос. Поэтому фактически все проекты внутри КАД можно считать городскими. Более низкая по сравнению со среднероссийской стоимостью квадратного метра вызывает повышенный спрос покупателей. Особенно у трудовых мигрантов.

Заявленные объемы жилищного строительства на территориях, прилегающих к Петербургу, составляют не менее 16 млн кв. метров жилья. Таким образом, общий объем жилищного строительства в Санкт-Петербурге и в прилегающих районах Ленинградской области составит на период до 2025 года порядка 80 млн кв. метров жилья.

Это большой задел для работы строителей. Но это и колоссальная нагрузка на бюджеты обоих регионов по созданию современной инфраструктуры жилых кварталов.

Государственная жилищная политика становится все более социально ориентированной. Город оказывает поддержку многодетным семьям, молодым семьям, бюджетникам – учителям, врачам, инвалидам, жителям коммунальных квартир. На-

помню, что в федеральном перечне появились новые категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, для которых разработаны специальные механизмы поддержки. Это молодые учителя (ипотечная ставка по специальной программе составляет 8,5%), работники предприятий оборонного комплекса (могут вступить в жилищно-строительные кооперативы).

Ежегодная потребность города для выполнения обязательств по обеспечению жильем льготных категорий граждан составляет не менее 500 тысяч кв. метров. И здесь острая проблема – отсутствие инженерно подготовленных территорий для жилищного строительства. Вернее, отсутствие в необходимом количестве участков застройки в собственности Санкт-Петербурга.

Уже не первый год мы проводим совместную с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства работу по вовлечению в оборот федеральных земель. Сейчас в наличии у нас два пятна общей площадью 340 гектаров. Процесс этот не простой, но его обязательно нужно дальше продолжать.

На федеральном уровне сегодня решается вопрос об аукционах по предоставлению земельных участков Фонда РЖС по так называемой «голландской» схеме, которые проводятся на «понижение цены». Прямо скажу, принятие новых правовых норм не изменит, по крайней мере в ближайшее время, ситуацию на земельном рынке Санкт-Петербурга. Да и в масштабах страны проведение таких аукционов – большая редкость. Речь может идти, скорее, о единичных случаях.

Еще одним инструментом создания государственного жилищного фонда может стать включение в инвестиционные условия обязательств по передаче квартир в собственность города.

Наша общая важная задача – сохранение стабильности в строительной отрасли. Мы стоим на защите гарантированных законом прав участников долевого строительства, избавляемся от «проблемных» объектов. В этом году было введено в эксплуатацию 8 «проблемных» домов общей площадью 114 тыс. кв. метров. До конца года планируется сдать еще 5 «проблемных» объектов в целом на 128 тыс. кв. метров.

Мы продолжаем совершенствовать систему защиты «дольщиков» от недобросовестных инвесторов. Сегодня в стадии согласования находится законопроект, согласно которому ответственность за предоставление квартир участникам долевого строительства ложится на выигравшего торги нового застройщика.

Напомню, что с 1 января 2014 года вступают в силу изменения в 214-й ФЗ, предусматривающие дополнительные гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. В частности, одной из таких мер станет поручительство банка и страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче по договору жилого помещения.

В отличие от многих других регионов России, в Петербурге полностью сформирована градостроительная законодательная база. Принят Закон «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Утверждены Правила землепользования и застройки. У города есть свой Генеральный план, в который, учитывая потребности сегодняшнего дня, готовятся изменения.

Еще один наш серьезный резерв в использовании потенциала петербургского строительного комплекса, в создании нормальных жилищных условий для горожан – это разви-

тие застроенных территорий, реконструкция так называемых «хрущевок».

В рамках программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», принятой в виде закона в 2008 году, городом заключены инвестиционные договоры с компаниями «Воин-В» и «СПБ Реновация» на развитие 23 территорий в 9 районах города. В реализации программы есть первые успехи. Расселены 5 домов первых массовых серий в Колпино. С начала этого года в Красносельском районе ведется строительство многоквартирных домов для расселения соседних «хрущевок». На этой неделе я побывал в Сосновой Поляне и лично убедился в том, что программа движется. На очереди – реновация кварталов в Кировском, Выборгском, Курортном и других районах города.

В этом году завершено строительство развязки на Пироговской набережной, набережных Обводного канала от Днепропетровской ул. до Атаманского моста. Строится развязка на пересечении проспекта Обуховской Обороны и набережной Обводного канала, тоннель на Синоповской набережной.

Мы значительно увеличили финансирование строительства метрополитена. На ближайшие три года, начиная со следующего, его объем составит более 70 млрд рублей. До 2020 года планируется построить как минимум 12 новых станций на всех главных линиях петербургской подземки.

Один из совершенно не праздных вопросов: из чего строить, чтобы жилье было комфортным и уютным? На наши стройки сейчас в основном поставляют материалы ближайший сосед – Ленинградская область. С учетом опережающих темпов развития отрасли потребности в строительном материале будут и дальше расти. А значит, нам нужно вместе подумать о том, как не оставить стройку на голодном пайке.

Насколько я знаю, с цементом и стеновыми блоками проблем пока нет. Не хватает железобетонных конструкций: лестничных маршей, перекрытий, лифтовых шахт. А также – кровельных материалов, теплоизоляции, листового стекла, которое у нас вообще не производится и полностью завозится. По некоторым позициям мы рассматриваем варианты налаживания поставок из других регионов России и даже из-за рубежа. Но нужно в обязательном порядке параллельно развивать и местную стройиндустрию.

Среди наших бесспорных приоритетов – повышение качества строительства, внедрение новых технологий и материалов. Новые нормативные документы по стандартизации разработаны на основе строительных норм и правил Российской Федерации, с учетом петербургского климата, исторических, социальных, культурных особенностей нашего города. Самое главное, что эти правила не остаются на бумаге, а работают на практике.

Уважаемые делегаты!

За десять лет своей плодотворной работы Союз строительных объединений и организаций стал объединяющей силой всего вашего сплоченного многотысячного профессионального сообщества. Эффективной площадкой для обсуждения самых острых вопросов развития отрасли, поиска путей и решений сложных задач.

Союз не только защищает интересы строителей, но способствует укреплению конструктивного диалога власти и бизнеса. Важнейшим направлением его деятельности стало совершенствование системы саморегулирования, в основе которой лежит принцип добросовестности и взаимной ответственности.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru