

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

КУГИ ОПРЕДЕЛИЛСЯ С ПЛАНАМИ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ
ГОСИМУЩЕСТВА НА 2012 ГОД СТР. 3

СТАНИСЛАВ ЛОГУНОВ ПРЕДЛОЖИЛ ВВЕСТИ
ЕДИНЫЙ СТАНДАРТ ЭКСПЕРТИЗЫ СТР. 4

НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ НАБЛЮДАЕТСЯ РОСТ
СПРОСА, ОБЪЕМОВ ПРОДАЖ И СТАВОК АРЕНДЫ СТР. 8—9

10 лет!

**День
строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург
9 августа 2012 года**

РЕКЛАМА



Андрей Назаров:
«В итоге жадность
проигрывает –
тогда появится
новый продукт»

2.07

Объявлен конкурс на реконструкцию Дворцового моста

Дирекция транспортно-строительства Санкт-Петербурга ищет подрядчика для реконструкции Дворцового моста. Начальная (максимальная) цена госконтракта составляет более 2,76 млрд рублей, в эту стоимость входит разработка проектной документации.

Максимальный срок выполнения работ составляет 627 дней с момента заключения договора. Согласно проектной документации, лимит финансирования работ в 2012 году составит 168 млн рублей, в 2013 году – 190 млн рублей, а в 2014 году – 2,4 млрд рублей. Заявки на участие в тендере принимаются до 31 июля, подведение итогов конкурса назначено на 27 августа 2012 года.

«Рубеж Энергосервис» признан банкротом

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение признать ООО «Рубеж Энергосервис» несостоятельным (банкротом).

Конкурсное производство открыто на 6 месяцев по упрощенной процедуре ликвидации должника. Конкурсным управляющим утвержден предложенный НП «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия» Дмитрий Зайцев.

Ранее участники ООО приняли решение о его ликвидации. В ходе составления ликвидационного баланса были выявлены значительные долги при отсутствии у компании имущества.

Не оспариваемые должником обязательства (включая долги по уплате налогов и выплате заработной платы) составляют 16,1 млн рублей, размер дебиторской задолженности составляет 11,9 млн рублей.

Как сообщают интернет-справочники, основным видом деятельности компании являются производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды (тепловой энергии).

3.07

В аэропорту Пулково открыты новые автомобильные парковки

Компания «Воздушные ворота северной столицы», оператор аэропорта Пулково, ввела в эксплуатацию новую коммерческую автомобильную парковку в Пулковке-2, общей площадью 5 тыс. кв. м и вместимостью 186 машиномест. В целом на бесплатных и платных автостоянках у Пулково-2 1086 мест. В компании отмечают, что этого достаточно, чтобы полностью удовлетворить потребность в парковочных местах у здания международного пассажирского терминала.

За последний год ООО «Воздушные ворота северной столицы» открыло 1008 новых парковочных мест на разных автостоянках Пулково-1: 416 – новых бесплатных мест, 448 – коммерческих, 249 мест на суточной стоянке и 199 мест на платной служебной парковке. Сегодня на прилегающей территории Пулково-1 расположены платные и бесплатные парковки общей вместимостью до 1864 мест.

Инвестиции в автокластер Петербурга составили более 1,3 млрд USD

По результатам шести месяцев 2012 года объем производства легковых автомобилей в Санкт-Петербурге увеличился почти в два раза относительно аналогичного периода прошлого года и составил 190 тыс. автомобилей (с января по июнь 2011 года автомобильными заводами города произведено 99 тыс. автотранспортных средств).

В 2012 году предприятия автокластера планируют выпустить порядка 371 тыс. автомобилей. С 2005 по 2011 год в Санкт-Петербурге было произведено более 259 тыс. легковых автомобилей. В настоящее время в Санкт-Петербурге функционируют автомобильные заводы компаний «Тойота», «Ниссан», «Хендай», «Дженерал Моторз». Объем инвестиций в создание автомобильного кластера на данный момент составляет более 1,3 млрд USD, количество созданных рабочих мест превышает 6 тысяч.

4.07

Определены главные арендаторы «Жемчужной плазы»

В ТРЦ «Жемчужная плаза», региональном торговом центре на юго-западе Петербурга, входящем в состав жилого микрорайона «Балтийская жемчужина», полностью сформирован пул ключевых якорных арендаторов. Заказчик и девелопер проекта – совместное предприятие ООО «Жемчужная плаза». Генеральным подрядчиком выступает финский концерн SRV. Брокер – Colliers International St. Petersburg.

Подписаны договоры с торговыми операторами федерального и международного уровня: гипермаркетом электронной и бытовой техники «М. Видео» (2163 кв. м), гипермаркетом детских товаров «Детский мир» (1226 кв. м). Якорным арендатором развлекательной составляющей ТРЦ станет федеральная сеть «Формула кино». Продуктовым якорным арендатором выступит Prisma (7,6 тыс. кв. м), договор с которой был подписан еще в марте 2011 года.

ТРЦ «Жемчужная плаза» пока заполнен на 42% от общей арендной площади.

Эксперты отвергли «агрессивную» окраску фасадов бизнес-отеля «Карелия»

Эскизный проект художественной окраски фасадов бизнес-отеля «Карелия» (проект Маршала Тухачевского, 27, лит. А) отправлен на доработку. Для его автора – ООО «Раскрасим все» – это не первое отклонение проекта.

В апреле рабочая группа по вопросам монументально-декоративного, художественного и информационно-рекламного оформления, комплексного благоустройства городской среды Санкт-Петербурга высказала критические замечания по поводу того, что «агрессивная окраска разбивает качественную архитектурную структуру здания».

К новому варианту эскиза эксперты тоже отнеслись критически. По их мнению, при разработке проекта художественной окраски фасадов авторы не учли окна и балконные отверстия, что повлияло на точность цветовой передачи архитектурного облика бизнес-отеля «Карелия».

5.07

Цены на строительные материалы в июне выросли

По результатам мониторинга Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга (НАСИ), в июне 2012 года возросла средняя стоимость на все стройматериалы. Изменения не затронули только цемент: в июне цена на него, напротив, упала на 1,4%. В среднем по России стоимость керамического кирпича возросла на 5,2%. Железобетонные изделия показали рост на 5%, а силикатный кирпич и стеновые блоки на цементной основе – 3–5%. Товарный бетон и готовые цементные растворы подорожали на 1,6%, нерудные строительные материалы – на 0,6%. Черный металлопрокат, используемый в строительстве, подорожал в цене на 0,3%.

Во Фрунзенском районе построят новое здание для ГИБДД

На встрече с автоинспекторами Купчина глава администрации Фрунзенского района Терентий Мещеряков сообщил, что проектирование нового здания для Отдела государственной инспекции безопасности дорожного движения Управления внутренних дел по Фрунзенскому району уже завершено.

Новое здание районного ГИБДД будет построено в 31-м квартале южнее реки Волковки, на пересечении улицы Дмитрова и Софийской улицы.

Согласно проекту, общая площадь застройки составит более 12 тыс. кв. м. Помимо основного здания здесь будут располагаться надземная автостоянка закрытого типа, две открытые стоянки для служебного и гостевого транспорта, а также стоянка для задержанных автомобилей.

«В настоящее время сотрудники отдела ГИБДД Фрунзенского района ютятся в небольшом помещении на Расстанной улице. Наш долг – сделать все возможное, чтобы автоинспекторы работали в комфортных условиях», – добавил Терентий Мещеряков.

6.07

Деньги из Пенсионного фонда направят на строительство жилья

В экспертный совет Госдумы направлено предложение, согласно которому деньги из Пенсионного фонда России пойдут через госкорпорацию «Фонд содействия реформированию ЖКХ» на строительство муниципального жилья. Деньги от аренды недвижимости планируются направить на оплату облигаций, выпущенных фондом под этот проект.

Предполагается, что привлечь инвестиции и размещать деньги ЖКХ будет, выпускающая облигации напрямую или через специально созданную компанию (SPV). Выкупать эти бумаги сможет либо «Внешэкономбанк» (ВЭБ), либо институциональные инвесторы. Полученные средства должны быть направлены в муниципалитеты, которые построят на них жилье для сдачи в аренду гражданам. Платежи, полученные от арендаторов квартир, вернутся, по замыслу авторов предложения, в фонд и инвесторам, вложившимся в облигации.

Предлагаемая схема аналогична ипотечному кредитованию, центральным элементом которого является система рефинансирования, опирающаяся на механизм секьюритизации.

Изменены условия ипотеки для военных

Банк «ВТБ 24» заявил о существенных изменениях условий кредитования в рамках специальной ипотечной программы для военнослужащих, участников накопительной ипотечной системы.

Изменения затронули такие важные для военнослужащих условия, как максимальная сумма кредита, процентная ставка и расходы, сопутствующие получению кредита.

Так, максимальная сумма кредита в рамках программы «ВТБ 24» «Ипотека для военных», которую военнослужащий может получить для покупки жилья, увеличена до 2,25 млн рублей, а ставка при выдаче кредита составит от 8,7%.

Кроме этого, банк отменил необходимость страхования жизни и здоровья заемщика, а также титульное страхование по программе.

в Петербурге
Кто строит

№ 26(73) 9 июля 2012 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, 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», «Спорт», «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@ktostruit.ru

Руководитель коммерческого отдела:
Ольга Маринова
E-mail: om@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан
E-mail: adv@ktostruit.ru

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

Руководитель отдела развития и спецпроектов:
Елена Кузнецова
ek@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-2866
Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 6.07.2012 в 23.00

Здоровый результат

Валерия Битюцкая. Реконструкцию детской психиатрической больницы на улице Чапыгина закончат в этом году. Общая площадь зданий будет почти в три раза больше первоначальной.

Реконструируемый комплекс больницы ГУЗ «Центр восстановительного лечения «Детская психиатрия» расположен в Петроградском районе на Аптекарском острове (улица Чапыгина, 13). Частично корпуса расположены на территории объекта культурного наследия регионального значения «Императорская Николаевская детская больница» (лит. А, З, И, К) и в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности центральных районов.

В настоящее время по заказу комитета по строительству за счет средств городского бюджета завершается реконструкция корпуса Л. Генеральным подрядчиком на объекте выступает ЗАО «РосСтройИнвест». В результате реконструкции существующего старого корпуса и пристройки новой части корпус Л представляет собой цельное четырехэтажное здание, рассчитанное на 220 коек. Общая площадь здания составляет 11 063 кв. м, из которых 2400 кв. м – реконструируемая часть и 8663 кв. м – пристройка. Общая стоимость контракта – 1,265 млрд рублей.

Реконструкция всего комплекса Центра восстановительного лечения началась в декабре 2008 года. Работы были разделены на четыре этапа. В первую очередь реконструировали

корпуса З, И, К. Затем были построены прачечная и котельная. Сейчас завершается третий этап – реконструкция существующего корпуса Л с пристройкой к нему четырехэтажного здания. На первом этаже корпуса расположены палаты реабилитационного отделения на 25 коек, комната для встреч с родственниками и процедурная, в отделении предусмотрены надзорный отсек, изолятор, врачебные и медицинские кабинеты, столовая. Второй этаж занимают реабилитационное и острое отделения на 135 коек. Третий полностью предназначен для школьного специального образования детей, включая кабинеты врачей и игровые комнаты. На четвертом этаже предусмотрено размещение клинико-диагностической лаборатории, физиотерапевтическое отделение, аптеки и технического отдела.

До конца 2012 планируется построить пищеблок и завершить ремонт корпуса А, который также расположен на территории Императорской Николаевской детской больницы. В северном и центральном крыле указанного корпуса планируется разместить административные помещения, стационар речевого отделения на 20 коек. В южном – детское речевое отделение на 50 коек и отделение



ПЛОЩАДЬ ПРИСТРАИВАЕМОЙ ЧАСТИ КОРПУСА Л – 8663 КВ. М

неврозов на 80 посещений в смену. Это последние мероприятия полной реконструкции комплекса. «Нам осталось передать врачам последний фасадный корпус, который мы отремонтируем до конца года», – говорит председатель комитета по строительству Вячес-

лав Семененко. – Нужно отметить, что работы проводились последовательно, больница не закрывалась. Пациенты и врачи переезжали из одного здания в другое, давая нам возможность заниматься реконструкцией и новым строительством».

Открытие нового корпуса, по словам главы комитета, не означает, что какие-то отделения этой больницы в других районах закроются. Наоборот, это позволит приступить к их ремонту и реконструкции, переведя пациентов в новый больничный комплекс.

персона

Медиа-дебют главы КУГИ

Лидия Туманова. Новая глава комитета по управлению городским имуществом Мария Смирнова, которая заняла этот пост в середине июня, провела первую брифинг-встречу с журналистами.

Мария Смирнова рассказала о планах по приватизации госимущества на 2012 год, идее создания автоматических паркингов в центре Петербурга и шансах «Главстрой-СПб» сохранить за собой проект реконструкции квартала Шкапина – Розенштейна.

«Главстрой» дадут шанс

Смольный ведет переговоры с ООО «Главстрой-СПб» о возможном продлении сроков реконструкции квартала Шкапина – Розенштейна на Обводном канале. «Мы обсуждаем условия дополнительного соглашения, которое продлит реализацию этого проекта до декабря 2015 года. Компания уверяет, что уложится в обозначенные сроки», – говорит Мария Смирнова.

До сих пор судьба этого проекта была неясна. Дело в том, что «Главстрой-СПб», который еще в 2007 году купил за 701 млн рублей право аренды участка площадью 6,1 га в границах Шкапина – Розенштейна и собирался построить там более 100 тыс. кв. м недвижимости (в том числе 65 тыс. кв. м жилья), инвестировав 8 млрд рублей, не уложился в обозначенные в договоре сроки. Сбой в работе компания объяснила тем, что город три года не мог освободить территорию от арендаторов, и фактически участок оказался в распоряжении застройщика только в 2011 году. Разумеется, к апрелю 2012 года инвестор успел сделать немного: построил фундаменты трех зданий и начал монтаж каркаса одного из домов. Он обратился к руководству города с просьбой о продлении инвестиционного договора. Но губернатор Георгий Полтавченко ответил отказом, объяснив это тем, что, «по закону, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть за-

ключен только по результатам проведения торгов».

По рынку пошли слухи, что участок у «Главстрой-СПб» заберут и снова отправят на аукцион. Но если город и инвестор договорятся, торгов не будет. В этом случае «Главстрой-СПб» придется заплатить в казну штраф (3 млн рублей) за просрочку старого договора, а также, судя по всему, нужно будет дополнительно оплатить право аренды участка на Шкапина до 2015 года. В пресс-службе «Главстрой-СПб» сообщили, что достичь окончательных договоренностей пока не удалось. «Переговоры будут продолжены на следующей неделе», – сообщили в компании.

Парковки для центра города

Мария Смирнова также сообщила, что в центре Петербурга могут появиться временные автоматические паркинги между домами. «Такая идея обсуждается. Мы изучаем опыт Москвы, где подобные конструкции активно строили некоторое время назад», – отметила она. Как пояснила глава КУГИ, такие парковки представляют собой металлический каркас без стенок, но с лифтом, который доставляет машину на нужный ярус. «Разумеется, размещение таких конструкций будет ограничено охранными обязательствами, наложенными на исторические здания в центре Петербурга. На центральных проспектах города и во дворах их строить не будут», – успокоила чиновница. Первая такая парковка, по ее словам, может появиться на Боровой улице.

От идеи создания подземных автостоянок в центре Петербурга власти также не отказываются. Уже определено 35 адресов, где запланированы такие объекты. По первым шести из них (Конюшенная, Греческая, Влади-

мирская, Сенная площади, площадь Искусств, пересечение Смольного проезда и Смольного проспекта) в первом полугодии 2012 года пройдут конкурсы на право предпроектных проработок.

Кроме того, специалисты предлагают переоборудовать под парковки аварийные исторические здания. По данным КУГИ, в городе минимум 1,5 тыс. аварийных домов, пригодных под многоярусные паркинги. «В историческом центре выявлено 80 подходящих объектов. Если под паркинги удастся реконструировать хотя бы несколько, это будет прорыв. Идея пока прорабатывается», – заявили в КУГИ.

Задание по приватизации

В этом году, по данным Марии Смирновой, доходы городского бюджета от приватизации госимущества должны составить 13 млрд рублей (в 2011 году было 12,1 млрд рублей). Чиновница не уточнила, какие объекты в Петербурге могут быть выставлены на торги до конца года. «Город проводит дополнительные исследования, которые позволяют определить, какое имущество можно приватизировать, а какое выгоднее сдавать в аренду или использовать под социальные нужды», – пояснила она.

До сих пор было известно лишь о двух объектах программы приватизации-2012: ГУП «Городской центр по организации кино- и видеосъемок на территории Санкт-Петербурга» и нежилом доме № 32а по Большой Морской улице, обладающем статусом памятника федерального значения. Столь скромные планы экс-глава КУГИ Дмитрий Куракин объяснял прежней приватизационной активностью и тем, что программа «постепенно умирает». Так, в 2009 году план продажи состоял из 36 ГУП, 12 зданий и восьми пакетов акций. Под контролем города остается 66 унитарных предприятий, из которых 11 потенциально можно приватизировать, а также несколь-

ко крупных объектов, которые Смольный не успел продать в ходе прошлой приватизации памятников. В их числе гостиница «Астория» и здание Росбанка на канале Грибоедова, 13.

Проекты с разной судьбой

Глава КУГИ также дала пояснения по двум крупным инвестиционным проектам, которые попали в поле зрения общественности в последнее время. Речь идет о строительстве гостиничного комплекса на Мойке, 26 и гольф-клуба на территории Баболовского парка в Пушкине.

Некоторое время назад в СМИ появилась информация о том, что губернатор Георгий Полтавченко распорядился забрать здание на Мойке, 26 у инвестора – компании «Санкт-Петербург Девелопмент» (ее связывают с почетным консулом России в Греции Рулой Левенди, подругой экс-губернатора Петербурга Валентины Матвиенко) – из-за низкой готовности объекта. Сдать гостиницу требуется в мае 2014 года, но пока выполнено менее 10% работ. Одну из литер дома, где находится действующая котельная, решено передать в ведение компании «Петербургтеплоэнерго», а остальные три флигеля, вероятно, ждут торги. «Документов с резолюцией губернатора по этому поводу я не видела. И указаний о расторжении инвестиционного договора с компанией не получала», – заявила Мария Смирнова.

Глава КУГИ сомневается в реализации проекта гольф-клуба в Баболовском парке (им занималось ООО «Царскосельский гольф-клуб»). «В комитет направлены документы о расторжении инвестдоговора с компанией по участку площадью 2,4 га на территории Баболовского парка. Его должны были завершить в апреле 2012 года. Сроки сорваны. Думаю, у этого проекта нет шансов», – заявила Мария Смирнова. Напомним, что строительство гольф-клуба в Баболовском парке вызвало серьезное сопротивление местных жителей. Они выступили против вырубки деревьев для организации «гольф-деревни». Депутаты ЗакСа также предложили включить парк в список особо охраняемых зеленых зон в Петербурге.

НОВОСТИ

■ Ленобласть просит ЕБРР о кредите.

Александр Дрозденко обсудил перспективы развития Ленинградской области с советом директоров Европейского банка реконструкции и развития. Речь идет об участии банка в реализации инвестиционных проектов на территории региона. Напомним, ЕБРР уже участвует в финансировании строительства нефтепровода, а также известного производителя шин «Нокиан Тайерс». Кроме того, в стадии реализации с участием банка – промышленные проекты в Ломоносовском и Всеволожском районах.

Теперь правительство региона заинтересовано в кредитовании проектов завода «Евродиск» в Кингисеппе: по словам губернатора, регион претендует на ключевую роль ведущего производителя компонентов для автомобилестроения России. Также в финансовой поддержке нуждаются проекты защиты окружающей среды и реконструкции очистных сооружений, требует развития и ЖКХ в Ломоносовском, Кировском и других районах. Александр Дрозденко отметил, что механизм государственно-частного партнерства станет основой для развития дорожного хозяйства и ЖКХ, портовых зон и технопарков Ленобласти.

■ Крупным планом.

Город определил основные условия реализации больших девелоперских проектов. Среди них: комплексный подход к развитию территории, соответствие концепции проекта основным стратегическим документам территориального развития Санкт-Петербурга, наличие инновационной составляющей, формирование комфортного жизненного пространства, в том числе обеспечение территории необходимой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, а также создание внутренней досугово-развлекательной инфраструктуры, мест отдыха, зеленых парковых зон.

Исполняющий обязанности председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам Олег Лысков подчеркнул, что «город стремится к максимальной открытости в обсуждении крупных городских проектов, привлекая к этому бизнес и горожан».

перспективы

Экспертиза идет к единому стандарту

Валерия Битюцкая. Руководители государственных экспертиз обсудили создание объединения, которое станет альтернативой НОЭКСу (Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве), а также разработку единой формы заключений и системы идентификации дел. Инициатором данных мероприятий выступило СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», и в частности глава ведомства – Станислав Логунов.

В Санкт-Петербурге состоялось второе заседание Коллегии государственных экспертиз – неформального объединения представителей государственных экспертиз от федеральных округов. Восемь выбранных представителей озвучили интересы госэкспертиз субъектов Федерации. Заседания коллегии стали продолжением инициативы петербургского Центра госэкспертизы по объединению экспертиз. Основная цель объединения – координация действий в условиях реформирования института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, обмен опытом между экспертными организациями, совместная работа для выработки единой позиции по существующим вопросам.

Руководители государственных учреждений Москвы, Санкт-Петербурга, Ленинградской и Московской областей, Краснодарского края, республик Башкортостан, Дагестан и Саха (Якутия) обсудили ряд вопросов, которые сегодня волнуют экспертное сообщество. Это решение проблемы аттестации экспертов, необходимость унификации требований и регламента работы государственной и негосударственной экспертиз, а также выработка единого стандарта предоставления государственной услуги.

Коллегия государственных экспертиз в настоящее время – условный союз учреждений, объединившихся посредством подписания Соглашения о взаимодействии. «Мы еще обсудим с коллегами название и правовую форму объединения», – говорит глава ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислав Логунов. – Сегодня необходимо создать официальную Ассоциацию строительных экспертиз, в которую в дальнейшей перспективе смогут вступать и негосударственные учреждения». Сейчас этот вопрос в стадии активного обсуждения, но уже в сентябре, на следующем заседании, планируется учи-



тывая все особенности субъектов Федерации, принять соответствующие документы и направить их для регистрации.

Представители петербургской экспертизы рассказали о результатах исследования, проведенного в первой половине года. Специалисты провели сравнительный анализ организации основных процессов государственной экспертизы проектной документации в учреждениях Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Свердловской, Тюменской областей, республик Башкортостан, Дагестан, Саха (Якутия) и Татарстан.

Анализ приобретенного опыта показал, что за последнее десятилетие в каждой организации сформировался свой уникальный процесс проведения экспертизы. Это касается и приема документации, и экспертизы проекта, и выпуска заключения. На сегодняшний момент в России нет единой формы

для заключений экспертизы и единой нумерации дел. Подобный подход затрудняет реформирование отрасли и реализацию инициативы Правительства РФ по переводу всех госуслуг в электронный вид. Кроме того, различия в процессах проведения экспертизы являются существенным барьером для крупных инвесторов, работающих в разных регионах. В связи с этим вопрос разработки единого стандарта экспертизы в России стал одним из ключевых моментов, которые рассмотрела коллегия.

Информационной площадкой для обсуждения межрегиональных вопросов стал портал «КтоСтроит.ру», где обмен мнениями проходил в виде закрытого форума. «Теперь мы планируем запустить полноценный сайт, на котором можно будет найти информацию о составе объединения, особенностях регионов, а также документы, которыми пользуются в первую очередь эксперты и сотрудники учреждений», – отмечает Станислав Логунов.

В ходе обсуждения процессов организации и проведения экспертизы в регионах были высказаны предложения по разработке единой формы заключений и нумерации дел, представлены разработки пе-

тербургского Центра по стандартизации процесса в рамках перевода услуги в электронный вид. «Разработки в этом направлении начались 2 года назад, – говорит инициатор нововведения Станислав Логунов. – В конце 2012 года планируем запустить уже третью, обновленную версию информационной системы».

Коллегия поддержала инициативы петербуржцев. Было отмечено, что предложенные варианты стандартизации процесса и единой информационной системы отвечают современным запросам отрасли: прозрачная, качественная и быстрая госуслуга, реализуемая по принципу «одного окна» через Интернет. Сейчас предложения дорабатываются более детально с учетом пожеланий других регионов, после чего они будут направлены в Министерство регионального развития.

Для обсуждения сложившейся ситуации Коллегия государственных экспертиз выступила с предложением провести под патронажем Минрегиона России или созданного Федерального агентства по строительству и ЖКХ «Всероссийское совещание экспертиз» с привлечением всех государственных экспертиз и СМИ.

индустрия

«Пелла» станет мощнее

Марья Гржибовска. Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко обозначил перспективы судостроительной отрасли в Кировском районе. В частности, власти обещают увеличить мощность завода «Пелла».

Мощность Ленинградского судостроительного завода «Пелла» увеличится вдвое: предприятие будет выпускать до 12 буксиров и большегрузных судов в год на общую сумму до 12 млрд рублей. Это связано с вводом новой производственной площадки, которая будет сдана в 2014 году. Инвестиции в строительство второй очереди Ленинградского судостроительного завода «Пелла» составят 3 млрд рублей. Из этой суммы 1,5 млрд рублей – собственные средства предприятия,

еще 1,5 млрд рублей будут привлечены в качестве кредитных средств.

«Руководство предприятия обратилось к правительству региона с просьбой заключить договор об инвестиционной деятельности, по которому на период окупаемости будут предоставлены налоговые льготы», – говорит Александр Дрозденко. – По объему инвестиций завод попадает под параметры закона, и в ближайшее время договор будет заключен».

Губернатор заметил, что в Ленинградской области активно развиваются такие портовые комплексы, как Усть-Луга, Приморск и Высоцк. Портам необходимы буксиры, технические суда и топливозаправщики, поэтому у судостроительной отрасли Ленинградской области неплохие перспективы. Суда компании «Пелла» востребованы не только на внутреннем рынке. Ленинградский судостроительный завод уже сейчас играет заметную роль на рынке буксиростроения: его продукцию используют во всех крупных российских портах. Кроме того, заказчиками судов являются и Норвегия и Италия, с 2008 года верфь поставляет свою технику и для Министерства обороны РФ.

Также в ходе беседы с директорами судостроительных заводов Александр Дрозденко затронул вопрос об агрессивном ведении дел Объединенной судостроительной корпорацией. По его словам, большая часть государственных заказов передается предприятиям других регионов, а не Ленобласти, хотя у заводов есть все возможности для их выполнения. «Мы обратимся к руководству страны с просьбой пересмотреть систему выделения государственных заказов», – пообещал губернатор региона.

Напомним, ОАО «ОСК» учреждено в 2007 году в соответствии с указом Владимира Путина, и 100% акций находятся в федеральной собственности. По состоянию на конец 2011 года корпорация включает около 60 ведущих конструкторских бюро, верфей и судоремонтных предприятий РФ, объединяющих более 70% отечественного судостроения.

Характер нордический

Виктория Кирова. В Петербурге открылась выставка Nordic ID. Приглашенные кураторы из Швеции, Эстонии, Дании, Норвегии и Финляндии представили проекты, иллюстрирующие северную идентичность в архитектуре. К петербургскому показу выставки подготовлена дополнительная экспозиция, на которой представлены работы зодчих Санкт-Петербурга.

В выставочном зале Иоанновского рavelина в Петропавловской крепости именитые кураторы, открывая выставку, обсудили, соответствует ли Петербург облику других северных столиц и правильно ли объединить города Скандинавии и Северо-Запада России, создав общую архитектурную концепцию.

Финское и шведское домостроение в Санкт-Петербурге становится все более популярным. Европейские архитекторы, представившие свои проекты, отметили основные черты северного стиля – стремление к природе, максимально упрощенные формы зданий, натуральные материалы, склонность к традиционным цветам и решениям.

Так, эстонец Виллем Томисте (Stuudio Tallinn) отмечает, что теперь человек не нуждается, как раньше, в ограниченных одной функцией спальнях домах-«коробках», составленных по оптимальной схеме, на какую был способен тот или иной архитектор. «Нам нужны функциональные здания, и мы всегда ощущаем их нехватку, – считает Виллем Томисте. – В долгосрочной перспективе любая монофункциональная постройка превращается в нефункциональную». Решением, по мнению эстонского архитектора, является возможность сделать «урбанистический узел» разноцветным. При этом жилые дома необязательно превращать в сложные структуры – достаточно обеспечить первому этажу необходимые урбанистические функции.

Финские проекты, отобранные для выставки, предлагают по-новому взглянуть на то, что создали и над чем работают архитекторы, родившиеся в 70–80-х годах. Градостро-



**ДАНИЭЛЬ ГОЛЛИНГ:
«ПЯТЬ ШВЕДСКИХ
ПРОЕКТОВ,
ПРЕДСТАВЛЕННЫХ
НА ВЫСТАВКЕ, –
СОВРЕМЕННОЕ
АРХИТЕКТУРНОЕ
ВОПЛОЩЕНИЕ
БЛАГОПОЛУЧНОЙ
СТРАНЫ»**

ительный процесс Финляндии, по мнению Туомаса Тойвонена, руководителя архитектурной студии Studio NOW, находит отражение в следующих иллюстрациях: небольшой домик на островах как символ единения с природой. «Эта архитектура обеспечивает крышу над головой, витальную платформу и возможность прикоснуться к горизонту», – метафорично описывает проект г-н Тойвонен. Три крупных общественных сооружения, предназначенные под культурную и образовательную функцию, должны ассоциироваться с гражданской гордостью, общественным единением и культурным прогрессом.

Шведская архитектура, по мнению Даниэля Голлинга, главного редактора журнала Form, тесно связана с развитием «государства благосостояния», благополучной страны.

Для норвежских проектов ценностями являются традиционные скромность, уют, близость к природе.

Данию отличает набравший обороты частный сектор, преобладающий над общественным. «Понятие качества здесь уже не связывают с «фоновой застройкой», а устойчивость – с долговечностью. Лишь немногие архитектурные проекты можно рассматривать как действия новой оппозиции против равнодушия и рыночной эстетики», – описывает ситуацию Мартин Кейдинг, главный редактор датского журнала Arkitekten.

Строгость, связь с природой, чуткость к социальной составляющей в архитектуре – архитекторы отмечают, что эти тенденции становятся популярными в Санкт-Петербурге.

В качестве примера Святослав Гай-

кович, руководитель архитектурного бюро «Студия-17», представил объект «Ориенталь» компании «ЮИТ». «Этот жилой комплекс легко можно представить в контексте европейской архитектуры. В нем четко прослеживается европейское стремление не выделяться, и именно этим он отличается в современной петербургской архитектуре, – прокомментировал г-н Гайкович. – Дом на 400 квартир, разнообразные террасы и целесообразные квартиры, внутри комплекса – оформленный в духе севера двор. Это и есть отражение северной идентичности в архитектуре».

Однако в силу исторических особенностей застройки Петербурга менять его согласно северным канонам в целом нельзя. «Мы не вправе оставить в прошлом творчество Лидваля, опыт мастеров ушедших веков, – на-

поминает Михаил Мамошин, руководитель ООО «Архитектурная мастерская Мамошина». – Северный модернизм и имперскость Петербурга – это симбиоз традиций и инноваций».

Участники сошлись во мнении, что исторический центр должен оставаться неизменным. А вот наиболее интересные площадки для архитектурных экспериментов находятся в «промышленном поясе», который тесно соседствует с центральными районами. Геометричность, прямые линии скандинавской эстетики могли бы найти свое применение за пределами этого пояса, считают эксперты.

«Совмещение проектных культур России и Финляндии очень приятно, радует тот факт, что в Петербург приходят скандинавские архитекторы, – говорит Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpri. – Однако архитектурный полет мысли наталкивается на несовершенное законодательство, которое иногда делает невозможным реализацию интересных проектов в нашем городе. Но мы стараемся, нам импонирует идея компактности и максимально эффективного использования территорий». Проектировщик считает, что можно делать комфортное, архитектурно выразительное жилье даже в экономклассе. Базовые архитектурные идеи важно грамотно адаптировать к современным реалиям Петербурга.

Выставка отражает многообразие идей, которые могут быть как удачно применимы к Северной столице, так и, наоборот, остаться составляющей других стран и городов, подчеркнув тем самым своеобразие и неповторимость архитектуры Санкт-Петербурга.

реновация

Виды на центр

Александра Таирова. Концепцию генплана участка на Херсонской улице, вблизи исторического центра, разработает финское архитектурное агентство ALA. Застройщик объявляет второй этап архитектурного конкурса. Выигравшей компании предстоит работать с финским проектом, а самим финнам в случае победы – корректировать свои планы.

Финское архитектурное агентство ALA победило в конкурсе на разработку концепции генерального плана участка по адресу: Херсонская улица, 43/12, лит. Б, В, Г, П. Речь идет о дворовой территории площадью 3,5 тыс. кв. м, принадлежащей компании O2 Development.

Инвестор планирует строительство жилого комплекса класса комфорт-плюс и бизнес-класса.

Для реализации проекта компания объявила международный архитектурный конкурс, расчитывая определить одного победителя. Однако решение жюри привело к неожиданным результатам. Эксперты выявили лидера лишь в планировочно-градостроительном аспекте.

По мнению судей, концепция ALA больше остальных соответствует градостроительному контексту, поддерживает периметральную линию застройки и вместе с тем ставит внутреннюю доминанту, которая с точки зрения очередности реализации проекта очень важ-

на для заказчика. Проект особо выделил консультант конкурса – директор Государственного Эрмитажа Михаил Пиотровский.

К слову, оценивать предложения для застройки были приглашены главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрёв, руководитель финского архитектурного бюро Helin & Co Пекка Хелин, руководитель бюро nrs tchoban voss, партнер бюро «Speech Чобан & Кузнецов» Сергей Чобан, редактор норвежского журнала Conditions Андерс Мельсом, архитектурный критик Людмила Лихачева, заместитель председателя Санкт-Петербургского союза архитекторов Вячеслав Ухов.

Для выбора компании, которая займется собственно архитектурными решениями и стилистикой фасадов, жюри посчитало необходимым провести второй конкурс. Инвестору было предложено следующее: заказчик возьмет планировочные решения финской команды ALA за основу для корректировки существующего проекта планировки и объявит второй тур конкурса на внутреннее зда-

ние, которое является первоочередным объектом строительства в квартале. К участию во втором этапе были приглашены эстонская Stuudio Tallinn, студия Алексея Левчука и сама ALA.

Компания O2 Development для дальнейшего развития проекта намерена приобрести прилегающие участки. С их собственниками инвестор ведет переговоры. По словам представителей застройщика, один участок – в стадии договоренности, два других – в процессе расселения аварийного жилого дома.

Также компании предстоит вывести промышленное предприятие «Спецтранс». На его территории могут быть построены два жилых корпуса площадью около 10–12 тыс. кв. м. Практически весь проект компания реализует за свой счет.

Проект в целом рассчитан на несколько очередей. Сроки реализации первого этапа – около 2 лет (середина 2014 года). Второй этап, который включает фасадные части, расположенные на улицах Александра Невского и Херсонскую, закончат, вероятно, к концу 2016 года. Площадь дворового флигеля, строительство которого запланировано в рамках первой очереди, – 12–14 тыс. кв. м.

Приблизительные площади зданий, которые выйдут на улицы Александра Невского и Херсонскую, составят 22 тыс. кв. м. Так как объект находится в зоне регулируемой застройки-2 (ЗРЗ 2), высота его составит 28 м по фасаду и 33 внутри квартала.

«Формально компания имеет права на один

земельный участок внутри квартала, но мы готовы к развитию сценария, – говорит представитель застройщика. – Как компания-редевелопер мы планируем не просто застроить пятно, сделав обособленный проект со своей концепцией, историей и коммерческой эффективностью, а грамотно вписать его в территорию».

В O2 Development уточнили, что названные площади – ориентировочны, так как не закрыты вопросы по смежным участкам. Сейчас компания определяет общую концепцию, генплан и прочие составляющие. Необходимые уточнения внесут в условия второй части конкурса и объявят в течение двух недель.

Проект, предложенный финскими архитекторами для участка вблизи центра, призван создать корреляцию между новой частью города и исторической. Здания будут современными, но с «классическим орнаментом». «Мы работали с периметром всей территории и хотели отозваться на обе эти составляющие, придав живой вид этому меланхоличному району», – комментирует Янне Терясвирта, архитектор студии ALA. Его предложение – две высокие доминанты во внутренней части двора с индивидуальными террасами и общественные пространства на первых этажах, к которым будут привлекать внимание крупные линии на фасадах.

После итогов второго конкурса застройщик планирует начать цикл проектирования, а приступить к проекту в среднем через полгода.

ИНТЕРВЬЮ

Андрей Назаров: «В итоге жадность проигрывает – тогда появится новый продукт»

Елена Зубова. О новом качестве жизни в проектах комплексного освоения территорий не заявили только очень ленивые застройщики. Получится ли в результате новый Петербург и каким он будет? Своим видением ситуации поделился генеральный директор компании «Старт Девелопмент» Андрей Назаров.

– Сейчас в городе много спорят о перспективном развитии Петербурга. Какая из обсуждаемых моделей вам кажется наиболее правильной?

– Есть стратегическая концепция развития Петербурга, ее публично представляли. Будем развивать Петербург как финансовый центр? Но нужен ли второй финансовый центр в России? Постиндустриальный центр? Не уверен.

