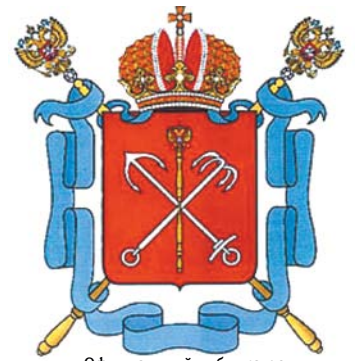


в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО НАМЕРЕНО РАСПРЕДЕ-
ЛИТЬ ПОЛНОМОЧИЯ В СФЕРЕ ГОСРЕГУЛИРОВАНИЯ СТР. 5

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОМЫШЛЕННОГО КОЛЬЦА ВОКРУГ ПЕ-
ТЕРБУРГА НАСЧИТЫВАЕТ БОЛЕЕ 600 ГА СТР. 8

В КОМИТЕТЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СОСТО-
ЯЛСЯ КРУГЛЫЙ СТОЛ СТР. 12-13



Эдуард
Тиктинский:
«Профессию
менять
не хочу»

СТР. 6-7

Петербургская Недвижимость



БРОКЕРИДЖ

- Крупнейший брокер и эксперт по продажам на рынке недвижимости Санкт-Петербурга;
- 17 лет на рынке недвижимости;
- Реализация квартир в новостройках Петербурга и области;
- Продажи загородных домов в коттеджных поселках;
- Сеть филиалов по России.

КОНСАЛТИНГ

- Единственный отраслевой эксперт, обладающий с 1995 года достоверной информацией о спросе и потребительских предпочтениях на рынке жилья;
- Разноплановые исследования жилищного рынка и его целевых сегментов;
- Анализ наиболее эффективного использования существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепции развития существующих объектов недвижимости / земельных участков;
- Разработка концепций комплексного развития крупных территорий;
- Сопровождение проектирования и разработка планировочных решений квартир, встроенных коммерческих помещений, внутриквартирных помещений;
- Планирование ценовой политики, продаж, денежных потоков, маркетинговой и рекламной кампаний.

Ключевые клиенты по брокериджу и консалтингу:



www.spbrealty.ru

33-55555

8.08

В Приморский район Петербурга вложат 58 млн EUR

«Индустрия Групп», дочерняя структура «Мостострой-12» (Ямало-Ненецкий АО), построит на пересечении улиц Планерной, Шаврова и Шуваловского проспекта торгово-развлекательный комплекс стоимостью 58 млн EUR. По словам руководителей компании, площадь ТРК составит 58 тыс. кв. м. Разрешение на строительство пока не получено, идет проектирование. Ввод торгового центра намечен на начало 2013 года. Инвестиции в проект он оценил в объеме 1 тыс. EUR за квадратный метр. Основным инвестором проекта выступает ООО «СП Фоники».

Jones Lang LaSalle стал эксклюзивным агентом по маркетингу и сдаче в аренду помещений в будущем ТРК. Концепция ТРК с арендопригодной площадью 30 тыс. кв. м предусматривает полный спектр товаров и услуг для всей семьи.

Экспертный совет МЭРТ утвердил новых резидентов Ново-Орловской экономической зоны

Эксперты утвердили бизнес-планы двух новых проектов с общим объемом инвестиций 2,2 млрд рублей. ЗАО «Телрос» намерено построить инновационно-технологический центр стоимостью 1,34 млрд рублей, где займется разработкой и внедрением систем связи, управления и безопасности для критически важных и потенциально опасных объектов (КВО, предприятия водно-канализационного хозяйства, энергетического комплекса, транспорта и связи, промышленных предприятий), а также комплексов управления безопасностью (КУБ). Одобрение Минэкономразвития получил проект ООО «Гем-Стандарт». Компании выделен участок в 4 га также в Ново-Орловской. ООО «Гем-Стандарт» в Ново-Орловской планирует создать экспериментально-производственный комплекс по разработке и выпуску инновационных препаратов из плазмы крови человека на основе нанотехнологических решений. Объем инвестиций в проект – 865 млн рублей. Сроки запуска объекта – 2014 год. После получения статуса резидентов петербургской ОЭЗ компании могут выходить на стройплощадку в ОЭЗ «Ново-Орловская».

9.08

Прокуратура Ленинградской области обнаружила 34 незаконные свалки

34 незаконные свалки в 13 районах Ленинградской области выявлены благодаря сообщениям граждан, сообщает сайт областной прокуратуры. Наиболее активными оказались жители Всеволожского и Выборгского районов – от них поступило семь и шесть сообщений соответственно. По каждому обращению будут проведены проверки и приняты меры прокурорского реагирования.

Высоту «Лакты» оспорят в суде

Петербургские «яблочники», как и обещали, оспорили в суде распоряжение городского комитета по градостроительству и архитектуре, которым власти разрешили строительство 500-метрового небоскреба для структуры Газпрома на севере города. Основания для заявления оказались такими же, по которым партийцы уже проигрывали суд против городских властей в аналогичной ситуации с участком на Охте.

Иск в Куйбышевский районный суд (по месту расположения КГА) был отправлен вчера за подписью лидера местного отделения «Яблока» Максима Резника и двух членов бюро, Бориса Вишневого и Николая Рыбакова. Заявители полагают, что обоснования для предоставления разрешения на отклонение не соответствуют статье 40 Градостроительного кодекса. «Ни одна из характеристик земельного участка, указанных в заявке ЗАО ОДЦ "Охта" и представленных в докладе в ходе общественных слушаний, физически не препятствует строительству на данном участке здания с высотой, не превышающей 27 метров (такова предельная высота строительства зданий и сооружений на указанной территории)», – говорится в заявлении. Г-н Вишневский утверждает, что участок в Лакте был куплен застройщиком именно с целью застройки, чем и была подтверждена его пригодность. Наконец, авторы искового заявления напоминают, что органы исполнительной власти должны обеспечивать выполнение конвенции ЮНЕСКО «Об охране всемирного культурного и природного наследия».

10.08

Госстройнадзор проверил 970 объектов строительства

В июле под надзором Службы находилось свыше 970 различных объектов строительства, из них 747 объектов составляли новое строительство, 113 находились на реконструкции, а 11 – на капитальном ремонте.

За прошедший месяц инспекторы ведомства провели почти 330 проверок, 27 из которых были итоговыми. В результате ими было выдано 148 предписаний об устранении выявленных нарушений. В прошлом месяце было выявлено 15 строек, которые велись без разрешения, и три объекта, не имеющих разрешения на ввод. При этом общая сумма штрафов за различные нарушения в июле составила 2,627 млн рублей. В частности, за строительство без разрешения нарушители были оштрафованы на 1,178 млн рублей, за проведение строительно-монтажных работ с отступлениями от утвержденного проекта – на 1,175 млн рублей, а за эксплуатацию без разрешения – на 144 тыс. рублей. Наиболее часто привлекались к административной ответственности ООО «Петербургтеплоэнерго».

Также в «черном списке» надзорного ведомства оказались ООО СК «Дальпитерстрой», ООО «Зенит-Строй-Инвест», ООО ДСК «Славянский», ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт», ООО «Мостострой-12», ООО «Протек», ООО «Строительное управление», ООО «Стройинвестпроект», ООО «Стройкомплект».

«Ленту» выкупят

Американский фонд прямых инвестиций TPG, Европейский банк реконструкции и развития и «ВТБ Капитал» выкупают около 44% сети «Лента» за 1,14 млрд USD у Августа Мейера и его партнеров, увеличивая свою совокупную долю до примерно 85%. Для сделки «Ленту» оценили в 2,6 млрд USD за вычетом долга на уровне 300 млн USD, то есть за 44% акций фонды заплатили примерно 1,14 млрд USD. TPG и «ВТБ Капитал» увеличат свой пакет с 30,8% до приблизительно 65%, при этом TPG станет контролирующим владельцем. Доля ЕБРР возрастет с 11% примерно до 20%, уточнил представитель ЕБРР Ричард Уоллис. Еще более 15% сохраняют миноритарии. В ближайшее время покупатели направят ходатайство на одобрение сделки в Федеральную антимонопольную службу.

11.08

Жилому дому на Нейшлотском сказали «нет»

На заседании Комиссии по землепользованию и застройке было принято решение отказать ООО «Нейшлотский-3» в разрешении на строительство 13-этажного жилого дома на месте здания детского сада постройки 1938 года по адресу: Нейшлотский переулок, 3, лит. А. В работе комиссии принял участие депутат Сергей Анденко. Депутат и специалисты комитета правительства Санкт-Петербурга по градостроительству и архитектуре отметили, что проект содержал многочисленные нарушения зон охраны объектов истории и культуры, археологического надзора и высотных регламентов, в документации не было предусмотрено озеленение территории и строительство социальной инфраструктуры. В целом к проекту выдвинуты 13 серьезных замечаний о несоблюдении городского градостроительного законодательства.

«Первая проектная компания» (ППК) продолжает поиск инвестора на Робеспьера, 32.

Участок достался «ППК» в наследство от обанкротившейся корпорации «Строймонтаж». В июне мировым соглашением с КУГИ срок реализации проекта продлен на 42 месяца, до осени 2014 года. При этом участок обременен залогом Сбербанка на сумму около 1 млрд рублей.

Город продал четыре нежилых здания на Московском

Фонд имущества Санкт-Петербурга провел аукцион по продаже четырех нежилых зданий общей площадью 1500 кв. м на территории трамвайного парка № 1 на Московском проспекте, 83. Стартовая цена лота была 300,4 млн рублей, на торги пришли три участника. Лот был продан за 305,4 млн рублей. Победитель аукциона – ООО «Эмси истейт инвестмент». Его представитель Николай Белых, отказавшись раскрыть собственников компании, сообщил, что она аффилирована с компанией Meridian Capital, в собственности которой уже есть 11 га бывшей территории молокозавода «Петмол» по соседству.

12.08

Дамбу открыли

Прошла торжественная церемония завершения строительства комплекса защитных сооружений от наводнений. Все объекты КЗС готовы к выполнению своих функций. Все испытания затворов уникального судопропускного сооружения С1, которое является одним из сложнейших элементов комплекса, прошли успешно. В рамках КЗС открыто сквозное автомобильное движение по тоннелю.

Скоростная автомагистраль Горская – Бронка, созданная строителями КЗС, морским участком соединяет два конца КАД, обрывающиеся на берегах Финского залива. Как отмечают специалисты, это превращает автодорогу вокруг Петербурга в полноценную кольцевую трассу.

Напомним, на современном этапе в проект были внесены изменения, предусматривающие применение новых технических решений, соответствующих всем современным условиям и требованиям по безопасности и эксплуатации крупнейшего в Европе гидротехнического сооружения II класса. «Это сооружение Ленинграда и Петербурга, поскольку строительство началось еще в 1979 году и велось ни шатко ни валко. У меня возникло чувство, что восстановить комплекс невозможно, поскольку это была огромная свалка из бетона и железного лома. И все-таки было принято решение завершить строительство КЗС», – сказал премьер Владимир Путин.

мнение

Владимир Путин, премьер-министр РФ:

– Мы сегодня сдали комплекс защитных сооружений в Петербурге. Город получит не только систему защиты от наводнений, но и улучшение экологической ситуации, поскольку по дамбе пройдет оставшаяся часть кольцевой дороги. Это событие важно не только для петербуржцев, но и для всех граждан страны, которые любят этот уникальный музей под открытым небом. Транзит будет направлен не через центр города, а в объезд. Это значит, что при прохождении крупногабаритных грузов не будут разрушаться уникальные памятники архитектуры.

в Петербурге
Кто строит

№ 19 (20) 15 августа 2011 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Тел. +7 (812) 242-06-40
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали:
Марина Голокова, Илья Дмитриев,
Алексей Миронов, Марина Крылова
Фото:
Максим Дынников
Дизайн и верстка:
Ольга Шифер
Технический отдел:
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-новости» публикуются на коммерческой основе.
Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24
e-mail: zajavka@срр.spb.ru • www.pinforgm.spb.ru
Отдел подписки: Лариса Отсолойнен
Тел. +7 (812) 242-06-40
Директор по PR: Екатерина Гранкина
E-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий директор: Александра Ваньчкова
E-mail: partners@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:
Наталья Титкова
Отдел рекламы:
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева,
Юлия Карамова
Тел. +7 (812) 242-06-40. E-mail: adv@ktostruit.ru
Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д.60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-4054
Свободная цена
Подписано в печать по графику
и фактически 12.08.2011 в 23.00

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

проект

В регионе появится первый частный индустриальный парк

Илья Дмитриев. На прошлой неделе в Торгово-промышленной палате Ленинградской области подписано соглашение о строительстве российско-турецкого частного индустриального парка. Это первый подобный проект в регионе.

На его территории планируется размещение промышленных предприятий, банковских структур, таможенных и охранных учреждений, гостиничного комплекса.

Сейчас достигнута договоренность между Renaissance Construction, Торгово-промышленной палатой Ленинградской области и Промышленной палатой Анкары о создании индустриального парка Renaissance.

Предположительно парк расположится на территории Ломоносовского и Гатчинского районов. Его общая площадь составит 100–150 га с возможностью расширения. Основной задачей палаты станет минимизация бюрократических порогов для инвесторов и налаживание диалога с региональной властью. Промышленная палата Анкары сможет привлечь к проекту предприятия Турции и показать им привлекательные возможности региона.

Как отмечают специалисты компании Renaissance Construction, сейчас в области наблюдается дефицит индустриальных террито-



рий для малого и среднего бизнеса. Именно поэтому специалисты Renaissance Construction посчитали необходимым привлечь дополнительные инвестиции для развития индустриального парка, чтобы предприятия пришли на эту терри-

торию и могли реализовать свои планы. Эксперты выехали в Анкару, чтобы посмотреть, как работает аналогичная схема производства, и после этого было принято решение о реализации проекта индустриального парка.

По прогнозам генерального директора Renaissance Construction Андрея Власенко, объем привлеченных инвестиций может составить более 2 млрд USD, а в развитие инфраструктуры компания планирует инвестировать 30–50 млн USD.

До сентября-октября завершится процедура выбора земельного участка. Подготовка всей необходимой документации для реализации проекта займет 12–14 месяцев. После этого начнется реализация проекта и выход индустриального парка на строительную площадку. Инвесторы, как отечественные, так и зарубежные, смогут выбрать в индустриальном парке участки от 0,5 до 10 га. По словам главы Промышленной палаты Анкары Ондера Бюльбюлюглу, в Турции уже сейчас многие инвесторы готовы прийти в регион и начать реализацию собственных проектов.

Конечно, площадка будет нуждаться в якорных арендаторах, поэтому на данном этапе идут переговоры.

мнение



Рашид Исмагилов, президент Торгово-промышленной палаты Ленинградской области:

— Промышленная палата Анкары и Торгово-промышленная палата Ленинградской области будут иметь по 10 процентов акций индустриального парка Renaissance, а 80 процентов остается у стратегического инвестора Renaissance Construction. Отмечу, что масштабы этого проекта значимы как для Санкт-Петербурга, так и для Ленинградской области. Проект будет привлекателен, поскольку ранее в России существовали только государственные индустриальные парки. Теперь же в регионе реализуется вариант первого частного индустриального парка.

итоги

Строители взяли высокую планку

Надежда Степанова. Городские власти подвели промежуточные итоги развития строительного рынка в Санкт-Петербурге в 2011 году. Отраслевой комплекс, на взгляд чиновников, испытан во всех его проявлениях подобно автомобилю. Набрал обороты после кризиса, строители повысили показатели по сдаче объектов и вышли на новый уровень развития индустрии.

Оценивая сегодняшние возможности, строители подняли планку при реализации проектов. Речь идет в первую очередь о жилой недвижимости, как самой востребованной на рынке. Если в 2010 году к августу был построен 1 млн кв. м жилья, то в 2011-м – больше почти на 150 тыс. кв. м.

По словам чиновников, в дальнейшем эти показатели не должны снижаться. «Мы планируем повысить планку, к концу года намерены сдать не меньше 2,7 миллиона квадратных метров», – отмечает вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов.

