

в Петербурге

КТО СТРОИТ



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

В РЕГИОНЕ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ
И АКТИВНО РАЗВИВАЮТСЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ СТР. 8–9

НЕОБХОДИМОСТЬ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА
«НЕВСКАЯ РАТУША» ВЛАСТИ ОПРЕДЕЛЯТ ЭТИМ ЛЕТОМ СТР. 12

ГК ВОЗВРАЩАЕТСЯ К ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ НОТАРИАЛЬНОМУ
ОФОРМЛЕНИЮ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ СТР. 16

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Василий
Селиванов:
«Девелопер видит выше,
чем все остальные»

СТР. 6-7

21.05

Госдума отклонила поправки в Жилищный кодекс

Госдума рассмотрела и отклонила в первом чтении законопроект о поправках в различные статьи Жилищного кодекса РФ. Это касается дополнений в статью 17 ЖК (о введении паспортов жилых помещений с достоверной информацией о потребительских свойствах, санитарно-гигиенических и экологических параметрах, порядке содержания и эксплуатации квартиры или комнаты). Отклонены и изменения в статьи 162 и 165 ЖК об уточнении условий договора управления многоквартирным домом, включая положения о сроках действия, порядке изменения и расторжения договора и праве органов местного самоуправления контролировать работу управляющего.

Дума не одобрила предоставление права гражданам вносить плату за коммунальные услуги непосредственно организациям, осуществляющим предоставление коммунальных услуг, а не посредникам – управляющим компаниям.

Садики возвращают детям

В КУГИ состоялось подписание акта приема-передачи в государственную собственность Санкт-Петербурга здания дошкольного образовательного учреждения на Севастопольской, 35, литер А. До настоящего времени в здании бывшего детского сада находились офисные и складские помещения ГУ «Северо-Западное территориальное управление Федерального агентства по рыболовству». В связи с нехваткой детских садов и на основании российского законодательства в сфере оптимизации деятельности Петербургских ДОУ, КУГИ с 2009 года проводилась работа по передаче здания бывшего детского сада. В настоящее время в указанном здании ведется реконструкция для дальнейшего его использования под размещение дошкольного образовательного учреждения. Всего в период с октября 2007 года в государственную собственность Санкт-Петербурга было передано 13 зданий детских садов, из них 7 зданий расположены на территории города.

22.05

Объем иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга вырос

По итогам первого квартала объем иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга вырос в 2,7 раза по сравнению с январем – мартом 2011 года и составил 1618,1 млн USD. Так, размер прямых иностранных инвестиций увеличился в 1,6 раза по сравнению с тем же периодом 2011 года и составил 305,4 млн USD или 18,9% от общего объема иностранных инвестиций.

Прочие инвестиции составили около 81% поступивших иностранных инвестиций (1312,2 млн USD).

В обрабатывающие производство Санкт-Петербурга в январе – марте 2012 года поступило 956,3 млн USD иностранных инвестиций (59,1% от общего объема поступивших иностранных инвестиций), наибольшая часть которых поступила в производство транспортных средств и оборудования (373,2 млн USD), в операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг – 413,3 млн USD (что составляет 25,5%), в транспорт и связь – 113,7 млн USD (что составляет 7%).

В пятерку лидирующих стран-инвесторов на январь – март 2012 года входят Нидерланды (19,6%), Казахстан (13%), Кипр (12,4%), Республика Корея (11,1%), Бельгия (8,2%).

Фонд «РЖС» выставил на торги земельный участок в Лахте

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства объявил о проведении аукциона по продаже объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лахта, Новая улица, д. 19, кор. 1–6, 8–19, лит. А, одновременно с земельным участком общей площадью 12,6619 га, на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, находящимся по адресу: г. Санкт-Петербург, Лахта, Новая улица, д. 19, кор. 1, лит. А.

23.05

Закон о налоговых льготах для крупнейших инвесторов внесен в ЗакС

Законопроект «О внесении дополнения в закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах» внес в городской парламент губернатор города. Предлагается ввести ставку по налогу на прибыль в бюджет Санкт-Петербурга 13,5% для инвесторов, вкладывающих в город 15 млрд рублей и более. Вложения должны осуществляться в течение не более пяти лет подряд, начиная с 1 января 2012 г. Право на применение пониженной ставки начнется с первого числа первого месяца года, следующего за календарным годом, сумма инвестиций в котором достигла 15 млрд рублей, и будет действовать семь налоговых периодов. Если в период действия пониженной ставки имущество будет отчуждено и размер имущества инвестора станет меньше 15 млрд рублей, право на льготу будет утрачено с началом следующего года, если только собственность не была утрачена в результате стихийных бедствий и других происшествий непредвиденного характера.

Новую Голландию откроют к лету

К началу лета завершится консервация всех исторических корпусов на острове Новая Голландия, после чего территорию откроют для петербуржцев и гостей города. По информации комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), в этом году программа развлечений на острове будет схожа с прошлогодней. Ее, как и в прошлом году, разрабатывает фонд «Айрис», создающий концепцию развития Новой Голландии.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) пока согласовал лишь предварительные проработки концепции в ее архитектурной части. Создание концепции в целом задерживается из-за неясностей в функциональном назначении объектов Новой Голландии. Фонд рассматривает различные решения, которые могли бы сделать проект прибыльным для инвестора.

24.05

Одобрено строительство города-спутника «Южный»

Смольный принял решение подготовить и предоставить на подпись губернатору проект соглашения по вопросу реализации стратегического инвестиционного проекта «Создание города-спутника «Южный», реализуемого компанией «Старт Девелопмент».

Общая площадь участка, расположенного рядом с городом Пушкин – 2 тыс. га. Общая площадь застройки должна составить 4,5 млн кв. м. Стоимость проекта – 176 млрд рублей.

До 4 июня планируется подготовить инвестиционное соглашение, затем последует утверждение плана проектно-изыскательских работ, заключение комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) об эскизе, заключение комиссии по изменению генплана, утверждение поправок Законодательным собранием и общественные слушания.

На стройплощадку девелопер собирается выйти в 2014 году, ежегодно планируется сдавать по 300–400 тыс. кв. м. Срок реализации проекта – 2028 год.

Это крупнейший проект жилищного строительства в Петербурге. Около года назад он получил статус стратегического в администрации Петербурга и был внесен в федеральный список приоритетных проектов Северо-Запада.

Концепцией проекта занимались проектировщики Urban Design Associates (США) и Gillespies (Великобритания).

Дом ветеранов сцены передан в федеральную собственность

Союз театральных деятелей России (СТД) принял решение передать Дом ветеранов сцены им. Савиной в федеральную собственность. Такое решение было принято в связи с тем, что Смольный слишком затянул процесс передачи Дома ветеранов сцены в городскую собственность. Город не в состоянии взять под свое крыло это учреждение из-за финансовых. Председатель СТД Александр Калягин обсудил проблему Дома с президентом РФ Владимиром Путиным, после чего и было решено передать объект в собственность РФ.

25.05

Союзу архитекторов Петербурга – 80 лет

Санкт-Петербургский (Ленинградский) союз архитекторов отмечает с 4 по 10 июня свое 80-летие. Одним из главных событий программы мероприятий станет выставка «80 лет Союзу архитекторов» с экспозициями, посвященными архитектуре Ленинграда 1930–1990 гг., архитектуре современного Петербурга, церковному зодчеству, лучшим работам петербургских архитекторов. Торжественное открытие выставки состоится 4 июня в Центральном музее связи им. А. С. Попова. Кроме того, в Доме архитектора откроется выставка из архивов петербургских зодчих и проектных институтов, а также пройдет презентация проектов молодых архитекторов.

Губернатор предлагает доработать закон о строительстве в зеленой зоне

Губернатор вернул в Законодательное собрание СПб без подписания принятый городским парламентом законопроект о внесении изменений в действующий закон «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

Изменения говорят о возможности строительства на территории внутриквартального озеленения объектов социальной инфраструктуры и метрополитена, а на участках зеленых насаждений специального назначения (к ним относятся, например, питомники, санитарно-защитные насаждения, кладбища) объектов дорожной инфраструктуры и опять-таки метрополитена. Принципиальных претензий к тексту документа у Георгия Полтавченко нет, но он предлагает изменить формулировку о предоставлении во временное пользование участков на период такого строительства.

в Петербурге
Кто строит

№ 20(67) 28 мая 2012 г.

Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostrorit.ru
Интернет-портал: ktostrorit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-идея» публикуются на коммерческой основе.

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

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

Выходит еженедельно по понедельникам. Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах. Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсолойнен
E-mail: spb@ktostrorit.ru

Отдел подписки: Ирина Троицкая

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

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

Отдел рекламы:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostrorit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 400 экз. Заказ № ТД-2174
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 25.05.2012 в 23.00

Федеральные резервы в действии

Любовь Андреева. На прошлой неделе президент РФ Владимир Путин издал несколько основополагающих для экономического будущего России указов. Он сообщил о формировании правительства и подписал указ «О структуре федеральных органов исполнительной власти».



**НОВЫЙ МИНИСТР ТРАНСПОРТА
МАКСИМ СОКОЛОВ**

В документе он объявил об образовании в России Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Агентству передаются функции министерства регионального развития РФ, связанные с оказанием госуслуг и управлением государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и ЖКХ. При этом агентство находится в ведении Минрегиона РФ. Деятельность федерального Фонда содействия развития жилищного строительства, а также же государственной корпорации Фонд содействия реформирования ЖКХ координируется теперь новым агентством.

Существенно данный указ президента не внес ничего нового в содержание полномочий Федеральных органов исполнительной власти по регулированию и надзору в области градостроительства и ЖКХ. По сути, те функции, которые раньше были у Министерства регионального развития Российской Федерации, просто перешли

другому органу, все равно находящемуся в ведении министерства.

«Цель данного Указа в оптимизации деятельности органов государственной власти РФ. По сути, Владимир Путин продолжил политику, начатую им же в 2004 году, когда он проводил административную реформу, задачей которой было сделать исполнительную власть более прозрачной и управляемой», — считает Илья Мартазов, помощник юрисконсульта ЗАО Северо-Западный Юридический Центр.

Юристы уверены, что идея и цель Федеральных агентств заключается в оказании государственных услуг и управлении государственным

имуществом. «По сути, президентом создан специализированный орган, удобный в управлении, основная задача которого — предоставление государственных услуг», — комментирует Мартазов.

Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов говорит, что строительное сообщество ожидало появления отдельного органа государственной власти, работа которого будет полностью посвящена проблемам строительной отрасли. «Возможно, если бы было создано отраслевое министерство, то эффективность его работы была выше. Но, с другой стороны, строительное сообщество не может не приветствовать новый орган власти, который будет курировать строительную отрасль», — говорит он.

Еще одним положительным моментом реформы является перевод в ведение нового агентства Фонда содействия развития жилищного строительства, и государственной корпорации — Фонд содействия реформирования ЖКХ, поскольку теперь координацию данными фондами осуществляет не Министерство с очень широким кругом полномочий, а узкоспециализированный орган, в котором работают профессионалы в области жилищного строительства и ЖКХ.

Что касается министерских порт-

фельей, то здесь не обошлось без сюрпризов. Так, министром финансов РФ назначен Антон Силуанов, министром энергетики — Александр Новак, который был ранее замминистра финансов. Министром экономического развития стал Андрей Белоусов. А Минрегионразвития возглавил Олег Говорун. Министром природных ресурсов и экологии РФ объявлен Сергей Донской. А вот новым министром транспорта России стал выходец из Петербурга, 43-летний Максим Соколов, который сменил Игоря Левитина, возглавлявшего ведомство с 2004 года. Максим Соколов в 2004 году стал председателем комитета по инвестициям и стратегическим проектам правительства Петербурга и проработал на этой должности пять лет. В феврале 2009 года он был включен в первую сотню резерва управленческих кадров, находящихся под патронажем президента России, а в декабре того же года он возглавил департамент промышленности и инфраструктуры правительства. Два года назад Соколов стал ответственным секретарем правительственной комиссии по транспорту и связи, а в прошлом году возглавил Гильдию управляющих и девелоперов.

Алексей Белоусов, например, оценивает позитивно. «Радуется, что представители Санкт-Петербурга в очередной раз показали способность двигаться по служебной лестнице и занимать должности в министерствах Российской Федерации», — поясняет он. — Удивило назначение Владимира Мединского на пост министра культуры. Учитывая его послужной список, данная кандидатура стала сюрпризом для меня».

МНЕНИЕ



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

— Я считаю, что важно не то, как перетасовали чиновников, а поможет ли это сделать управление более эффективным. Строительная отрасль, как и многие другие, нуждается в постоянном регулировании. Так, например, появляются все новые и новые законопроекты, касающиеся рынка недвижимости и строительства. При этом часть из них требует доработки, и для того, чтобы создавать условия работы на рынке, не обойтись без вмешательства профильных чиновников. Поэтому говорить о том, что перестановки в правительстве отразятся на рынке, пока преждевременно, хочется увидеть хоть какие-то результаты деятельности.

МНЕНИЕ



Николай Крутов, первый заместитель председателя комитета по строительству:

— Вопрос создания министерства строительства или агентства при Минрегионе обсуждался давно. В итоге, как мы видим, было принято решение ограничиться агентством, хотя, возможно, строительная отрасль и заслуживает министерства. Да, агентство имеет статус ниже министерского, но с точки зрения управления потоками бюджетных денег, воздействия на строительную отрасль — это более живой инструмент. Мы положительно оцениваем это событие. В совокупности с деятельностью НОСТРОЙ и других объединений строителей это должно дать позитивный результат.

КСТАТИ

Два выходца из петербургского правительства получили должности в правительстве Московской области. Так, бывший строительный вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов назначен на пост заместителя председателя правительства Подмосковья, где он будет курировать вопросы ЖКХ, строительства и помощи обманутым дольщикам. А бывшему питерскому главе КУГИ Дмитрию Куракину доверили блок имущественных вопросов в Подмосковье.

выставка

Весенний Салон Недвижимости

Александра Таирова. В минувшие выходные в Центральном Выставочном Зале «Манеж» прошел «Большой Салон Недвижимости».

Торжественное открытие салона состоялось в пятницу. Глава комитета по строительству Вячеслав Семененко приветствовал собравшихся: «Здесь много известных и новых компаний, и это хороший показатель, так как город должен строиться. Сегодня мы заботимся о качестве развития городской среды и развернули широкую дискуссию по поводу новых территорий. Ее участниками стали представители профессионального сообщества, законодательной власти и горожане. БСН — выставка, которая способствует такому диалогу».

Организаторами БСН выступают комитет по строительству Санкт-Петербурга, Жилищный комитет Санкт-Петербурга, Комиссия по работе с потребителями рынка недвижимости, НП «Гильдия управляющих и девелоперов», БСН-ЭКСПО. Пар-

тнеры мероприятия — ЦДС, ГДСК, ГК «Пионер» и «Город».

Салон объединил предложения ведущих строительных компаний по продаже и аренде квартир в строящихся и уже построенных домах, загородных коттеджей, земельных участков, недвижимости для бизнеса.

Вячеслав Семененко поздравил участников и гостей с началом выставки и пожелал удачной работы. Организатором мероприятия выступает Жилищный комитет Санкт-Петербурга. По словам Игоря Кокарева, заместителя председателя Жилищного комитета, одна из городских жилищных программ — развитие рынка арендного жилья. «В последние годы город дал старт очень многим инвестиционным проектам. На выставке представлены и те компании, которые давно присутству-

ют на рынке, и новые его участники. БСН — это профессиональная выставка, которая предлагает петербуржцам не только ознакомиться с продуктом рынка недвижимости, но и приглашает присоединиться к дискуссиям о градостроительном развитии города. Петербург — это сегодня, пожалуй, площадка одной из самых оживленных градостроительных дискуссий, и это очень хорошо. Мы вместе формируем представление о том, каким быть нашему городу в будущем», — сказал он.

После торжественного открытия Вячеслав Семененко и представители строительного сообщества обошли стенды участников и оценили работу компаний.

В этом году Большой Салон Недвижимости проходит в новом формате: к привычной экспозиции присоединилось креативное пространство



«In 2 design» от SPb Design Week. В Центральном выставочном зале «Манеж» в рамках выставки Большой Салон Недвижимости представлена экспозиция современного дизайна, которая объединяет лучшие интерьеры от ведущих салонов, премьеры интерьерного рынка, а также экспозиции архитектурных и дизайн-студий.

В рамках деловой программы — круглые столы, конференции и семинары для населения.

То, что проведение выставки совпало с Днем города, участников не смущало. Они, наоборот, прогнозировали большую посещаемость и хорошие результаты. По их мнению, выставка целевая, и заинтересованный клиент придет в любом случае. А возможность совместить это с праздничной прогулкой по городу только положительно скажется на его решении.

На радость ЮНЕСКО сносу скажут «нет»

Алексей Миронов. Проект изменений в закон Санкт-Петербурга о границах зон охраны объектов культурного наследия подготовлен и может быть принят в ближайшее время. Напомним, в конце декабря прошлого года городская прокуратура нашла в действующем тексте закона коррупционные факторы, затем в феврале Законодательное собрание приняло постановление о необходимости удовлетворить требование прокуратуры.

Основная претензия правоохранительного ведомства, поддерживаемая градозащитной общественностью, – это размытость понятия «необратимая аварийность», по достижении которой здания в охранной зоне можно сносить. Это дает основание для произвольной трактовки, а значит, и для коррупции.

Аналогичная ситуация с возможностью локальных изменений архитектурного решения лицевых фасадов, которые закон допускает, но неясно, какое изменение является незначительным.

По мнению председателя КГИОП Александра Макарова, коллизия с необратимой аварийностью решается во вносимом законопроекте просто – путем полного запрета на снос и демонтаж исторических зданий. Правда, как считают в градозащитном сообществе, иногда реконструкция оставляет так мало элементов от исторического здания, что фактически маскирует снос.

Зато локальные изменения фасадов в документе «раскрываются» – понятию дают подробное определение – таковыми считаются: устройство козырьков, элементы стекления лоджий, оконные решетки, дополнительное оборудование (кондиционеры, электрошты и видеокамеры), дорожные знаки и светофоры, указатели названий улиц и номеров домов.

По аналогии с положением о государственной историко-культурной экспертизе, проектом закона устанавливается определение историко-градостроительной экспертизы. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в границах зон охраны будет требоваться, в том числе и заключение, этой, вновь образуемой экспертизы.



ЗАКОН О ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МОГУТ ПРИНЯТЬ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ

Как отметил заместитель председателя совета городского отделения ВООПИиК Александр Кононов, приглашенный на заседание комиссии Законодательного собрания по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, устранять претензии к действующему закону можно дву-

мя путями: написанием совершенно нового акта или попыткой исправить существующий. Так как желательно снять претензии до петербургской сессии ЮНЕСКО, то лучше принять поправки, а над новым законом продолжить работу.

Работа над документом продолжается,

в частности, споры вызывает предусмотренная им возможность строительства зданий, имеющих особое значение для развития Санкт-Петербурга.

В нашу гавань зайдут яхты

Информацию о подготовке к реализации масштабного проекта в сфере морского туризма заслушали на комиссии по транспортному комплексу Законодательного собрания.

По словам генерального директора компании «ИнтерКонсалт» Сергея Ковалева за 2,5 млрд рублей в течение 24 месяцев можно оборудовать три яхтенные стоянки. Предполагается, что проект будет реализован по схеме ГЧП под маркой программы «Паруса России».

Государство может предложить в качестве «взноса» недвижимость, а точнее гавани, закреплённые за военными, но не используемые ими. На примете места в Кронштадте, Ломоносове и Петербурге. С частной стороны вложения может сделать банк. Окупаемость проекта обеспечат деньги, взываемые за стоянку и сопутствующие услуги.

Сейчас в городе 60 тысяч индивидуальных маломерных судов, подлежащих регистрации. И еще вчетверо больше плавсредств наших горожан стоит в Финляндии. У соседей годовая стоянка яхты стоит 200 евро, а у нас – до 50 евро в сутки.

Впрочем, по мнению эксперта, надо так же подумать и о мерах поддержки любительского мореплавания на федеральном уровне, например, освободить яхты (скромные спортивно-туристические, а не игрушки для миллионеров – прим. ред.) от дискриминационного налога.

рестарт

Вологодские строители взялись за пушкинский долгострой

Мария Безух. На рынок Санкт-Петербурга и Ленобласти вышел новый девелопер – «O2 Development». Детище двух строительных компаний из Вологды и Петербурга реализует проблемный объект в Пушкине и строит амбициозные планы по завоеванию рынка России.

Компания «O2 Development» была создана в 2011 году в результате партнерства известного на Северо-Западе ООО «Строй-Ресурс» и ЗАО «ГорСтройЗаказчик», за плечами которого около трети всего построенного жилья в Вологде. Буквально за год существования компания набрала внушительный портфель проектов: многоквартирные дома и коттеджные поселки реализуются в Москве, Московской области, Вологде и ряде других российских регионов. В 2012 году «O2 Development» пришла в Петербург.

Среди заявленных проектов компании – жилой комплекс на улице Александра Невского, находящийся в данный момент на стадии подготовки. Девелопер активно ведет переговоры по приобретению участков в Ленинградской области, но распространяться на данную тему пока не хочет.

Пилотным же объектом, который «O2 Development» собирается реализовать уже во II квартале 2014 года, станет жилой комплекс «Самое Сердце». Девятиэтажный монолитно-каркасный дом на 935 квартир общей жилой площадью 47,294 тыс. кв. м появится в Пушкине на улице Архитектора Данини. Сдача первой очереди намечена на конец 2013 года, а объем инвестиций составит около 2,5 млрд рублей. В жилом комплексе будут построены квартиры комфорт-класса различных планировок – от студий до трехкомнатных квартир.

Со строительством дома на улице Архитектора Данини связана печальная история: возвести здание должны были еще 8 лет назад. Тогда распоряжением Правительства Петербурга проектирование и строительство было передано ЗАО «Фирма «Р.К.Г.». Но в 2006 году компания обанкротилась, стройку заморозили

ли на стадии котлована и без жилья остались около 300 семей. В 2008 году комитет по строительству передал права на завершение проекта ЖК, сформированному обманутыми дольщиками. «Компания «O2 Development» приняла решение взяться за реализацию объекта, помогая не только решить жилищный вопрос потерявшим надежду людям, но и улучшить социальную обстановку в городе, сократив количество «болевых точек», – рассказывает пресс-секретарь «O2 Development» Кристина Никитина. – Договор между нами и ЖК «Архитектора Данини, корпус 1» был подписан в конце 2010 года. Конечно, ему предшествовали оценка специалистами нашей компании финансовых и репутационных рисков, встречи с представителями городских структур, занимающихся проблемами обманутых дольщиков и непосред-

ственно с членами ЖК». Сейчас за новым инвестором документально закреплено обязательство предоставить обманутым дольщикам жилье по специальной, льготной цене. Так, стоимость 1 кв. м в строящемся доме для членов ЖК составит 15 тыс. рублей. Каждый член ЖК «Архитектора Данини, корпус 1» заключит с «O2 Development» договор паевого взноса, правда, регистрация прав на недвижимость состоится только после полной оплаты.

Квартиры планируется сдавать с предчистовой отделкой, но учитывая то, что постепенно спрос смещается на объекты с отделкой, застройщиком прорабатывается возможность сдачи квартир с готовой отделкой. По словам члена совета директоров «O2 Development» Виктора Осокина, все необходимые разрешительные документы получены, на участке площадью 2,6 га уже начались работы, а контролировать процесс будет непосредственно комитет по строительству Санкт-Петербурга.

мнение



Ельдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар»:

– Анализируя первичный рынок недвижимости, спрос активно смещается за пределы границ Санкт-Петербурга. Это либо проекты КОТ, либо проекты, реализуемые в пригородах, административно подчиненных Петербургу. Если сравнивать эти два направления, то преимуществом проектов в пригородах является наличие сложившейся социальной и культурно-исторической составляющей. Отдельно стоит уделить внимание возможности инвестиционной покупки. Средняя стоимость квартиры в Пушкине составляет от 60 тысяч рублей за квадратный метр. В связи с этим начальная стоимость квадратного метра в ЖК «Самое сердце» – 48 тысяч рублей – является инвестиционно привлекательной.

«Набережную Европы» — под сад

Лидия Туманова. Проект «Набережная Европы» стоимостью 2 млрд USD, которым управляет компания «ВТБ-Девелопмент», может быть свернут по инициативе Смольного.



На прошлой неделе в прессу попал проект письма за подписью председателя комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Евгения Елина, согласованный главой КГИОП Александром Макаровым. В этом письме чиновники обратились к губернатору Георгию Полтавченко с предложением остановить строительство «Набережной Европы» на Петроградской стороне и передать земельный участок под городской парк.

Город заметил, что его ущмили

По мнению чиновников, проект «Набережная Европы», над которым уже 7 лет работают структуры Банка ВТБ, «не отвечает интересам развития города». К такому выводу они пришли в процессе работы над «Программой сохранения исторического центра Петербурга». Чиновники, в частности, указывают на то, что выбранный архитектурный проект «Набережная Европы» в свое время был неоднозначно воспринят общественностью. «Учитывая высокую ценность исторического центра, поддержка любого проекта на его территории должна быть прямой и однозначной», — говорится в письме. Кроме того, выяснилось, что «Набережная Европы» нарушит исторический облик города. «Силуэт Ростральных колонн и портика Биржи окажется вмурован в стену сплошной застройки, а запланированная доминанта проекта перекроет вид на Князь-Владимирский собор», — указывают чиновники, ссылаясь на независимое исследование экспертов ВООПИК.

Третий аргумент властей — недостаток зелени в центре города. «В центре Петербурга на каждого жителя приходится 15,5 кв. м зелени. Для сравнения, в Лондоне этот показатель — 18 кв. м, в Нью-Йорке — 23,1 кв. м. Создание еще одного

жилого квартала с высокой плотностью застройки только усугубит ситуацию», — говорится в письме. И последний аргумент — исторический. Оказывается, еще в Генплане Ленинграда от 1948 года территория, где запланирована «Набережная Европы», была отведена под парк, который должен был стать естественным продолжением мощного «зеленого клина»: от Кронверка до стрелки Петровского острова с включением Каменного, Крестовского и Елагиных островов.

От федерального до городского

Если Георгий Полтавченко поддерживает инициативу подчиненных, администрация инициирует поправки в Генплан, которые изменят назначение территории «Набережной Европы» с «общественно-деловой»

МНЕНИЕ



Вячеслав Семенов, председатель комитета по строительству:

— Дискуссия, которая ведется вокруг этого строительства — нормальное явление. Я видел проект «Набережная Европы» на градостроительном совете три года назад. Совет проходил при участии международных архитекторов. Их мнение совпало с мнением наших коллег: интересный проект, который соответствовал принципам застройки и развития исторических районов Петербурга. Я тоже считаю, что проект хороший и качественный. Если он требует внесения коррективов, то нужно разбираться, насколько это необходимо.

на «рекреационную», а потом обратиться в Правительство РФ с просьбой о безвозмездной передаче участка в собственность города. Напомним, что пока территория, где находился ФГУП «Прикладная химия» (ГИПХ), — федеральная, и договор на ее освоение инвестор заключал не с городскими властями, а с руководством страны. Получив землю в городскую собственность, Смольный сможет расторгнуть инвестиционный контракт с ООО «Петербург Сити» (девелопер практики Структура Банка ВТБ) «на основании существенного изменения обстоятельств».

Юристы говорят, что изменение зон застройки в городе возможно. «Если власть посчитает, что это необходимо сделать, это, в принципе, законно. Инвестор в таком случае не сможет получить разрешение на строительство, а значит, не сможет реализовать проект», — говорит старший юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов.

Добросовестный инвестор

При этом чиновники не отрицают, что за 7 лет работы над проектом, инвестор выполнил большую часть взятых на себя обязательств. В частности, передал в казну РФ жилье для сотрудников ФСБ площадью 10 тыс. кв. м, профинансировал переезд ГИПХ из центра на окраину, спроектировал здание Дворца танцев Бориса Эйфмана, провел международный архитектурный конкурс по проекту «Набережной Европы».

Сейчас участок площадью 10 га вдоль пр. Добролюбова расчищают под застройку — здания ломают, строительный мусор вывозят. Там к 2017 году должны появиться 380 тыс. кв. м новой недвижимости. Уже планируются продажи в элитном жилом комплексе в со-

ставе проекта. По оценке экспертов, в него уже вложено не менее \$500 млн — примерно четверть от заявленных инвестиций.

«Все затраты инвестора город возместит из бюджета», — утверждают чиновники. Вице-президент ВТБ Александр Ольховский заявил, что официально город пока свою позицию до инвестора не доводил. «А слухи мы не комментируем», — говорит он.

Напомним, что структуры ВТБ заявили в Петербурге пять проектов с бюджетом более 80 млрд рублей. Ими управляет компания «ВТБ-Девелопмент», которой руководит сын экс-губернатора Петербурга Сергей Матвиенко. После смены власти у инвестора возникли проблемы.

Борьба с бизнес-тяжеловесом

Участники рынка, узнав о намерениях Смольного, назвали происходящее политической игрой. «Мы активно работали по проекту «Набережная Европы» (делали концепцию торговой зоны в его составе) и следили за тем, как он развивается. Очень много проблем решено. Если после этого расторгнуть контракт с инвестором, который планирует вложить миллиарды рублей, чтобы на месте депрессивной, экологически неблагополучной территории создать привлекательный проект — это полный нонсенс. И политически, и экономически, и стратегически», — говорит заместитель директора отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Андрей Косарев. По его словам, если подобное решение будет принято, пострадает как инвестиционный климат, так и доверие к властям. «А ограниченное предложение недвижимости вкупе с приостановкой многих других проектов спровоцирует нездоровый рост цен и ставок аренды», — добавляет он.

МНЕНИЕ



Георгий Полтавченко, губернатор Петербурга:

— Этот вопрос даже не обсуждался петербургским правительством. Конечно, заманчивая идея разбить на набережной парк, но надо принять во внимание, что в этом месте нашего города ситуация с садами и парками не самая плохая: недалеко находятся Александровский сад, Крестовский остров и другие зеленые зоны.

МНЕНИЕ



Алексей Чичканов, глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам:

— Если инвестору предложат выкуп его инвестиций с той долей доходности, какую он предполагал, то, думаю, инвестор не откажется. Но это будет слишком дорого. В конце концов, это федеральный проект. Имущество федеральное. Предприятия ГИПХ — федеральное. Контракт подписан между Росимуществом и инвестором. Так что этот федеральный проект просто так не остановишь.

С коллегой согласен гендиректор Knight Frank в Петербурге Николай Пашков. «У инвестора подписан федеральный контракт. Проект на такой глубокой стадии реализации, что отказ от него сейчас кажется невероятным. Все это какая-то локальная политическая игра. Но, на мой взгляд, власти города не смогут остановить этот проект. Банк ВТБ — это тяжеловес в бизнесе с серьезными связями в Москве. Его нельзя просто отодвинуть в сторону», — говорит он. «Если уж ВТБ не удалось удержать подписанный контракт, то что говорить об остальных участниках рынка. Думаю, желание вкладывать деньги в проекты в нашем городе у них пропадет окончательно», — заключил председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш.

В конце прошлой недели губернатор Петербурга Георгий Полтавченко открылся от идеи г-на Елина, отказавшись от «Набережной Европы» ради зеленой зоны. Губернатор заявил, что проект группы ВТБ нужен городу.

ИНТЕРВЬЮ

Василий Селиванов: «Девелопер видит выше, чем все остальные»

Надежда Степанова. Спустя два года после ухода с поста генерального директора Setl City Василий Селиванов решил начать свой бизнес с «Победы, 5», проекта для состоятельных людей. Создав компанию Legenda Intelligent Development, он намерен строить дорогие дома по принципиально новой концепции.

В беседе с «Кто строит в Петербурге» Василий Селиванов объяснил, почему он покинул Setl City, рассказал о преимуществах девелопмента и поделился своими планами.

– Развитие своего бизнеса вы начали с приобретения земельных участков. Сколько их сейчас в портфеле вашей компании?

– Сегодня у нашей компании есть пять земельных участков. Два из них, в Приморском районе, мы купили на торгах Фонда имущества Петербурга, а остальные – приобретены на вторичном рынке. Все сделки прошли в прошлом году. Не могу сказать, что они были простыми: земельный рынок был и остается очень конкурентным. Каждый хочет перекопать город и найти свой «самородок», который не увидели другие. Считаю, нам это удалось.

Не менее тяжело было сформировать единую команду. У нас есть свое видение рынка, которое мы подкрепили большим количеством проведенных исследований, и на это потребовалось время. Сейчас компания имеет четко сформированную идеологию, принципы, понимание, как мы будем двигаться. Могу честно сказать, что сделать это было не просто.

– И все это время вы отказывались говорить о проектах?

– Можно было еще в прошлом году, после торгов, выйти и все рассказать. Но я не делал личных заявлений, понимая, что сделать это возможно только одновременно с презентацией первого официально запущенного проекта. Нельзя заявлять о том, что мы построим, допустим, миллионы квадратных метров, если нет подробно подготовленных и продуманных проектов. Наша цель – показать, что

мы делаем. Сейчас задача компании – заработать себе имя, развить бренд. Закрепиться в сознании как компания, которая делает не просто качественное, но и удобное для жизни жилье.

– Расскажите, пожалуйста, о первом проекте.

– Проект, с которого мы начинаем наш бизнес, это премиальный жилой дом на улице Победы в Московском районе. Этот проект – ярко выраженная стилизация характерной парадной части Московского района. Можно сказать, новая реплика хорошей парадной «сталинки». Место очень соответствует нашему замыслу. Жилой комплекс появится между Московским проспектом и улицей Варшавской. Над названием проекта нам не пришлось ломать голову. В его основу лег миллионный адрес и имя дома: «Победы, 5».

Сам дом нацелен на сегмент состоятельных людей, по принципиальным соображениям живущих в Московском районе. Если честно, я сам такой. Живу здесь и не собираюсь менять это место, допустим, на Крестовский остров или Петроградку. Здесь другая энергетика, другая эстетика. Эстетика нового, но не случившегося мира. Некой торжественной утопии. Именно поэтому мы выбрали в качестве старта проект «Победы, 5».

Общая площадь жилого дома – порядка десяти тысяч квадратных метров, общая площадь квартир – семь тысяч квадратных метров. В доме будет 51 квартира, средняя площадь квартир – 130 квадратных метров. Предусмотрен двухуровневый подземный паркинг. Я шел на очень сложное конструктивное решение, чтобы обеспечить каждой квартире по одному-двум машиноместам. Видовые, многоэтажные квартиры будут обязательно с двумя машиноместами.

– Какова самая большая площадь квартир?

– Площадь самой маленькой квартиры – порядка 80 квадратных метров, самой большой – 260 квадратных метров, пентхаузы занимают от 140 до 270 квадратов.

– Когда был приобретен участок?

– Сделку по участку мы закрыли в мае прошлого года, ровно год назад.

– За счет чего будет финансироваться строительство дома?

– Сегодня для жилого комплекса «Победы, 5» сформирован фонд, который позволяет построить дом до высокой стадии готовности вне зависимости от продаж, без привязки к поступлению денег. Его инвесторы – это частные лица и шведский инвестиционный фонд.

– Каков объем инвестиций?

– Один миллиард и сто миллионов рублей.

– Сколько лет будете строить?

– Мы планируем реализовать проект в четвертом квартале 2014 года. Соответственно, по условиям договора с дольщиками, передача квартир будет в первом квартале 2015 года. Такой срок мы взяли, конечно, с запасом. Рассчитываем завершить строительство чуть раньше, но все будет зависеть от того, как быстро мы выполним работы, связанные с освоением подземной части. Заезд в двухуровневый подземный паркинг будет создан благодаря специальным автомобильным лифтам. Их устройство потребует сложных инженерных и технических решений. На реализацию такого проекта уйдет немало времени.

Вторым серьезным моментом стройки этого дома является фасад. Фасад мы делаем из натурального камня – травертина – в лучших традициях парадного сталинского ампира. История фасада сложна и в подготовке, и в самой работе.

– Какие проекты – следующие?

– После дома «Победы, 5» мы начнем строительство двух жилых домов в Приморском районе, на улице Оптиков. На участках, которые мы купили на торгах в прошлом году, будет построено 62 тысячи квадратных метров жилья, а если учитывать и паркинги, и много встроенных помещений, то общая площадь домов будет порядка 110 тысяч квадратных метров.

В сентябре планируем запустить в продажу первый жилой дом на улице Оптиков. Сейчас завершаем проектирование, собираемся передать документы в экспертизу. Судьбу второго дома определим, ориентируясь на рыночную конъюнктуру. Надеюсь, что вся проектная документация по нему будет готова к концу года, а дальше будем принимать решение, когда начинать строительство. Пока рабочий срок – начало следующего года. Полагаю, что физически сам процесс строительства продлится около 2,5 лет. Так что к 2015 году Приморский район получит два качественно новых дома.

Остальные объекты будут запущены в следующем году. Они находятся в стадии градостроительной подготовки, я не стану даже рассказывать, что там сейчас происходит.

– Вы ушли из крупной компании, в которой реально могли строить много и разнообразно. Да и, думаю, доходы были больше. Что вас заставило задуматься о личном бизнесе?

тендер

Конкурсы для «Славянки»

Марина Голокова. В июне городские власти планируют объявить конкурсы на строительство новых объектов образования и автомобильной дороги в жилом районе «Славянка». Реализация проектов предусматривается в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП).

Речь идет о строительстве двух общеобразовательных школ, четырех детских садов и восьми километрах бесплатной автодороги. Схема ГЧП при создании образовательных объектов будет прежней: частный инвестор финансирует их проектирование и строительство, а город обязуется их выкупить в течение десяти лет. Сметная стоимость

возведения школ и детских садов – 2,7 млрд рублей.

Стоимость проекта автодороги составляет 1 млрд 100 млн рублей. Механизм ГЧП при строительстве дороги несколько иной. В комитете по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) объясняют, что это будет контракт жизненного цикла. По его условиям, частный

инвестор за два года построит дороги и в течение десяти лет будет их эксплуатировать. Объем капитальных вложений города, который компенсирует затраты инвестора на строительство данных дорог и на эксплуатацию, в целом составит 1 млрд 760 млн рублей. В эту сумму входит компенсация затрат на строительство, привлечение фи-

нансовых ресурсов, а также компенсация расходов на текущий ремонт и эксплуатацию дороги.

В КИСП признают, что очевидным инвестором, заинтересованным в этих проектах, является компания «Балтрос», однако не исключают, что появятся и новые конкурсанты. «Когда проводили первый конкурс на строительство объектов образования,

я в своем кабинете провел 5–7 встреч с инвесторами, представителями банков, которые были заинтересованы в подобных схемах», – говорит глава КИСП Алексей Чичканов.

Отметим, к сентябрю 2012 года в районе «Славянка» откроется еще одна школа (на 825 мест) и один детский сад (на 110 мест), построенные по схеме ГЧП.

Земельный рынок был и остается очень конкурентным. Каждый хочет перекопать город и найти свой «самородок», который не увидели другие.

Василий Селиванов, генеральный директор Legenda Intelligent Development

– Мне принципиально интересен девелопмент. Я всегда выступал за узкую специализацию этого бизнеса, поскольку он, на мой взгляд, очень эгоцентричен, эгоистичен, без отвлечения на сопутствующие функции.

Сейчас большая часть застройщиков – это компании, либо образовавшиеся путем трансформации из старых строительных трестов в постсоветское время, либо созданные по их образу и подобию.

Менталитет в таких компаниях больше строительный, нежели чисто девелоперский. Цель – наибольший контроль «пищевой цепочки». Начать со строительных материалов, продолжить домостроительными комбинациями и закончить продажами. То есть вести и контролировать весь бизнес от начала и до конца. Да, при такой схеме ты мо-

жешь формировать себестоимость, управлять ценой. Но в данном случае взгляд и ответственность расплывается: ты несешь ответственность и за бетон, и за строителей, и за своевременную поставку окон.

– В чем же конкретно вас схема не устраивает?

– Дело в том, что на сам проект – концепцию жилого дома, создание условий, в которых будут жить люди – времени уже не остается. А ведь это главное. Именно это тот продукт, который производит девелопер. Не кирпичи и квадратные метры, а продуманные квартиры с их жилой средой.

Поэтому для себя я вижу развитие чисто девелоперского бизнеса с пониманием того, что я могу сделать продукт от нача-

ла и до конца таким, каким считаю нужным. В конце концов, с уверенностью в том, что я действительно в том или ином случае прав. Девелоперский бизнес позволяет понять, в чем ты допускал промахи, занимая по каким-то вопросам ту или иную позицию в крупной компании.

Сегодня моя главная задача – заниматься чистым девелопментом: поиском участка, его приобретением и подготовкой, формированием продукта и реализацией продукта на рынке с помощью привлечения всех специализированных участников инвестиционного цикла. Никакие генподрядные и прочие подрядные функции я выполнять не хочу, и это тоже мой принципиальный подход к данному вопросу. Считаю, что девелопер является ключевым звеном во всей подобной работе. Он исходит из концепции и видит намного выше, чем все остальные. Чтобы оптимизировать свой итоговый результат, ему надо заниматься привлечением правильных участников процесса, подрядчиков, максимально посвящать свое время подготовке проекта, уделять много внимания качественному проектному сопровождению, эффективным продажам и выстраиванию девелоперского бренда.

Когда мы задумывали наш бизнес, у нас не было четкого плана. Мы знали, что хотим сделать жизнь людей лучше, и верили в то, что архитектура и девелопмент нам в этом помогут. Стратегия появилась, когда мы непосредственно приложили новое видение к решению насущных проблем, стоящих перед покупателями жилой недвижимости. Так и родилась концепция Legenda.

От остальных компаний мы будем отличаться качественным, продуманным продуктом, за который нам в конце концов не будет стыдно.

– Что бы вы хотели построить в Петербурге, если бы не имели никаких ограничений?

– Если совсем без ограничений, то хотелось бы создать в Петербурге район, аналогичный парижскому La Défense, с его выверенной идеологией, правильным подходом к девелопменту.

– Что для вас главное жизни?

– Можно, конечно, долго рассуждать о работе и прочих радостях. Но самое главное в жизни – семья. Жена, дети, родители.

ДОСЬЕ

Василий Селиванов

Родился в 1976 году в г. Алма-Ате.

В 1998 году окончил Санкт-Петербургский университет экономики и финансов по специальности «Финансы и кредит».

С 1997 по 2000 год работал в ОАО «Балтийский банк» в управлении по работе с корпоративными клиентами.

В 2000 году пришел в ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость» на должность заместителя финансового директора.

В 2001 году назначен директором финансово-экономического департамента.

В 2004 году занял должность генерального директора ООО «Строительная Компания «Петербургская Недвижимость», переименованного в 2006 году в ООО «Сэтл Сити» (Setl City).

2006–2010 гг. – период активного роста и глубокой реструктуризации компании, в результате которой появился холдинг Setl Group, а компания Setl City, входящая в структуру холдинга, под руководством Василия Селиванова вошла в пятерку крупнейших игроков первичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Северо-Запада.

В общей сложности под руководством Василия Селиванова было реализовано около 30 проектов. Первый проект компании Legenda Intelligent Development – «Победы, 5».

Женат, есть дочь, сын.

Хобби – горные лыжи, автомобили, охота.



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Главстрой-СПб» вложился в экономику Петербурга 11,7 млрд рублей.

Об этом сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский в ответ на коллективный запрос депутатов. Вложения осуществлялись в проекты «Северная Долина» (9502 млн рублей); «Юнтолово» (1052,1 млн рублей); «Шкапина-Розенштейна» (809,6 млн рублей); «Апраксин двор» (105,7 млн рублей). Налоги в бюджет Санкт-Петербурга составили 236,1 млн рублей. Кроме того, уплачено налогов в федеральный бюджет в размере 588,9 млн рублей.

Проект на ул. Шкапина должен быть реализован до 5 апреля 2012 года. На данный момент в рамках разрешения, выданного

Службой госстройнадзора и экспертизы, на объекте выполнены работы по подготовке строительной площадки, по двум домам ведутся работы по устройству фундамента, по одному зданию – работы по устройству фундамента в стадии завершения, еще по одному зданию – начаты работы по монтажу каркаса.

ООО «Главстрой-СПб» обратилось с просьбой о продлении срока реализации данного инвестиционного проекта до 30 декабря 2015 года. Однако в соответствии с Решением Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации (постановление от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения Градостроительного кодекса Российской Федера-

ции»), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Градостроительного кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора. Учитывая изложенное, ООО «Главстрой-СПб» было отказано в продлении срока реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству объектов по адресу: Адмиралтейский район, ул. Шкапина, участок 1.

Учитывая контроль, который ведет за реализацией инве-

стиционных проектов комитет по управлению городским имуществом, проведение отдельных проверок объектов «Главстрой-СПб» не требуется, считает вице-губернатор.

■ «БазэлЦемент» возобновил продажу цемента на торгах МФБ.

Впервые с 2009 года покупателям предлагается цемент марки 500 Д0 и 400 Д0.

Московская фондовая биржа начала торговать цементом с июля 2006 года. В настоящее время, помимо «БазэлЦемент», в торгах на бирже участвуют такие компании, как «Евроцемент групп», «Новоросцемент», «Сибирский цемент», «Мордовцемент», «Искитимцемент», «Уралцемент», «Балцем»

(Украина), «Вольскцемент», ПРУП «Белорусский цементный завод», а также производители из Турции.

■ «Газпромбанк» кредитует «Триумф Парк».

«Газпромбанк» аккредитовал жилой комплекс «Триумф Парк» в Московском районе Санкт-Петербурга, который возводит ООО «Петра-8», дочерняя компания MirLand Development Corporation. Проектом предусмотрено строительство свыше 1 млн кв. м площадей – 9 тыс. квартир, 2 школы, 4 детских сада, спортивные и игровые площадки. Планируемый срок завершения строительства первого этапа первого пускового комплекса, рассчитанного на 510 квартир – II квартал 2013 года.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Эталон» купил права на два объекта. Группа компаний «Эталон» объявила о приобретении прав на строительство двух проектов в Москве и Санкт-Петербурге. Предполагается, что их общая чистая реализуемая площадь составит 70 тыс. кв. м в 2012 году. Компания планирует запустить продажи квартир в восьми жилых комплексах, общая чистая реализуемая площадь которых составляет 1,5 млн кв. м. На них, а также проект «Изумрудные холмы», в 2014 году будет приходиться 79% сданных площадей.

Приобретение прав для проекта по строительству жилой недвижимости на проспекте Буденного в Москве знаменует еще один успешный шаг по развитию деятельности и портфеля проектов в российской столице. Жилой комплекс будет построен на земельном участке площадью 3,5 гектара, который находится в 12 минутах ходьбы от станции метро «Шоссе Энтузиастов» рядом с основными транспортными магистралями – шоссе Энтузиастов, Измайловским шоссе и проспектом Буденного. Ожидается, что чистая реализуемая площадь проекта на проспекте Буденного составит около 40 тыс. кв. м.

В Петербурге компания приобрела права на строительство объекта на улице Маршала Тухачевского. Участок размером в 1,1 гектара расположен в Красногвардейском районе Петербурга. Предполагаемая общая чистая реализуемая площадь проекта составляет около 30 кв. м. Группа компаний «Эталон» планирует начать строительство и запустить продажи проекта на улице Маршала Тухачевского во второй половине 2012 года.

■ НСС начала продажи квартир с рекуперацией тепла. НСС приступает к продаже квартир в корпусе № 6 третьей очереди жилого проекта «Шведская корона», где будет установлена поквартирная система рекуперации тепла.

Общее количество квартир в данном корпусе – 60. Принципиальным отличием дома станет наличие установленных в каждой квартире рекуператоров, позволяющих в значительной мере сократить расходы владельцев квартир на отопление и повысить качество внутреннего воздуха в жилых помещениях. Эффективные сменные фильтры рекуператоров в системе вентиляции способствуют очищению поступающего в помещения воздуха от вредных для здоровья химических элементов и примесей, а повторное использование тепла исходящего воздуха избавит от сквозняков и позволит потреблять меньше энергии для обогрева квартиры.

Статика и динамика

Алиса Селезнева. В регионе наблюдается дефицит складских помещений, логистическое строительство прошлого года представлено лишь одним завершенным объектом. Но есть и положительная динамика — активно развиваются индустриальные парки. О планах строительства своих заводов заявили несколько иностранных компаний.



В 2011 ГОДУ СДАНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОКОЛО 15 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД КОМПАНИЙ

За период 2011–2012 годов в Санкт-Петербурге был введен всего один логистический объект – сухой склад класса А площадью 12,5 тыс. кв. м. Он возведен в рамках терминала корпорации «Стерх» в Осиновой роще. Сейчас «Стерх» ведет строительство 3-й очереди складского комплекса класса А площадью 54,6 тыс. кв. м, первый корпус на 27 тыс. кв. м планируется ввести в эксплуатацию в I квартале 2013 года.

Игроки рынка

«В последние несколько лет крупные производители активно заявляют об открытии промышленных площадок в Северо-Западном регионе или расширении уже существующих. Среди них такие компании, как Schneider Electric, MAN, Bosch und Siemens, Nokian Tyres, Fiat. Важной тенденцией промышленного строительства Петербурга является формирование центров размещения производств. Как правило, новые промышленные объекты возникают рядом с уже функционирующими. Это позволяет оптимизировать расходы на проведение коммуникаций, создание инфраструктуры. В настоящее время сформировано 11 промышленных зон, наиболее крупные из них – Шушары, Парнас, Каменка, Металлострой, Предпортовая. По настоящему подготовленных промзон в го-

роде очень мало. Из тех, что запланированы можно назвать Нойдорф. Остальные, к примеру, Шушары, складывались хаотично и спонтанно. Любая промзона начинается с правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Такие случайно сложившиеся промзоны требуются приводить в порядок, дисциплинировать размещение на их территории предприятий, развивать дальше», – комментирует ситуацию Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Основными игроками в этом сегменте остаются все те же компании, в их числе АКМ Logistics, МЛП, «Эспро Девелопмент», УК «Теорема», ГК «Интертерминал». Вышедшие в последние годы на рынок крупнейшие российские и международные логистические компании и фонды, которые специализируются на девелопменте высококлассных объектов складской недвижимости, здесь успешно закрепились и ведут строительство 2-х и 3-х очередей своих объектов. В течение ближайших двух лет планируется расширение уже существующих логистических комплексов «Теорема Терминал», АКМ Logistics, «Кулон Пулково», «Гориго». Следует отметить, что в ситуации неопределенности на мировых финансовых рынках, инвесторы стали более осторожно относиться к оценке возможных

будущих капитальных вложений и склонны откладывать решения о новых инвестициях.

Город для дальнбойщиков

ГК «Сотранс» в марте 2012 года заявила об открытии первой очереди ремонтно-логистического комплекса. Он рассчитан на обслуживание грузовой автотехники всех основных европейских и американских марок: MAN, Volvo, Scania, Schmitz Cargobull. Строительство началось в конце 2008 года. Общая площадь земельного участка 25 га, сам комплекс занимает 16 тыс. кв. м. Инвестиции в проект составили 2 млрд рублей. В его составе склад для оптовой торговли запчастями, административное здание с отдельным крылом, полностью оборудованным под банк, ремзона, мойка, шиномонтаж, асфальтированная стоянка. Одновременно обслуживание могут проходить до 50 единиц техники. По заявлению «Сотранса» это крупнейший объект такого рода на всем Северо-Западе.

Вторая очередь предполагает строительство производственного комплекса площадью 12 тыс. кв. м. Генподрядчиком на обоих проектах выступает дочернее предприятие ГК «Сотранс» – «Сотранс строй». Объем инвестиций ориентировочно составит 1 млрд рублей. На сегодняшний день работы находятся на стадии нулевого цикла. Срок сдачи второй очереди комплекса запланирован на первый квартал 2013 года. К работе с автотрейдерами планируется активно подключить ЗАО «Банк Берейт», входящий в ГК «Сотранс».

«Наша цель создать своеобразный город для дальнбойщиков, когда в одном месте клиент получает весь комплекс услуг. Водитель может снять гостиницу, приобрести нужные запчасти, отремонтировать автомобиль, воспользоваться услугами автомойки, сделать шиномонтаж. При необходимости мож-

МНЕНИЕ



Татьяна Снигирь, генеральный директор ООО СК «БАЗИС»:

– В качестве генерального проектировщика мы работаем на объектах различного назначения. В последнее время в связи с развитием промышленных зон, строительством КАД многие инвесторы считают перспективным вкладывать средства в возведение логистических комплексов. Потребность в складских терминалах, согласно исследованиям ведущих консалтинговых компаний в области недвижимости, будет сохраняться в течение 5–6 лет. Главную роль в создании любого логистического объекта играет правильный выбор проектной организации, поскольку грамотно разработанная концепция логистических услуг, транспортной и инженерной инфраструктуры увеличивает инвестиционную привлекательность проекта.

но оставить автомобиль в трейдинг и купить новый. В этом уникальность нашего комплекса», – подчеркивает член наблюдательного совета ГК «Сотранс» Александр Швед.

Для собственных нужд

В 2011 году в результате строительства и реконструкции сдано в эксплуатацию около 15 тыс. кв. м складских помещений для собственных нужд компаний, сообщают в NAI Becar. В основном эти объекты расположены в Выборгском, Московском и Кировском районах. «Введено также нескольких небольших складских объектов совокупной площадью около 3 тыс. кв. м, предназначенных для собственного использования компаниями и расположенных в Кировском, Пушкинском и Красногвардейском районах», – комментирует Александра Смирнова, директор департамента брокериджа NAI Becar в Санкт-Петербурге.

«В сегменте складских площадей мы наблюдаем дефицит качественных площадей для сдачи в аренду. В последние несколько лет темпы ввода в эксплуатацию находились на крайне низком уровне. За весь 2011 год было введено только два объекта с суммарной арендопригодной площадью 18 тыс. кв. м помещений в аренду. Из-за недостаточного предложения помещений новые объекты сдаются еще до полного оформления всей разрешительной документации», – сетует г-жа Байкова. Дефицит помещений в аренду заставляет операторов рассматривать вариант покупки объектов. Остается тенденция строительства объектов built-to-suit, когда девелоперы строят объекты под заказ конкретной компании-арендатора.

В 2011 году уровень вакантных площадей в качественных складских комплексах сократился на 5% и в настоящее время составляет порядка 7–8% в объектах класса А и 3–4% – в складских комплексах класса В и В+.

На фоне роста спроса и отсутствия новых предложений эксперты фиксируют определенный дефицит качественных складских объектов в сегменте больших площадей.

Стоимость аренды качественных складских помещений в 2011 году не изменилась. В 2012 году, по мере сокращения вакантных площадей, ожидается рост арендных ставок на качественные, удачно расположенные объекты в среднем на 10–15%.

Объекты, построенные в Петербурге в 2011–2012 гг. Промышленное строительство

Название	Очередь строит-ва	Расположение	Район	Год ввода	Продукция	Общая площадь, кв. м.
Gestamp Automoción	2	п/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск	Всеволожский, ЛО	2012	автокомпоненты	6750
Schneider Electric		п/з «№ 3», стр. 1, г. Коммунар	Гатчинский, ЛО	2011	компактные электро-распределительные устройства	4700

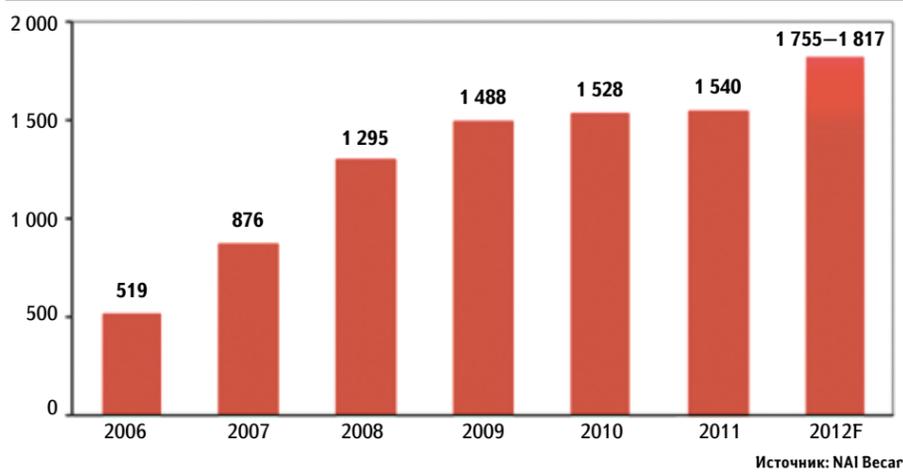
Источник: Knight Frank St Petersburg, 2012

Прогнозы на 2012–2013 гг. Промышленное строительство

Название	Очередь строит-ва	Расположение	Район	Заявленный год ввода	Продукция/Профиль деятельности	Площадь земельного участка, кв. м	Общая площадь, кв. м.
Мусороперерабатывающий завод		г. Пушкин, Старогатчинское ш., д. 8, лит. А, Б, В, Д, Е, Ж, З	Пушкинский	2013	переработка мусора	24000	н/д
Ижорские Трансформаторы		п/з «Металлострой»	Колпинский	2013	электротехническое оборудование	н/д	22000
Nokian Tyres	2	п/з «Кирпичный завод», г. Всеволожск	Всеволожский, ЛО	2012	Автомобильные шины	н/д	29000

Источник: Knight Frank St Petersburg, 2012

Динамика и прогноз предложения складских площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2006–2012 гг., тыс кв. м



Крупные складские комплексы, ожидаемые к вводу в 2012 г.

Название	Расположение	Класс	Склад. площ., кв. м	Девелопер
«Теорема-Терминал», 3-я очередь	пр. Обуховской Обороны, вблизи Вантового моста и КАД	A	45 000	«Теорема»
Nordway	Шушары, Московское ш.	A	40 000	АО Hanner
«Инвест-Бугры»	п. Бугры, пр. Энгельса/КАД	A	52 000	н/д
«ПНК-КАД»	п. Петро-Славянка, территория предприятия «Ленсоветовское»	A	80 000	PNK Group
«Осиновая Роща», 3-я очередь	п. Парголово, Горское ш., 4	A	50 000	Корпорация «Стерх»
«Орион Лоджистикс»	Выборгский р-н, Горское ш. (промзона «Каменка»)	A	10 000	«Орион»

Источник: NAI Besar

По данным ASTERA, наиболее высокая концентрация качественных складских площадей – в Пушкинском (28%), Московском (15%) и Всеволожском (14%) районах. Качественные складские объекты представлены также в промзонах «Обухово», «Горелово», «Колпино» и «Парнас».

Индустриальные парки набирают оборот

«Проблему дефицита инфраструктурно-подготовленных участков призваны также решить индустриальные парки, проекты которых анонсируются в последние годы. Еще одним фактором, придавшим импульс к развитию индустриальных парков, стал избыток проектируемых складских комплексов в 2006–2008 годах», – говорит Вера Бойкова. До кризиса к реализации заявлялось более 2 млн кв. м складских площадей. Многие проекты имели локацию, непривлекательную для логистических компаний и арендаторов складских площадей. Успешность подобных проектов, особенно в свете сократившегося в кризис спроса, вызывала сомнения, и девелоперы предпочли перепрофилировать их в индустриальные парки.

Сегмент индустриальных парков в Санкт-Петербурге и Ленобласти является одной из незанятых до настоящего времени ниш в коммерческой недвижимости. Сейчас он находится на стадии формирования.

К активно развивающимся в настоящее время проектам индустриальных парков можно отнести проект компании ЮИТ Лентек «Greenstate» (112,4 га) в Горелове, в рамках которого уже действует складской комплекс класса А «Гориго» (90 тыс. кв. м), сервисный центр «VIKING Life-Saving Equipment» (1500 кв. м), мясоперерабатывающий завод «Пит продукт» (29 тыс. кв. м), сообщают в NAI Besar. К ним же относится проект индустриального парка в Марьино, в котором планируется разместить производства «Е-авто», «Яровит Моторс», «Техноэксим».

К крупнейшим заявленным проектам индустриальных парков можно отнести и проект компании «Старт Девелопмент» – «Дони Верево» (п. Верево, 183 га), проект «Федоровское» от компании «УИМП» в Тосненском районе (120 га), проект в «Уткиной Заводи» (60 га) от компании УК «Уткина Заводь девелопмент».

«Основные схемы сотрудничества с по-

тенциальными резидентами индустриальных парков это продажа инженерно-подготовленных земельных лотов, а также строительство «build-to-suit» с последующей продажей/сдачей в долгосрочную аренду резиденту», – сообщает Роман Уревич, директор департамента маркетинга NAI Besar в Санкт-Петербурге.

По мнению экспертов, имеющийся в настоящее время спрос достаточно ограничен и формируется со стороны активно развивающихся российских производителей. В целом, перспективы дальнейшего развития сегмента индустриальных парков будут определяться динамикой макроэкономических показателей региона.

«Также о планах строительства своих заводов в течение следующих двух-трех лет заявляли такие компании, как Alstom, Artis, «Вириал» («Роснано»), Fiat и Eurocopter. General Motors объявила о планах строительства второй очереди завода в рамках своей существующей площадки в Шушарах», – комментирует Михаил Тюнин, руководитель отдела складской, индустриальной недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg

Сити-порт

«В случае развития Петербурга как крупного порта и аэро хаба, потребность в сборочных, производственных площадках и складских комплексах увеличится. Это будет зависеть от макроэкономической ситуации в стране и регионе. На сегодняшний день темпы развития региона опережают средние по России, что дает основание прогнозировать сохранение интереса к размещению производств со стороны крупных иностранных компаний», – рассуждает руководитель отдела индустриальной недвижимости ASTERA. Дефицит с подготовленной инфраструктурой

участков для строительства производственных комплексов связан с долгосрочностью проектов, успех которых зависит от рыночной конъюнктуры, и требует активного сотрудничества с администрацией города. На Западе регионы конкурируют между собой за инвесторов и стремятся предложить крупным производственным компаниям, заинтересованным в размещении мощностей, подготовленный земельный участок, своими силами обеспечивая его инфраструктуру. Содействие города необходимо в вопросах выделения мощностей, выдачи разрешительной документации на строительство инфраструктурных объектов. Без этого проект обречен на провал.

В 2012 году эксперты ASTERA прогнозируют заметное увеличение нового предложения на рынке. К вводу заявлены шесть спекулятивных складских комплексов, включая вторую и третью очереди действующих комплексов. В настоящее время три спекулятивных складских комплекса находятся на стадии строительной готовности: STC (1-я и 2-я очереди), Nordway (1-я очередь), «Орион Лоджистикс». Предположительно, они будут сданы в эксплуатацию в первом полугодии 2012 года. Один из складских комплексов, запланированных ко вводу в 2012 году – ПНК-КАД компании PNK Group еще не начал строиться и его ввод в эксплуатацию может быть перенесен на 2013 год. На фоне увеличения деловой активности многих компаний в этом году продолжается рост спроса на качественные складские помещения. В условиях отсутствия нового предложения понизился уровень вакантных площадей, сократились сроки экспозиции наиболее ликвидных помещений – до 1 месяца. Договоры аренды по некоторым комплексам заключаются до ввода объекта в эксплуатацию.

КСТАТИ

В складском сегменте девелоперы отдают предпочтение проектам build-to-suit. Этот формат строительства в своем российском воплощении имеет определенные особенности. В классическом виде build-to-suite – это строительство объектов, предназначенных для определенной отрасли, к примеру, склады для хранения алкогольной продукции или склады фармацевтических компаний. Однако такое строительство возможно только в ситуации, когда существуют понятные и четко прописанные стандарты для объектов каждой из отраслей. Не менее важно и наличие обоснованных прогнозов на спрос продукции той или иной отрасли. На Западе такие прогнозы существуют, и это позволяет девелоперам с достаточной долей уверенности оценивать перспективы подобных проектов. В России, где предсказать движение спроса практически невозможно, строительство складов, заточенных под определенную отрасль, может обернуться замораживанием инвестированных средств. Поэтому в российских реалиях формат build-to-suit реализуется в виде строительства объекта под конечного заказчика, когда проект базируется на конкретном техническом задании и это дает девелоперу уверенность, что объект будет востребован. При этом в случае ухода этого арендатора по окончании срока договора, судьба построенного по его техническим требованиям помещения весьма туманна. Тем не менее, по всей видимости, именно в таком виде формат строительства индустриальной недвижимости build-to-suite получит свое дальнейшее развитие в России.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

бизнес-идея

Кто формирует образ нового промышленного Петербурга

В 2012 году будет введена в эксплуатацию первая очередь логистического комплекса «Инвест-Бугры», генеральным проектировщиком которого, практически с момента оформления земельного участка в собственность, является строительная компания «БАЗИС».

Специалистами СК «БАЗИС» был проделан огромный путь от проекта планировки данной территории до сдачи 1-й очереди объекта в эксплуатацию. Работа над проектом началась еще до кризиса – в 2007 году. Специалисты компании разработали комплексную концепцию долгосрочного развития территории площадью 54 га. На участке планировалось разместить 11 складских корпусов, административно-бытовые здания и инфраструктуру для полноценной логистики. Местоположение участка фактически определило его назначение: непосредственная близость КАД и фактическое нахождение в границах КАД со стороны города (хотя формально участок находится на территории Ленобласти во Всеволожском районе) – безусловные преимущества формирования складского терминала на данной территории.

Поначалу масштабность проекта казалась утопичной. «Организовать

полноценный логистический комплекс с развитой инфраструктурой на земельном участке, фактически представляющем собой поле, без каких-либо инженерных ресурсов – все это выглядело логично только на бумаге», – говорит главный архитектор компании Мария Быстрова.

Специалисты ООО СК «БАЗИС» вели данный объект буквально с нуля, разработали концепцию перспективного развития территории в составе проекта планировки Муниципального образования, провели все необходимые проектно-изыскательские работы, общественные слушания, согласования с КГА Ленобласти, участвовали в получении технических условий. Согласно комплексному проекту СК «БАЗИС» развитие терминала «Инвест-Бугры» планировалось в несколько этапов, сначала предполагалось возведение типовых складских корпусов, 2 из которых уже практически завершены,

после чего планировалось возведение нетиповых, маленьких складов и строительство АБК. За время, прошедшее с докризисных времен, планы инвесторов изменились: в комплексный проект был интегрирован склад-холодильник (2-я очередь строительства).

Отношение к архитектуре склада, по сути являющего утилитарным зданием, у ООО СК «БАЗИС» также неординарное: композиционные решения фасадов выполнены лаконично, однако применение насыщенных цветов формирует яркий образ площадки. Коричневые глухие плоскости в сочетании с оранжевыми профилями остекления создают эффектный образ складского корпуса. А применение качественных материалов способствует превращению производственного объекта в образец качественной промышленной архитектуры.

На площадке уже возведены и планируются к сдаче в эксплуа-



тацию 2 складских корпуса общей площадью 27700 кв. м каждый, обеспеченные всеми необходимыми инженерными ресурсами и готовые принять арендаторов уже в ближайшее время. Проект здания универсальный и практически может быть трансформирован под нужды любого арендатора. Кроме того, проект, разработанный специалистами СК «БАЗИС» фактически стал типовым, и инвесторы предполагают его тиражирование как на данном земельном участке, так и на других площадках.

Важный аспект – благоустройство территории комплекса. Два возведенных склада, хоть и просматриваются с КАД, но пока не дают возможности оценить реальный масштаб проекта. Однако достаточно взглянуть на проект складского терминала, чтобы представить его масштаб и оценить мышление специалистов ООО СК «БАЗИС», сумевших превратить неприглядный участок земли в эффективное логистическое пространство, формирующее образ промышленного Петербурга и Ленинградской области.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Строительство театра Аллы Пугачевой должно начаться 28 июля.** Об этом сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский в ответ на депутатский запрос. Земельный участок площадью 27,4 тыс. кв. м по адресу: Морская набережная, участок 1 (устье реки Смоленки), сформирован для размещения объектов культуры и искусства. Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1246 на инвестиционных условиях он предоставлен ООО «Театр песни Аллы Пугачевой» для строительства объекта культуры и искусства и коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения (культурно-досугового центра). Начать строить объект нужно в течение 11 месяцев, а возвести в течение 57 месяцев со дня вступления постановления в силу. Срок окончания строительства – 27 мая 2016 года. Договором аренды предусмотрены штрафные санкции за несоблюдение инвестиционных условий.

В настоящее время градостроительный план данного участка не разработан. ГУ «НИПЦ Генерального плана» разрабатывает проект его планировки и межевания. В настоящее время 2-й этап проекта планировки и межевания находится на рассмотрении в КГА, ориентировочный срок проведения публичных слушаний по нему – III квартал 2012 года. Архитектурная концепция будет представлена на рассмотрение Градсовета и правительства Петербурга после приведения ее в соответствие действующим нормативам. На сегодняшний день срок рассмотрения не установлен.

■ **«Новую Баварию» вновь попытаются продать 15 августа.** На 15 августа назначены торги по продаже здания и земельного участка по адресу: Петровский пр., д. 9, лит. Н. Стартовая цена объекта составляет 78 млн рублей. Напомним, здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария». Победитель продажи имущества посредством публичного предложения обязан заключить одновременно с договором купли-продажи охранное обязательство на здание с комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

■ **Новоселье в пяти кварталах.** УК «Новоселье» выводит на рынок Петербурга новый проект комплексного освоения территорий – «Новоселье: городские кварталы». Он будет состоять из 5 кварталов: Альфа, Бета, Гамма, Дельта, Эпсилон. Общая площадь застройки – 500 га, из которых 237 га отдано под жилую недвижимость (1,5 млн кв. м). Инвестор декларирует разноэтажную застройку: 3–5–12–16 этажей. Строительство домов первой очереди начнется в квартале «Альфа». Застройка будет осуществляться в 8 очередей. Первая очередь строительства завершится в 2013–2015 гг. Архитектурный стиль и планировки созданы ведущей финской архитектурной студией Финляндии Architectural Design Jukka Tikkanen Ltd.

тенденции

Что нам стоит дом построить?

Наталья Бурковская. Средняя стоимость строительства жилья в России в прошлом году выросла на 3% и достигла 33 тыс. рублей за 1 кв. м, об этом говорится в правительственном отчете за 2011 год. По данным Ассоциации строителей России, в среднем строительство квадратного метра в крупнопанельном жилом доме высотой 9–16 этажей составляет 37339 рублей.



ЗАТРАТЫ НА ИНЖЕНЕРИЮ СОСТАВЛЯЮТ ОТ 6 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ. М, БЛАГОУСТРОЙСТВО – 2–4 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА 1 КВ.М И СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ – НЕ МЕНЕЕ 5 ТЫС. ЗА 1 КВ. М

По мнению застройщиков 33–35 тыс. рублей – это нижний порог себестоимости строительства, то есть монолитной коробки эконом-класса. «Но если учитывать затраты на инженерию (от 6 тыс. рублей за 1 кв. м), благоустройство (2–4 тыс. рублей за 1 кв.м) и социальные объекты (не менее 5 тыс. за 1 кв. м), то себестоимость самого простого жилья вырастет до 50 тыс. рублей за квадрат. А добавите туда еще расходы на покупку или аренду земли, чиновничьи поборы и судебные издержки и вы получите 60 тыс. за квадрат», – рассуждает директор одной из строительных фирм региона.

Ассоциация строителей России совместно с Союзом инженеров-сметчиков подсчитала себестоимость квадратных метров в разных регионах России. На первом месте по себестоимости стоит Москва, в которой один метр многоквартирного дома обойдется в 66509 тыс. рублей (с учетом базовой отделки, наружных сетей, благоустройства и затрат). «При продаже первичного жилья в столице цена возрастает вдвое – до 136341 рублей за квадратный метр», – свидетельствуют исследователи сметчиков.

По данным ASTERA, в коммерческой недвижимости самая высокая себестоимость строительства у гостиничных объектов, особенно высокого класса. Размер инвестиций в открытие гостиниц уровня 4* – 3000–3500 USD за кв. м. Для объекта уровня 3* составляет минимум 2500 USD за кв. м. В среднем номер обходится в 150 тыс. USD, включая полную комплектацию.

На объем инвестиций влияет подготовленность инженерной инфраструктуры здания, а также стоимость земельного участка. Строительство торговых площадей требует инвестиций в размере около 2000 USD за кв. м, офисные площади – 1500 USD за кв. м, складские – 1000 USD за кв. м. Увеличить стоимость строительства мо-

жет высотность объекта. При возведении этажей выше 17-го себестоимость 1 кв. м возрастает на 5–10%.

Санкт-Петербург – второй по стоимости город в России. У нас себестоимость одного квадратного метра составляет 54516 рублей (на первичном рынке цена поднимается до 78163).

Стоимость и себестоимость строительства в Санкт-Петербурге

Период	Наименование норматива	Жилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения (машино-места)
декабрь 2011	стоимость	44699 руб.	41136 руб.	–
	себестоимость	42652 руб.	38835 руб.	11258 руб.
ноябрь 2011	стоимость	44600 руб.	41064 руб.	–
	себестоимость	42558 руб.	38770 руб.	11225 руб.
октябрь 2011	стоимость	44550 руб.	41002 руб.	–
	себестоимость	42509 руб.	38707 руб.	11221 руб.
сентябрь 2011	стоимость	44327 руб.	40807 руб.	–
	себестоимость	42285 руб.	38512 руб.	11105 руб.
август 2011	стоимость	43679 руб.	40262 руб.	–
	себестоимость	41661 руб.	37994 руб.	10880 руб.
июль 2011	стоимость	43546 руб.	40013 руб.	–
	себестоимость	41528 руб.	37745 руб.	10685 руб.
июнь 2011	стоимость	43515 руб.	40021 руб.	–
	себестоимость	41497 руб.	37753 руб.	10639 руб.
май 2011	стоимость	43096 руб.	39518 руб.	–
	себестоимость	41169 руб.	37353 руб.	10559 руб.
апрель 2011	стоимость	43007 руб.	39548 руб.	–
	себестоимость	41081 руб.	37382 руб.	10593 руб.
март 2011	стоимость	44091 руб.	44091 руб.	–
	себестоимость	41683 руб.	41683 руб.	10563 руб.

Источник: КЭРПит СПб

«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОПРОСИЛ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА РАССКАЗАТЬ ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА, КАКАЯ САМАЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СТРОКА ЗАТРАТ И КАК НА ЦЕНУ ВЛИЯЕТ КЛАСС ОБЪЕКТА?



Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН:

— Стоимость строительства складывается из стоимости земли, затрат на возведение здания, включающих коробку, фасадные работы, работы по внутреннему обустройству общих мест и отделку самих помещений. Кроме того, в стоимость включается подведение всех инженерных сетей, а также затрат на продвижение и сопровождения объекта. Самые затратные статьи — земля — 5–15% от стоимости строительства, строительные работы, которые составляют порядка 65–70%. вне зависимости от функционала. Чем выше класс объекта, тем больше себестоимость за счет дополнительных затрат на улучшение качества, как самого дома, так и качества проживания в этом доме. Например, для домов и БЦ высокого класса используются лучшие отделочные материалы, система кондиционирования, лифты, инженерные решения. Кроме того, более высокий класс предполагает больший объем МОП, за которые, естественно, ни покупатель, ни арендатор не платят. Еще один аспект — контроль за качеством самого строительства. При создании объектов высокого класса именно на создание системы контроля и ее нормального функционирования может уйти до 5% от всех затрат.



Василий Довбня, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International:

— Основные статьи, входящие в стоимость строительства: разработка проектной документации, создание инженерной инфраструктуры (подключение и строительство сетей), строительные-монтажные работы (СМР), затраты на управление проектом (служба Заказчика), продвижение проекта, непредвиденные расходы. По нашим данным, значительные доли в СМР составляют затраты на подготовительные работы, земляные работы, создание фундамента, а также на возведение каркаса здания и кровли. Если говорить обо всех инвестиционных затратах на реализацию проекта в сфере недвижимости, сюда нужно добавить затраты на покупку/оформление прав на землю. Эти затраты могут составлять от 10 до 30% от всего бюджета проекта, в зависимости от расположения участка и правового статуса.



Александр Львович, генеральный директор строительной компании НАВИС:

— Ключевые факторы строительства жилья — это непосредственно сам дом, цена земельного участка и стоимость инженерных подключений. В зависимости от класса жилья непосредственно строительная себестоимость может колебаться от 30 000 до 70 000 рублей за кв. м. Это зависит от выбранных материалов, фасадов и внутреннего наполнения дома.



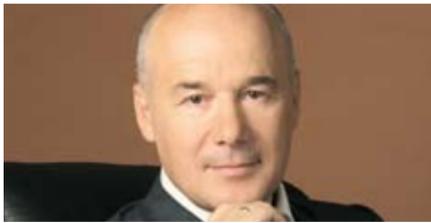
Ольга Земцова, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

— Стоимость строительства любого объекта складывается из прямых и косвенных затрат. К прямым затратам относится стоимость строительства, проведение внутренних и наружных инженерных сетей, благоустройство территории и прочие затраты, включающие непредвиденные расходы, временные сооружения и т. п. Косвенные расходы — это издержки инвестора, связанные с организацией процесса строительства и управлением: приобретение прав на землю, подготовка объекта к строительству, проектирование объекта, экспертизы и согласования, получение мощностей, изыскательские работы, обслуживание кредита, налоги, страхование, оплата услуг консультантов, отчисления на развитие инфраструктуры города и т. д. Наиболее затратным является подземное строительство, особенно если оно ведется в условиях исторического центра. Высоких затрат требует новое строительство в рамках существующих объектов, обремененных охраняемыми обязательствами, с сохранением фасадной части.



Мария Матвеева, генеральный директор Девелоперской компании «Созвездие»:

— Как правило, стоимость строительства любого объекта складывается из затрат на землю (аренда и последующий выкуп), на инженерную подготовку территории (вода, газ, канализация, энергоснабжение, связь, дороги), на обременения инвесторов (проведение подстанции или изменение фасада здания и т. д.), а также из стоимости самого строительства или реконструкции объекта. Ключевой фактор определения цены — местоположение объекта, прежде всего, его близость к метро и окружающий ландшафт. После этого рассматриваются возможности подведения коммуникаций, и, в конечном итоге только, инженерная подготовка объекта.



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

— В себестоимость строительства входит стоимость земли, инженерных сетей, аренда машин и механизмов, проектно-изыскательские и строительные-монтажные работы. Наиболее затратной частью — до 70% в жилом строительстве — является СМР. Создание инженерных сетей занимает 12–15% себестоимости строительства, приобретение земли — 10–12%, проектно-изыскательские работы — до 5%. В промышленном строительстве доля строительные-монтажных работ чуть меньше, чем в жилом, зато возрастает доля стоимости земли. В целом, чем выше класс объекта, тем дороже его возведение. Так, например, при строительстве торговых центров высокого класса существенную часть затрат составля-

ет использование дорогостоящего оборудования (большого количества лифтов, эскалаторов) и эксклюзивная отделка фасадов и внутренних интерьеров.



Игорь Власенко, финансовый директор компании Setl City:

— Основные составляющие себестоимости — затраты на покупку земли, строительные-монтажные работы (включая инженерную подготовку), накладные расходы. Основная доля затрат в строительстве приходится на строительные-монтажные работы — 60–80% в зависимости от объекта. Однако в жилье больше затрат идет на отделку, а в промышленных и коммерческих проектах — на инженерию. В зависимости от класса жилья себестоимость, безусловно, может сильно меняться: разнится и стоимость земельных участков, и расходы на технологии, материалы, оборудование. Так, себестоимость объектов эконом-класса и премиум-класса может отличаться на 100% и более.



Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге:

— Стоимость строительства складывается из таких факторов как: цена земельного участка (приобретение или сдача в аренду), стоимость разработки концепции, стоимость проектирования, стоимость строительные-монтажных работ и различные административные расходы (уплата пошлин и согласования). Безусловно, самая значительная строка среди затрат для каждого проекта индивидуальна. На сегодняшний день самыми затратными статьями в жилом, промышленном и коммерческом сегменте являются затраты на покупку земли и проведение строительные-монтажных работ. Стоимость стройки зависит от класса жилья напрямую — чем выше класс, тем качественнее, а значит и дороже, будут использоваться материалы в строительстве. Также стоит отметить, что стоимость земли под строительство элитных объектов в разы выше, чем стоимость земли под строительство проектов эконом-класса.



Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости Home estate:

— Наиболее существенные расходы при строительстве жилья идут на покупку участка, на котором объект будет строиться, особенно если это ликвидное место, и на проведение коммуникаций в доме. Что касается остальных статей расходов, то здесь цена формируется очень индивидуально, в зависимости от уровня и качества проекта. В этом смысле себестоимость застройки зависит от стоимости материалов, квалификации работников, сложности проекта. Таким образом, разница между самым дорогим и самым дешевым проектом может составить более 100%. Если же убрать самые дорогие варианты, когда используются эксклюзивные материалы, то эта разница составит всего около 30%.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«СУ-155 Капитал» разместило заем на ММВБ.** ООО «СУ-155 Капитал», входящее в Группу компаний «СУ-155», 21 июня на ММВБ провело размещение в форме открытой подписки трехлетних облигаций серии 04. Объем размещения составил 1 млрд рублей. Средства, полученные по итогам размещения, будут использованы для пополнения оборотных средств, развития строительной и промышленной базы, а также модернизации производственных мощностей предприятий, входящих в Группу компаний «СУ-155».

Размещенный облигационный заем представляет собой 1 млн процентных неконвертируемых документарных облигаций на предъявителя номиналом 1 тыс. рублей с обязательным централизованным хранением. Срок обращения облигаций — три года. Покупатели облигаций имеют право на досрочное погашение облигаций.

По итогам прошедшего размещения, ставка первого купона составила 12,75% годовых или 63 руб. 58 коп. на одну облигацию. Выплаты по первому купону будут проводиться 19 ноября 2012 года. Держатели облигаций получат 6 купонных платежей.

Группа компаний «СУ-155» работает на рынке публичных займов уже более 5 лет. Размещенный 21 июня облигационный заем является четвертым по счету. Предыдущий, третий выпуск облигаций, был полностью погашен 15 февраля 2012 года в соответствии со сроками и условиями размещения. Всего держателям облигаций третьего выпуска было выплачено более 4,3 млрд рублей — 3 млрд рублей в ходе погашения облигаций и 1,3 млрд рублей в качестве накопленного купонного дохода.

■ **На ремонт детских образовательных учреждений ОАО «РЖД» потрачено более 30 млн рублей.** Более 30 млн рублей выделено на капитальный ремонт и оборудование детских образовательных учреждений ОАО «РЖД», расположенных на полигоне Октябрьской железной дороги, в 2012 году.

С наступлением летнего сезона детские сады и школы полигона Октябрьской магистрали традиционно начинают подготовку к новому учебному году. В этом году в тринадцати ДООУ Санкт-Петербурга, Ленинградской и Мурманской областей, Пскова, Республики Карелия и лицея № 35 (Ржев) будет осуществлен капитальный ремонт ограждений, кровли, пищеблоков, бассейнов, систем водоснабжения, канализации и отопления. На эти цели планируется затратить 30 млн рублей.

Кроме того, с мая по август текущего года для детских садов и лицей будет приобретена новая мебель для оснащения спален и классных комнат на общую сумму около 1,5 млн рублей.

Всего в зоне ответственности ОЖД осуществляют свою деятельность 25 детских садов, 1 школа и 1 лицей.

■ **Завод компании «МАН» могут открыть в октябре.** Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко посетил концерн «MAN Truck&Bus AG» и встретился с председателем правления концерна Георгом Пахта-Рейнхофеном. На встрече обсуждалась реализация инвестиционного проекта по строительству завода компании в Петербурге. Рынок России для компании «МАН» сегодня очень перспективен. В прошлом году автомобилем «МАН» в нашей стране было продано больше, чем в самой Германии. Поэтому было принято решение о строительстве завода по производству грузовиков в Шушарах. Его открытие запланировано на октябрь этого года. Инвестиции в проект составят около 25 миллионов евро. На первом этапе планируется выпускать не меньше 6 тысяч машин в год. Будет создано 100 рабочих мест.

Денежный трафик по диаметру

Вчера открылось движение по Приморскому путепроводу, построенному в дополнение к Западному скоростному диаметру (ЗСД). На очереди – открытие южного участка платной магистрали.

Приморский путепровод, соединяющий Приморский проспект и Приморское шоссе, – четырехполосная магистраль без светофоров. В Смольном рассчитывают на то, что пока не построен ЗСД, открытие путепровода облегчит транспортное движение.

К началу июня, как полагает глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) Алексей Чичканов, будет достигнуто соглашение партнера (ОАО «ЗСД») и городской администрации, предусматривающее финансовые условия проекта. Кроме того, будет подписано прямое соглашение с кредиторами и вступит в силу соглашение о государственно-частном партнерстве (ГЧП).

«Несмотря на то, что еще нет окончательной редакции финансовых документов, партнеры консорциума уже профинансировали подготовку рабочей документации, – говорит Алексей Чичканов. – По условиям ГЧП, город взял на себя обязанность компенсировать минимальный гарантированный доход, который партнер должен получить в результате эксплуатации всей трассы – в размере 9 млрд 600 млн рублей в год».

По оценкам комитета, такая выручка появится у партнера «достаточно быстро»: возможно, на третий год эксплуатации платной магистрали. Уже сегодня по ЗСД проезжает по 44 тысячи машин в сутки, примерно 15% от объема трафика на всей трассе. В прошлом году в день по ЗСД проезжало по 40 тысяч машин.

Летом планируется открытие южного участка ЗСД, а в конце года – северного. Открытие центрального участка и, соответственно, всей трассы ЗСД планируется в 2015 году. Центральный участок дороги протяженностью 11,7 км включает три моста, тоннель и эстакаду. Стоимость его строительства – 133,57 млрд рублей, в том числе 82,86 млрд рублей частных инвестиций, а также 50,71 млрд рублей – средства Инвестиционного фонда.

С началом эксплуатации платной магистрали трафик, по расчетам чиновников, должен увеличиться. «Если выручка от эксплуатации всей дороги будет превышать 9 млрд 600 млн рублей, то сверхдоходы будут распределяться по условиям, предусмотренным в конкурсной документации: 90% – городу, 10% – партнеру», – говорит Алексей Чичканов.

ЗСД – первая платная внутригородская магистраль, эксплуатация которой началась 14 мая 2011 года. Строительство ЗСД ведется с осени 2005 г. 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.

объект

«Невская ратуша» В ОЖИДАНИИ ЛЕТА

Марина Голокова. Насколько необходим Смольному общественно-деловой комплекс «Невская ратуша», власти определяют этим летом. Расчеты профильного комитета говорят об очевидных преимуществах изначальной концепции проекта ВТБ, но чиновников не покидают мысли об иных вариантах использования нового объекта.



В городском правительстве обсуждают около десяти версий возможного использования нового общественно-делового комплекса. В частности, помимо переезда в «Невскую ратушу» всех комитетов чиновники рассматривают возможность разместить в новом здании дворец науки и техники для школьников. Такое предложение внес этой весной вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи, который считает, что комплекс мог бы превратиться «в временный город-мечту будущих ученых».

Между тем, по расчетам комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), наиболее эффективным с финансовой точки зрения все же будет вариант переезда чиновников. По первоначальному замыслу, треть помещений «Невской ратуши» должен выкупить Смольный, чтобы перевести туда все городские комитеты, которые занимают здания и помещения в историческом центре Петербурга. Правительственный аппарат, расположенный в Смольном, останется на своем месте.

По словам главы КИСП Алексея Чичканова, город, таким образом, существенно сэкономит на текущих ремонтах и эксплуатации зданий, в которых сегодня располагаются комитеты: затраты снизятся в два раза. Плюс ко всему на 15% уменьшится число поездок и сократится время, которое руководители комитетов и их сотрудники тратят на то, чтобы доехать до Смольного. «Сотрудник адми-

нистрации, переехав в «Невскую ратушу», сэкономит примерно шесть часов в неделю», – говорит Алексей Чичканов.

В случае переезда город может продать или сдать в аренду освободившиеся здания, которые сейчас занимают разные комитеты. От продажи зданий город, по расчетам КИСП, может получить около 8 млрд рублей. Если здания будут сдаваться в аренду, то, по пессимистичным оценкам, в год общая арендная плата будет составлять примерно 450 млн рублей. Речь идет о 80 тыс. кв. м в историческом центре, которые сегодня занимают исполнительные органы городской власти.

Новый комплекс зданий административного центра Пра-

вительства Санкт-Петербурга в «Невской ратуше» должен занять около 77,5 тыс. кв. м. По информации вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Метельского, деньги на приобретение новых помещений в городском бюджете не предусмотрены. В официальном ответе на запрос депутата Законодательного собрания Максима Резника, он отметил, что «размер площади, которая будет приобретаться городом в результате реализации инвестиционного проекта «Невская ратуша», а также размер денежных средств, подлежащих выплате городом, будут уточняться».

Аналитики поддерживают мнение КИСП о том, что переезд комитетов в «Невскую ратушу» принесет

большую пользу, чем иные предлагаемые варианты. Генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков считает, что, уступив место дворцу науки и техники для школьников или иным общественным организациям, город потеряет возможность сконцентрировать свои комитеты в одном месте, и сэкономить при этом время и деньги. В частности правительство могло бы существенно сократить сроки документооборота. По мнению эксперта, при переезде чиновников в «Невскую ратушу» могла бы быть некая синергия правительственных блоков, которой, увы, сегодня нет.

Для принятия решения о судьбе «Невской ратуши», по данным КИСП, почти все готово. Нет только расчета транспортных потоков, которые повлечет за собой переезд чиновников. «Конечно, транспортная нагрузка в районе Дегтярной улицы увеличится, – говорит Алексей Чичканов. – Зато уменьшится трафик в центральных частях города, откуда передут комитеты: с улицы Зодчего Росси, Миллионной, с Невского проспекта и т.д. На мой взгляд, для удобства надо выделить линию и конкретный маршрут, например, от Площади Восстания и от станции метро «Чернышевская», который бы регулярно, каждые 5–10 минут, доставлял людей к новому комплексу».

Решение о том, переедут ли чиновники в «Невскую ратушу», Смольный планирует принять летом.

справка

Общественно-деловой комплекс «Невская ратуша» строится недалеко от Смольного, в квартале ограниченном Дегтярным переулком, улицей Моисеенко и Новгородской улицей, на территории бывшего трамвайного парка № 4. Его общая площадь – около 350 тыс. кв. м. Комплекс зданий Административного центра Правительства Санкт-Петербурга – около 77,5 тыс. кв. м. Бизнес-центры класса «А» – около 147 тыс. кв. м., гостиница на 250 номеров – около 14,8 тыс. кв. м., фитнес-центр – 3 тыс. кв. м., двухуровневый заглубленный паркинг на 2,4 тыс. машиномест (около 100 тыс. кв. м.). Проект финансирует ОАО «Банк ВТБ». Контроль за реализацией проекта в интересах Банка ВТБ проводит ЗАО «ВТБ-Девелопмент». Инвестор проекта – ЗАО «М». Генеральный проектировщик – ООО «Евгений Герасимов и партнеры». Проект «Невская Ратуша» признан стратегическим инвестиционным проектом, а Банк ВТБ – стратегическим партнером Санкт-Петербурга (постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1035 от 22.09.2009 года). Срок окончания реализации проекта – 2014 год.

Почта под крылом самолета

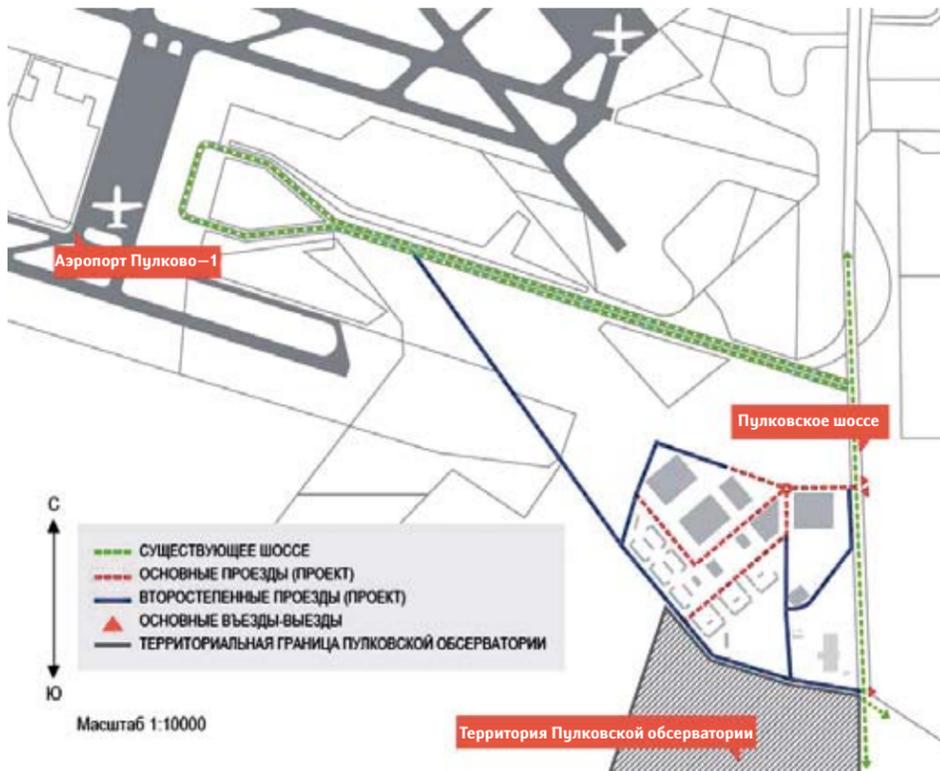
Лидия Туманова. В районе аэропорта Пулково построят первый в Петербурге складской комплекс с элементами built-to-suit, ориентированный на арендаторов одного профиля: почтовые и курьерские компании. Стоимость проекта оценивается в 130 млн USD.