С моей точки зрения, у нас есть большое конкурентное преимущество – грамотная, квалифицированная рабочая сила. И это надо использовать. Нарастивать производственный потенциал Петербурга, локализовать производства – по примеру кластеров, развивать высокотехнологичные производства. А для этого нужен инкубатор. Почему бы для инкубатора не выбрать Петербург? Сколково, Роснано – хороший задел для России, абсолютно правильный вектор.

Но только белого или только черного не бывает. Всегда добавляются другие краски. Нельзя выстроить модель, сосредоточившись на одной функции. Надо сохранять лучшее из того, что есть, и привнести новое.

Идея города для людей – вот с этим я соглашусь. У нас есть исторический центр, есть рекреационный и инновационный потенциал, есть отличное геостратегическое положение. Исходя из этого надо смотреть, что здесь можно развивать. Сталевады? Никогда. Химическое производство – нет. Но фармацевтический или автомобильный кластеры – правильное решение. Большое количество квалифицированных кадров провоцирует развитие производств высокого уровня. И наоборот.

– Допустим, идеальная концепция развития города принята. Что важнее для реализации таких концепций – законодательная база или, к примеру, наличие средств в бюджете?

– Без законодательной базы реализовать масштабную концепцию сложно. Нужны схемы ГЧП, налоговые льготы. Но это – тактика. Пока все смотрят как неопытные водители – «под колеса», автомобилисты знают, что это путь к ДТП. Надо смотреть и прямо перед собой, и вперед, стратегически. Надо увеличивать доходную часть бюджета, а для этого – улучшать инвестиционный климат.

Когда бюджет бедный, надо доходы увеличивать, а расходы без инвестиций невозможны. В нашем городе надо и доходы увеличивать, и расходы сокращать.

– У вас в работе одновременно несколько проектов. Это требует, как мне представляется, солидного объема финансирования. Где тот «карман», из которого черпаете средства?

– Выдумать что-то новое здесь сложно. Для физических лиц мы предлагаем ипотечные кредиты. В коммерческих объектах рассматриваем соинвестирование в любых вариантах. Для каких-то проектов находим соинвесторов.

Кроме того, мы через год выведем на рынок земельные участки в городе-спутнике Южном – инженерно подготовленные, на которых можно строить. Мы ведь не собираемся застраивать все сами. Для нас как для девелоперов это будет один из продуктов – продажа подготовленной под строительство земли. Мы задумали район горо-

да, который должен развиваться в единой концепции, но не одними руками. Должны получаться разные микрорайоны. Финансирование Южного будет производиться из разных источников – специализированных инфраструктурных фондов, через банки, облигации. Пока фаза проекта такова, что обходимся без сложных финансовых схем.

Главное – не распылять усилия.

– Компания развивает девелопмент сразу в нескольких направлениях (торговая, гостиничная, индустриальная, жилая недвижимость). Какое из них считаете наиболее важным? Наиболее интересным?

– При комплексном подходе интересны любые проекты. Драйвером всегда выступает жилье, как наиболее ликвидная часть проекта. Но в комплексных проектах очень важна промышленная составляющая. Всегда поблизости от жилья должно быть место, где население может приложить усилия для производства добавленной стоимости. И, конечно, в проектах должны быть предприятия обслуживания, социальной инфраструктуры...

У нас на территории Южного есть все: и первое, и второе, и третье. Нужно строить параллельно жилье, «социалку» и места приложения труда.

– Есть принципы, которыми вы руководствовались при создании проекта «Южный» – место, цены, тип жилья... Можно ли экстраполировать эти принципы на другие проекты?

– Есть мировые тренды развития мегапо-

лисов. Любой город делится на центр, даунтауны, пригороды, где можно наблюдать ценовые расслоения. Разница в цене зависит от стоимости земли и стоимости инженерии. Понятно, что в центре земля дороже. А в любых локациях вне центра застройщики жилья будут стремиться к снижению цен. Чем больше проект, тем больше возможностей снизить цены.

Есть определенные экономические расчеты. Если территория проекта меньше 100 га – вряд ли получится конкурентный по ценам проект. Если большой проект – мы получаем эффективность за счет его масштаба.

– Проекты комплексного освоения территорий предполагают вывод на рынок одновременно большого объема жилья, которое не получится продать по высокой цене. Плюс затраты на инфраструктуру. Логично предположить, что проекты комплексного освоения территорий (КОТ) менее рентабельны, чем точечная застройка.

– Экономика (мы уже об этом говорили) достигается за счет эффекта масштаба. При этом стоимость земли и проекта существенно ниже, чем в точечной застройке. Скорее всего, понятие точечной застройки скоро вообще исчезнет применительно к экономклассу!

– О новом качестве жизни, которое должно формироваться в крупных проектах, пока только все говорят. Есть уверенность, что удастся воплотить проект в том виде, в каком он задуман?

– Пока человек не купит квартиру, он

КОНФЛИКТ

Муринский спор

Алексей Миронов. Компания «ЕвроСтрой» попыталась в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области опровергнуть разрешение на строительство, полученное ЗАО «Санкт-Петербург Дивелэпмент» в муниципальном образовании Муринское сельское поселение.

Инвестиционный договор ЗАО «Санкт-Петербург Дивелэпмент» (инвестор) заключило с администрацией МО Всеволожский район Ленинградской области еще в ноябре 2004 года. Документом предусматривалось строительство малоэтажных жилых домов в поселке Мурино, на улице Садовой.

В мае 2005 года с районной муниципальной администрацией был подписан договор аренды земельного участка. В июле 2006 года ООО «ЕвроСтрой» было привлечено в проект как соинвестор.

В сентябре ООО «ЕвроСтрой» получило разрешение на малоэтаж-

ную жилую застройку по проекту ООО «АрхСтудия» на земельном участке в Мурине.

Затем «Санкт-Петербург Дивелэпмент» инициировал процесс расторжения договора соинвестирования. При рассмотрении этого дела суд апелляционной инстанции пришел к выводу о прекращении действия договора соинвестирования с «ЕвроСтроем» с сентября 2011 года.

Позже ЗАО «Санкт-Петербург Дивелэпмент» получило разрешение на строительство на том же месте и за тем же номером, но со сроком действия до 22 марта 2013 года.

Именно его и пытался аннулировать партнер.

«ЕвроСтрой» ссылаясь на то, что о выдаче второго разрешения на строительство не уведомлялся, а муринские муниципалы не принимали никакого решения об отзыве ранее выданного разрешения на строительство.

Однако в иске было отказано. Суд счел, что заявитель не доказал факт нарушения его прав. Кроме того, арбитраж счел, что требования предъявлены к ненадлежащему ответчику.

По данным проектной декларации, в Мурине на Садовой улице строит-

ся малоэтажный комплекс «Охтинский ключ». Под проект арендовано 15,2 тыс. кв. м у МО Всеволожский район, еще 1 тыс. кв. м находится в собственности «Санкт-Петербург Дивелэпмент». Проект предусматривает строительство шести секций коттеджей. В общей сложности в них должно быть 66 квартир суммарной площадью 9,1 тыс. кв. м. Планируемая стоимость строительства в момент, когда с «ЕвроСтроем» отношения еще не были расторгнуты, составляла 409,3 млн рублей.

В офисе «Охтинского ключа» сооб-

щили, что проект готов на 67%, однако стройка замерла из-за неурегулированных земельно-правовых отношений. При этом якобы «все, кто хотел из дольщиков "ЕвроСтроя", права собственности зарегистрировали». Правда, что конкретно является объектом этой собственности, уточнять не стали (таунхаусы строились не по 214-ФЗ). По словам сотрудника компании, через «ЕвроСтрой» было реализовано 57 квартир (права не оформили несколько собственников), девять – через партнера.

КСТАТИ

В судебном деле участвовал еще один партнер – ООО «Абсолют Строй Сервис». Инвестиционный договор с ним был расторгнут уже в августе 2011 года. Компания судится с двумя другими участниками строительства поселка. Первая инстанция арбитража в апреле решила, что ООО «ЕвроСтрой» и ЗАО «Санкт-Петербург Дивелэпмент» солидарно должны «Абсолюту» 254,9 млн рублей. Процесс еще продолжается. Следующее заседание назначено на 26 июля.

Стоимость земли и проекта комплексного освоения территорий существенно ниже, чем в точечной застройке. Скорее всего, понятие точечной застройки скоро вообще исчезнет применительно к экономклассу!

Андрей Назаров, генеральный директор компании «Старт Девелопмент»

не может судить о качестве жизни. Сегодня покупают в основном ровные стены. Этажей много, парковочных мест нет, одно на всех дерево во дворе.

Чтобы рынок стал новым, чтобы сознание созрело, должно пройти какое-то время. С точки зрения математики выгоднее все построить 20-этажными домами – без дорог, детских садилов.

– Построить можно. А как это продать?

– Пока что продается, если цена чуть ниже рынка. Но в итоге жадность проиграет – и тогда появится новый продукт. Рынок сам себя отрегулирует, не без помощи государства, конечно. Государство неизбежно вынуждено будет задать параметры и нормы. Главное, чтобы они не менялись раз в месяц.

– Если послушать застройщиков, многое должен сделать город, если послушать чиновников – застройщики много чего должны. Но вот есть, например, схема государственно-частного партнерства, в которую во-

влечены и власть, и застройщики. Как думаете, будет ли она работать на больших проектах?

– Другого варианта организации процесса попросту нет! Вопрос, как всегда, в деталях. Мы пока только договариваемся о неких базовых принципах в нашем проекте. Надо сначала понять объемы строительства социальной инфраструктуры. Мы надеемся, что в конце 2012-го – начале 2013-го город внесет коррективы в генплан. Тогда же получим проект планировки.

Весь девелопмент займет минимум три года. Приходится работать в существующих условиях. Качество проектирования оставляет желать лучшего. Зато есть положительный тренд. Тренд есть, есть воля руководства Петербурга, но исполнение хромает.