На реализацию бюджетных проектов по адресной инвестиционной программе предусмотрено 38,3 млрд рублей. Особое внимание город уделяет строительству и реконструкции социальных объектов. Как сообщил глава комитета по строительству Вячеслав Семенов, к новому учебному году планируется завершить строительство пяти школ, еще две будут введены в эксплуатацию до конца года. Кроме того, власти намерены завершить капитальный ремонт 17 объектов образования, в числе которых 15 школ, детский сад и ПТУ. К 2012 году будет построено 16 детских садов и проведен капитальный

ремонт двух детских дошкольных учреждений.

До конца года к трем школам города пристроят бассейны. По словам Вячеслава Семенова, еще семь бассейнов планируется пристроить в 2012 году.

Одним из новых направлений работы комитета по строительству чиновники признают реконструкцию детских лагерей. Первый яркий пример – обновление детско-юношеского лагеря «Зеркальный». Глава комитета по строительству Вячеслав Семенов говорит, что это только начало. Сейчас на средства городского бюджета ведется реконструкция подросткового лагеря в поселке Богатыри Приозерского района Ленинградской области. Еще семь лагерей будут обновлены в ближайшие годы.

В этом году ожидается открытие после реставрации двух объектов культуры: детской музыкальной школы № 8 в Кронштадте и Театра эстрады им. Аркадия Райкина. Как отмечает Роман Филимонов, театр будет открыт в сентябре к столетию Аркадия Райкина. Работы по его реконструкции ведутся с 2009 года. Реализуя проект, город вернул театру площади, которые в последнее время на основе договоров аренды занимали магазин

меховой одежды «Палома» и совет по туризму.

В сфере здравоохранения планируется ввести в эксплуатацию подстанцию скорой медицинской помощи в Красногвардейском районе; лечебно-оздоровительный и культурно-массовый центр СПб ГУЗ «Детский санаторий Солнечное»; здание СПб ГУЗ «Городской гериатрический медико-социальный центр» на Рижском проспекте, 21.

После реконструкции откроется здание водно-спортивного корпуса СПбГУ «Спортивно-оздоровительный комплекс Колпинского района «Ижорец» (Тверская улица, 27).

На Новоизмайловском проспекте, 16 планируется построить общежитие для студентов и аспирантов на территории межвузовского студенческого городка.

Во Фрунзенском районе будет построен специальный жилой дом для одиноких граждан пожилого возраста и реконструировано здание для СПб ГУ «Городской пункт учета граждан БОМЖ». Еще один подобный дом будет открыт юго-восточнее улицы Олеко Дундича и Загребского бульвара.

В Невском районе завершается реконструкция здания для размещения мировых судов.



КОНЦУ ГОДА НАМЕРЕНЫ СДАТЬ НЕ МЕНЬШЕ 2,7 МЛН КВ. М

Планируется также открыть два пожарных депо: в Кронштадте и на территории производственной зоны «Каменка», восточнее Горского шоссе.

В Калининском районе реконструируют здание ГОУ НПО «Оптико-механический профессиональный лицей Санкт-Петербурга» для размещения в части здания площадью 7,8 тыс. кв. м бизнес-инкубатора.

На Хасанской улице в Красногвардейском районе откроется много-

функциональный торговый комплекс.

По мнению Романа Филимонова, строительный комплекс Санкт-Петербурга за последние 8 лет проверен на прочность, как автомобиль. Он претерпел все возможные испытания, включая финансовый кризис, банкротства компаний, сбои в сроках сдачи объектов. Учитывая сегодняшние результаты, строители укрепили свои позиции и готовы к реализации проектов на новом уровне.

Ожидаемый партнер для ЗСД

Марина Голокова. Консорциум «Магистраль северной столицы» одержал победу в конкурсе на создание и эксплуатацию автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр» (ЗСД). Компания выиграла за счет сокращения срока, цены строительства и расходов на эксплуатацию.

По итогам конкурса до конца 2011 года будет заключено трехстороннее соглашение между ООО «Магистраль северной столицы», правительством Санкт-Петербурга и ОАО «Западный скоростной диаметр» о строительстве центрального участка трассы и последующей передаче его в эксплуатацию инвестору сроком на 30 лет.

Реализация проекта длится с 2004 года. Его завершение затянулось в связи с финансовым кризисом 2008 года. Сегодня власти обещают к концу 2011-го достроить южный участок дороги, а к концу 2012-го – северный участок. Весь проект планируется реализовать к 2014 году.

Общий объем инвестиций в проект составляет 212,7 млрд рублей. Большую часть этих средств должны составить частные инвестиции – 82,9 млрд рублей. Из городского бюджета будет выделено 54,2 млрд рублей. Дотации федерального бюджета составляют 50,7 млрд рублей. Кроме того, планируется привлечь 25 млрд рублей от размещения облигаций, обеспеченных государственной гарантией.

Строительство центральной части ЗСД протяженностью



КОНСОРЦИУМ
«МАГИСТРАЛЬ
СЕВЕРНОЙ
СТОЛИЦЫ»
ПОСТРОИТ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
ЗСД

11,7 км планируется на основе государственно-частного партнерства. Этот участок дороги включает три моста, тоннель и эстакаду. Стоимость его строительства

133,57 млрд рублей, в том числе 82,86 миллиард частных инвестиций, а также 50,71 миллиард – средств Инвестиционного фонда.

Конкурс на право заключения трехстороннего соглашения был объявлен 7 февраля 2011 года. Предложения в конкурсную комиссию поступили от ООО «Балтийская концессионная компания «Магистраль» и ООО «Магистраль северной столицы».

Консорциум «Магистраль» состоит из девяти компаний, в числе которых российские ЗАО «Терра Нова», ЗАО «Балтийская дноуглубительная компания», ОАО «Мостотряд № 19», ООО «Сбербанк Инвестиции», российско-турецкая Renaissance Construction Ltd., французская Vinci Concessions SAS, Oliveridge Investments (Кипр), Allgemeine Baugesellschaft A. Porr AG (Австрия) и Jan de Nul NV из Бельгии.

В составе ООО «Магистраль северной столицы» – ОАО «Банк ВТБ», «Газпромбанк», GPB Infrastructure projects Limited (Кипр), Astaldi S.p.A. (Италия), а также IC Ictas Insaat Sanayi ve Ticaret A.S. и Mega Yapi Insaat ve Ticaret Ltd. Sti из Турции.

Победа ООО «Магистраль северной столицы», на взгляд экспертов, была вполне ожидаема. По словам управляющего партнера юридической компании «Качкин и партнеры» Дениса Качкина, основным критерием выбора стала величина минимальной годовой выручки, гарантированной городским бюджетом в случае, если проект не обеспечит прогнозируемого дохода. Финансовые структуры, входящие в победивший консорциум, уже заслужили доверие городской власти благодаря крупным стратегическим проектам.

Конкурсная комиссия во главе с губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко определила победителя единогласно. Валентина Матвиенко отметила, что консорциум «Магистраль северной столицы» предложил меньшую стоимость строительства, в три раза сократил предполагаемые расходы на эксплуатацию и пообещал построить дорогу на год раньше, чем планировалось. Президент ОАО «ВТБ» Андрей Костин говорит, что компании подошли к решению вопросов с минимальными затратами, учитывая, что маржа всех участков ЗСД «скромная, но обеспечивающая возврат инвестиций».

Утвержденный срок строительства центральной части ЗСД – 36 месяцев. Начать работы планируется в 2012 году. Андрей Костин полагает, что проект себя окупит за 27 лет.

справка

Западный скоростной диаметр – платная скоростная автомагистраль, которая обеспечит транспортные связи Большого морского порта Санкт-Петербурга через кольцевую автодорогу (КАД) с федеральными выходами на Москву, регионы России, страны Балтии и Скандинавии. Дорога проходит от транспортной развязки с КАД в южной части города через территорию Морского пассажирского порта до выезда на федеральную автодорогу Е-18 «Скандинавия» на севере города. Магистраль позволит вывести транзитные грузы на федеральные автомобильные дороги и освободить город от грузового транспорта. Власти полагают, что новая автодорога должна разгрузить от транспорта историческую часть города.

Общая протяженность Западного скоростного диаметра – 46,6 км. Дорога включает 14 транспортных развязок. Пропускная способность – до 128 тыс. автомобилей в сутки.

Сейчас завершается строительство южного участка автомагистрали, эксплуатация первой очереди которого началась в октябре 2008 года. Продолжается строительство северного участка. С 14 мая 2011 года за проезд по южному участку взимается плата.

реформа

Власти подошли к барьерам

Марина Голокова. Федеральное правительство намерено распределить полномочия в сфере государственного регулирования строительной отрасли среди регионов.

Чиновники полагают, что только таким образом можно снять хотя бы часть административных барьеров, из-за которых страна находится на одном из «позорных» мест в мире. К юбилейному Дню строителя власти предположили, как можно выйти из проблемной ситуации.

Вопросы государственного регулирования строительной отрасли обсуждались на совещании в Смольном под руководством заместителя председателя Правительства РФ Дмитрия Козака. По его словам, в последние годы из Санкт-Петербурга поступает много ценных предложений, спо-

собствующих привлечению инвестиций и развитию экономики страны. Развивая строительную отрасль, государство во многом полагается на позицию Смольного. Речь идет, в частности, об изменении законодательной базы. Так, недавно был принят проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в части территориального планирования», созданный на основе предложений из Петербурга. Законопроект направлен на упрощение требований к документам территориального планирования, в том числе исключения излишних сведе-

ний из материалов по обоснованию проектов. Дмитрий Козак предположил, что окончательное утверждение закона ожидается в сентябре-октябре 2011 года.

Главная проблема, которую власти намерены решить в первую очередь, – это избыток административных барьеров в строительной сфере. По оценке Дмитрия Козака, по данному показателю Россия находится «на одном из позорных мест». Снять хотя бы часть барьеров федеральные власти предполагают, распределив полномочия в сфере государственного регулирования среди субъек-

тов Российской Федерации. В Северной столице такому решению только рады. Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко отмечает, что, имея полномочия, город сможет быстрее развивать стратегически важные проекты.

Дмитрий Козак заметил, что значительная часть административных барьеров сегодня наблюдается не только на уровне федерального законодательства, но и на уровне «местного творчества». Чиновник имеет в виду согласовательные процедуры, которые в иных регионах проходят в пять-шесть раз дольше, чем, например, в Санкт-Петербурге. На взгляд Дмитрия Козака, в нашем городе дело с согласованиями обстоит вполне благополучно. Тому способствует нововведение в части государственной экспертизы – переход на электронную систему согласовательных процедур, которую готова перенять и Москва.

В ближайшее время федеральные власти намерены создать необ-

ходимые условия для проведения негосударственной экспертизы строительных проектов. Вопрос о «либерализации государственной экспертизы», по словам Дмитрия Козака, давно требует решения. «Введение института негосударственной экспертизы позволит повысить ответственность за состояние объектов не только застройщиков, но и собственников зданий», – говорит Дмитрий Козак.

Введение негосударственной экспертизы потребует изменения законодательства. «Дискуссии на тему создания законодательной базы для негосударственной экспертизы ведутся уже более года», – говорит директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Логунов. – В Правительстве РФ рассматривался не один проект поправок к закону. Власти обещают, что соответствующий закон будет принят в ближайшее время. «Уже осенью строительная отрасль почувствует облегчение», – говорит Дмитрий Козак.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

Кто строит в Петербурге

Эдуард Тиктинский: «Профессию

Елена Зубова. Каким образом кризис очистил рынок — с ноткой сожаления о том, что этот кризис был коротким, — еженедельнику «Кто строит в Петербурге» поведал председатель совета директоров холдинга RBI (входят компании «Северный город» и RBI) Эдуард Тиктинский.

— Многие специалисты сегодня говорят о качественном изменении рынка. Вы тоже считаете, что рынок изменился качественно?

— Безусловно. Он стал рынком покупателя. И это хорошо. Рынок покупателя — это конкуренция: по качеству, по услугам, по объектам. Покупателю есть из чего выбирать. Конкуренция обеспечивает рост качества сервиса и качества строительства.

— То есть от кризиса рынку случилась только польза?

— Рынок — абстрактное понятие. Главное, люди от этого выиграли.

— Неужели только кризис послужил причиной качественных изменений?

— В России никогда не было структурных кризисов рынка недвижимости — дважды они только назревали, но не случились.

В кризисах есть не только отрицательные моменты, главное — они заставляют всех подтянуться. Мне лично жаль, что последний кризис был коротким и мы не успели в этот «отлив» рассмотреть, как сказал Уоррен Баффет, «кто купался без трусов». Кризис быстро пошел на убыль, хотя, безусловно, влияние ощутили все — и застройщики, которым пришлось оптимизировать затраты, замораживать проекты, искать финансирование, и покупатели, которые стали рациональнее и тщательнее выбирать квартиру и застройщика.

Но ситуация осталась очень конкурентной, поскольку подоспели проекты комплексного освоения территорий и объем предложения в проектах КОТ растет.

— Вы предсказывали рост цен год назад. Есть ли сегодня предпосылки для роста цен?

— Да, мы говорили о том, что рынок стабилизировался и цены начали плавный рост, который отмечался уже в третьем квартале 2010 года. Наш прогноз: рынок ждет структурная корректировка по разным районам города, разным проектам, а также по проектам комплексного освоения, которые занимают свою рыночную нишу. Если строительство идет в обжитом районе, с полным набором социальной инфраструктуры, цены там будут расти. А в проектах КОТ, у которых низкая рентабельность, цены будут расти только в рамках инфляции — по мере удорожания стройматериалов и работ.

— Сейчас в моде проекты квартальной застройки, комплексного освоения территорий. Создается впечатление, что компанию «Северный город» (не говоря уже про RBI) подобные проекты не интересуют. Или интересуют?

— Проекты комплексного освоения сейчас в самом начале своего пути — они начаты, первые очереди уже построены, но никто пока не знает, что такое жизнь в подобного рода объектах. Декларируется, что это будет новое качество жизни, но пока его никто не ощутил. На практике это означает, что покупатели жилья относятся к этому обещанию со скепсисом. К чему они относятся без скепсиса — так это к ценам в КОТ, которые ниже, чем в объектах, строящихся в районах со сложившейся инфраструктурой. Если цены низкие, покупают, не дожидаясь нового качества жизни.

Нам интересны участки, где можно построить 100–200 тысяч квадратных метров, сейчас мы находимся в процессе переговоров по ряду таких проектов. Но это ведь вопрос дефиниции, считать такой объем КОТ или нет. Платить деньги вперед и развивать очень крупный проект экономически рискованно, а мы все же компания, придерживающаяся консервативного подхода в вопросах финансов. Мы покупаем только ту землю, где уверены в итоговом проекте, его технических и качественных характеристиках.

В любых комплексных проектах важна цена земли. Основная масса проектов КОТ сосредоточена в Ленинградской области, где, как известно, дефицит инженерии плюс самофинансирование застройщиком объектов соцкультбыта. У нас есть проект в поселке Мистолово Всеволожского района, где помимо жилья (а это будет более 100 тысяч квадратных метров) будет богатая инфраструктура от детского сада, реконструкции школы, спортивных сооружений, ряда административных зданий и прочего. Добавьте сюда стоимость инженерии, которой требуется весь этот объем площадей обеспечить. Но для нас это не слишком рискованный проект, потому что мы давно купили этот участок и земля нам стоила недорого.

Когда мы рассматриваем тот или иной земельный участок для покупки, нам важна не только цена, но и то, сможем ли мы здесь обеспечить то, чем компания отличается, а именно — «фишка» проекта, его качественное отличие от уже существующих. Это наша установка. Мы премиальная девелоперская компания, поэтому должны отличаться продуктом и качеством сервиса от остальных игроков рынка. В проекте нужна идея. Нет такой идеи — нет смысла покупать участок — хоть отдельный,

хоть внутри проекта КОТ. Биться за себестоимость с вертикально-интегрированными компаниями — задача неблагоприятная.