ООО «А+Девелопмент», принадлежащее бизнесмену Петру Гавырину, осенью начнет строительство логистического комплекса класса «В» для курьерских и почтовых компаний в зоне Пулково. Как рассказал сам Петр Гавырин, склад, общей площадью 100 тыс. кв. м появится на участке 19 га. Его первая очередь (30 тыс. кв. м) заработает в конце 2013 года, а весь проект будет сдан за 4 года. Инвестиции составят 130 млн USD. Это будут собственные и привлеченные девелопером средства в соотношении 30% на 70%. «А+Девелопмент» реализует проект в партнерстве с собственником земли, имя которого не раскрывается. «19 га – только первый этап нашей работы в Пулково. Всего у партнера 65 га в этом районе. Мы будем застраивать их поэтапно. Следующим этапом станет строительство склада для автопрома на соседнем участке в 6 га», – добавил Петр Гавырин.

Поскольку почтовый склад строят под арендаторов одного профиля, его формат будет заточен под их требования. Особенностью проекта станет большое количество доков и пандусов. «На отгрузке смогут одновременно стоять 20 машин в расчете на каждые 5 тыс. кв. м склада», – пояснил Петр Гавырин. Как сообщил Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной недвижимости Knight Frank Санкт-Петербург (эксклюзивный брокер), проектом уже заинтересовались 15 профильных компаний. «Средняя запрашиваемая ими площадь – 4–5 тыс. кв. м. Думаю, к началу строительства мы заключим договора на сдачу в аренду 50% первой очереди», – говорит он. Ставка будет рублевая – на уровне 350 рублей за 1 кв. м в месяц (без коммунальных услуг).

Опрошенные курьерские компании выразили большую заинтересованность в проекте. «Не у всех есть возможность построить собственный терминал рядом с аэропортом. Это по силам только крупным фирмам вроде DHL (у нее в Пулково склад площадью 13 тыс. кв. м). Большинству же компаний площади приходится арендовать. И помещения не всегда идеально соответствуют требованиям, поскольку бизнес специфический», – заявил источник в одной из федеральных курьерских сетей. По его мнению, склад, где под одной крышей будет несколько профильных фирм, создаст выгодную для работы синергию.

Эксперты рынка отмечают, что зона Пулковского шоссе находится в стадии активного развития, особенно, его первая линия, где предлагается много земель на продажу, а так-



же сосредоточено большое количество уже действующих складских и логистических объектов. «Транспортная ситуация вполне приемлемая, в непосредственной близости расположены развязки КАД и ЗСД, поэтому угрозы пробок по сравнению с другими направлениями нет. Этот фактор, а также близость проекта к аэропорту, создают привлекательность для размещения здесь распределительных центров компаний, осуществляющих отправку грузов и корреспонденции», – говорит директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург Венера Лаухина. Но эксперт указывает на то, что под нужды этих компаний может быть использовано не более 30–40% всех площадей комплекса. «Остальные его площади могут быть отведены под создание распределительно-дистрибуционных центров компаний из других сфер бизнеса, в частности, с возможностью организации шоу-румов», – считает она. «Новый проект будет востребован. Размер инвестиций приближен к рыночному», – говорит директор департамента

брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Александра Смирнова.

«Актуальность этого комплекса будет понятна, когда компании удастся набрать пул арендаторов, достаточный для начала строительства объекта», – более скептически директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина. Сейчас, по ее словам, можно говорить о том, что рынок складских комплексов, испытывает большой дефицит качественного и ликвидного предложения. «И такая ситуация уже привела к росту ставок в складских комплексах класса «А» и «В» – примерно на 25% по сравнению с тем же периодом прошлого года», – добавляет она. С коллегой согласен Михаил Тюнин из Knight Frank Санкт-Петербург. «Рынок качественных складов сейчас в серьезном кризисе. Объектов в городе остро не хватает. Объем вакантных площадей сократился с 20% в начале 2011 года до 6% (около 6 тыс. кв. м) на 1 квартал 2012 года, и первые новые качественные склады выйдут на рынок не раньше, чем через год», – заключил он.

ние по приспособлению здания. Когда предложения по объемно-планировочным решениям будут готовы, их в обязательном порядке согласуют с пользователем – Союзом журналистов.

В Петербурге откроются восемь новых гостиниц. В течение года в Санкт-Петербурге ожидается открытие восьми гостиниц различных категорий, общий фонд которых составит примерно 860 номеров. Первая гостиница открылась 24 мая, в шестизэтажном здании на набережной реки Мойки, 99. Это пятизвездочный отель Domina Prestige St. Petersburg, рассчитанный на 109 номеров. В нем предусмотрены конференц-зал, вмещающий до 55 гостей, переговорная комната, ресторан, коктейль-бар. В России это первый отель итальянской гостиничной сети Domina Hotels & Resorts. В других городах России строятся еще две гостиницы этой сети (3 и 4 звезды). Проект в Петербурге обошелся инвестору в 1 млрд 157 млн рублей.

В Петербурге отметили День проектировщика

Проектировщиков культурной столицы поздравили с профессиональным праздником. В мероприятии участвовали руководители крупных проектных институтов города, проектных мастерских и архитектурных бюро, представители крупных компаний, работающих на строительном рынке РФ, специалисты в области проектирования, дизайна и архитектуры. В преддверии торжественного вечера прошла выставка компаний-поставщиков материалов и оборудования для строительного рынка РФ. На выставке можно было ознакомиться с технологическими новинками компаний и получить необходимые материалы для дальнейшей работы.

Мероприятие посетили более 200 специалистов – представителей 64 организаций города, а также более 20 представителей компаний-партнеров, работающих на строительном рынке нашей страны.

С поздравлениями и пожеланиями к проектировщикам Северной столицы обратился директор дивизиона Европа ООО «Вило Рус» Михаил Кантемиров. От компании он вручил памятные подарки и кубки в форме двух скрепленных в крепком рукопожатии рук: ОАО «Ленинпроект», ОАО «Ленгражданпроект» и другим.

Специалист по системам кондиционирования Московского представительства «Самсунг Электроникс» Дмитрий Крюнчакин показал гостям праздника презентационный фильм и пригласил посетить учебные центры, открытые совсем недавно для удобства работы проектировщиков с системами кондиционирования компании «Самсунг Электроникс». Директор департамента развития проектов Торговой Марки «Lessor» Юрий Верховцев вручил дипломы нескольким проектировщикам: сотруднику «Климат Проф» Наталье Монтик – за проектирование объектов Нойдорф, представителю УК «Сенатор» Андрею Анисимову – за проектирование БЦ «Сенатор», Сергею Замятину из «МРИЯ» – за применение оборудования LESSAR в проектах, Виталий Керов – «Инжпроектстрой» – получил диплом за проектирование объектов Нойдорф, а Дмитрий Седаков из «Адамант-проекта» – за применение фанкойлов LESSAR.

Представители завода «Лиссант» рассказали об истории завода, о новейших технологиях, применяемых в производстве продукции, выразили искренние слова благодарности за работу проектировщиков и предложили сотрудничество по проектам. В завершение официальной части праздника выступил руководитель направления Северо-Западного региона компании «Шелк инновационные решения» Сергей Белоус. В своем выступлении Сергей Александрович затронул важные проблемы на стройплощадках и их решения, предлагаемые компанией. Мероприятие прошло при поддержке таких организаций, как «Российский Союз Строителей: НПП «Союзспетрострой», «Национальная Организация Проектировщиков: Союзпетрострой-Проект», ОАО «Леннинпроект», ГУП «Водоканал».

новости компаний

«Новый Петербург» начал реализовывать программу trade-in. Программа для покупки жилья в новостройках с одновременной продажей старой квартиры. По оценке аналитиков компании, по зачетной схеме может проходить каждая пятая сделка на первичном рынке. Суть специальной программы «Новый trade-in» проста: покупатель заключает с «Новым Петербургом» агентский договор и оплачивает фиксированную сумму за продажу старой и покупку новой квартиры. Стоимость тарифа для комнаты 50 тыс. рублей, для однокомнатной квартиры – 60 тыс. рублей, двухкомнатной – 80 тыс. рублей, трехкомнатной и более – 100 тыс. рублей. При этом стоимость услуги останется неизменной.

Дом журналистов укрепят. Проект противоаварийных работ на Невском, 70 готов. По сведениям комитета по строительству, он уже прошел согласование в КГИОП в части обследования объекта, усиления грунтов и фундамента, а также общего объема

работ. 17 мая комитет по строительству заключил контракт с ЗАО «Геострой» на производство противоаварийных мероприятий. В соответствии с графиком, основные работы будут выполнены к 1 сентября 2012 года. Сейчас подрядчик ведет подготовку строительной площадки, освобождает здание от пользователей, завозит технику, оборудование и строительные материалы. Ведется демонтаж сетей. Противоаварийные мероприятия, которые в соответствии с поручением губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко начнутся до 1 июня текущего года, будут включать в себя укрепление грунтов, усиление тела фундамента, устройство свайного основания для сооружения плиты фундамента. Напомним, ранее комитетом был заключен контракт на разработку проекта по приспособлению для современного использования здания, в рамках которого первым этапом должны быть предусмотрены противоаварийные мероприятия. Первый этап выполнен – проект готов, а в настоящее время идет проектирова-

Андрей Исаев: «У каждого

Валерия Битюцкая. В этом году Петербург планирует ввести 465 квадратных метров бюджетного жилья. Кроме этого, за счет города построят несколько социально-значимых объектов. Об успехах и сложностях бюджетного строительства рассказал начальник производственного отдела управления капитального строительства и ремонта Андрей Исаев.

– Строительство каких социальных объектов запланировано на ближайшее время? Какие из них являются приоритетными?

– Все социальные объекты важны. Но, конечно, есть категории, требующие особого внимания. Сейчас приоритетным направлением для нас являются детские сады. Мы реализуем обширную программу по обеспечению новых кварталов дошкольными учреждениями. В ближайшее время планируем ввести 10 детских садов. Второе по приоритетности направление – это строительство жилья для очередников и расселение ветхого аварийного жилья. Продолжается ветеранская программа.

Социальных объектов, которые мы строим, много: спорткомплексы, отделения полиции, школы, поликлиники и больницы. Так, сейчас идет строительство двух больших

инфекционных больниц. В следующем году в Полустрово будет введена больница на 600 коек с современным оборудованием.

– Основные работы по капитальному ремонту школ будут вестись летом?

– Строительство и ремонт ведутся круглогодично. Стараемся не обращать внимания на погоду. Единственное исключение – сильные морозы. Сейчас идет программа, рассчитанная на десять школ. В основном это реконструкция и новое строительство.

– Часто ли удается использовать при их возведении и ремонте проекты повторного применения?

– С типовыми проектами много сложностей. Их можно было бы реализовывать при условии однотипных земельных участков, с одинаковой окружающей застройкой. У нас же, из-за постоянного изменения нормативных документов, есть скорее типовый набор помещений, размещение которых внутри зданий постоянно меняется: на это очень сильно влияет окружающая застройка и конфигурация земельного участка.

– Как сегодня обстоят дела со строительством жилья для очередников?

– Стройка ведется активно. В прошлом году мы ввели 214 тысяч квадратных метров жилья. В этом году планируется к вводу 465 тысяч квадратных метров. Без сложностей не обходится, но у нас работают хорошие подрядчики, и качество бюджетного жилья не уступает тому, которое возводят инвесторы.

– В чем особенности жилья, которое возводит город?

– Наши дома отличает комфорт. Норма обеспеченности по бюджетному жилью – 18 квадратов на человека. Плюс 9 метров на семью. Таким образом, минимальная площадь однокомнатной

квартиры – 36 квадратных метров, а трехки доходят до 90 метров.

Во-вторых, квартиры сдаются с полной отделкой, всеми коммуникациями, телефоном и даже интернетом. Одновременно комитет обеспечивает подъездные дороги, благоустройство дома – все сдается в комплексе.

Отличие бюджетного строительства от инвестиционного в том, что не нужно покупать землю, вносить дополнительные платежи, комитет и город берут на себя решение вопроса по инженерному обеспечению. После того как «ГУП ТЭК» и «Ленэнерго» выдают нам разрешения, мы обеспечиваем подключение, заключаем договор и оплачиваем присоединение. Формирование сметной стоимости также имеет свою технологию, отличную от ресурсного финансирования у инвесторов.

– На последнем заседании правительства прозвучала инициатива строить бюджетное жилье во всех районах Петербурга, где это возможно, чтобы очередники получали новые квартиры в районе, где проживают. Насколько это реально?

– Нам не важно, в каком районе строить. Главное, чтобы были подготовлены участки для строительства и градостроительная документация. Мы – исполнительный комитет и все, что нам будет предписано спроектировать и построить, мы воплотим в жизнь. Сейчас основные районы стройки: Приморский и Красносельский. Большой объем в Пушкинском районе. Частично пошло строительство во Фрунзенском, небольшие объемы в Московском. Очередникам из других районов пока придется обустраиваться на новом месте.

– А какие перспективы у культурных объектов, возводимых за счет бюджета?

– Два года назад мы построили новое здание театра «Буйф» площадью 17 тысяч квадратных метров. Раньше театр ютился в маленьком помещении в Невском районе, а сейчас у них две сцены. Реконструкция и капитальный ремонт проведены в театрах «Зазеркалье» на Рубинштейна, 13 и «Театре эстрады Аркадия Райкина». Два года назад ввели еще один значимый объект – здание Военно-морского музея на площади Труда. Сейчас туда перевозят коллекцию из старого музея на стрелке Васильевского острова.

– Подобные объекты появятся в городе в ближайшем будущем?

– Да. Например, Центр Современного искусства им. Сергея Курехина. Сейчас ведется его проектирование. Здание находится в ведении КГИОПа (комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры – прим. ред.) На Петроградской стороне строится и в конце этого года будет введено в эксплуатацию здание Академии танца под управлением Бориса Эйфмана. Этот комплекс задний потребовал особого подхода, потому что это объект постоянного пребывания детей. Старое здание в 2 тысячи квадратных метров пришлось сносить и вписывать новый большой проект в застройку Петроградского района. Все делается по последнему слову техники. Сам Борис Яковлевич доволен.

– Какие энергоэффективные технологии используются сегодня при строительстве бюджетных объектов?

– Все новые объекты строятся с современной системой теплоснабжения, индивидуальными тепловыми пунктами, погодным регулированием, когда в доме поддерживается оптимальный уровень тепла в зависимости от температуры на улице.



форум

Развитие подземного пространства –

С 27 по 29 июня 2012 года по инициативе Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ, саморегулируемой организации НП «Объединение подземных строителей» и ОАО «Метрострой» в Санкт-Петербурге пройдет Международный Форум «Комплексное освоение подземного пространства мегаполисов – как одно из важнейших направлений государственного управления развитием территорий».

Сегодня, когда уровень комфортности проживания и средняя скорость транспорта в российских мегаполисах на порядок ниже, чем в крупных городах развитых стран, а возможности наземной застройки практически исчерпаны, возникает острая необходимость перспективного градостроительного планирования подземной инфраструктуры. Основная цель мероприятия – показать представителям государственной власти и бизнеса, что без подземного строительства невозможно

решить многие проблемы крупных городов, в том числе транспортные, территориальные и экологические.

«На сегодняшний день без освоения подземного пространства развитие мегаполисов просто немисливо, особенно если речь идет о центральной исторической части. Очевидно, что для наземной застройки нет места, количество транспорта год от года увеличивается в геометрической прогрессии, парковка и движение чрезвычайно затруднены. На сегодняшний день

решать эти проблемы традиционными методами уже невозможно, – утверждает директор Форума Сергей Алпатов. – Альтернативы подземному строительству нет, так как наземные ресурсы исчерпали свои возможности».

Среди участников Форума – российские и зарубежные специалисты в области градостроительного планирования и строительства подземных сооружений, представители всех уровней власти, бизнесмены, потенциальные инвесторы.

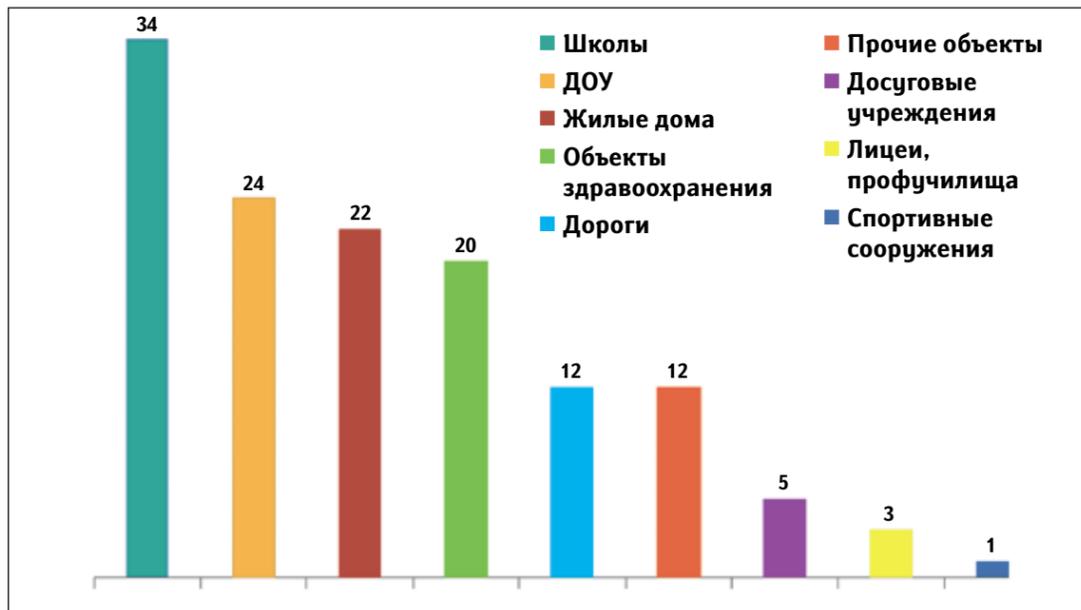
Проведение Форума поддержали многие авторитетные российские и международные организации. Международная Тоннельная Ассоциация (ИТА) включила Форум в свой график мероприятий, а исполнительный директор ИТА Оливье Вийон обратился с приветствием к будущим участникам Форума. В своем обращении он подчеркнул, что сегодня в российских мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург, необходимо развивать подземное строительство, чтобы снизить транспортную

объекта своя судьба»

Сейчас мы делаем пилотный проект энергоэффективного жилого дома, где планируем применить технологии с определенными фасадными решениями, более теплыми стеклопакетами, которые допускают меньше теплопотерь, с рекуперацией тепла. Все это технологии, которые позволяют экономить на энергоресурсах. Если все получится – это будет один из первых бюджетных объектов, который будет построен с применением такого количества энергоэффективных технологий. Дом будет расположен севернее улицы Новоселов, на пересечении Дальневосточного проспекта и улицы Коллонтай.