– Чем привлекают застройщиков пригороды Петербурга и близкие районы Ленобласти? Вы ведь тоже строите за городом. Почему выбрали юг?

– Посудите сами: ежегодно городу требуется не менее 500 гектаров инженерно подготовленной земли под строительство. Так что тенденцию по смещению в пригороды не остановить. Что касается юга – считаем его наиболее перспек-

тивным практически по всем параметрам: энергетике, транспорту, инфраструктуре. Развивается зона аэропорта, строится новый экспоцентр, вокруг – дворцовые пригороды – Пушкин, Павловск, Гатчина. Многие

забывают, кстати, и о том, что на юге для строительства не надо вырубать километры лесов – то есть это еще и направление, наиболее щадящее для окружающей среды.

– А интересны ли вам крупные проекты другого плана, например, реновации старых кварталов: аварийных или застроенных домами первых массовых серий?

– Центр города, конечно, надо развивать. Но нам проекты реновации неинтересны. Мы не видим здесь экономики.

– Считали?

– Когда программа реновации только-только выходила, считали. Тяжелый проект. Но политически – очень нужное дело.

– Что в дальнейших планах компании?

– Мы рассматриваем Москву. Пока изучаем обстановку. Любая приличная компания должна работать в Петербурге и Москве.

– Наверняка у вас мало свободного времени, но когда-то и оно случается. Как предпочитаете его проводить?

– Времени свободного действительно мало. Рыбачить люблю. Хотя здесь рыбалка немного отличается от той, что была у меня в детстве. Читаю, как любой нормальный человек, в шахматы пытаюсь играть, на велосипеде катаюсь.

– В каком доме вы предпочитаете жить – в высотном или малоэтажном? В городе или за городом?

– Я предпочитаю жить в городской квартире, а отдыхать – на дальней даче или в доме за границей. Пока многого из перечисленного у меня нет. Место, где ты можешь позволить себе жить, зависит от того, сколько у тебя есть денег. Надо соизмерять свои желания и возможности. Для этого не сидеть с пивом перед телевизором, а прикладывать усилия. Чтобы многое было, надо многое делать.

ДОСЬЕ

Андрей Назаров

Дата рождения: 25 апреля 1980 года.

Место рождения: г. Буденновск.

Окончил Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет (ИНЖЭКОН), направление – стратегический менеджмент (магистратура).

Работал в группе «Илим» руководителем департамента стратегического развития механической переработки древесины.

Сегодня – генеральный директор ООО «УК «Старт Девелопмент».

ЗАКОН

Тюрьма за оценку

Алексей Сахо. Депутаты Госдумы выступили против тюремных сроков для оценщиков недвижимости за их злоупотребление полномочиями.

Комитет по вопросам собственности Государственной Думы РФ рекомендовал отклонить проект федерального закона «О внесении изменений в Уголовный кодекс РФ» (в части установления уголовной ответственности за злоупотребление полномочиями оценщиком). По данным нижней палаты российского парламента, проект предлагает карать за умышленное искажение оценочной стоимости в крупном размере (более 250 тыс. рублей), в целях извлечения выгоды либо нанесения вреда другим лицам карать штрафом 100–300 тыс. рублей, арест до 6 месяцев либо до 3 лет лишения свободы. Если итоговая стоимость объекта по умыслу оценщика была искажена в особо крупном размере (от 1 млн рублей), то в этом случае оценщику грозили бы более серьезные кары: штраф в размере 100–500 тыс. ру-

блей, 6 месяцев ареста либо до 5 лет лишения свободы.

В профильном комитете парламента отметили очевидные недостатки документа. Так, не отражен рыночный характер конъюнктуры, влияющий на цену объекта. Кроме того, авторы закона, установив размер ущерба в абсолютном значении в рублях, не учли вероятностный характер результата оценки. Кроме того, как ранее утверждали эксперты, одно дело, когда на 1 млн рублей расходуется результат оценки малогабаритной квартиры, другое дело – имущественного комплекса крупного предприятия.

По мнению участников обсуждения в Думе, выяснить, допущена ошибка оценщиком умышленно или нет, также будет достаточно проблематично. Фактически судьба специалистов-оценщиков будет полностью

зависеть от суждения экспертов, перепроверяющих их работу в суде. Но эти эксперты – тоже люди и могут точно так же ошибаться.

Законопроект перелгал член Совета Федерации от Липецкой области Анатолий Лысков. Ранее о желательности появления подобной нормы заявлял председатель Следственного комитета РФ Александр Бастрыкин. В одном из интервью он отметил, что неверная оценка – один из элементов технологии рейдерских захватов и вывода активов.

«В Уголовном кодексе нет статьи об ответственности оценщика за заведомо недостоверную оценку имущества, – говорит Александр Бастрыкин. – Но есть статья, предусматривающая ответственность нотариусов и аудиторов за ненадлежащее исполнение ими своих служебных обязанностей. Привлечь оценщика к уголовной ответственности можно только за пособничество в хищении имущества, если доказать факт предварительного сговора с лицами, совершающими хищение, и то, что умыслом оценщика охватывалась сама схема хищения».

Так что есть вероятность, что проект перепишут, конкретизируют и, исправив ошибки, внесут вновь.

ИПОТЕКА

Денежные переводы

Лимиты Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и «Новикомбанка» уменьшатся в пользу «ВТБ 24». Таковы условия программы инвестиций в строительство доступного жилья и ипотеку «Внешэкономбанка».

В 2012–2013 годах доля «ВТБ 24» будет увеличена на 12,1 млрд рублей за счет уменьшения объема участия в программе ОАО «АИЖК» на 10 млрд рублей, а ЗАО АКБ «Новикомбанк» – на 2,1 млрд рублей. Таким образом, лимит ОАО «АИЖК» составит 15 млрд рублей, у ЗАО АКБ «Новикомбанк» он сократится до 600 млн рублей. При этом у «ВТБ 24» он будет увеличен до 35,1 млрд рублей.

«Агентство рассматривает развитие ипотеки за счет стимулирования выдачи ипотечных кредитов прежде всего рыночными участниками, – комментирует исполнительный директор по финансам ОАО «АИЖК» Наталия Кольцова. – В случае если участникам программы «Внешэкономбанка» не хватает ранее заявленных лимитов, агентство считает правильным передать часть своего лимита в данной программе в пользу рынка».

Партнеры АИЖК начали выдачу ипотечных кредитов по программе «Новостройка» в соответствии с требованиями программы ВЭБа в апреле 2010 года. По состоянию на 1 июня 2012 года в ее рамках рефинансировано ипотечных кредитов на сумму более 10 млрд рублей.

«ВТБ 24» приступил к выдаче ипотечных кредитов по программе господдержки. Выдача кредитов в рамках «Ипотеки с государственной поддержкой» стартовала с 1 июня 2010 года. На 1 июня текущего года объем выданных ипотечных и жилищных кредитов превысил 33,6 млрд рублей – ипотеку получили более 23 тысяч российских семей. Второй выпуск ипотечных ценных бумаг объемом 6 млрд рублей «ВТБ 24» планирует в сентябре 2012 года.

С учетом сжатых сроков реализации программы, действующей до конца 2013 года, «Внешэкономбанк» предлагает и другим участникам проанализировать имеющиеся объемы заявок с учетом текущей рыночной конъюнктуры для возможного увеличения лимитов наиболее активных ее участников.

В ближайших планах АИЖК – введение с сентября комбинированной ипотечной ставки, сочетающей возможности фиксированной и переменной. По словам генерального директора агентства Александра Семеняки, продукты с комбинированной ставкой активно используются в большинстве европейских стран, и после кризиса доля таких продуктов в их ипотечных портфелях выросла.

Согласно новым условиям, по выбору заемщика ставка фиксируется на любой срок и после завершения периода фиксации ежегодно пересчитывается в зависимости от уровня инфляции. При этом для защиты заемщика от резкого роста платежа в случае кризисных явлений устанавливается ограничение процентной ставки – максимум 16% годовых.

С учетом нововведений агентство унифицировало ценообразование ипотечных кредитов и разработало новую структуру процентных ставок в зависимости от срока кредита и срока фиксации процентной ставки, суммы первоначального взноса, отношения суммы кредита к максимальной сумме кредита в соответствующем регионе, установленной стандартами АИЖК, а также наличия ипотечного страхования.

Все растет, но ничего

Татьяна Елекоева. Петербургский рынок строящейся недвижимости по итогам первого полугодия 2012 года демонстрирует устойчивое развитие во всех сегментах, что подтверждается ростом спроса, объемов продаж и ставок аренды.



ЕЩЕ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ИГРОКИ РЫНКА СЕТОВАЛИ НА РАЗМЫТОСТЬ ГРАНИЦ МЕЖДУ КВАРТИРАМИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, ПО ЗАВЕРШЕНИИ ЖЕ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ ЭКСПЕРТЫ НАКОНЕЦ УСТАНОВИЛИ МЕЖДУ НИМИ ЧЕТКУЮ ГРАНЬ

По мнению аналитиков холдинга RFI, в первом полугодии 2012 года рынок продемонстрировал хорошую динамику спроса. Число обращений по вопросу приобретения недвижимости выросло на 20%, квартиры покупались активно и в основном для собственного проживания. С учетом этих данных и динамики объема продаж в первые шесть месяцев года можно предположить, что объем спроса в 2012 году будет на 10% выше, чем по итогам 2011-го.