— Рентабельна ли сегодня работа на элитном рынке?

— Когда есть уже согласованный проект, это рентабельно. Но если сегодня рассматривать покупку земли в центре Петербурга — это большой вопрос.

После отмены всех параметров для значительной части центра города (ЗРЗ2) — я говорю не только о высотных — все строительные компании оказались в правовом вакууме. Нужно очень глубоко разбираться в вопросе, не вторгаешься ли ты своим объектом в видовую панораму города, в охранную зону, какова ситуация с археологией, что с санитарными зонами. Подобных вопросов очень много. Поэтому заниматься элитным строительством теперь рентабельно для компаний, которые хорошо знают центр города, правила игры и разбираются не только в маркетинге, но и в градостроительстве.

— Работал ли бренд вашей компании на кризисном рынке и работает ли он сейчас?

— То, что произошло в кризис, — это был момент истины. Дольщики и раньше имели представление о строительных компаниях, но в кризис заново смотрели, как компании будут справляться. Мы же проводили анализ активности на стройплощадках города — более половины строек в 2009 году просто стояли, там ничего не происходило. Справлялись с ситуацией не все — были не только замороженные проекты, но и уход

с рынка ряда игроков, причем весьма крупных и известных. Роль бренда усилилась, потому что важным моментом стало доверие покупателей. После кризиса значимость бренда значительно повысилась, потому что из кризиса рынок вышел рынком покупателя.

— Насколько эффективно работает в вашей компании зачетная схема? Останется ли она, когда рынок выздоровеет?

— Вы говорите о нашей программе «Выгодный зачет», которую мы начали осенью прошлого года. Могу отметить, что в силу сложности программы она и сейчас, на мой взгляд, пока еще работает в тестовом режиме. Это не связано с тем, как чув-

ствует себя рынок, болен он или здоров, готовы к ней покупатели или нет, — она сложна сама по себе — логистикой.

Мы ориентированы на то, чтобы в каждом сегменте рынка давать клиенту качество — и строительства, и сервисов, с точки зрения их полноты. Программа «Выгодный зачет» отсюда: она будет работать, даже если не приносит прямой выгоды.

— У вас есть договоры с несколькими банками о выдаче кредитов покупателям строящихся квартир. Зачем расширять перечень партнеров, если условия везде приблизительно одинаковые?

— У нас договоры с тремя банками — Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России», Ханты-Мансийским банком и Московским банком реконструкции и развития. Действительно, условия в банках похожи, поэтому десять банков нам не надо. Но нюансы — в форме подтверждения доходов, в необходимости тех или иных справок, в кредитовании того или иного вида недвижимости (жилой или коммерческой) — есть. Мы изучаем их и выбираем самые интересные программы. Но подавляющее большинство ипотечных сделок все равно идет через Сбербанк. Кстати, сейчас ипотека возвращается на докризисные показатели — у нас до 50 процентов всех продаж совершаются с использованием ипотечных кредитов.



Менять не хочу»

— **Интересна ли одновременно с ипотекой и зачетной схемой рассрочка?**

— Интересна. Разные люди ориентируются на разную длину кредита. У человека есть свой финансовый план. Если он может заплатить нужную сумму в рассрочку, он выберет рассрочку. Хотя взять ипотечный кредит может быть выгоднее из-за скидок при единовременной выплате, но это психологически некомфортно — ощущать себя должником, ходить по банкам.

— **Что у компании в перспективе? Новые сегменты? Новые рынки?**

— Миссия компании — преобразование окружающей среды, в которой живут, работают и отдыхают люди. Наше видение заключается в том, чтобы быть готовыми строить в любой точке мира. У нас большие амбиции и — одновременно — консервативная финансовая политика. Мы собираемся развиваться в Петербурге и Ленинградской области, одновременно смотрим на Москву и Московскую область. Дальше — думаем выходить за пределы России.

Загород — неинтересный для нас рынок, если мы говорим о коттеджной застройке, это продукт плохо капитализируемый. А если говорить о многоквартирных малоэтажных домах, то нет разницы, где строить — в городе или в области.

Мы продолжаем наращивать земельный банк, сейчас в стадии проектирования и строительства у нас около полумиллиона метров в собственности в центральных и прибрежных к ним районах Петербурга. Нам интересна реализация многофункциональных комплексов, где в проекте, в рамках единой концепции, в том числе архитектурной, сочетается несколько функций: жилье, офисы, гостиницы, развлечения. Но на такой продукт должен созреть спрос и появиться соответствующая площадка. Мы крайне избирательно подходим к выбору участков для строительства, мы ориентированы скорее на продукт, его качество, чем на территории.

— **Вы участвовали в разработке ПЗЗ, были председателем комиссии по законодательству Ассоциации домостроителей (нынешней СРО). Сейчас есть какие-либо общественные нагрузки?**

— Я и сейчас остаюсь председателем этой комиссии. Сколько себя помню, всегда занимался общественной работой. У компании есть ответственность, мы законопослушны и хорошо разбираемся в законодательстве, поэтому зачастую нам удается первыми выявить законодательные прорехи, обратиться на них внимание, а инициатива, как известно, наказуема.

Мы сейчас следим за разработкой технических регламентов, строительных норм, работаем в связке с городской администрацией. По плану города основные документы будут приняты в следующем году. Поэтому пока у нас вынужденная пауза.

— **Вы занимаетесь общественной деятельностью ради того, чтобы лоббировать интересы компании, или это интересное направление само по себе?**

— Не ради интересов компании — в этом нет необходимости. У общественной деятельности другие истоки.

— **Как вы относитесь к благотворительности? Не считаете ли, что в некоторых случаях это делается из-за того, что высокопоставленные чиновники выкручивают руки бизнесменам? Или ради показухи?**

— Благотворительность — это наш душевный порыв с одной стороны, с другой — обязанность компании по отношению к обществу. У нас много разнообразных программ и по поддержке школ, реабилитационных центров, но мы не любим говорить об этом — зачем? Помогаем и помогаем. Год назад мы начали участвовать в деятельности общественного объединения «Воссоздание садов и скверов», организованного по инициативе горожан. Нам близка эта идея. Объединение регулярно организует субботники, а этой осенью появятся первые благоустроенные дворы. Мы провели конкурс инициатив «Народный двор», и три двора (а это более 25 тысяч квадратных метров) получили финансирование. Отрадно, что этот проект нашел поддержку у Сбербанка России, который стал генеральным партнером объединения.

Мы ведем постоянную работу со спонсорами, нас поддерживают «Буквоед», компания «Арла Фудс Артис», рекламное агентство «Проспект», агентства недвижимости «Адвекс» и «Абсолют-сити». Откликнулось много благотворителей — частных лиц. И их количество растет. Некоторые сайты размещают наш призыв — мы им благодарны за это. Отрадно, что людям не чужды душевные порывы и хорошие поступки. Мы делаем то, что нам кажется правильным.

— **Вам важно общественное мнение о компании? Лично о вас?**

— И да, и нет. Есть люди, издания, которые я уважаю, и их мнение мне небезразлично. Есть другие, чье мнение мне неинтересно: собака лает — караван идет. Здесь, на мой взгляд, особенно важна вера в собственную правоту.

Это болезненная тема. Но не для меня лично — скорее, она связана с восприятием людей и реальности. Люди часто склонны к негативу. Он притягивает. Люди собираются в мини-сообщества, за что-то голосуют, не неся за это никакой ответственности.

Я к этому отношусь философски — в смысле того, что касается меня лично как руководителя компании. Скорее, переживаю как гражданин. Это уже общемировая проблема — стоит посмотреть, что сейчас творится в Лондоне. По-человечески тревожит склонность к разрушительным действиям.

досье

Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI. Родился 18 октября 1972 года. Окончил экономический факультет Ленинградского государственного политехнического института и Высшие курсы по экономике и приватизации Европейского банка реконструкции и развития. Начал работу в 1992 году менеджером проекта в Международном центре содействия предпринимательству и бизнесу. В 1993 году основал холдинг RBI, президентом которого является до настоящего времени. Член Консультативного совета при правительстве Санкт-Петербурга по вопросам развития градостроительного комплекса Санкт-Петербурга. Активно занимается законодательской деятельностью. Входит в совет НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Является одним из учредителей общественной организации «Воссоздание садов и скверов», созданной по инициативе горожан и имеющей целью благоустройство Петербурга, создание новой городской среды.

У нас есть, например, официальное разрешение на строительство, все согласования — все по закону. Но кто-то говорит: а я не хочу, чтобы здесь кто-то что-то строил. И дальше — большевистские действия под лозунгом «Цель оправдывает средства». Это тяжелое советское наследие. Нет уважения к закону и частной собственности.

— **Как вы отнеслись к присвоению «звания» «Непочетный гражданин — 2010»?**

— Никак. Тут важна компания, в которой я оказался, — а она не самая плохая.

— **Считаете ли вы себя успешным, состоявшимся человеком?**

— Да, считаю.

— **Некоторые бизнесмены говорят, что устали. Вы в бизнес пришли рано, со студенческой скамьи. Не надоело?**

— Нет, поскольку это одновременно мое занятие и мое хобби. Я хочу много чего достичь в этом бизнесе. Поэтому не надоело.

— **Чем еще вы могли бы заниматься, кроме строительства?**

— Чем еще? Социальными проектами. Это интересный вызов. Я стараюсь реализовать эти амбиции в рамках общественного объединения «Воссоздание садов и скверов».

— **Хулио Иглесиас сначала был неплохим футболистом, а потом стал известным певцом. Вроде как прожил две жизни. Могли бы вы и хотели бы кардинально поменять стезю?**

— У меня много других хобби. Меня многое интересует — гольф, философия. Вот года два-три назад занялся вокалом. И мне это нравится.

А профессию менять не хочу. Она для меня — лучший способ самореализации. Я горд тем, что делаю.

награждение

Лучшие в строительстве

Валерия Битюцкая. Состоялась церемония награждения строителей государственными и ведомственными наградами общественных организаций РСС и ССО.



НАГРАДЫ ВРУЧАЛ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР РОМАН ФИЛИМОНОВ

Награды вручали вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов и президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев. В рамках всероссийского профессионального праздника «День строителя» были вручены грамоты Министерства регионального развития, знаки «Почетный строитель России», «Строителю Санкт-Петербурга», «Строительная слава».

Почетными грамотами Минрегиона награждены Светлана Анахова, машинист башенного крана V разряда открытого акционерного общества «Управление механизации № 260»; Олег Банников, генеральный директор ООО «Гипротест»; Любовь Барышникова, машинист электромостового крана ЗАО «Завод металлоконструкций»; Владимир Бойко, электромонтажник по освещению и осветительным сетям V разряда ЗАО «Электронстрой»; Анатолий Бравый, формовщик железобетонных изделий и конструкций формовочного цеха железобетонных изделий № 1 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Владимир Бунин, водитель ОАО «Управление механизации № 260»; Ирина Васина, начальник производственно-экономического отдела ЗАО «Новатор»; Андрей Владимиров, начальник отдела материально-технического снабжения ЗАО «МегаМейд»; Нина Васюнова, машинист башенного крана V разряда ОАО «Управление механизации № 260»; Елена Говорова, директор Магазина квартир на Невском ЗАО «Центральное управление недвижимости «ЛенСпецСМУ»; Владимир Горчаков, главный инженер проекта ЗАО «МегаМейд»; Виктор Григорьев, бригадир участка по ремонту грузоподъемных машин ОАО «Управление механизации № 260»; Татьяна Данилова, инженер по нормированию и организации труда

ЗАО «Завод металлоконструкций»; Николай Дмитриев, водитель (на автобетоносмесителе) ЗАО «УНР-27 треста № 16»; Галина Дубовец, начальник плано-экономического отдела завода железобетонных изделий № 4 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Людмила Жук, руководитель группы отопления и вентиляции инженерного отдела ЗАО «ЭталонПроект»; Ольга Зехова, старший мастер ОАО «Специализированный трест № 27»; Юрий Кисель, управляющий инвестиционно-строительными проектами ЗАО «Специализированное строительное объединение «ЛенСпецСМУ»; Ирина Ковалева, машинист башенного крана V разряда ОАО «Управление механизации № 260»; Наталья Красикова, начальник цеха железобетонных изделий завода железобетонных изделий № 2 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Алевтина Крылова, электромонтажник-комплектовщик ОАО «Специализированный трест № 27»; Любовь Кряжева, старший мастер транспортного участка завода железобетонных изделий № 1 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Максим Кузнецов, заместитель генерального директора по строительству ЗАО «УНР-27 треста № 16»; Ирина Кузьменкова, ведущий инженер производственно-технического отдела завода железобетонных изделий № 4 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Тамара Малютина, начальник отдела кадров завода железобетонных изделий-11 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Владимир Масленников, монтажник электрических подъемников (лифтов) ОАО «Специализированный трест № 27»; Геннадий Махлышев, ведущий инженер ПТО ЗАО «Строительно-

(Продолжение на стр. 18)

Трудности перевода

Дарья Карамышева. Общая площадь промышленного кольца вокруг Петербурга насчитывает более 600 га. Вывод предприятий за пределы КАД освободит территории под новое строительство и сможет вдохнуть новую жизнь в рынок жилья.

Не менее 600 га городских территорий могут быть потенциально освобождены за счет вывода с них промышленных производств и репрофилированы как под жилую, так и под коммерческую функцию, уверяют эксперты.

«Но целесообразность перевода заводов на другие территории напрямую связана с наличием конечного пользователя или покупателя на освобождающийся участок. Если такого покупателя нет, ни одно предприятие не будет переезжать», – комментирует Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга компании Astera. К наиболее интересным можно отнести территории, близко расположенные к проездым магистралям, станциям метро и воде. Территории с низким уровнем загрязнения почвы наиболее интересны с точки зрения последующего использования под жилую застройку. Аналогично и для коммерческих объектов. «Привлекательными участками может делать перспектива создания «очагов деловой активности в одном микрорайоне». Такой подход к редевелопменту дает возможность развить инфраструктуру сразу для нескольких объектов и способствует созданию синергетического эффекта, таким образом можно объединить усилия нескольких девелоперов», – пояснил Александр Волошин.

К наиболее реальным проектам участники рынка относят редевелопмент площадей завода «Электросила», расположенных вдоль Московского проспекта, проект редевелопмента бывшей территории завода «Петмол», проект переезда Адмиралтейских верфей и проект развития территории Новой Голландии. Есть ряд производств, которые не стремятся вывести из центра города, – к примеру, хлебобулочные заводы, отмечают эксперты. «Однако все-таки большинство предприятий, располо-



К НАИБОЛЕЕ РЕАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ УЧАСТНИКИ РЫНКА ОТНОСЯТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ БЫВШЕЙ ТЕРРИТОРИИ ЗАВОДА «ПЕТМОЛ»

женных на промышленных окраинах Московского, Выборгского и других районов, имеют разные сценарии вывода. Среди примеров – «Нево-Табак», ФОСП, фабрика имени Крупской», – комментирует Николай Казанский, генеральный директор Colliers International.

Подводные камни

Сегодня одной из сложностей для реновации территорий является их масштаб – в условиях затруднительного финансового положения девелоперам сложно самостоятельно освоить такие площади, иногда не помогают даже привлеченные денежные средства.

Сложности создают и некоторые технические особенности. Существуют предприятия, которым требуются причальные зоны – стенки. «Это очень дорогостоящее строительство, найти место и с территорией, достаточной для перевода

предприятия, и с выходом в акваторию крайне сложно», – комментирует Александр Волошин. Переезд тяжелой промышленности вообще невозможен без городских субсидий и предварительной дорогостоящей подготовки альтернативной промышленной площадки за городом, уверены эксперты. При переводе промышленных предприятий важно учитывать также классность санитарных зон.