– Недавно были утверждены региональные методические документы по обеспечению доступности соцобъектов для инвалидов и других маломобиль-

Количество проектов, рассмотренных в 2011 году



По информации СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» в 2011 году было рассмотрено 133 проекта, подготовленных комитетом по строительству. Среди них 34 школы, 24 детских образовательных учреждений, 20 объектов здравоохранения, 22 жилых дома

МНЕНИЕ

Дмитрий Пилиповский, заместитель Управляющего по строительному производству Домостроительного комбината «Блок»:

– Мы работаем с комитетом по строительству давно и сотрудничеством довольны: хорошее финансирование, понятная схема работы. Бюджетное строительство требует такого же вдумчивого подхода, как и любое другое. В 2012 году «ДСК-блок» выиграл конкурс на строительство Турбинной и Предпортовой улиц. На Турбинной велось новое строительство – дом на 16 тысяч квадратных метров, на Предпортовой возводили 108 тысяч квадратных метров жилья – достраивали за другого подрядчика, с которым комитет расторг договор. Сейчас мы вводим эти объекты. Единственный минус на данный момент – отсутствие у нас подобных проектов на 2013 год.

МНЕНИЕ

Виктор Фридман, генеральный директор СК «Орион-плюс»:

– Сегодня по линии комитета по строительству строится большое количество новых магистралей. У нас на данный момент шесть или семь проектов. Все новые дороги в городе строятся с привлечением бюджетных средств. Конечно, при новом строительстве возникает больше сложностей, чем с текущим ремонтом. Например, при строительстве Яхтенной улицы, согласно проекту, пришлось бы снести несколько десятков гаражей. Однако мы искали компромиссы, изменяли проект. Это привело к отставанию по срокам, но ни одного гаража мы не снесли. Сегодня у нас есть еще один сложный проект на Туристской улице. Запланированные тротуары проходят прямо по территории магазина. Сейчас этот вопрос решается. Возможно, не обойдется без судебных решений. Опять возникает вопрос сроков. Если в текущем ремонте их можно спрогнозировать, то с новыми объектами это получается не всегда. Город принимает непосредственное участие в решении этих проблем, потому что задача комитета по строительству и администрации состоит как раз в том, чтобы решать их.

ных групп населения. Как это повлияет на сроки и стоимость строительства?

– Все объекты комитета соответствуют требованиям по доступности для маломобильных групп населения. Принятые РМД на сроки никак не повлияют, а в стоимости объекта это небольшие затраты. Гораздо сложнее переделывать уже существующие объекты. Сейчас разработана программа для обеспечения инвалидам доступа в типовые проекты, которые построены в 60-е – 80-е годы. В этих домах необходимы реальные технические решения для доступа на первые этажи, где есть только лестницы, требуется замена лифтов, в которые не проходит инвалидное кресло, и изменение конструкций туалетов – все это гораздо больший комплекс работ.

Сегодня в 49-м квартале Северо-Приморской части проектируется большой спортивный комплекс с двумя чашами бассейнов для маломобильных групп людей. Он находится на экспертизе, после которой мы объявим конкурс на строительство.

– Что вызывает больше всего сложности при квартальной застройке?

– Самое сложное – это совместить сроки строительства инженерного обеспечения квартала с возведением жилья инвесторами. Опыт показывает, что бюджет строит быстрее.

Когда построены бюджетные дома, все сети уже сделаны. Но мы не можем передать их на баланс «ГУП ТЭК», «Водоканалу», «Ленэнерго» из-за отсутствия «финишного благоустройства». Инвесторы же, проходя на собственный участок, могут подключаться, но из-за того, что идет тяжелая техника и остальные работы – благоустройство зачастую приходится восстанавливать, и бюджет несет определенные затраты.

Бывает и так, что инвестор выделяет на строительство социальных объектов слишком маленькие участки, и нам потом сложно спроектировать и построить школу или детсад на необходимое количество мест. Городу нужен серьезный орган, который бы планировал всю застройку. Пока строительство идет разрозненно.

– Как идет работа с объектами, которые строятся в рамках государственно-частного партнерства?

– В рамках ГЧП в Пушкинском районе уже построены детсад и школа. Сейчас по такой же системе в Пушкине будут строить дороги к вновь построенным кварталам. Обязательства города большие. Работы хватает. И по строительству детских садов в том числе. Например, на днях мы обсуждали Приморский район. Несмотря на то, что каждый год здесь сдается несколько дошкольных учреждений, их все равно не хватает. В этом году введут три детсада, в следующем – четыре. Еще шесть садики нас просят включить в адресную программу проектирования и строительства. Сегодня самые большие объекты дошкольных учреждений, которые мы строили, рассчитаны на 220 мест. Администрация района предложила построить объект на 450 мест. Это большое пятно в проекте планировки и эксплуатации, такой объект будет дешевле.

– С какими проектами интереснее всего работать?

– Самая интересная работа – с теми объектами, которые являются уникальными. Например, театры, Военно-морской музей и энергоэффективный дом.

В свое время было очень интересно работать с инженерной квартальной застройкой: большой единый комплекс работ стимулировал постоянное развитие мысли.

Еще одним по-настоящему уникальным проектом была взлетно-посадочная полоса в Пулковое. Это большой плоскостной объект, плюс метеорологическое, радиолокационное оборудование, с которым мы раньше не сталкивались. Это 70 тысяч метров дорожек и десятки гектар благоустройства, особые требования к качеству бетона, сложная ситуация с передачей оборудования, которое находилось под контролем федеральных органов. А еще в процессе работы мы не раз находили снаряды времен Великой Отечественной войны.

Интересных объектов много, у каждого из них – отдельная судьба. Приходится решать вопросы и с формированием земельных участков, и с техническими условиями. Особенно, если здание расположено в центре. Но сегодня комитет имеет возможность строить большое количество самых разных объектов, в том числе абсолютно новых и уникальных для Санкт-Петербурга.

задача государственной важности

нагрузку в крупных городах, улучшить экологическую ситуацию, решить вопросы энергосбережения, сделать исторические центры комфортными для жителей и привлекательными для туристов. Форум по освоению подземного пространства пройдет при поддержке Министерства регионального развития Российской Федерации, а также таких признанных и влиятельных профессиональных организаций, как Национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей.

Среди ключевых докладчиков выступят признанные авторитеты в области освоения подземного пространства и наиболее влиятельные фигуры российской строительной отрасли: генеральный директор ОАО «Метрострой» Владимир Александров, президент Союза архитекторов России Андрей Боков, директор Центрального научно-исследовательского и проектного

института по градостроительству РААСН Владимир Коротаяев, генеральный директор ООО «НИЦ Тоннельной ассоциации» Валерий Меркин, советник генерального директора ОАО НИПИИ «Ленметрогипротранс» Николай Кулагин и другие. Помимо специалистов из России доклады представят ведущие мировые специалисты в области подземного проектирования и строительства: председатель комитета по подземному пространству Международной тоннельной ассоциации Хан Адмираал, директор по науке факультета архитектуры Университета Делфт Франклин Ван дер Хувен, профессор, заведующий инженерно-строительным и экологическим направлением Массачусетского Технологического Университета Эндрю Виттел, директор института подземного пространства и окружающей среды, профессор Университета Наннинг Ксиао-Жао Ли, почет-

ный профессор, директор лаборатории геологической среды Университета Лозанны Орель Парье, почетный профессор Университета Луизианы, президент Международной ассоциации центров по городскому подземному пространству Реймонд Стерлинг. Впервые в России на мероприятии, посвященном вопросам строительства под землей, будет такой представительный состав международных участников.

Во время проведения пленарного и секционных заседаний Форума рассмотрят принципы градостроительного планирования подземного пространства в целях создания благоприятной среды обитания, вопросы нормативного правового обеспечения строительства подземных сооружений. Также будут затронуты вопросы инвестиционной привлекательности планируемых к реализации градостроительных подземных проектов, внедрения со-

временных технологий и создания системы научного и кадрового потенциала в области освоения подземного пространства.

По концепции выставочного проекта, реализуемого в рамках Форума, его участники смогут увидеть, как происходило постепенное переосмысление требований, предъявляемых к городской среде в наиболее развитых странах мира. В отличие от прежних концепций, направленных на развитие транспорта и уплотнение застройки, в современном прогрессивном мире предпочтение отдается комфорту проживания и сохранению природного ландшафта и уникального исторического облика городов. Знакомство с опытом других стран поможет России не повторить их градостроительные ошибки и сделать решительный шаг к созданию городской среды, ориентированной на людей.

НОВОСТИ

■ **Закон об оптимизации жилищной очереди принят городским парламентом.** Законодательным собранием СПб в целом принят городской закон «О внесении дополнений и изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга». Закон подготовлен в целях приведения законодательства СПб в соответствие с Жилищным кодексом РФ. Закон определяет возможность актуализации данных об очередниках, составе их семей и обеспеченности жилой площадью. Кроме того, закон предусматривает возможность принятия на жилищный учет граждан без определенного места жительства.

■ **Молодежный жилищный заем в законе.** Депутаты Законодательного собрания СПб в целом приняли закон «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье». Закон предусматривает возможность предоставления беспроцентных целевых займов на покупку жилья. Средства выделяются на оплату части стоимости приобретаемого на рынке жилого помещения сроком до 10 лет на беспроцентной основе в размере до 70% от расчетной стоимости жилого помещения, определяемой правительством СПб. Размер субсидии ограничивается социальной нормой, если молодая семья приобретает жилье просторнее на 18 кв. м и более, то доплачивать ей придется из собственных средств. Новый финансовый инструмент станет альтернативой жилищным субсидиям. Важно, что использование займов не привязано к определенным домам, строящимся за счет города.

■ **Госдума не стала ограничивать приватизацию жилья.** В первом чтении были рассмотрены и отклонены три законопроекта об изменении в жилищном законодательстве. Первый законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» предлагал гарантировать, что при расселении домов их жильцам, занимающим площадь по договорам социального найма, новое жилье будет даваться не только не меньшей площадью, но и с тем же числом комнат. Вопрос крайне болезненный, особенно с учетом идущей в стране реконструкции хрущевок, где есть комнаты по несколько кв. м. Второй законопроект с тем же названием предлагал карать управляющие компании, утратившие доверие жильцов, но саботирующие передачу дома вновь выбранному управляющему. Наиболее типичный прием – отказ в передаче технической документации. Предлагалось наказывать экс-управляющих в таком случае пеней в размере 0,1% от стоимости подлежащего передаче имущества (в том числе денежных средств) в день. Третий отклоненный законопроект «О внесении изменений в закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», предлагал ввести особый порядок приватизации жилья, если в квартире или комнате живет только один человек. В этом случае, согласно законопроекту, «одиноким гражданам, независимо от их возраста и дееспособности, занимаемые ими жилые помещения могут быть переданы в собственность только по решению суда с предварительного согласия органов опеки и попечительства».

законопроект

Нотариусы боятся
захлебнуться в ГК

Алексей Миронов. На излете своего президентского срока Дмитрий Медведев предложил существенные изменения в Гражданский кодекс. Одна из знаковых новаций – возвращение к обязательному нотариальному оформлению сделок с недвижимостью.



**НАДО РАСШИРЯТЬ КРУГ НОТАРИУСОВ.
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 152 ЮРИСТА
НАХОДЯТСЯ В РЕЗЕРВЕ**

Это требование уже существовало в первой половине 90-х годов, но было отменено. Если документ примет «не глядя» (первое чтение уже было), то с нового года рынок недвижимости рискует встать.

Президент некоммерческого партнерства «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Дмитрий Щегельский прикинул: «В Петербурге 320 нотариусов. А сделок купли-продажи на вторичном рынке 70 тысяч в год. То есть 200 сделок в месяц на нотариуса или 10 в день. Допустим на сделку надо 30 минут, итого – 5 часов из рабочего дня нотариус должен будет посвятить вторичному рынку недвижимости. Теперь вспомним, что есть еще дарение недвижимости. А главное – первичный рынок, это 50 тысяч сделок в год».

«Сегодня на вторичном рынке через нотариуса на добровольной основе проходит около 20% сделок. На первичном рынке – ни одной. На вторичном рынке, я так считаю, нотариусы нужны. Но с обязательностью можно поспорить. Если брать конкретные обстоятельства сделок, например, операции с жильем несовершеннолетних то, на мой взгляд, нужны обязательно.

Что касается сделок на первичном рынке, то для него нотариусы – лишнее, в строительных компаниях очень сильные юридические службы. В том варианте ГК, кото-

рый предложил президент, обязательное нотариальное оформление вводится и для первичного рынка», – выразил свое мнение член правления Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Петр Герасименко.

Пугает и объем регистрации сделок в этом сегменте. «Исходя из этого, в строительной компании должен быть свой нотариальный отдел или нотариус должен работать на одну компанию, но закон такого не допустит», – говорит нотариус-практик.

Напомним, что нотариусы должны заниматься и другими делами: брачными контрактами, завещаниями, удостоверением копий и так далее. Будет печально, если на прием к нотариусу придется записываться за недели, а то и за месяцами другой.

Основная идея возвращения к нотариальной форме сделок с жильем – защита гражданина. Но если нотариус может уделить сделке с недвижимостью считанные минуты, то будет ли она достигнута на практике или останется благим пожеланием?

В любом случае, принятие поправок в ГК не означает, что новый порядок тут же начнет действовать. Чтобы он заработал нужно еще ввести изменения в закон о нотариате. Два варианта нового закона о нотариальной деятельности под-

готовлены. Но, даже если поправки в ГК заработают в начале этой осени, то обязательное нотариальное оформление возможно будет ввести с начала следующего года, не раньше.

«Вывод – надо к этому моменту расширять круг нотариусов, это возможно. Например, в Санкт-Петербурге 152 юриста находятся в резерве. Это значит, у них есть право работать – образование, стаж, сдан экзамен. Но число мест в мегаполисе лимитировано, они заняты. По России таких резервистов, как правило работающих помощниками нотариуса, 3,5 тысячи, при 7,5 тысячах действующих нотариусов с лицензией», – считает Петр Герасименко.

Председатель правления НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Екатерина Романенко, отмечает: «Государство обещает, что новый порядок обеспечит надежность сделок. Теоретически, если госорган зарегистрировал неверную сделку, то можно претендовать на компенсацию 1 миллион рублей, но я не помню, чтоб государство выплатило эту компенсацию человеку, оставшемуся без жилья. Для сравнения – в США, Европе, Австралии мошенничество сведено к минимуму. Там можно в реестре проверить объект».

В Нотариальной палате напомнили, что есть обязательное страхо-

вание ответственности нотариуса – 1,5 млн рублей, плюс страховая защита от региональной палаты – 0,5 млн рублей. Итого страховая защита 2 млн рублей, но если нотариус работает с ипотекой, то страховая защита обязательно больше – 5 млн рублей. Правда, чтоб получить возмещение, надо чтоб вина нотариуса, во-первых, была установлена, а во-вторых, была неумышленной.

Петр Герасименко вспомнил случай из практики, когда пришлось выплачивать компенсацию, хотя жилищная афера была криминальной и проведена по поддельному паспорту. Нотариус в данном случае заплатил добровольно, потому что страховая компания ничего возмещать не стала, а преступников не установили.

Дмитрий Щегельский развил эту мысль. Нотариус, как и риэлтор, не может вести оперативную деятельность. Как без специальной базы определить тот человек или не тот? Нотариус и риэлтор – это на сегодня два фильтра по защите сделки. А вот мошенники пользуются простой письменной формой.

«Если бы государство брало бы по 1 тысяче рублей с каждой сделки и с каждого участника, хватило бы на компенсацию всем пострадавшим от жуликов», – считает он.

Так, с введением нового ГК придется, очевидно, пересмотреть (в сторону снижения) систему тарифов и отдельно продумать систему расчетов за жилье, потому что сегодня сплошь и рядом используются расчеты через ячейку (куда можно заложить не деньги, а нарезанную бумагу – банк за содержимое сданных в аренду сейфов не отвечает). А вот аккредитивы (деньги переводятся со счета на счет при документальном подтверждении совершения сделки) не прижились. Не столько из-за цены (Дмитрий Щегельский привел пример – аренда ячейки обошлась бы в 4 тыс. рублей, а за аккредитив по продаже квартиры стоимостью 5 млн рублей банк взял 28 тыс. рублей), сколько просто кто-то боится краха банка, кто-то не хочет светить деньги. А главное, они неудобны в «цепочках».

Нельзя превращать нотариусов в мини-банки, согласились все участники пресс-конференции. Лучше позаимствовать европейский опыт и ввести отдельный государственный фонд для расчетов.

«А то придется за квартиры рассчитывать при помощи баланса мобильного телефона», – сказала Екатерина Романенко.

Ставка на качество

Сергей Васильев. Саморегулируемое объединение НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» подвело итоги трехлетней деятельности.

«Изначально объединение задумывалось с тем, чтобы совместными усилиями отстаивать интересы отрасли, как с точки зрения взаимодействия с исполнительной властью всех уровней, так и с точки зрения изменения законодательства», – вспоминает президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», председатель Совета директоров Холдинга Setl Group Максим Шубарев.

«После обретения статуса СРО мы не утратили эту нить нашей деятельности, которая связана с объединением усилий по отстаиванию интересов строителей. Очень важной новой функцией стал контроль за качественным составом наших членов. Мы не боремся за количество своих членов, но хотим, чтобы выданный нами допуск был своего рода знаком качества», – сказал он. – И если заказчики выбирают организацию, которая входит в наше партнерство, значит за этой компанией стоит весь тот перечень жестких требований, которые нами определены».

«Когда создавалась Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», мы определили ключевые основы ее деятельности – и прежде всего качество», – считает генеральный директор строительной компании

«Северный Город» и холдинга RBI Эдуард Тиктинский. «Затем возник вопрос, какой быть СРО – а это далеко не пустой вопрос – потому что надо было набирать членов. У многих был соблазн снизить ради этого планку наших требований, но косяк организации принял решение: есть незыблемые параметры качества, которым должны отвечать все члены нашей саморегулируемой организации. То есть мы принимаем наиболее ответственные и надежные компании, и эта политика была поставлена во главу угла», – поясняет г-н Тиктинский.