Впрочем, увеличится и стоимость предложения. Собственно говоря, она уже растет. По словам заместителя генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, в течение полугодия некоторые девелоперы повышали цены на 0,5–1% в месяц или даже чаще. Росла стоимость и по мере повышения готовности объектов. Традиционно самым популярным товаром у покупателей недвижимости были объекты в домах экономкласса – однушки и квартиры-студии, стоимость которых увеличивалась более всего.

Цены скачут

Несмотря на рост цен, сегмент бюджетного жилья по-прежнему является фаворитом рынка и, согласно сводным данным, к концу июня занимал около 45% от общего объема всех выставленных на продажу квартир. Стоимость предложения квартир жилья категории эконом в конце июня 2012 года составляла 73,9 тыс. рублей за квадратный метр.

Наиболее стремительную динамику роста показывал рынок компактного студийного жилья, кото-

рое, по информации ГК «Пионер», продается более чем в 50 строящихся жилых комплексах в границах Санкт-Петербурга. За первые полгода 2012-го количество студий в строящихся домах увеличилось на 44%, что, вопреки логике, не помешало увеличению их цены. Так, квартиры-студии общей площадью 20–23 кв. м, находящиеся в домах со сроком сдачи в 2013 году, сейчас предлагаются за 1,5–1,7 млн рублей, а более просторные варианты, размер которых составляет 27–28 квадратов, можно купить за 1,9–2 млн рублей. Однако, по мнению экспертов, если будет законодательно утвержден норматив по увеличению метража жилой площади для малогабаритных квартир до 25 кв. м, предложенный главой комитета по градостроительству и архитектуре Юлией Киселевой, цены на уже существующие квартиры-малютки подскочат еще выше.

К событиям полугодия можно отнести выделение комфортного жилья в отдельный сегмент. Еще в первом квартале игроки рынка сетовали на размытость границ между квартирами эконом- и комфорт-класса, по завершении же первого полугодия эксперты наконец установили между ними четкую грань. По словам Веры Сережиной, разница между комфортным жильем и жилой недвижимостью в эконом-сегменте определяется по таким признакам, как местоположение и качество строительства. Кроме того, потребители придают значение внешнему виду дома и мест общего пользования. Рассчитанная доля проектов комфорт-класса, по данным RFI, сегодня составляет

около 25% от всего объема предложения, а квартиры в них предлагаются на 16–20% дороже, чем экономом, – в среднем по 94,8 тыс. рублей за квадрат. Что касается бизнес-сегмента, то в среднем он реализуется по цене 174,4 тыс. рублей за квадратный метр и занимает 7,5% рынка.

В элитном сегменте, по данным RFI, стоимость предложения в новом строительстве в первом полугодии увеличилась на 6%. Причина традиционна. Сокращение объема элитной застройки из-за ужесточения правил работы в историческом центре города формирует

дефицит предложения, и это провоцирует рост цен.

Действительно, новых проектов практически не появляется, уже существующие перманентно находятся под угрозой остановки. Например, в мае городские чиновники предложили отказаться от строительства комплекса «Набережная Европы», в который за семь лет «ВТБ» вложил не менее 500 млн USD. По словам генерального директора Knight Frank St. Petersburg Николая Пашкова, из-за жесткой политики новых городских властей, которая ограничивает активность застройщиков

в историческом центре, даже проекты в высокой степени готовности медлят с выходом на рынок. «Если так пойдет и дальше, цены на новое элитное жилье будут расти на 10–15 процентов выше инфляции», – добавляет генеральный директор компании «Новый Петербург» Андрей Вересов.

В этой ситуации весьма смело выглядит решение компании «Ховард СПб» начать в июле реализацию своего первого проекта в Петербурге: реконструкцию общежития под элитный жилой комплекс площадью около 30 тыс. кв. м на Загородном проспекте.

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за июнь 2012 года

№ п/п	Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			ВСЕГО		
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский							2	2	662,9	2	2	662,90
2	Выборгский							2	2	815,7	2	2	815,70
3	Калининский										0	0	0,00
4	Кировский	2	1037	57 831,5							2	1037	57 831,50
5	Невский	1	502	26 692,7							1	502	26 692,70
6	Красносельский							1	1	150,0	1	1	150,00
7	Василеостровский	1	128	15 457,3							1	128	15 457,30
8	Адмиралтейский										0	0	0,00
9	Петродворцовый							6	6	2 099,9	6	6	2 099,90
10	Центральный										0	0	0,00
11	Колпинский							5	5	860,1	5	5	860,10
12	Курортный							5	5	1 269,0	5	5	1 269,00
13	Фрунзенский										0	0	0,00
14	Петроградский	1	56	3 861,1							1	56	3 861,10
15	Пушкинский				2	80	4 959,9	13	13	4 281,5	15	93	9 241,40
16	Московский										0	0	0,00
17	Красногвардейский							1	1	151,6	1	1	151,60
18	Кронштадтский										0	0	0,00
ИТОГО		5	1723	103 842,6	2	80	4 959,9	35	35	10 290,7	42	1838	119 093,2

НОВОСТИ

■ «Компакт» купил «Рамболь».

В 1997 году российская строительная компания «Компакт» и Scandiaconsult учредили в равных долях компанию, оказывающую консалтинговые услуги, – ЗАО «Скандиаконсульт-Компакт Инжиниринг», которая в 2005 году была приобретена Ramboll Group и переименована в ЗАО «Рамболь (Россия)», говорит генеральный директор ЗАО «Рамболь» Сергей Юзовитски.

«Рамболь» (Россия) является генеральным проектировщиком и техническим консультантом ряда крупных инвестиционных проектов с международным участием, таких как Сколково, реконструкции аэропортов Пулково, Домодедово, Стригино (Нижний Новгород), автомобильных заводов «Тойота» и «Дженерал Моторс», фармацевтических производств «Фармаплан» и «Полисан» и других объектов строительства и инфраструктуры.

«Изменение структуры собственности ЗАО «Рамболь» дает возможность сохранить на рынке сильную профессиональную и независимую команду инженеров и проектировщиков и вывести компанию в настоящие лидеры рынка в России, по крайней мере в области проектирования уникальных объектов», – отмечает генеральный директор ЗАО «Компакт» Клименти Касрадзе.

■ **Ферма Бенуа превратится в культурный центр.** Проект реконструкции фермы Бенуа предусматривает создание культурного центра в границах исторического объекта к 2016 году. Именно такие сроки оговорены владельцем объекта компанией «Бестъ» и властями Петербурга. «Строительство все еще не началось, – поясняет представитель ГК «Бестъ» Елена Плахтий. – На данном этапе проект находится в комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, необходимо согласовать предложенные нами варианты использования зданий».

На ферме Бенуа будет находиться выставочное пространство, рабочее название которого – «Бенуа 1890». Молочная ферма и административное здание – это и есть будущие культурные центры, там расположатся галерея современного искусства, пространство для выставок, трансформирующиеся зоны для проведения мастер-классов, художественных классов, а также кафе. Кроме того, если процедура согласования благоустройства сада Бенуа с администрацией Калининского района пройдет успешно, то на его территории может появиться и открытая площадка для арт-выставок с кафе.

■ **«ТехноНиколь» запустила третью линию.** Завод «ТехноНиколь-Выборг» запустил третью производственную линию. Теперь объем битумных, кровельных и гидроизоляционных материалов увеличится на 32% (или на 15 млн кв. м в год, при общей мощности всех трех линий в 35 млн кв. м в год). Корпорация инвестировала в этот проект более 120 млн рублей. По словам представителей администрации Выборгского района, завод с оборотом более 1,85 млрд рублей в год является одним из крупнейших промышленных предприятий Ленинградской области. Сейчас 45% всей продукции, производимой на заводе «ТехноНиколь» в Выборге, уходит на экспорт в страны Балтии и Северной Европы.

За последние три года объем поставок на их рынки вырос почти на 40%. Напомним, завод в Выборге – одно из пяти предприятий «ТехноНиколь», находящихся в Восточной Европе; всего в структуре корпорации 15 заводов. Совокупная мощность трех производственных линий «ТехноНиколь-Выборг» составляет 35 млн кв. м готовой продукции в год, а объем выручки предприятия за 2011 год достиг 1,85 млрд рублей. Ежегодный объем инвестиций корпорации «ТехноНиколь» в завод в Выборге составляет более 10 млн рублей.

Обзор

Три вечные проблемы: сады, сети и дороги

Лилия Третьякова. Петербургу нужен закон, где были бы прописаны взаимоотношения между застройщиками и городом о том, какие обязательства по созданию инфраструктуры берут на себя эти стороны при реализации проектов жилищного строительства. Иначе в любой момент город может отказаться от прежних инфраструктурных обещаний.



Благоустройство детских площадок ИНВЕСТОРЫ ВЫНУЖДЕНЫ БРАТЬ НА СЕБЯ

Традиционно застройщики закладывают на инженерную инфраструктуру примерно 10–15% от стоимости всего проекта. Такие расчеты верны лишь для тех случаев, когда сети требуется проложить только по участку застройки и подключить дом к услугам монополистов, предупреждает Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН. Если инженерии нужно тянуть к участку издалека, то никаких средних затрат прикинуть невозможно – все зависит от расстояний.

Что касается затрат на социальную инфраструктуру, то, как говорит эксперт Setl Group Владимир Копылов, принято считать, что формула для строительства стандартного образовательного учреждения (школа или детский сад) выглядит так: на каждого будущего ученика по 1 млн рублей. Правда, тут есть нюансы – школа всегда дороже, чем сад. То есть если в школе будет учиться 500 детей, то возведение самого здания обойдется в 500 млн рублей. Но потребуются еще зарезервировать и оборудовать участок для создания пришкольной территории – как минимум площадок для спорта и отдыха, зеленых насаждений. Это увеличивает затраты. Для детсада такие площадки не обязательны.