Кроме того, инвестиции в чистый участок более предсказуемы. А с редевелопментом все намного сложнее. «Приходится решать вопросы рекультивации, экологической экспертизы, подготовки участка, расселения старых форматов жилья – в случае с аварийным или ветхим жильем», – рассказывает Николай Казанский. Смысл перевода «промков» за пределы города всем понятен, а вот практическое выражение этой идеи пока не оче-

видно для игроков рынка. «Реновация кварталов необходима для развития жилищного рынка Петербурга, в частности для возрождения фешенебельных жилых кварталов в центре города, которые есть в каждой европейской столице. К сожалению, пока ни один проект реновации не был завершен, и механизм их реализации до конца не отлажен», – констатирует Александр Юхарев, управляющий партнер интернет-проекта varendu.net.

Есть у промышленных площадок и несомненные плюсы – их местоположение в местах со сложившейся застройкой и наличие коммуникаций. Сдерживают в таких случаях вопросы финансового бремени, которое ложится на девелопера: освобождение площадки и перевод производства в другое место, подготовка площадки к редевелопменту и новому строительству, работа с возможными ограничениями.

Соответственно, и уровень инвестиций в такие проекты намного выше.

Позиция города и промышленная альтернатива

Позиция города в вопросе реновации и высвобождения промышленных территорий в центре Петербурга достаточно пассивна. «Мы до сих пор не видим выработанной стратегии развития города, касается ли это хаба, промышленного центра, историко-культурной столицы. Но в любом случае территории в центре города придется освобождать», – сетует Александр Волошин. Высвобождение территорий, в свою очередь, потребует подготовки промзон, которые не только станут подходящим новым местоположением для предприятий, функционирующих в центре Петербурга, но и смогут привлечь новых индустриальных инвесторов.

Недостатка промышленных земель, готовых принять производства, Петербург не испытывает. По данным Praktis CB, в Петербурге 90 тыс. га промышленных земель – это 13% территории города. В разработке сегодня более 7700 га. В кризис цена на промышленные территории снизилась на 30%, что вызвало рост спроса со стороны инвесторов. Максимальное предложение зафиксировано в промышленной зоне «Парнас» – 100 USD за квадратный метр, в промзоне «Шушары» – 70 USD за квадратный метр, а минимальное – в промзоне «Федоровское» – 30 USD за квадратный метр. Сегодня спрос на промышленные участки ограничивается 2 га (в предложении территории такого размера составили 27% от общего количества предложений).

Парадоксу, но при этом понастоящему подготовленных промзон в городе очень мало. Процесс развития этих земель тормозится трудностями с инженерной подго-

реформа

Минрегион за снятие «административного зуда» вокруг стройки

Илья Дмитриев. Наличие большого количества административных барьеров переводит конкуренцию из области технологической в область конкуренции административного ресурса.

По словам специалистов, необходим переход на новые стандарты технического регулирования и «смена мозгов». Реформирование системы регулирования стройотрасли в первую очередь направлено на повышение ее инвестиционной привлекательности. В качестве приоритетов Минрегион видит повышение прозрачности отрасли, минимизацию и регламентацию разрешительных процедур, создание условий инновационной активности, технологического и технического перевооружения.

Так, уже практически завершен перевод на русский еврокодов. Согласован трехсторонний план по разработке национальных приложений.

По мнению специалистов, главной особенностью для строителей должна стать открытость. До середины 2012 года Минрегион завершит обновление обязательных норм в строительстве по гармонизации технического нормирования с нормативной базой Евросоюза. Главным достижением этой работы стало непрерывное обновление нормативной базы. Наиболее активным участником этого процесса является профессиональное сообщество.

На благо застройщику

Из-за необоснованного вмешательства государства в инвестиционный процесс Правительством РФ

приняты: программа по снижению административных барьеров, необходимые федеральные законодательные акты, направленные на совершенствование системы разработки и утверждения документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документация по планировке территории на совершенствование порядка выдачи разрешений на строительство. Эти документы позволяют существенно сократить срок инвестиционного процесса. Также устранены несогласованность и разночтения, существующие в градостроительном законодательстве, и утверждены нормативные правовые акты, направленные

на предупреждение и устранение злоупотреблений организацией коммунального комплекса и электросетевых компаний, которые при подключении к сетям занимают доминирующее положение на рынке. И уже установлен запрет на взимание дополнительных платежей при выдаче технических условий.

Застройка по новым правилам

По словам министра регионального развития РФ Виктора Басаргина, продолжается работа над принятием нормативных актов, направленных на оптимизацию процедур формирования и предоставления земель-

ных участков для строительства, воссоздание полноценного института типового проектирования, прежде всего в сфере бюджетного строительства.

Ключевым элементом развития должно стать принятие законопроекта, направленного на развитие системы государственной экспертизы проектной документации и результат инженерных изысканий. Но в этом случае возникает конкурентная среда в области этих услуг, поэтому в первую очередь необходимо повысить качество услуг и сократить сроки экспертизы.

Ключевым аспектом этого законопроекта является установление

особое мнение



Сергей Федоров, генеральный директор компании Praktis CB:

— В вопросе переезда производств все напрямую завязано на помощи города и федерального центра. Те проекты, где решения уже приняты на правительственном уровне, подобраны альтернативные площадки и есть финансирование, возможно, и имеют перспективы на реализацию. Однако некоторые аспекты все равно остаются непонятными: например, как Адмиралтейские верфи, исполняющие гособоронзаказ и коммерческие заказы, смогут куда-нибудь перебраться. В принципе, таких предприятий, где участки под переезд были, по сути, предоставлены бесплатно, единицы. Например, Ленполиграфмаш получил участок для переезда, и теперь мы можем говорить об осуществлении там медленного «ползучего» вывода этого промышленного предприятия за черту города.

Там, где девелопер осуществляет вывод производства, например ГИБХ в рамках проекта «Набережная Европы», происходит переезд под давлением с одной стороны и финансировании девелопера — с другой. Но ситуация такая, что прийти на промплощадку в центре города и профинансировать переезд предприятия и строительство для него новой инфраструктуры на новом месте не осилит сейчас ни один девелопер — таких сильных игроков на рынке просто нет. Есть лишь единичные проекты — например, Минобороны с переносом института.

В любом случае, имеет смысл говорить о переезде, только когда предприятие «умерло», а если оно продолжает работать, его собственный бизнес зачастую даже рентабельней, чем будущий бизнес девелопера. Здесь уместно вспомнить, например, завод «Арсенал», для которого существующие заказы от Росавиакосмоса и Минобороны являются гарантией доходности и в принципе залогом сохранения бизнеса. Похожая ситуация сейчас и с «Силовыми машинами», которые тоже собирались переезжать. Однако после аварии на Саяно-Шушенской ГЭС они единственные, кто может восстановить работу энергоблоков станции, так что теперь предприятие имеет заказы на десять лет вперед. В результате, конечно, никто никуда не поедет. Это процесс сложен и связан со сменой технологической парадигмы: те производства и предприятия, которые неконкурентоспособны, — умрут, а новые создаются уже на новых местах без всякого переезда.

товкой участков, сегодня полностью подготовлены не более 16% участков, еще 15% могут получить технические условия на подключение к сетям. Из запланированных промзон эксперты выделяют проект «Нойдорф». Остальные же, к примеру промзона «Шушары», складывались хаотично и спонтанно. «Любая промзона начинается с правил землепользования и застройки. Такие случайно сложившиеся промзоны требуется приводить в порядок, дис-

циплинировать размещение на их территории предприятий, развивать дальше», — уверен Александр Волошин. Выход из сложившейся ситуации эксперты видят в изменении порога классификации стратегического инвестора. Ключевой характеристикой должна стать не только сумма инвестиций, но и функции нового предприятия, которые могут дать мультипликативный эффект для развития не только смежных индустрий, но и сервиса.

безусловной ответственности собственника объекта капитального строительства за вред, причиненный третьим лицам во время строительства или эксплуатации объекта. «Это серьезный шаг в формировании мотивированной системы управления качеством строительной продукции. Немаловажно также то, что законом предусмотрена ответственность за надлежащую эксплуатацию здания», — подчеркнул Виктор Басаргин. Стоит отметить, что Минрегионом предложен механизм ведения реестра типовой проектной документации. Реализация этого механизма позволит обеспечить открытый доступ застройщиков к информации и наиболее эффективным проектным решениям, реализуемых в РФ. По мнению экспертов, это позволит оптимизировать бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства. Использование такого реестра снизит затраты на разработку проектной документации.

Под взглядом Минрегиона

До конца года Минрегион планирует проверить 10 регионов. Основной задачей при проверках станет выявление в практике работы региональных органов власти нарушений федерального законодательства, устранение противоречий федеральным нормам в правовых актах субъектов РФ, а также оценка уровня взаимодействия региональных и местных властей в градостроительной деятельности, качество осуществления контроля региональными властями органов местного самоуправления.

Формировать федеральный реестр сметных нормативов теперь могут сами строительные компании любого субъекта предпринимательской деятельности. В этом в первую очередь заинтересованы компании, которые используют в работе инновационные материалы и технологии.

конкурс

Стройка глазами фотографа

К профессиональному празднику «День строителя» в Петербурге была открыта фотовыставка «Город строится — город живет». Она прошла при поддержке правительства Санкт-Петербурга, ТРЦ «Галерея», НП СРО «Объединение строителей СПб», Союза строительных объединений и организаций, информационного агентства «Интерпресс.Ру».

Фотовыставка была организована по результатам конкурса среди фотохудожников Северной столицы. На экспозиции представлены работы победителей и тех, кто вышел в финал. Также на площадке собраны фотографии тех социальных объектов, которые появились в городе благодаря труду наших строителей! Среди представленных фоторабот не было парадных видов и постановочных кадров, ведь выставка посвящена трудовым будням всех тех, кто работает на стройплощадках и возводит для нас жилые дома, школы, детские сады, больницы, дороги. Эти снимки отражают в первую очередь эмоции, настроение, внутренний мир человека, чья профессия — строить, созидать.

Всем финалистам конкурса были вручены благодарности вице-губернатора Санкт-Петербурга Романа Филимонова. Победители награждены дипломами и ценными призами.

Финалистами стали: Максим Дынников (фотокорреспондент «Кто строит в Петербурге»), Петр Ковалев, Ирина Ковальчук, Дмитрий Козьяков, Александр Николаев, Юрий Славцов, Алексей Смышляев. Первое место получили работы Ирины

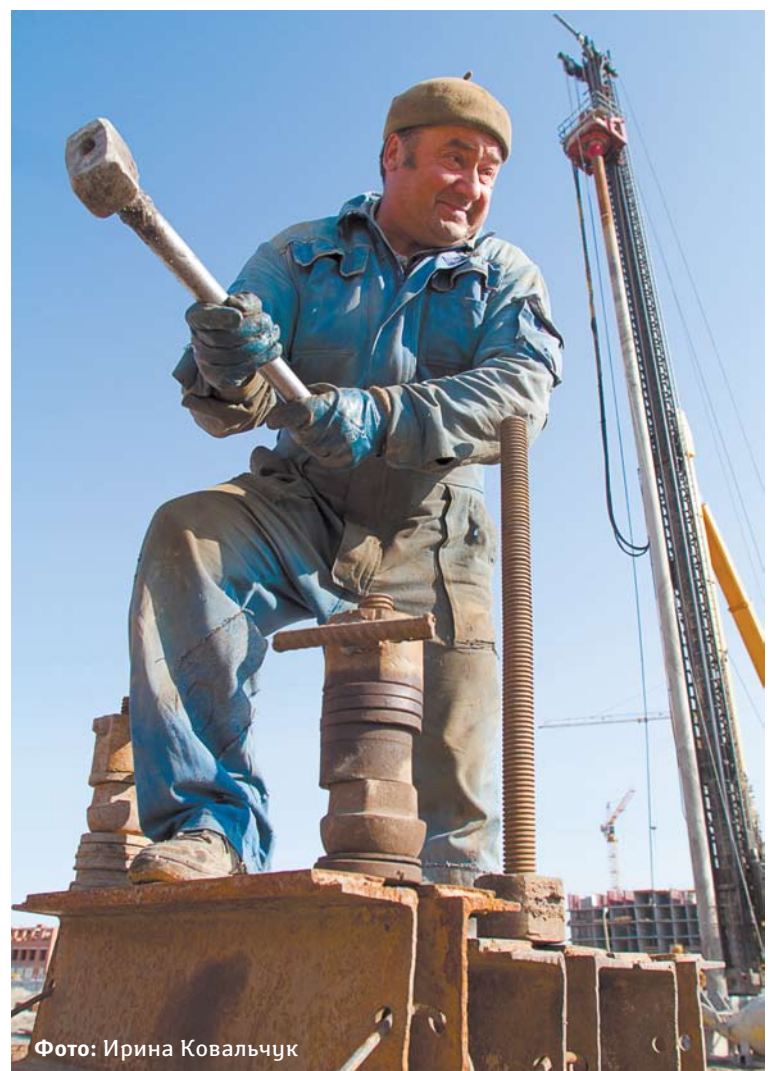


Фото: Ирина Ковальчук

Ковальчук. Второй приз получил Александр Николаев, третье место заняли фотоработы Мак-

сима Дынникова. Специальный приз от ТРЦ «Галерея» присужден Дмитрию Козьякову.



Фото: Максим Дынников

«Разрушительная» тройка

Кто строит в Петербурге

Светлана Алиева. Рынок демонтажных работ, сложившийся до кризиса, сейчас переживает период передела. Но стабильные лидеры, чьи позиции пошатнулись за последние два-три года, не хотят уступать тем, кто воспользовался их временной слабостью.

По общему признанию, около 90% докризисного рынка делили две компании – «Терминатор» и «Ассоциация по сносу зданий» (АСЗ). При этом первая, основанная в 2003 году Кириллом Ортом (сыном руководителя Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга Александра Орта), значительную часть заказов получала за счет бюджетных контрактов. Среди них – демонтаж Дворца Первой пятилетки, Литовского рынка, освобожденные территории в зоне улиц Шкапина и Розенштейна. Кроме того, «Терминатор» занимался сносом зданий на углу Невского проспекта и улицы Восстания для строительства комплекса Stockmann и расчисткой территории для возведения микрорайона «Балтийская жемчужина».

АСЗ предпочитала работать с коммерческими структурами. Среди ее партнеров – «ЛЭК», «Северная верфь», заводы «Пигмент», «Вулкан» и т. д.).

Остальные 10% делили между собой небольшие фирмы, самой значительной из которых была компания «КрашМаш» – ей принадлежало около 5% рынка.

мнение



Игорь Тупальский, президент группы компаний «Размах»:

– Передела рынка не происходит. Докризисная расстановка сил не изменилась. Все основные тендеры – наглядное тому подтверждение, постоянные участники всех основных тендеров – ГК «Размах» и «Терминатор» («Террикон»). Также продолжают работать такие компании, как «Ольвекс», «Ирон» и возникший в кризис «КрашМаш». Надо понимать, что кардинальный передел рынка невозможен просто с технологической точки зрения: новых профессионалов со своей технической базой не появилось. Цена входа на рынок демонтажа – не менее 30 миллионов рублей, если мы говорим о конкурентоспособном игроке со своей технической базой. Помимо обязательного условия наличия спецтехники и профессиональных навыков работы на данной технике, нужно понимать, что любые мегапроекты сегодня дисконтируют стоимость каждого этапа демонтажных работ плюс требуют выхода на объект без предварительного авансирования – выполнить такие условия могут только сильные компании. Даже одновременная реализация всех крупных проектов (хоть это и утопичное предположение) не изменит расстановку сил на рынке. Все текущие гигантские проекты с их постоянными переносами сроков реализации сегодня спокойно могут обслужить существующие компании.



ЗА ДЕМОНТАЖ ОДНОГО КУБОМЕТРА КОНСТРУКЦИЙ В ТВЕРДОМ ТЕЛЕ ПРОСЯТ ПРИМЕРНО ПО 1 ТЫС. РУБЛЕЙ. ДО КРИЗИСА ЦЕНЫ ДОХОДИЛИ ДО 5-6 ТЫСЯЧ ЗА КУБОМЕТР.

Оба лидера за последние годы пережили не лучшие времена. Однако, хотя эти компании и обанкротились, работы продолжают выполнять одноименные предприятия с другими формами собственности.