«В той предварительной, очень нелегкой работе, которую мы проводили, важно было сохранить те направления, которые к тому времени сформировались в ассоциациях, бизнес-сообществах», – дополняет вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. По его оценке, очень ограниченное количество некоммерческих партнерств Санкт-Петербурга не только выдают допуски, но и заняты общественной деятельностью, лоббированием (в хорошем смысле) интересов строителей бизнеса в органах государственной власти, на местном уровне. «Между тем необходима серьезная законотворческая работа. И мы такой работой занимаемся,

как занимаемся и поддержкой наших членов, потому что объединить малый, средний и крупный строительный бизнес очень непросто», – рассказывает вице-президент СРО. Сделать это можно только когда крупный бизнес выступает генеральным заказчиком, подрядчиком проектов, привлекая в качестве субподрядчиков малые и средние строительные фирмы.

На злобу дня

Генеральный директор ЗАО «ГЕ-ОСТРОЙ» Анатолий Осокин, говоря о формировании саморегулирования, вспомнил на фоне каких экономических и законодательных проблем оно проходило: «Почему произошел кризис 2008 года? Потому что строительная отрасль была фактически на нет сведена кредитованием. После падения нам во многом пришлось начинать с нуля». Однако сегодня положение выправилось. Строительная отрасль – это основа развития нашего государства, это возведение промышленных предприятий и жилья, которого у нас еще не хватает.

«Мы сегодня видим, какое активное воздействие на нас идет со стороны Запада и в том числе Америки, – поясняет г-н Осокин. – Технологическое воздействие. Это



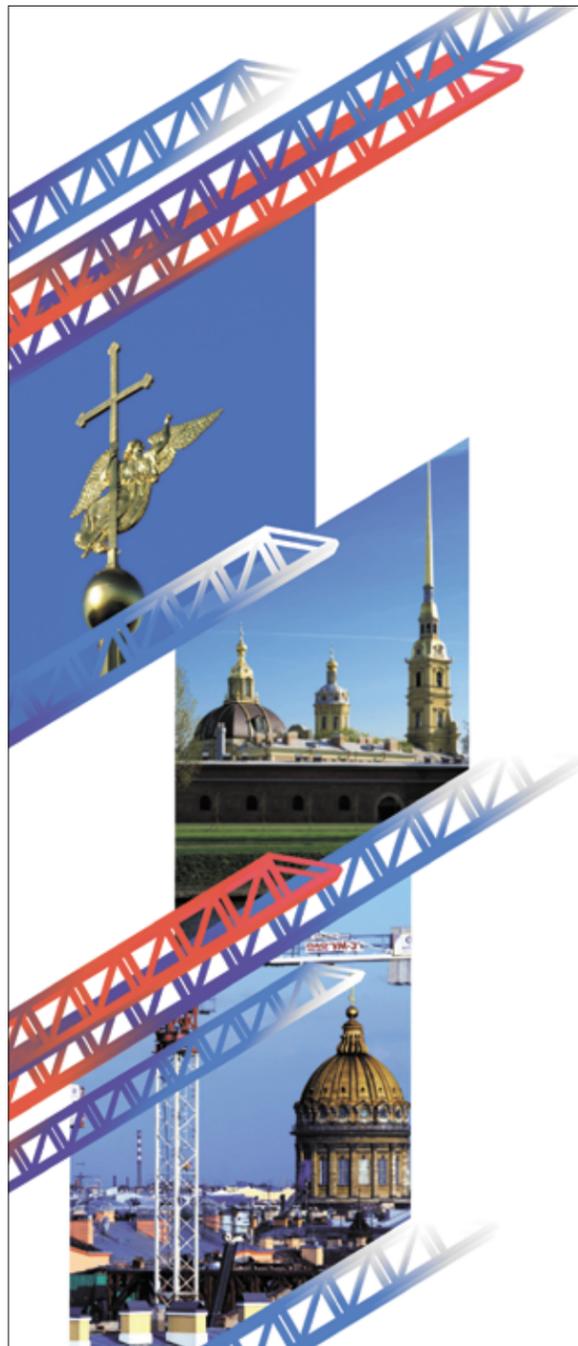
хорошо, но в этой ситуации мы, как инженерный корпус, испытываем огромный дефицит в кадрах.

И эту задачу также призваны решать саморегулируемые организации. Студенты строительных вузов уже получают гранты СРО. Необходимо поднимать престиж профессии и инженера и рабочего. Фактически разрушена система среднего профобразования. Ее также необходимо возродить».

Принципиальным, по мнению Анатолия Осокина, является и нормотворчество не только юридическое, но и техническое: СНиПы и строительные нормы, даже актуализируемые, носят характер рекомендаций. Сегодня огромное количество технологий, которые не прошли сертификацию, но они используются на рынке. Их необ-

ходимо сертифицировать и узаконить в том или ином виде. Для этого необходима и система контроля качества всей нормативной базы.

Важным аспектом является и техническое переоснащение организаций. Саморегулируемые организации здесь также могут оказать помощь, взаимодействуя с банками в плане предоставления лизинга и кредита на приобретение новой техники. Чтобы создать конкуренцию между крупным, средним и малым строительным бизнесом должна быть банковская поддержка, предоставление финансовых ресурсов для обновления оборудования, для создания инновационных продуктов. «Мы уже чувствуем, что такое движение началось, пусть даже это первые шаги, первые ростки», – подчеркнул Анатолий Осокин.



2012

День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

Программа праздника:

- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Награждение лучших строителей
- Праздничный концерт в Ледовом дворце. Выступления звезд российской эстрады
- IX спартакиада строителей «За труд и долголетие»

10 лет!



Генеральный информационный партнер



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

Генеральный интернет-партнер

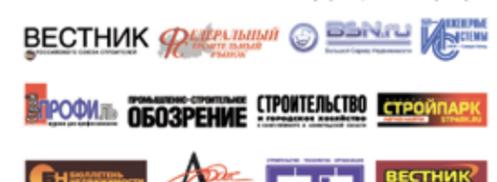


Единственный строительный портал Северо-Запада

Партнеры:



Информационные партнеры:



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

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Петербург строит Храм рыбаков

В Санкт-Петербурге началось возведение Храма Святого апостола Андрея Первозванного – первого в России Храма рыбаков. 24 мая состоялась церемония закладки первого камня в основание храма. Строительство будет вестись под патронажем Петербургского клуба любителей рыбной ловли и при попечительстве крупнейшего строительного холдинга на Северо-Западе ОАО «Группа ЛСР».

Чин освящения закладного камня совершили епископ Петергофский Маркелл, благочинный Большеохтинского округа, протоиерей Александр Будников и настоятель храма Рождества Пресвятой Богородицы на Малой Охте о. Виталий Магдеев.

Инициатива возведения храма Святого апостола Андрея Первозванного – Храма рыбаков принадлежит члену Петербургского клуба любителей рыбной ловли, генеральному директору ООО «Доринда Инвест» Алексею Краузе. Идея получила живую поддержку членов Клуба и лично его президента, генерального директора, председателя правления ОАО «Группа ЛСР» Александра Вахмистрова. Осенью минувшего года губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подписал постановление о строительстве храмового комплекса на берегу реки Оккервиль. Возведение храма благословил Митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир.

Храм Святого апостола Андрея Первозванного – Храм рыбаков будет строиться по проекту архитектора Владимира Иванова. Первый камень в его основание заложили Александр Вахмистров, Алексей Краузе и глава администрации Красногвардейского района Петербурга Виктор Панкевич. В торжественной церемонии приняли участие члены Петербургского клуба любителей рыбной ловли, представители правительства и Законодательного собрания Северной столицы, жители города и журналисты.

«Сегодня мы заложили первый камень в основание храма Святого апостола Андрея Первозванного – Храма рыбаков. Он будет находиться в алтарной части. Шефство над храмом взяли члены Петербургского клуба любителей рыбной ловли, «Группа ЛСР» – мы приняли решение все материалы, необходимые для строительства, которые производятся нашим холдингом, предоставлять безвозмездно. К концу нынешнего года предполагается завершить все основные конструкции храма и в зимнее время

заниматься работами внутри», – сообщил на торжественной церемонии Александр Вахмистров. Внести свою лепту в строительство храма может каждый. Петербургским клубом любителей рыбной ловли объявлена благотворительная акция «Именной кирпич – в стену храма». Первые пожертвования сделали участники торжественной церемонии закладки первого камня в основание храма. Кирпичи надписаны именами жертвователей и будут вложены в стены храма, а имена



Подробную информацию о строительстве храма Святого апостола Андрея Первозванного – Храма рыбаков и об участии в благотворительной акции «Именной кирпич – в стену храма» можно получить на сайте Петербургского клуба любителей рыбной ловли www.fisherclub.ru.

их владельцев внесены в список для церковного поминовения благодетелей. Участники акции получили свидетельства о благотворительном вкладе.

«Строительство нового храма – это символ обновления жизни, утверждения в нашем обществе традиций милосердия, солидарности патриотизма. Храм украсит Малую Охту и станет духовным посланием будущим поколениям петербуржцев», – сказал в своем выступлении глава района Виктор Панкевич.

Союз начал подготовку к празднику «День строителя – 2012»

В августе строительное сообщество нашей страны отмечает свой профессиональный праздник – День строителя. Союз строительных объединений и организаций традиционно является оператором этого ключевого отраслевого события, в минувшем году получившего общероссийский статус. Союз уже приступил к подготовке праздничных мероприятий. День строителя – 2012 пройдет под эгидой юбилея Союза, которому исполняется 10 лет.

Программа праздника

Программа праздника включает широкий круг деловых, спортивных и развлекательных мероприятий.

Одним из главных событий станет торжественная церемония награждения лучших строителей государственными и ведомственными наградами. В преддверии Дня строителя представители отрасли будут отмечены званиями, медалями, грамотами и дипломами, в том числе знаком «Строителю Санкт-Петербурга». В 2011 году знак «Строителю Санкт-Петербурга» был вручен генеральному директору ЗАО «Лендорстрой-2» Владимиру Гурьянову. Подготовкой торжественной церемонии награждения занимается наградной отдел Союза строительных объединений и организаций.

К Дню строителя – 2012 будет приурочено проведение профильных деловых мероприятий. В рамках деловой программы праздника состоится ряд семинаров и круглых столов, где представители строительного комплекса обсудят современную ситуацию на петербургской стройке и определят приоритеты ее развития.

В Храме Первоверховного Апостола Петра – Храме строителей состоится торжественное богослужение, приуроченное к празднику.

Как всегда накануне праздника подводятся итоги спартакиады строителей «За труд и долголетие». В нынешнем августе завершится уже восьмой сезон спартакиады – единственного регулярного отраслевого турнира. Череду событий открывает теннисный турнир на Кубок президента Союза строительных

объединений и организаций. Обладателем Кубка президента ССОО в 2011 году стал генеральный директор компании «ЮрИнвест» Иван Нидзиев, второе место занял депутат Государственной Думы России, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу Сергей Петров. Приз за третье место завоевал Андрей Панасюк из «Мостоотряда № 19».

В рамках спартакиады пройдут футбольные и хоккейные матчи, в которых соперниками петербургских строителей станут команды легенд отечественного спорта, а также соревнования по легкой атлетике.

Традиционный праздничный концерт, посвященный Дню строителя, в этом году пройдет в Ледовом дворце 9 августа. На концерт будут приглашены губернатор Санкт-Петербурга, представители городского правительства и Законодательного собрания, профильных служб и ведомств, представители строительного комплекса Северной столицы, отраслевых общественных организаций, и, конечно, ветераны отрасли. На сцене Ледового дворца выступят ярчайшие и любимые строителями звезды российской эстрады.

День строителя – общегородской праздник

Профессиональный праздник День строителя всегда становится событием общегородского масштаба и вызывает большой общественный резонанс.

Праздник традиционно проходит при поддержке строительного сообщества. В прошлом году ключевыми инвесторами Дня строителя в Петербурге стали СРО НП «Региональное строительное объединение», НП «Балтийский строительный комплекс», НП «Объединение строителей Петербурга», НП «Инжспецстрой-Электросетьстрой», НП «Ассоциация «ДОРОМОСТ», ОАО «Метрострой», Группа компаний ЛСР, компании «ЛенСпецСМУ», «Монолитстрой», «Интарсия», «Ленстройтрест», «Управление – 20 Метрострой», «Диамант Инжиниринг», «СМУ-303», «СМУ № 13 Метрострой», НП «Северо-Западный альянс проектировщиков», НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга», холдинговая компания «Адамант», компания «Пилон» и многие другие.

О поддержке праздника «День строителя – 2012» уже заявили ОАО «Группа ЛСР», СРО НП «Строители

Петербурга», Российский Союз строителей.

Для участия в праздничных мероприятиях Союз строительных объединений и организаций сформировал инвестиционные пакеты, начат прием заявок. Инвестиционные пакеты опубликованы на сайте ССОО (<http://www.stroysoyuz.ru>).

Ведущие отраслевые средства массовой информации проявили высокий интерес к Дню строителя. Освещать ход его подготовки и проведения готовы такие издания, как «Вестник Российского Союза строителей», газета «Строительный еженедельник», журналы «Федеральный строительный рынок», «СтройПрофиль», «Инженерные системы», «Путевой навигатор», «СТО», «СтройПарк», «Петербургский строительный рынок», «Вестник строительного комплекса», информационные порталы «Саморегулирование», «Бюллетень недвижимости», «Большой сервер недвижимости». Генеральный информационный партнер Дня строителя – 2012 – газета «Кто строит в Петербурге» – официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта. Официальный интернет-партнер – Единый строительный портал «Кто строит.ру».

Официальные представители организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга могут обратиться в наградной отдел ССОО за консультацией по оформлению наградных документов для представления лучших работников организаций к ведомственным наградам, почетным грамотам и другим знакам отличия, в том числе, нагрудным знаком «Строителю Санкт-Петербурга». Срок подачи представлений к награждению до 1 мая 2012 года. Дополнительная информация у начальника наградного отдела ССОО – Ирины Адольфовны Труновой, e-mail: trunova@stroysoyuz.ru, тел. (812) 336-46-64.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 492 от 16.05.2012

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282–4 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Магнум» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 99 «О проектировании и строительстве административно-офисного здания (бизнес-центра) по адресу: Кировский район, пр. Стачек, д. 59, литера В (южнее дома № 8, литера А, по Кронштадтской ул.) (квартал 16–19 района Автово, Кронштадтская ул., между домами № 8 и 16)» постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 22 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 99», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 475 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 99», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 10.05.2006 № 05/ЗК-04049 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 99 «О проектировании и строительстве административно-офисного здания (бизнес-центра) по адресу: Кировский район, пр. Стачек, д. 59, литера Е (южнее дома № 8, литера А, по Кронштадтской ул.) (квартал 16–19 района Автово, Кронштадтская ул., между домами № 8 и 16)», заменив в пункте 3 приложения к постановлению слова «в ноябре 2010 года» словами «в декабре 2012 года».

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 475 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2005 № 99», за исключением пункта 5.

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

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И. М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 494 от 16.05.2012

О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2005 № 2029, от 13.11.2007 № 1469

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» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «РАНТ» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 773 «О проектировании и строительстве офисного здания по адресу: Калининский район, ул. Комиссара Смирнова, между домами № 46 и 6 (восточнее дома № 46, литера Г, по ул. Комиссара Смирнова)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2005 № 2029 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 773», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.09.2006 № 1121 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2005 № 2029», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1469 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 773, от 28.12.2005 № 2029», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 14.09.2004 № 04-ЗК-01979 (И) (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2005 № 2029 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 773», заменив в приложении к постановлению слова «в марте 2008 года», словами «в июне 2012 года».

4. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1469 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 773, от 28.12.2005 № 2029», исключив пункт 4.

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

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И. М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 496 от 16.05.2012

О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1988

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» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «АБ Инжиниринг» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1988 «О проектировании и стро-

ительстве производственно-складского комплекса по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 1 (севернее лома № 174, литера А, по пр. Энгельса) (квартал 14 района «Северная долина)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.08.2007 № 1072 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1988», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 08.02.2005 № 02/ЗК-05681 (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2,1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1988 «О проектировании и строительстве производственно-складского комплекса по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 1 (севернее дома № 174, литера А, по пр. Энгельса) (квартал 14 района «Северная долина)», заменив в пункте 3 приложения к постановлению слова «в июле 2009 года» словами «в сентябре 2013 года».

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.08.2007 № 1072 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1988», за исключением пункта 3.1.

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

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И. М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 54 от 21.05.2012

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 «47 ТРЕСТ» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 375 от 11.03.12, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоквартирного дома и подземного паркинга до 14.10.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

7 июня

17⁰⁰ – 21⁰⁰

**МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»**

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- **Что будет с ценами на готовое и строящееся жилье**
- **Как купить квартиру в новом доме в рассрочку**
- **Что выгоднее: аренда или ипотека**
- **Как безопасно приобрести квартиру**

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ



+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru

Кто строит ru

Единый строительный портал Северо-Запада

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

www.ktostroit.ru



Все о строительстве из первых рук

 **БАНК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

вклад «БЕЛЫЕ НОЧИ»

ИСКУССТВО УСПЕШНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

8.50% годовых

8 /800/ 555 5050
8 /812/ 329 5050
www.bspb.ru

Вклад принимается в рублях РФ, долл. США, евро на 181, 367 дней (в рублях РФ под 8.50 и 8.40% годовых, долл. США под 3.50 и 4.50% годовых, в евро под 3.00, 3.75% годовых). Мин. сумма вклада 10 000 руб. или 500 долл. США/евро (для ветеранов и инвалидов ВОВ, жителей блокадного Ленинграда и граждан, награжденных медалью «За оборону Ленинграда», мин. сумма вклада – 1 000 руб./50 долл. США/евро). Выплата процентов в конце срока вклада. Доп. взносы и частичные изъятия по вкладу не предусмотрены. Прием вклада с 01.05.2012 по 30.06.2012. При досрочном истребовании вклада, проценты начисляются по ставке вклада «До востребования» в соответ. валюте, действующей в Банке на момент изъятия вклада за весь период нахождения средств во вкладе. Автоматическая пролонгация договора вклада на тот же срок на условиях сезонного вклада, действующих на дату пролонгации договора. При отсутствии на дату пролонгации в Банке сезонного предложения – пролонгация на условиях вклада «Депозит», действующих на момент окончания срока вклада. Если на дату пролонгации прием вклада «Депозит» прекращен – пролонгация на условиях вклада «До востребования». Реклама. ОАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России № 436 от 19.09.1997.