Например, вместо ООО «АСЗ» появилась холдинговая компания «Ассоциация по сносу зданий», которая в этом году вошла в состав группы компаний «Размах», учрежденной Игорем Тупальским, бывшим руководителем компании-банкрота. Он же возглавляет новую ХК. Иск о признании ООО «АСЗ» банкротом был подан ЗАО «АРЕАН-Геосинтекс» весной 2009 года. На тот момент АСЗ задолжала истцу 928 тыс. рублей. Позже к претензиям присоединились другие кредиторы, и долг вырос до 255 млн рублей.

Запутанная история «Терминатора»

История с ООО «Терминатор» оказалась гораздо более запутанной. В сентябре прошлого года Арбитражный суд Санкт-Петербурга утвердил мировое соглашение по иску к этой фирме от ООО «Петербургская лизинговая компания». Истец требовал вернуть долг за взятые «Терминатором» в лизинг 26 единиц разрушительной техники на общую сумму около 60 млн рублей. Обязательство ответчик выполняет.

Однако в суде продолжается рассмотрение исков к компании с таким же названием (ООО «Терминатор»), находящейся по тому же юридическому адресу и даже при-

надлежащей тому же сейшельскому офшору, что и несостоявшийся банкрот. Несколько кредиторов, среди которых структуры «ВТБ» и банка «Санкт-Петербург», требуют от ответчика 62,4 млн рублей. Никаких активов для удовлетворения иска у этого ООО «Терминатор» нет. Процедура конкурсного производства в отношении компании продлена до 26 января 2012 года. При этом сам Кирилл Орт утверждает, что не связан с этой компанией и его «Терминатор» больше финансовых проблем не испытывает. Банкротящаяся компания была создана в 2007 году. А Кирилл Орт в разгар кризиса учредил еще одно демонтажное предприятие – «Террикон».

Третий не лишней

Как бы то ни было, «Терминатор» (вместе с «Терриконом») их условно можно считать одним игроком) и АСЗ потеряли часть рынка, однако по-прежнему остались в числе лидеров. Только теперь те же 90% рынка примерно поровну они делят еще с одним конкурентом – ГК «КрашМаш». Правда, по данным Кирилла Орта, его структуры занимают 50-60% демонтажных работ Петербурга.

Управляющий директор ГК «КрашМаш» Александр Васильев утверждает, что половина рынка именно за его предприятием. К концу 2015 года оно намерено завоевать 50% рынка России. Александр Васильев считает, что это станет возможным благодаря наращиванию активов компании. В прошлом году она при-

влекла в качестве партнера британскую фирму Keltbray и теперь с ее помощью закупает современную технику и инвестирует в переработку строительных отходов. Благодаря внедрению европейских технологий «КрашМаш» собирается снизить издержки при проведении работ по сносу зданий на 50% и перерабатывать до 98% образующихся отходов. По словам г-на Васильева, вторично использовать можно будет не только бетон, кирпич и металл, выделяемые из снесенных строений, но и стекло, пластик, дерево и т. д. Наиболее значимые прошлогодние объекты «КрашМаша» – Александринский театр, «Морской фасад», развитие территории станции Московская-Товарная и др.

«Размах» также заявил о своей договоренности с западным инвестором о привлечении средств в развитие компании. Однако имени инвестора пока не называется.

Новые сферы деятельности

Все основные игроки во время кризиса расширили перечень работ, чтобы диверсифицировать бизнес. Так, «КрашМаш» стал брать подряды не только по сносу зданий и расчистке территории, но и по осуществлению нулевого цикла работ на участке. «Терминатор» занялся возведением небольших объектов недвижимости как генподрядчик (в основном по бюджетным контрактам), а также отделкой квартир. АСЗ тоже не отказывалась от подрядных строительных работ – на-

пример, в прошлом году стала генподрядчиком реконструкции Дома Проппера.

Оценки объемов работ в денежном выражении у участников рынка также существенно разнятся. Причем разница составляет порядки: от 500-600 млн рублей по итогам 2010 года против докризисных 2-3 миллиардов – до 2 миллиардов в 2010 году против 10 млрд рублей в 2007-м. Примечательно, что один только «КрашМаш» запланировал на 2011 год выполнение контрактов в Петербурге и Ленобласти на сумму около 1 млрд рублей.

Разруха дешевет

Сложности в оценке связаны еще и с тем, что за последние несколько лет существенно изменились расценки «разрушителей» на проведение работ. Дело не только в обновлении техники и связанном с этим снижении собственных затрат компании, но и с тем, что в некоторых случаях для получения контрактов приходилось демпинговать. В целом тарифы на снос объектов, расчистку территории и вывоз мусора снизились как минимум на 50%.

Сейчас за демонтаж одного кубометра конструкций в твердом теле просят примерно по 1 тыс. рублей. До кризиса цены доходили до 5-6 тысяч за кубометр.

Участники рынка надеются, что если не в этом, то в следующем году смогут хотя бы незначительно поднять расценки. Это связано с тем, что объемы работ в 2012 году должны вернуться к докризисным 1,5 млн кубометров в год (против прошлогодних 250 тысяч «кубов»).

Особые надежды «разрушители» возлагают на программы реновации кварталов хрущевской застройки, а также на вывод с территории Петербурга крупных предприятий (например, Адмиралтейских верфей) и подготовку территорий для строительства транспортной инфраструктуры (скоростного трамвая от Пулковского вокзала, Орловского тоннеля, прокладку оставшихся участков Западного скоростного диаметра и т. д.).

мнение



Вячеслав Рот, директор ООО «Строительная фирма «ИРОН»:

– Считаю, что рынок демонтажа Петербурга будет развиваться, так как является очень востребованным и перспективным. Правительство города, на мой взгляд, приняло ряд правильных и своевременных решений о выводе промышленных предприятий за черту города. А осуществление амбициозных проектов по реновации жилых кварталов постройки 60-70-х годов даст возможность возвести современное жилье по самым высоким стандартам.

«Франция» в Московском районе обойдется в 2,4 миллиарда

Алексей Миронов. Инвестиции в строительство многоэтажного жилого комплекса «Гранд Фамилия» составят ориентировочно 2,4 млрд рублей. Об этом на встрече с журналистами сообщил генеральный директор ЗАО «Первая проектная компания» Анатолий Павлов.

По его словам, сейчас ведутся переговоры с рядом банков о возможном участии в проектном финансировании проекта. Среди возможных партнеров он назвал Сбербанк, «Балт-инвестбанк», «Промсвязьбанк», объем банковского проектного финансирования – 300 млн рублей.

«Первая проектная компания» управляет стройкой, застройщиком выступает ООО «Гранд Фамилия» (собственником компании в проект-

мнение



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

— Южные районы города — Московский, Красносельский — это наиболее перспективные и развивающиеся районы с хорошей транспортной и социальной инфраструктурой. Поэтому неудивительно, что квартиры класса комфорт плюс (с улучшенными условиями проживания и по доступной цене) в этих районах пользуются неизменной популярностью у петербуржцев. На Московском проспекте компания «ЛЭК» возводит жилые комплексы «Империал» и «Граф Орлов». Это жилье бизнес-класса по доступной цене, что делает его привлекательным для петербуржцев со средним уровнем дохода, а также деловых людей, стремящихся упростить свои передвижения по городу. Московский проспект уже давно считается центром бизнес-активности, он удобен с точки зрения близости как к аэропорту Пулково, так и к центру города. Компания «ЛЭК» не боится конкуренции, конкурентная борьба сказывается на стоимости квадратного метра, что, в конечном счете, пойдет на пользу конечным потребителям — покупателям квартир.



«ПЕРВАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ» НАЧИНАЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖК «ГРАНД ФАМИЛИЯ»

ной декларации указана гражданка Украины Надежда Жукова). Генподрядчик — «ХоСК-2». По словам Анатолия Павлова, взнос застройщика — земельный участок площадью 1,8 га, он оценивает его в 20% от стоимости проекта, остальное должны дать продажи квартир дольщикам и банковские кредиты. Вкладывать средства «Первой проектной компании» не планируется.

Участок «Гранд Фамилия» в Московском районе (проспект Космонавтов, 61, корп. 1 А) когда-то принадлежал ушедшей с рынка из-за банкротства корпорации «Строймонтаж». ООО «Гранд Фамилия» он достался после цепочки перепродаж.

«Гранд Фамилия» задумана как жилой комплекс из семи разновысотных секций в 12–26 этажей с 474 квартирами общей площадью 32,4 тыс. кв. м, встроенно-пристроенных помещений 10,6 тыс. кв. м. Наряду с коммерческими объектами в здании предусмотрен детсад.

Жилой комплекс позиционируется в сегменте комфорт класс повышенного уровня. Строительство начато в марте 2011 года, в настоящее время установлено 56% свай. Окончание строительства запланировано в декабре 2013 года.

Архитектурно дом задуман во французском стиле, во дворе мощением бу-

дет обозначена «река» — естественно, Сена, сооружены малые архитектурные формы: «пирамида Лувра», «Эйфелева башня», «Триумфальная арка» (в отличие от настоящего Парижа, их будет почему-то две). В холлах будет роспись в духе семи французских провинций, точнее, наших представлений об этом самом духе (Гасконь — мушкетеры и т.д.).

Непосредственно вблизи находится жилой комплекс «Новая династия» (Пулковская улица, 8, другой его адрес — проспект Космонавтов, 63). На нем «Первая проектная компания» выступила уже как застройщик. Анатолий Павлов на встрече с журналистами назвал себя единственным владельцем компании (в проектной декларации, размещенной на сайте, указано, что учредителем компании с 99% голосов является ООО «Ритм-Холдинг»).

«Новая династия» завершена во II квартале этого года (работы вел «Евро-Монолит»), 29 апреля получено заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. Квартиры переданы дольщикам, на момент завершения строительства 30% жилья было не продано. «Первая проектная компания» рассчитывает реализовать их до конца текущего года (по словам

директора управления продаж компании Андрея Кучмина, после окончания строительства в месяц продается по 10–20 квартир), а при пессимистическом сценарии — к маю 2012 года. В комплексе высотностью 25 этажей 486 квартир общей площадью 31,9 тыс. кв. м, 5,3 тыс. кв. м встроенно-пристроенных помещений, включая детсад (отдельное здание еще не завершено).

Любопытно, что Анатолий Павлов считает детские сады исключительно социальной нагрузкой с учетом их дефицита в Московском районе, так как они выкупаются городом по нормативной цене и детсад «Новой династии» принесет убыток застройщику в 20 млн рублей. При этом ходить в детские сады будут дети района, и попадать они туда будут по общей очереди. Ранее Анатолий Павлов занимал должность вице-президента корпорации и отвечал в ней как раз за незлитный сегмент.

Жилье от «Первой проектной компании» продается без отделки, тем не менее на отсутствие спроса здесь не жалуются. Продажи идут по закону о долевом участии через собственный отдел продаж. В частности, среди покупателей заметна доля москвичей, которым удобен и привычен формат подобных домов, да и Пулково совсем рядом.

мнение



Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:

— Каждый район имеет свои характерные особенности, в частности играют роль обеспеченность социальной и коммерческой инфраструктурой, транспортная доступность и прочее.

Чем ближе к центру города, тем выше класс жилья. В частности, Московский район, который всегда был одним из самых престижных районов Петербурга, предполагает размещение жилья класса комфорт плюс. Это в первую очередь обусловлено хорошей транспортной доступностью до центра города, КАД, аэропорта, ближайших культурных пригородов (Пушкин, Петродворец). Кроме того, Московский район отличается большим количеством зеленых парков. Вдоль самого Московского проспекта возможно размещение жилья бизнес-класса.

Спальные районы на окраинах города с хорошо развитой инфраструктурой и доступностью до КАД, близко расположенные к станциям метрополитена, — районы для развития жилья класса комфорт. В частности это Фрунзенский район. Красносельский район не является самым востребованным. Как правило, покупатели рассматривают его одним из последних, перед тем как перейти уже к ближайшим пригородам. Это хороший зеленый спальный район, но он довольно удален как от станций метро, так и от центра города. Это объясняет более низкие темпы продаж и более низкий класс жилья, чем в других районах.

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

в конкурсе и выставке
«ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 2011»
12-14 СЕНТЯБРЯ 2011
в рамках:

Международная выставка
Балтийская Строительная Неделя
УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Информационные партнеры:

Организаторы:
Комитет по строительству
Правительства
Санкт-Петербурга

ООО «Примэкспо»
Тел: +7(812)380 6014/04/00
Факс: +7(812)380 6001
E-mail: build@primexpo.ru

РЕКЛАМА АНОНС

Еженедельник «Кто строит в Петербурге» приглашает компании к сотрудничеству в работе над материалами постоянной рубрики «Обзор».

В выпуске № 20 от 22 августа 2011 года в рубрике запланированы материалы по теме «Рынок труда в строительной отрасли. Кадровые агентства. Гастарбайтеры и разрешение на работы. Популярные профессии. Мнения специалистов».

29 августа 2011 года готовятся к публикации материалы по темам «Комплексное освоение. Проекты-миллионники. География проектов. Крупнейшие застройщики. Средства для финансирования проектов. Топ самых дорогих или самых длинных проектов. Заможенные стройки, их судьба и роль города в разрешении проблем застройщиков», а также «Финансовые схемы работы с покупателем. Долевое строительство. Ипотека, какие банки и под какие проценты выдают. Скидки, акции и программы от застройщиков (молодая семья, пенсионеры, иногородние и т. д.) Крупнейшие игроки рынка кредитования».

С вопросами и предложениями о сотрудничестве обращайтесь по телефону 242-06-40 или пишите на адрес e-mail: partners@ktostroit.ru

Профессионалы нашли

Алексей Миронов.

Председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко пояснил, что ключевое слово в названии мероприятия – «взаимодействие» – очень точно и емко отражает суть дискуссии. В нынешних условиях необходимы совместные действия всех элементов инвестиционно-строительной цепочки.

Успех развития – в длинных деньгах

Вячеслав Семененко в частности сказал: «Нужно говорить о системе взаимодействия – строители, банки, страховые компании, риэлторы».

Эти связи уже работают в Петербурге: город на Неве пережил финансовые потрясения, не потеряв в главном показателе – объемах возводимого жилья. В этом он выгодно отличается на фоне других регионов России. Основные сегменты рынка недвижимости (офисная, торговая, складская) были сформированы еще до кризиса. Теперь наступает новый этап.

«Раньше была идея, что рынок расставит все по своим местам. Но кризис показал, что роль государства очень сильна, вопросы социального обеспечения людей остаются открытыми, и пример развитых стран убеждает, что государство не уйдет из этой сферы», – сказал г-н Семененко.

Еще одно поле деятельности государства – качественные изменения структуры строительных проектов. Сейчас вводятся новые социальные объекты в рекордных объемах: 20 детских садов, 10 школ, больницы, поликлиники. Бюджет города сегодня должен обеспечить качественное развитие новых территорий. Так, готовится более 40 проектов комплексного развития территорий. И там должны появляться социальные объекты: на каждые 500 тыс. кв. м жилья – поликлиника, а на 200 тыс. кв. м – два детского сада и школа. Иначе территории будут депрессивные, так как жить там будет невозможно.

Чтоб справиться с этими задачами, нужны колоссальные объ-



ВЛАДИМИР АНТОНОВ: «К 2020 ГОДУ НА СРЕДНЕ-СТАТИСТИЧЕСКУЮ СЕМЬЮ ДОЛЖНО ПРИХОДИТЬСЯ 100 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ»

емы финансирования, причем с длительными сроками вложений. На рынке недвижимости во всем мире не банки являются инвесторами номер один, а те, у кого есть длинные деньги, накопления, – это пенсионные фонды, инвестиционные структуры. Имея горизонт возврата вложений около 20 лет, можно заложить в проект устойчивость, способную пережить два кризиса и выйти в прибыль.

Строители и риэлторы. Профессионалы – профессионалам

Директор СПб ГУП «УКС Реставрация» Владимир Антонов обратил внимание, что в Концепции социально-экономического развития России до 2020 года заложена основная проблематика, стоящая перед строительным комплексом: «К 2020 году на среднестатистиче-

скую семью должно приходиться 100 квадратных метров жилья. В Санкт-Петербурге проживает 4,6 миллиона человек, для которых необходимо около 138 миллионов квадратных метров жилья уже к 2020 году. На данный момент в городе 115 миллионов квадратных метров, и 20 миллионов из них нуждаются в реновации, – таким образом, к 2020 году надо построить из них 43 миллиона квадратов». Цифры эти не то чтобы повергли профессионалов в недоумение или были оспорены, но энтузиазма большого не вызвали.

Сергей Ярошенко, генеральный директор ООО «КВС», уверен: «Если исходить из того, сколько земли было продано за полгода, то построить можно от силы полмиллиона квадратных метров». Так как строительство – производство с длинным циклом, то это значит,

в будущем нас ждет провал. Чтобы воплотить в жизнь Концепцию социально-экономического развития во второе десятилетие века, надо вводить в год около 4 млн кв. м. «А с такой подготовкой настанет время, когда даже 1 миллиона квадратных метров в год не наберем», – сделал он мрачный прогноз.

Каков же выход? Можно ли избежать провала? Или громкие планы так и останутся на бумаге и будут забыты? Сергей Ярошенко считает, что шанс выполнить задуманное сейчас есть. Но для этого город должен финансировать дороги и сети. И уже в таком виде можно выставлять на торги крупные участки. Тогда инвесторы будут покупать надель, и там будут появляться социальные объекты. Собственно об этом в начале дискуссии и говорил глава строительного комитета.

«Ни у одного девелопера нет длинных денег, чтоб строить инфраструктурные объекты. Банки не финансируют проекты со сроками окупаемости 10 лет и более. Если сети создает инвестор, то почему он должен их отдать, чтобы кто-то другой получал деньги от эксплуатации?» – руководитель «КВС» не назвал поименно монополистов, но все в зале поняли, какие организации он имеет в виду.

«Инвестор должен строить жилье, бороться за покупателя – это его дело. Или строить платные дороги, чтоб интересно было в них вкладываться», – сказал он. Каждый должен заниматься своим делом. Дело ли строителей продавать жилье или лучше поручить этот бизнес профессиональным агентствам недвижимости?

Вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор ООО «Дарко» Юрий Загорюцкий отметил: «У крупных застройщиков есть сильные отделы продаж. Но есть и малые застройщики, есть подрядчики, которые получают квартиры в оплату за работу. Сами граждане нуждаются в посредниках, которые бы стали связующим звеном. Часто петербуржцы продают жилье на вторичном рынке и улучшают жилищные условия через первичный рынок. Это обычный путь, например, для расселенцев из коммунальных квартир».

Одновременно риэлторы осваивают смежные специальности – кредитных и страховых брокеров. Часто клиент нуждается для проведения сделки в деньгах и страховой защите. Брокеры должны подобрать наиболее оптимальный для него финансовый продукт.

«В Петербурге порядка 300–400 риэлторских компаний – это только те, что проводят реальные сделки. Как же строителю выбрать партнера? Нужно ориентироваться на компанию, которая входит в профессиональное сообщество. В сообществе существуют стандарты качества. Так, в АР СПбИО разработаны профессиональные стандарты, серти-

11-Й ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ФОРУМ

28–30 СЕНТЯБРЯ 2011 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

выставки, конференции и круглые столы

Генеральный спонсор Форума

ГАЗПРОМ

Оргкомитет

РЕСТЭК®
ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

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

На правах рекламы www.forumtek.ru

Взаимодействие

фикация риэлторской деятельности происходит как добровольная процедура, так как лицензионная процедура, так как лицензионная процедура отменена. Наряду с проверкой компаний идет и аттестация специалистов-риэлторов. Очень важный момент, что специалисты состоят в едином реестре, в нем около 10 тысяч человек. Это дает возможность понять, кто является партнером».

Мысль подхватил еще один вице-президент АР СПбИЛО, генеральный директор ООО «Александр» Сергей Сосновский: «Часто человек, приходя на рынок, еще не сделал выбор – первичка или вторичка. Мы помогаем потребителю принять правильное решение. Ведь мы работаем с более чем 50 компаниями».

Риэлторы отмечают, что кризис подтолкнул эволюцию рынка. Строители стали активнее заниматься продажами. Причем к ним на работу пошли люди с опытом, часто руководители независимых компаний. Антагонизма нет, есть трудности при обмене информацией.

Банки. Ставки снижаются – доверие растет

Взаимодействие с банками было одной из тем встречи в комитете по строительству. Сейчас ставки уже не пугают, как в период кризиса. Но сказать, что все безоблачно, нельзя.

Заместитель директора управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка России Евгения Енина отметила, что в Петербурге стоимость улучшения жилья начинается от 3 млн рублей. Лица, которые не обладают такими средствами, обращаются за кредитами. Потом у них есть до 3–4 месяцев, чтобы подобрать объект недвижимости. Если есть риэлтор, то процесс не затягивается, а происходит в удобные сроки. Посредник помогает подобрать качественный объект недвижимости, собрать пакет документов.

За 7 месяцев текущего года банком выдано 7,5 тыс. ипотечных кредитов. Процент по ипотечным кредитам в Сбербанке 9,5–14% (рубли), 8,8–2,1% (валюта). Кредитование коммерческих проектов Сбербанк осуществляет на срок до 5 лет, а в исключительных слу-

чаях до 15 лет. Также залог – имущественные права.

Региональный менеджер по Северо-Западному региону АКБ «Связь-Банк» Анастасия Разварина отметила, что ее банк нашел общий язык с риэлторами, так как его продукты были рассчитаны на вторичный рынок. Борьба за лучшую продуктовую линейку позволит проходить строительным компаниям аккредитацию (это важно для реализации не проданных в процессе строительства квартир), надежды возлагаются на использование аккредитивов в расчетах. «Мы готовы выйти на новый рынок – кредитование сельхозземель. Это интересно для реализации проектов коттеджных поселков», – сказала Анастасия Разварина.

Банкиры согласны, что рассматривают строительную отрасль как высоко рискованную.

Но рисками можно управлять. Например, Сбербанк предполагает, что если клиент вложил свои деньги на первом этапе проекта, то это снижает риск недофинансирования и несоблюдения сроков. С коммерческим, маркетинговым риском можно справиться, если проверить, как идут продажи, или заключить предварительные договоры объекта.

Президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович обобщил: до кризиса в Петербурге существовало более 30 ипотечных программ. В дальнейшем остались Сбербанк, «ВТБ-24». «Сейчас ситуация изменилась. Для каждого покупателя есть своя программа», – добавил эксперт.

Статистика Ассоциации банков показывает, что в Петербурге рынок банковского ипотечного кредитования структурирован. Есть абсолютный лидер – Сбербанк. Потом пропасть. Дальше группа из трех банков: «ВТБ», банк «Санкт-Петербург», АКБ «Россия». Потом пропасть, и далее все остальные.

При этом есть попытки расширить присутствие на рынке. Один коммерческий банк продвигает кредит по ставке меньшей, чем у Сбербанка, другой выдает кредит на покупку недвижимости под залог автомобиля. Участники встречи согласились, что надо снижать процентные ставки всерьез, а для этого – лечить экономику.

Страховщики. Не надо халявы!

Член президиума Союза страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада, доцент кафедры страхования Финэка Денис Горулев, как ученый, считает, что непрозрачность документации мешает снизить ставки: «Всегда страхование развивалось вдгон за другими финансовыми продуктами. Строительный процесс наиболее капиталоемкий и долгий. Только когда через финансовый инструмент есть возможность принудить защищать интерес бенефициара, есть возможность развития. А у нас только надежда на авось. Кроме того, не все страховщики доживают до конца действия страхового полиса, да и за десять лет рынок меняется».

По мнению эксперта, необходима страховая защита компенсационных фондов СРО по типу гражданской ответственности. При этом из-за необходимости, поставленной законом, – нарастить уставный капитал минимум до 120 млн рублей – ожидается уход с рынка страховых компаний, которым данная задача не по силам. По прогнозам, эта судьба ждет примерно 420 из существующих 670 страховых компаний.

Член президиума Союза страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада, доцент кафедры страхования Финэка Денис Горулев, как ученый, считает, что непрозрачность документации мешает снизить ставки: «Всегда страхование развивалось вдгон за другими финансовыми продуктами. Строительный процесс наиболее капиталоемкий и долгий. Только когда через финансовый инструмент есть возможность принудить защищать интерес бенефициара, есть возможность развития. А у нас только надежда на авось. Кроме того, не все страховщики доживают до конца действия страхового полиса, да и за десять лет рынок меняется».

Заместитель генерального директора СК «Авант страхование» Татьяна Мокрова рассказала о странной практике. Чтоб определить цену услуги страхования, страховщик проводит риск-менеджмент, говорит клиенту: цена 1,5%, все нормально! А клиент – риск низок, зачем страховаться. А если страхование до-

рого – это тоже ответ, что проект плох. Клиенты хотят получить услугу оценки риска без оплаты. Страхование удорожает стоимость квадратного метра.

Но и страховщики не всегда правы. Если объект проблемный, то денег со страховой компании не получить. Зафиксирован один случай, когда не была построена квартира, потом 8 лет человек добивался денег и получил, но разве это победа – ведь они за это время успели обесцениться.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов высказался, что застраховаться можно и за три копейки, но, идя на такую сделку, клиент понимает, что, случись страховой случай, вряд ли он получит возмещение. Впрочем, это относится и к связям строителей и риэлторов. Значит, считает Олег Бритов, нужно взаимодействие нормальных партнеров, нужна информационная открытость, которая помогает их поиску.



СЕРГЕЙ ЯРОШЕНКО: «ГОРОД ДОЛЖЕН ФИНАНСИРОВАТЬ ДОРОГИ И СЕТИ»

реконструкция

В Сосновой Поляне новый компромисс

Два месяца переговоров инвестора программы реновации с представителями власти и петербургскими градозащитниками по проекту развития кварталов Нарвской заставы и Сосновой Поляны, 1-5 завершились компромиссными решениями.

После публичных слушаний в июне началась активная совместная работа инвестора и градозащитников. Эксперты КГИОП и ВООПИИК выезжали на территорию реновации, лично общались с жителями, посещали дома и квартиры. Архитекторы, разрабатывающие концепцию, плотно работали со специалистами, проводившими историко-культурную экспертизу. В результате этой двухмесячной работы все участвующие в ней стороны

пришли к взаимопониманию, удалось снять острые вопросы и удовлетворить важные требования градозащитников. Были выработаны принципиально важные решения по развитию кварталов, а инвестор – взял на себя дополнительные обязательства.

Так, в Сосновой Поляне сохраняется и восстанавливается частично утраченная градостроительная планировка разработки архитектора А.А. Оля, являющаяся наиболее

значимым и ценным градостроительным элементом Сосновой Поляны.

В Нарвской заставе планировка квартала будет основана на идеях исторической застройки. Кроме реконструкции домов сохраняются исторические планировочные и средообразующие элементы по улице Белоусова (арки, чугунные ворота, застройка красных линий и т. д.).

В КГИОП состоялось совещание, где были подведены итоги проделанной рабо-

ты. В совещании под председательством Веры Дементьевой приняли участие Александр Сокуров, эксперты КГИОП и ВООПИИК, компания «Спецпроектреставрация» (проводившая экспертизу) и «СПб Реновация» (инвестор). Были окончательно согласованы все позиции по достигнутому компромиссным решениям, которые позволят вынести проекты на утверждение правительством Санкт-Петербурга.

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

Кто строит в Петербурге

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

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

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

E-MAIL: SPB@KTOSTROIT.RU

WWW.KTOSTROIT.RU



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



12 сентября 2011

Мариинский дворец

III СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИИ

Место проведения:
Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., д. 6.
Начало регистрации в 09.00.

Тел./факс: (812) 324-99-97, 496-52-14 (15,16)
adm@infstroy.ru

ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ



BalticBuild
Международная выставка
Балтийская Строительная Неделя

ОРГАНИЗАТОР



ОПЕРАТОР



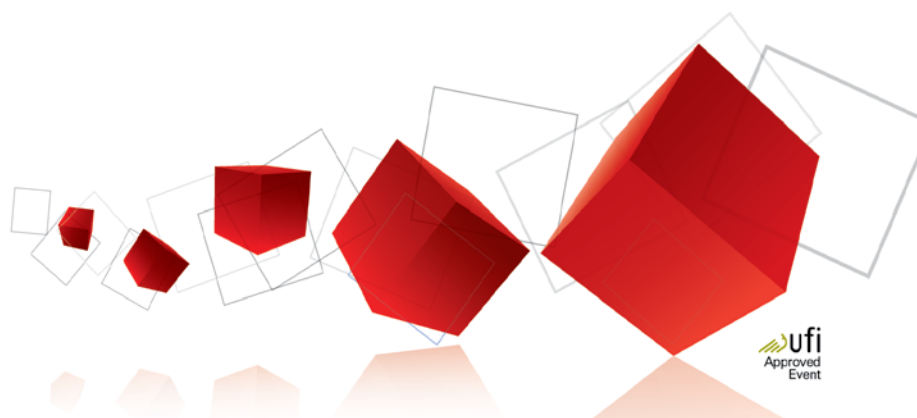
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



BalticBuild



15-я Международная выставка
«Балтийская Строительная Неделя»



12-14 сентября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо

www.balticbuild.ru



СОСТАВЛЯЮЩИЕ ВАШЕГО УСПЕХА!

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

Организаторы:



Генеральный партнер:



Генеральный интернет-партнер:



Интернет-партнер:



Генеральные информационные партнеры:



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

Строители забили 6 мячей в ворота московского «Спартака»

10 августа на запасной арене стадиона «Петровский» прошел яркий спортивный праздник, апогеем которого стал футбольный матч между командой строителей и ФК «Спартак» Москва (ветераны). Праздник состоялся в рамках завершения VIII Спартакиады строителей «За труд и долголетие», приуроченной к Всероссийскому профессиональному празднику «День строителя».

Участников праздника приветствовали Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга,

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, Михаил Возиянов, генеральный директор компании «ЮИТ Лентек» – одного из главных спонсоров спартакиады строителей.

Игре предшествовала смешанная эстафета, определившая победителей в беге на короткие дистанции 60 и 100 метров и перетягивании каната. По результатам забега победителями названы легкоатлеты из компании «Нордград» – Анастасия Журавина и Павел Латышев.



В перетягивании каната первенствовала команда компании «Ленстройтрест» – ей удалось «перетянуть» в финале команду ЗАО «Нордград».

Самым ожидаемым событием спортивного праздника стал футбольный матч. Зрители с восторгом встретили команду ветеранов «Спартак», в составе которой игроки, чьи имена на-

вечно вошли в историю отечественного футбола: Дмитрий Аленичев, Сергей Горлукович, Федор Черенков, Сергей Шавло. Команду вывел на поле тренер Олег Романцев.

Великим игрокам противостояла команда компании «УНР-47», сильнейшая среди строителей – она доказала это в упорной борьбе в течение года.

Строители нанесли чувствительное поражение ветеранской сборной «Спартак». В ворота легендарного Рината Дасаева влетело шесть мячей. Спартаковские звезды смогли ответить только четырьмя голами. Итого: 6:4.

«Игра была отличная с двух сторон, мы все получили колоссальное удовольствие», – прокомментировал исход матча Олег Романцев. Воодушевление зрителей свидетельствовало о том, что они вполне разделяют мнение легендарного тренера.



Чемпионы спартакиады строителей получили награды

Восьмой сезон спартакиады строителей «За труд и долголетие» завершился хоккейным матчем между сборной строителей и командой «Звезды хоккея» СКА, возглавляемой легендарным игроком Алексеем Касатоновым.

Игра состоялась на запасной арене спортивного комплекса «Юбилейный». Команду строителей вывел на лед капитан – председатель комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга Вячеслав Семененко. За строителей выступил депутат Госдумы, заместитель председателя думского комитета по строительству и земельным отношениям, координатор НОСТРОЙ в СЗФО Сергей Петров.



Игра завершилась победой опытных хоккеистов-профессионалов, оттачивавших свое мастерство в играх советского и международного масштаба. Но нельзя сказать, что победа легко далась команде «Звезды хоккея» СКА. Итоговый счет игры – 7:5.

По завершении матча состоялась церемония награждения чемпионов восьмого сезона спартакиады. Чемпионом состязаний строителей стала команда ЗАО СК «Ленстройэнерго». Вице-чемпионский титул завоевала команда ЗАО «УНР-47». Третье место – у коман-

ды ЗАО «Ленстройэнерго», четвертое – у ЗАО «СМУ-303». Приз «За волю к победе» вручен команде компании «Нордград» – дебютантам спартакиады.

С завершением восьмого сезона спартакиады «За труд и долголетие» стартует девятый сезон. Союз строительных объединений и организаций приглашает все строительные компании принять участие в спортивных соревнованиях – во имя здоровья и успеха! Подробнее о спартакиаде можно узнать на сайте Союза www.stroysoyuz.ru/.



ПРАВИЛА ИГРЫ

практикум



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

В рамках проекта Центра государственной экспертизы Санкт-Петербурга «Практическое руководство: подготовка проекта к экспертизе» еженедельник «Кто строит в Петербурге» продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы, связанные с порядком проведения экспертизы проектов капитального строительства.

Типичные ошибки

1. Размещение необходимых нормативных функциональных планировочных элементов территории за пределами границ земельного участка (автостоянки, контейнерные площадки, площадки для отдыха, спорта и т. д.).
2. Отсутствие проектов подъездных дорог к объектам производственного назначения — комплексам и логистическим терминалам, ошибки в проектных решениях по распределению объемов перевозок по видам транспорта.
3. Отсутствие мероприятий по инженерной подготовке и конкретным проектным решениям, которые должны быть разработаны с опережением по отношению к основному проекту.
4. Неправильное определение потребностей в ресурсах, необходимых для нормального функционирования объектов, и, как следствие, выявление резервов для их обеспечения (получение дополнительных или новых технических условий).
5. Отсутствие расчетов и принципиальных схем при проектировании инженерных систем, определении диаметров трубопроводов и сечений кабельных линий, выборе материалов трубопроводов.
6. Отсутствие решений о применении источников бесперебойного питания или резервных источников питания для потребителей 1-й категории.
7. Отсутствие защиты зданий автоматическими установками пожаротушения в соответствии с принятой категорией здания и помещений по взрывопожарной и пожарной опасности, а также площадью пожарного отсека.
8. Необеспеченность требуемой ширины маршей лестниц, установленной для жилых зданий коридорного типа.
9. Необеспеченность требуемыми противопожарными разрывами до соседних зданий и отделение от смежных пожарных отсеков.
10. Размещение встроенных газовых котельных в подвальных этажах жилых зданий в нарушение СНиП II-35-76 «Котельные установки».
11. Необеспеченность помещений различных классов функциональной пожарной опасности самостоятельными эвакуационными выходами.
12. Отсутствие мероприятий по радиозащите при выявленной потенциальной радионезопасности на участке, предназначенном под строительство.

(Продолжение в №21)

Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы spbex.ru в разделе «Обратная связь» или по e-mail: info@gne.gov.spb.ru.

совещание

Госэкспертиза изменит Градостроительный кодекс РФ

12 августа 2011 года в большом конференц-зале Агентства прямых инвестиций в рамках празднования 55-го юбилейного Дня строителя в Санкт-Петербурге прошло совещание представителей 20 региональных экспертиз.

В ходе мероприятия был представлен первый в России электронный стол для работы с чертежами А0. По результатам совещания было выработано решение о предложениях по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ, касающихся требований по подготовке проектной документации линейных объектов.

Заседание руководителей государственных экспертиз было посвящено следующим вопросам: перевод государственных услуг экспертизы в электронный вид; реализация требований Федерального закона от 27.07.2010 № 210 о межведомственном взаимодействии в рамках перехода к предоставлению государственных услуг в электронной форме; последние изменения в Градостроительном кодексе.

С докладами выступили представители СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» и ГАУ ВО «Центр государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по Воронежской области». В обсуждении приняли участие руководители региональных экспертиз, представители некоммерческих объединений.

В рамках совещания прошла презентация первого в России электронного стола для работы с чер-



12 АВГУСТА СОСТОЯЛОСЬ СОВЕЩАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ 20 РЕГИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

тежами формата А0, который используют петербургские эксперты при рассмотрении графической части проектной документации. По словам директора ГАУ ЦГЭ Станислава Логунова, «использование новых технологий в ходе работы с проектной документацией минимизирует время заказчиков и экспертов, позволяет значительно сократить время прохождения госэкспертизы».

Владимир Татарин, первый заместитель руководителя ГАУ «Краснодаркрайгосэкспертиза», отметил: «Совещание в Петербурге и презентация электронного вида услуг изменили представление о либерализации сектора государственной экспертизы».

«Совещания представителей государственных экспертиз проходят достаточно редко. Это уникальная возможность встретиться с коллегами,

обсудить актуальные проблемы отрасли, поделиться опытом решения злободневных задач», — прокомментировал Станислав Логунов.

В ходе совещания петербургскими представителями было внесено предложение по организации видеоконференций руководителей экспертиз для дальнейшего эффективного сотрудничества. Предложение было принято единогласно.

19 августа руководители организаций подпишут единый протокол с предложениями от региональных экспертиз по внесению изменений в законодательство в области градостроительства. Согласно выработанному на совещании мнению, подготовка проектной документации линейных объектов должна осуществляться на основании либо градостроительного плана земельного участка, либо проекта планировки и межевания территории. Другой важный вопрос протокола — зона ответственности негосударственных экспертиз.

По всем вопросам, связанным с мероприятием, обращайтесь к Марии Костиной, пресс-секретарю СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», тел.: + 7 (921) 372-59-53, +7 (812) 571-00-90, maria.kostina@gmail.com, www.spbex.ru.

игра

Журналисты застроили «Пресс-квартал»

Илья Дмитриев. Служба госстройнадзора Петербурга провела среди журналистов деловую игру. Мероприятие приурочено ко Дню строителя, которому присвоен статус праздника федерального значения. Целью игры стало показать схему взаимодействия госстройнадзора и «застройщиков».

Журналистам было предложено самостоятельно разработать проект собственного квартала, а затем ввести построенные из конструктора дома в эксплуатацию.

Поскольку формат деловой игры не позволяет понять реальные препятствия, которые встречаются в жизни застройщика, за основу были взяты упрощенные схемы проектирования. Участникам конкурса необходимо было в черте города на обозначенной территории построить комплекс из нескольких зданий. По словам специалистов госстройнадзора, по правилам

игры не было необходимости возведение высотных зданий, чтобы не усложнять процесс строительства. Тем не менее ограничения, которые предусматривает Градостроительный кодекс, были соблюдены.

Конкурс помог участникам понять, кто такой застройщик и как он взаимодействует с работниками госстройнадзора, начиная от первоначальной экспертизы и заканчивая получением разрешения на ввод. В состязании эта процедура заняла чуть меньше часа, в реальной жизни это продолжается 1,5-2 года. Инспекторы госстройнадзора

отметили, что Правительство РФ призывает Службу снижать административные барьеры и таким образом упрощать жизнь застройщику. Главный специалист отдела надзора за исполнением законодательства петербургской Службы государственного строительного надзора и экспертизы Олег Тимошук во время деловой игры рассказал о появившемся новшестве — мобильной службе, с помощью которой инспектор может связаться с офисом госстройнадзора и оформить все необходимые документы прямо на объекте.

мнение



Евгений Ким, первый заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга:

— Деловая игра помогает сконцентрироваться и почувствовать весь строительный процесс, в котором участвует Служба госстройнадзора и «застройщики». Это мероприятие было проведено специально, чтобы понять, прочувствовать на себе, кто и в какой шкуре находится и какие сложности приходится испытывать застройщику при согласовании необходимой документации на ввод объекта. Стоит отметить, что застройщик больше всего страдает на подготовительном этапе работ, еще перед началом проектирования объекта, потому что именно в этот момент происходят процессы согласования и при этом их важно сопоставить с желанием застройщика.

Маленькая просрочка породила многомиллионный иск КУГИ к «Главстрою-СПб»

Алексей Миронов. Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга подал в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти иск к ООО «Главстрой-СПб» на сумму 26,87 млн рублей.



«ГЛАВСТРОЙ-СПБ» НАДЕЕТСЯ, ЧТО СУД РАЗБЕРЕТСЯ В СИТУАЦИИ

мнение



Алексей Люкшин, адвокат, член Ленинградской областной коллегии адвокатов (юридическая компания «Люкшин и партнеры»):

— У застройщика очень высокие шансы на приемлемый исход дела. Во-первых, известно, как монополисты — те же Ленэнерго, Водоканал — подводят строителей, надо исследовать, кто виноват в задержке. Во-вторых, раз квартиры были переданы в срок, то договор был выполнен по существу. В суде застройщик наверняка будет ссылаться на статью 333 ГК РФ «Уменьшение неустойки». Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Корреспонденту «Кто строит в Петербурге» в КУГИ пояснили, что к компании будет два иска о взыскании неустойки за неисполнение обязательств по государственному контракту — второй (судя по всему, его еще готовят) на сумму 25,8 млн рублей. Причина обращения в суд — несвоевременное предоставление разрешения на ввод объекта в поселке Парголово в эксплуатацию. Сумма была определена исходя из схемы расчета, прописанной в госконтракте: 0,5% от общего объема финансирования за 1 день просрочки.

В пресс-службе «Главстроя-СПб» нашему журналисту изложили свою версию произошедшего. Иск выдвинут по формальной причине. В Парголово, точнее в «Северной долине», город закупил квартиры на 2 млрд рублей. В госконтракте было две значимые даты: сдача домов в эксплуатацию и передача заказчику квартир. Сдавались три корпуса. Действительно, момент сдачи домов в эксплуатацию был не соблюден — всего-навсего на во-

семь дней. По договору он должен был состояться 31.03.2011, а фактически произошел 08.04.2011. В дальнейшем отставание если и существовало, то было ликвидировано, и квартиры были переданы городу точно в срок — 27.06.2011. При этом в «Главстрое-СПб» считают, что несоблюдение момента сдачи в эксплуатацию произошло не по вине компании, а из-за неготовности внешних сетей, причем отвечает за эту инфраструктуру город. В «Главстрое-СПб» надеются, что суд разберется в том, что никакого реального убытка от ситуации город не понес, так как получил квартиры вовремя, и даже если компанию сочтут виноватой, то размер санкций к ней будет снижен до разумного предела.

Некоторые девелоперы обвиняют Администрацию Петербурга в том, что она слишком горячо защищает интересы ООО «Главстрой-СПб», например, помогая ей очистить от прежних инвесторов и арендаторов Апраксин двор.

Но теперь ясно: такие упреки несправедливы, ибо если штрафные санкции на уровне 180% годовых для «своих», то какие же они для всех прочих? Напомним, что учетная ставка Банка России на сегодня — 8,25% годовых, ставки по коммерческим кредитам банков в полтора-два раза выше учетной ставки.

Еще момент: в городе есть ряд проблемных адресов, которые не сдаются годами и в которых доль-

щикам приходится помогать хоть как-то достраивать дома, например, создавать инфраструктуру, а уж о санкциях и не заикайся. Не получается ли так, что, потратившись на «рогах и копытах», с которых все равно ничего не получить, как с банкротов, город пытается отыграться на крупной и ответственной фирме?

Прокомментировать ситуацию еженедельник «Кто строит в Петербурге» попросил юристов.

особое мнение

Юрий Халимовский, старший юрист практики земельного права, недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев Групп»:

— На мой взгляд, действия застройщика в этой ситуации нельзя характеризовать как неординарные (сразу оговорюсь, что не рассматриваю вопросы доказывания в конкретном процессе, поскольку не имею доступа к делу). Ответственность субъектов предпринимательской деятельности за нарушение обязательств наступает независимо от их вины. В законе прямо указано, что ни нарушение обязательств третьими лицами, ни отсутствие у застройщика денежных средств или нужных товаров не освобождает от ответственности. Основаниями для освобождения от ответственности или уменьшения размера санкций могут быть только обстоятельства непреодолимой силы или наличие вины самого кредитора по обязательству в том, что должник его не исполнил. Застройщику необходимо доказать наличие вины города либо вины обеих сторон в пропуске сроков. Это может служить основанием как для снижения размера ответственности, так и для освобождения застройщика от санкций, если будет доказано, что он не мог исполнить обязательство из-за возникших препятствий: действий или бездействия города или обстоятельств, на которые застройщик не мог повлиять. Нужно отметить, однако, что одного нарушения сроков со стороны сетевых организаций недостаточно для освобождения от ответственности. Договорные сроки для застройщика, по возможности, устанавливаются с учетом всех необходимых действий и сложившейся практики, в том числе с учетом того, что застройщику придется обращаться в сетевые организации. Поэтому, если не было специального распоряжения города не подключать объект застройщика к сетям, а причина пропуска срока ввода в эксплуатацию заключалась именно в этом, застройщик все равно будет виноват перед городом. Кроме того, застройщик может сослаться на то, что просрочка не является существенной, то есть не повлекла негативных последствий для города, и является, по существу, формальным нарушением. В этом случае суд может применить знаменитую статью 333 ГК РФ и снизить размер неустойки в зависимости от тяжести конкретного нарушения. Размер процентов за пользование чужими денежными средствами, равный ставке рефинансирования Банка России, при этом может служить ориентиром, но вовсе не обязательным для суда. Суд может, в зависимости от тяжести нарушения и наступивших последствий, как снизить неустойку с превышением этой ставки, так и уменьшить размер санкций еще более значительно.

дайджест

■ **Глава Минприроды России Юрий Трутнев поручил Росприроднадзору разработать и реализовать комплекс мер,** направленных на приведение в порядок мест незаконного складирования твердых бытовых отходов (ТБО), а также подготовить предложения по усилению ответственности за экологические правонарушения, сообщает сайт Правительства РФ. «Надо наладить систему контроля и наблюдения», — подчеркнул Юрий Трутнев. К решению проблемы следует приступить незамедлительно, отметил глава Минприроды, чтобы до наступления зимы очистить регионы России от мусора. До 19 августа территориальные органы Росприроднадзора должны проверить объекты размещения отходов в субъектах Российской Федерации. Для выявления несанкционированных свалок вокруг населенных пунктов Росприроднадзором

будут организованы рейдовые проверки. Планируется всю полученную информацию собрать в единую базу, туда же включить данные о нормах накопления ТБО населением.

При разработке комплекса мер, направленных на очистку территорий от мусора, будут учитываться как существующие, так и планируемые инвестиционные проекты по ликвидации накопленного экологического ущерба.

■ **Правительство Санкт-Петербурга утвердило проект соглашения между Министерством финансов РФ и правительством Санкт-Петербурга о предоставлении в 2011 году субсидии из федерального бюджета бюджету Санкт-Петербурга** на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также

детей, находящихся под опекой, не имеющих закрепленного жилого помещения. В Минфин России обязуется предоставить в 2011 году бюджету Петербурга субсидию на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот в размере 13,788 млн рублей.

Не использованный на 1 января 2012 года остаток субсидии подлежит возврату в федеральный бюджет. В случае ее нецелевого использования субсидия подлежит взысканию в доход федерального бюджета.

■ **Городская прокуратура вместе с комитетом финансового контроля Санкт-Петербурга и УБЭП ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области проводит проверки законности расходования финансовых ресурсов организациями ЖКХ.**

Первые проверки проводятся в ООО «Жилкомсервис № 2 Центрального района», ООО «Жилкомсервис № 1 Калининского района», ООО «Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района», ООО «Жилкомсервис № 2 Кировского района» и ООО «Жилкомсервис № 1 Приморского района».

Как сообщает прокуратура, в ходе аналогичных проверок организаций коммунального комплекса, в том числе и ЖКС районов, выявлялись факты выставления гражданам «двойных» квитанций на оплату коммунальных услуг, некачественного проведения капитального и текущего ремонта многоквартирных домов, вывода денежных средств из оборота управляющих компаний.

Уголовные дела возбуждены в отношении ЖКС Невского, Кировского, Московского, Выборгского, Красногвардейского, Калининского и Центрального районов.

НАГРАЖДЕНИЕ

Лучшие в строительстве

(Окончание. Начало на стр. 7) монтажное управление № 2 треста № 16»; Галина Машнова, ведущий инженер договорного отдела ОАО «Мостостроительный трест № 6»; Зоя Молчанова, ведущий инженер ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий»; Татьяна Никитина, главный специалист сметно-договорного отдела ЗАО «Ленпромстрой»; Павел Отжиганов, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций IV разряда ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»; Зинаида Окружная, штукатур-маляр ЗАО «ЮИТ Лентек»; Галина Островская, руководитель группы ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий»; Сергей Роголин, начальник производственно-технического отдела ООО «Компания «МорПортСтрой»; Ирина Рубанина, ведущий специалиста производственно-технического отдела ЗАО «Специализированное строительно-монтажное объединение «ЛенСпецСМУ»; Нина Савленкова, начальник отдела сбыта завода железобетонных изделий № 2 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Сергей Селожичский, главный механик ЗАО «Пилон»; Нина Смирнова, экономист по бухгалтерскому учету контрольно-регламентного отдела ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Владимир Теплов, электрогазосварщик IV разряда ЗАО «Новатор», Маргарита Титова, ведущий инженер отдела газовых сетей СПб ГУП «Проектный институт по проектированию городских инженерных сооружений «Ленгипроинжпроект»; Михаил Третьяк, главный энергетик – начальник отдела главного механика и энергетика ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Галина Фалина, инженер по охране труда ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»; Геннадий Фурман, начальник архитектурно-строительной мастерской № 1 ЗАО «ЭталонПроект»; Надежда Ходанович, маляр строительный V разряда ООО «Петр Великий»; Владимир Шкрета, главный механик ООО «Компания «МорПортСтрой».

Почетным знаком «Строитель Петербурга» II степени отмечены Александр Васильев, начальник архитектурно-строительного отдела Санкт-Петербургского государственного унитарного предприя-

тия «Проектный институт по проектированию городских инженерных сооружений «Ленгипроинжпроект»; Станислав Логунов, директор Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы»; Галина Лукина, начальник экспедиции № 1 отдела геодезических работ открытого акционерного общества «Трест геодезических работ и инженерных изысканий»; Кирилл Мельников, директор Московского филиала открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд № 19»; Павел Михайлов, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Реставрационная компания «Интарсия»; Игорь Осипов, генеральный директор открытого акционерного общества «Производственный трест № 6»; Сергей Симбиркин, директор управления механизации закрытого акционерного общества «Пилон»; Алексей Спиридонов, директор по управлению проектами закрытого акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург».

Знаком III степени отмечены Владимир Бельков, заместитель директора по производству завода железобетонных изделий № 4 открытого акционерного общества «Производственное объединение «Баррикада»; Павел Булат, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций закрытого акционерного общества «УНР-47»; Владимир Бунеев, технический директор закрытого акционерного общества «47 Трест»; Эдуард Егдзаев, финансовый директор открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд № 19»; Игорь Захаренков, начальник лаборатории общества с ограниченной ответственностью «Мост-Сервис»; Алексей Ключев, начальник бетоноформовочного цеха закрытого акционерного общества «Экспериментальный завод»; Николай Лебедев, стляр закрытого акционерного общества «ЮИТ Лентек»; Александр Меньшиков, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Магистраль»; Александр Парахонько, монтажник стальных и железобетонных конструкций закрытого акционерного общества «СМУ-2»; Сергей Савинов, монтажник по монтажу стальных и железобетонных конструкций завода

«Керамика» открытого акционерного общества «Победа ЛСР»; Дмитрий Смирнов, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Секьюрикор-Техник»; Дмитрий Соколов, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Секьюрикор-Техник»; Дмитрий Чернов, водитель автомобиля закрытого акционерного общества «Экспериментальный завод».

Роман Филимонов отметил, что знак «Строитель Петербурга» по значимости приравнивается к знаку почетного петербуржца в строительной среде.

Знаком «Строительная слава» наградили Якова Алейнера, помощника генерального директора открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд № 19»; Анатолия Веселова, начальника экспедиции открытого акционерного общества «Трест ГРИИ»; Дину Голубеву, старшего мастера закрытого акционерного общества «Экспериментальный завод»; Юрия Ефимова, начальника отдела снабжения открытого акционерного общества «Производственное объединение «Баррикада»; Илью Кана, директора Калязинского филиала открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд № 19»; Галину Кондрашову, главного инженера проекта – главного специалиста ГУП «Ленгипроинжпроект»; Александра Мельникова, начальника бюро ГИП открытого акционерного общества «КБ высотных и подземных сооружений»; Николая Меркулова, главного конструктора открытого акционерного общества «КБ высотных и подземных сооружений»; Аркадия Росина, инженера-геодезиста общества с ограниченной ответственностью «Мост-Сервис»; Романа Рыбакова, председателя совета некоммерческого партнерства проектировщиков «Союзпетрострой-Проект»; Владимира Сальникова, инженера общества с ограниченной ответственностью «Гарант пожарной безопасности»; Елену Татаринкову, ведущего инженера производственно-технического отдела общества с ограниченной ответственностью «Мост-Сервис»; Александра Шарова, электрогазосварщика ручной сварки общества с ограниченной ответственностью «Мост-Сервис»; Роберта Шнейдера, заместителя генерального директора – директора Тверского филиала открытого акционерного общества «Мостостроительный отряд № 19».

Звание почетного строителя России присвоено Нине Балабовой, заместителю генерального директора по экономике и акционированию закрытого акционерного общества «Трест Ленгазтеплострой»; Александру Бычкову, монтажнику наружных трубопроводов общества с ограниченной ответственностью «Мост-Сервис»; Александру Воронову, генеральному директору закрытого акционерного общества «Строительный трест № 20»; Михаилу Губкину, директору по проектированию закрытого акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург»; Сергею Дегтяреву, генеральному директору общества с ограниченной ответственностью «Норма»; Илье Добровскому, произво-

дителю работ общества с ограниченной ответственностью «Мост-Сервис»; Виктору Древнову, начальнику строительства закрытого акционерного общества «ЮИТ Лентек»; Вячеславу Дробязко, заместителю генерального директора закрытого акционерного общества «Четвертый трест»; Алексею Евтушенко, главному инженеру производственно-строительного кооператива «Лазурит»; Михаилу Игнатьеву, электрогазосварщику V разряда закрытого акционерного общества «Вентиляционный завод Лиссант»; Олегу Ильину, генеральному директору общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Инмар»; Станиславу Кутаху, начальнику отдела общества с ограниченной ответственностью «Секьюрикор-Техник»; Людмиле Лев, начальнику производственного управления общества с ограниченной ответственностью «Реставрационная компания «Интарсия»; Игорю Лисецкому, главному инженеру общества с ограни-

ченному директору ОАО «Строительная Компания «Мера»; Матти Юрьёля, начальнику отдела отделочных работ закрытого акционерного общества «ЮИТ Лентек».

За официальной частью последовал банкет, где каждый из награжденных мог поздравить коллег и отметить полученные награды.

Светлана Анахова и Ирина Ковалева, сотрудницы ОАО «УМ-260» с более чем тридцатилетним стажем, приехали на награждение из области. Сегодня должны были выходить в смену, но коллеги подменили. Машинистки багровых кранов получили почетные грамоты Министерства регионального развития. «Приятно, когда твои достижения признают на таком уровне», – призналась Светлана Анахова.

«Невозможно не заметить таких работников, каких мы сегодня награждаем. Благодаря вам принимаются важные решения, город живет и строится! Хочу пожелать всем дальнейших успехов в труде!» – обратился



ВЛАДИМИР ЯКОВЛЕВ: «НЕВОЗМОЖНО НЕ ЗАМЕТИТЬ ТАКИХ РАБОТНИКОВ, КАКИХ МЫ СЕГОДНЯ НАГРАЖДАЕМ»

ченной ответственностью «Прогресс»; Евгению Масцевому, проректору по капитальному строительству и ремонту ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»; Александре Никулиной, электросварщику IV разряда закрытого акционерного общества «47 Трест»; Алексею Павлову, начальнику строительного управления общества с ограниченной ответственностью «Интарсия»; Виктору Путро, генеральному директору закрытого акционерного общества «Интех»; Юлии Рахилькиной, ведущему инженеру-технологу отдела главного технолога завода железобетонных изделий № 4 открытого акционерного общества «Производственное объединение «Баррикада»; Ирине Резиной, заместителю начальника – главному специалисту отдела мостов и гидротехнических сооружений СПб ГУП «Проектный институт по проектированию городских инженерных сооружений «Ленгипроинжпроект»; Галине Романовой, начальнику бетоносмесительного цеха завода железобетонных изделий № 1 ОАО «Производственное объединение «Баррикада»; Игорю Сидорову, генеральному директору ОАО «Европанорама»; Евгению Скачкову,

ся в своей вступительной речи к работникам строительных организаций города Владимир Яковлев. Президент Российского Союза строителей отметил, что это его первое официальное мероприятие в Петербурге после того, как он занял должность и уехал в Москву. «Я очень рад, что смог принять участие в награждении и выразить благодарность строителям», – добавил он.

По словам Романа Филимонова, достаточно взглянуть на город и его новые районы, чтобы увидеть достижения петербургских строителей: «Если мы посмотрим на технику на стройплощадке, мы увидим, что все машины и краны работают. Они практически не стоят на территории своих спецавтобаз, а все находятся «в поле». Уважение и забота строителя о городе проявляется в тех объемах жилищного строительства, тех квартирах, которые вы предоставляете петербуржцам, в тех социальных объектах, которые мы с вами строим, решая жилищные вопросы и вопросы воспитания наших детей». Вице-губернатор пожелал строителям, чтобы работа была праздником каждый день и чтобы приходили новые заказы.



СТАНИСЛАВ ЛОГУНОВ ПОЛУЧАЕТ НАГРАДНОЙ ЗНАК

официальная публикация

Администрация Приморского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: проект планировки и проект межевания территории квартала 17Б-В нежилой зоны «Коломяги» в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: Комитет по градостроительству и архитектуре.

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2.

Разработчик проектной документации: ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга».

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1-3, тел. 576-27-73.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района. Экспозиция документации работает с 02.09.2011 по 23.09.2011 по рабочим дням: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адре-

су: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116, по 29.09.2011.

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2-й этаж, 26.09.2011 в 15:00.

Телефон для справок в Администрации Приморского района 576-82-41.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 980 от 13.07.2011

О предоставлении земельного участка для строительства объекта розничной торговли (мебельный торговый комплекс) по адресу: Фрунзенский район, ул. Фучика, участок 1 (восточнее пересечения с Будапештской ул.)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Предоставить открытому акционерному обществу «КОНЦЕРН «ЭНЕРГОТЕХНОЛОГИИ» (далее – Инвестор) для строительства объекта розничной торговли (мебельный торговый комплекс) земельный участок площадью 74 154 кв. м, кадастровый номер 78:13:7402 Б:2, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Фрунзенский район, ул. Фучика, участок 1 (восточнее пересечения с Будапештской ул.) (далее – объект).

2. Установить Инвестору при строительстве

объекта инвестиционные условия согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Комитету по управлению городским имуществом:

3.1. В установленном порядке расторгнуть имеющийся договор аренды земельного участка.

3.2. В месячный срок после реализации пункта 3.1 постановления заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

3.3. Предусмотреть в Договоре:

1) Ответственность Инвестора за нарушение сроков строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

2) Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.

3.4. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 № 980

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ (МЕБЕЛЬНЫЙ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС) ПО АДРЕСУ: Фрунзенский район, ул. Фучика, участок 1 (восточнее пересечения с Будапештской ул.)

1. Перечисление открытым акционерным обществом «КОНЦЕРН «ЭНЕРГОТЕХНОЛОГИИ» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период строительства в сумме, составляющей 179 000 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предостав-

ления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при строительстве объекта розничной торговли (мебельный торговый комплекс) на земельном участке площадью 74 154 кв. м, кадастровый номер 78:13:7402 Б:2, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Фрунзенский район, ул. Фучика, участок 1 (восточнее пересечения с Будапештской ул.) (далее – объект).

2. Инвестору за счет собственных средств осуществить в установленном порядке мероприятия, направленные на рекультивацию земельного участка, расположенного по адресу: Фрунзенский район, ул. Фучика, участок 1 (восточнее пересечения с Будапештской ул.), по смете, согласованной в установленном порядке с Комитетом по строительству, на сумму не менее 40 040 464 руб. в ценах 2000 года без учета НДС с уточнением по фактическим затратам.

3. Установление сроков: начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;

окончание строительства объекта – в течение 55 месяцев со дня вступления постановления в силу.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 225 от 08.08.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, Бухарестская ул., участок 1 (северо-восточнее дома № 22, лит. А, по Бухарестской ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Бассейны» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол

№ 352 от 04.08.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство плавательного бассейна до 01.05.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 226 от 08.08.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Дыбен-

ко, участок 1 (юго-западнее дома № 27, корп. 1, лит. Х, по ул. Дыбенко)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ДИКСИ» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 352 от 04.08.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство здания магазина до 29.11.2012.

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

3. Распоряжение вступает в силу

на следующий день после его официального опубликования.

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 229 от 08.08.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, Большая Морская ул., 54

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 227 от 08.08.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Озеро Долгое, квартал 36а, корп. 2, 16, 17

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «ПЕТРОСТРОЙ» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 352 от 04.08.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома (корпус 17) до 30.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 228 от 08.08.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Мебельная ул., участок 1 (северо-западнее дома № 2, лит. Б, по Мебельному проезду)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Безопасный секс» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 352 от 04.08.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство предприятия по производству контрацептивов до 30.10.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга в Колпинском районе информирует о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Пионерская ул., участок 1 (северо-западнее дома 1, лит. Д по Пионерской ул.), кадастровый номер 78:37:17418:11.

Код территориальной зоны: ТЗЖ1.

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

Вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства: для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения.

Правообладатель земельного участка: Санкт-Петербург.

Заявитель: Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга, 190000, Санкт-Петербург, наб. реки

Мойки, 76, тел. 571-33-09.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», отделения скорой медицинской помощи не относятся к какому-либо классу опасности и санитарно-защитной зоны не имеют.

Ознакомьтесь с материалами можно с 12.08.2011 до 22.08.2011 в отделе строительства и землепользования администрации Колпинского района по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Урицкого, 1.

Время работы экспозиции: с 9:00 до 17:00.

Публичные слушания по данному вопросу состоятся 22.08.2011 в 17:00 по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Урицкого, 1 (здание администрации Колпинского района, ситуационный зал).

Предложения и замечания принимаются администрацией Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Урицкого, 1, в течение 3 дней после проведения слушаний.

Телефон для справок: 573-92-21, zso@tukolp.gov.spb.ru.

РЕКЛАМА

ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



ЗОЛОТОЙ СПОНСОР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

PRO ESTATE[®] FORUM

7-9 СЕНТЯБРЯ

РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.PROEstate.ru



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ПРОЕКТА GREEN DEVELOPMENT



СПОНСОР PROEstate PARTY



СПОНСОРЫ КОНФЕРЕНЦИИ



PROFESSIONAL REAL ESTATE SERVICES



HANNES SNELLMAN



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНОЕ ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНСТВО



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР ПО СЕВЕРУ-ЗАПАДУ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР В СТО



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР В СТО



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



МЕДИА ПАРТНЕР В СТО



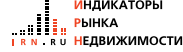
ВИДЕО ПАРТНЕР



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР В САМАРСКОМ РЕГИОНЕ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