С расчетами расходов на дорожное строительство сложнее. По этому поводу нет единого мнения ни среди застройщиков, ни среди самих дорожных строителей. Одни утверждают, что для прокладки 1 км обычной четырехполосной трассы достаточно и 80–100 млн рублей, другие говорят, что не обойтись и 200 миллионами.

Город больше не будет

Для действующих проектов жилищного строительства застройщики рассчитывали свои затраты исходя из того, что все сети и дороги, построенные до границ участка, а также детские сады, школы, поликлиники и прочие социальные объекты, предусмотренные проектом планировки территории, город у них выкупит.

Вскоре ситуация может принципиально измениться. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подсчитал, что суммарные обязательства города по освоению новых и развитию застроенных территорий превышают 677 млрд рублей. Это слишком большая нагрузка на казну, поэтому даже для уже действующих проектов застройщики проводят ревизию, чтобы определить, где инфраструктуру выкупят, а где – нет. Особенно это

касается комплексного освоения территории (КОТ).

Прежде всего город будет поддерживать те проекты, где вообще не требуется строить дополнительную инфраструктуру. В остальных случаях из бюджета будут финансировать только ту инфраструктуру, которая строится в социально значимых кварталах или в рамках проектов по госзаказу. Например, для программы реновации центра Петербурга.

Даже если из-за этого несколько снизятся темпы жилищного строительства, горожане от этого не пострадают, считают в Смольном. По данным главы комитета по градостроительству и архитектуры (КГА) Юлии Киселевой, сейчас на каждого петербуржца приходится почти по 25 кв. м жилья. Этого показателя предполагалось достичь лишь к 2015 году, так что строительство идет немного опережающими темпами. К тому же платежеспособный спрос населения уже не поспевает за предложением. «В основном те, кто мог купить квартиры на свои или заемные деньги, уже сделали это. Теперь наша задача – помочь с улучшением жилищных условий социальным категориям граждан, которые сами не могут обеспечить себя жильем», – считает Юлия Киселева.

Тройной ассортимент

До сих пор существовало три основных схемы сооружения инфраструктуры, которые пока продолжают действовать. Первая – застройщик делает ее за свой счет, а потом город выкупает объекты по себестоимости. Например, в строящемся комплексе «Лен-СпецСМУ» под названием «Орбита» в Калининском районе предусмотрено два детских сада в общей сложности на 155 мест, которые компания намерена сдать в этом году. Потом их выкупит город. В рамках жилого комплекса, который возводит на Пушкинской улице в Шушарах «Дальпитерстрой», должно появиться шесть детских садов и одна общеобразовательная школа. Один сад компания уже построила. «ЛенРусСтрой» тоже сдал детсад в своем комплексе «Дудергофская линия» в поселке Горелово. Детсады, школы, поликлиники также предусмотрены в комплексах «Акварель» от «Лидер групп», «Южный» от «ГДСК», «Северная долина» от «Главстрой-СПб» и множестве других. Правда, никто из застройщиков не застрахован от того, что выкуп уже построенных объектов затянется на неопределенный срок. Так, например, в «Северной долине» школа застройщиком была сдана еще в прошлом году, и бывший губернатор Валентина Матвиенко обещала, что она откроется в сентябре 2011-го. Но этого не произошло до сих пор.

Второй вариант – подготовка застройщиком на территории будущего комплекса земельного участка, который в дальнейшем бесплатно передается городу для возведения социальных объектов. Однако строители избегают таких схем, чтобы не попасть в такую же ситуацию, как у «ЛенСпецСМУ» с его «Юбилейным кварталом». Компания еще в прошлом году передала городу земельные участки для строительства двух детских садов. Но город к строительству так и не приступил. Только в июне этого года на заседании правительства Петербурга было принято соответствующее решение. Вероятно, стройка начнется не раньше 2013 года, так как средства на нее нужно предусмотреть в городском бюджете. При этом сама компания «ЛенСпецСМУ» первый сад в «Юбилейном квартале» уже открыла. В проекте «Золотая гавань» (на пересечении улиц Яхтенной и Савушкина), который был сдан уже пять лет назад, такая же проблема со строительством школы. Застройщик передал городу подготовленный участок с проведенными коммуникациями, а школы до сих пор нет.

Поэтому УК «Перемена» («дочка» ГК «Балтрос»), которая сначала тоже должна была передать городу участки в «Новой Ижоре» и «Славянке» для строительства школ и детских садов, отказалась от этой схемы. В прошлом году компания заключила с правительством Петербурга соглашение о реализации проекта государственно-частного партнерства (ГЧП). Это третий вариант создания инфраструктуры. По такому пути намерена пойти компания «Колвэй», которая в прошлом году купила в Пушкине два участка общей площадью 109 га. Помимо домов на 14 тыс. жителей здесь появятся две школы и четыре детсада.

Гарантии города в рамках ГЧП позволяют застройщику получить банковские кредиты на строительство объектов, что уже и сделала УК «Перемена». Первые два детсада и школу в «Славянке» компания уже сдала. А вот с дорогами вышла заминка. Экс-глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов утверждал, что город сам построит дороги внутри комплексов «Балтроса» в рамках ГЧП. Однако новый вице-губернатор Петербурга Сергей Козырев опроверг эту информацию, заявив, что денег на это в бюджете не предусмотрено. «Перемена» ждет от Смольного вариантов решения этого вопроса, предложив ему свои.

Очевидно, что ни один вариант не гарантирует выполнения городом обещаний.

Де-юре все спокойно

Как говорят участники рынка, сейчас большинство застройщиков в той или иной степени вынуждены заниматься инфраструктурой, в основном тянуть инженерные сети. Однако если инвесторам придется самим создавать всю инфраструктуру, то стоимость жилого метра в домах возрастет на 400–500 USD, подсчитал генеральный директор «БКН-девелопмент» Леван Харазов. Это означает, что вместо нынешних 80 тыс. рублей

Мнение



Петр Кузнецов, директор инженеринговой компании «Конфидент»:

– Проблемы с инженерной инфраструктурой – один из главных барьеров, которые сдерживают развитие строительной отрасли. Санкт-Петербург в этом отношении можно условно разделить на две зоны, каждая из которых имеет свои особенности.

К первой зоне относятся центр и промышленный пояс. Их характерные недостатки – износ сетей, их дисбаланс и нехватка мощностей. Современный уровень развития отрасли позволяет решить эти задачи путем оптимизации схем подключения, использования щадящих технологий и интеллектуальных систем автоматизации.

Вторая проблемная зона – территории на окраинах города. Здесь инженеропера ждет полное отсутствие инженерной подготовки земель. На Западе прокладка сетей и ответвления от ближайшего шоссе – это государственные субсидии. У нас в большинстве случаев власти склонны возлагать эти обязанности на плечи застройщиков. Наиболее удачным решением на сегодня является создание ГЧП для совместного инвестирования в инженерную и социальную инфраструктуру.

(такова сегодня средняя стоимость квадрата в новостройке) жилье будет продаваться по 95 тыс. рублей за квадратный метр.

Это слишком существенное удорожание, которое сделает жилье еще менее доступным, чем сейчас. Поэтому застройщики будут искать возможности сэкономить за счет снижения качества строительства.

Проблема еще и в том, что необходимость строить инфраструктуру добавит множество бюрократических инстанций, которые придется проходить застройщикам. Это не только удорожает, но и затягивает процесс строительства. На согласование инженерии, которое нужно получить до выхода на стройплощадку, уходят месяцы.

Впрочем, застройщики не верят, что город действительно откажется от инфраструктурных вложений. Например, президент ГК «Ренова Строй Групп» Вениамин Голубицкий утверждает, что создание инфраструктуры на участке в 6 га, который компания купила у ЗАО «Терра Нова» на намывной территории Васильевского острова, его компания будет вести вместе с городскими властями. «У нас подписано соответствующее соглашение с губернатором Георгием Полтавченко. Мы надеемся на помощь города и федеральной власти», – заявил Вениамин Голубицкий.

На помощь города в освоении будущего намыва в Сестрорецком районе рассчитывает и Владимир Смирнов, генеральный директор ООО «Северо-Запад Инвест». Его компания получила право создания новых земель в Финском заливе в районе Лисьего Носа общей площадью более 370 га. По оценке Владимира Смирнова, только на инженерную инфраструктуру потребуется как минимум 20 млрд рублей. А кроме этого, надо будет построить школы, детские сады, поликлиники, здания для нужд районной и городской администрации и т.д. Всего на намыве появится 3 млн квадратов недвижимости, из которых 2 миллиона – жилые дома.

Пока никаких юридических подтверждений новой политики Смольного нет. Старые договоренности застройщиков с городом формально никто не отменял. Именно в отсутствие четкой системы взаимодействия, закрепленной на законодательном уровне, Владимир Копылов видит слабое место сферы жилищного строительства. Если бы обязательство сторон были урегулированы законодательно, участники рынка были бы застрахованы от того, что при смене власти политика Смольного поменяется на прямо противоположную.

финансы

«Конрад» спасет «Дом книги»

Лидия Туманова. Группа «Конрад» главы азербайджанской диаспоры в Петербурге Вагифа Мамишева вложит 580 млн рублей в спасение банкротящейся сети «Дом книги».



О привлечении нового инвестора для развития «Дома книги» сегодня сообщил глава комитета по печати Смольного Александр Лобков. Заявление было сделано на прошлой неделе перед зданием Арбитражного суда Петербурга, где должно было начаться слушание дела о признании банкротом ОАО «ТФ Санкт-Петербургский дом книги», которое на 100% принадлежит городу. Александр Лобков заявил, что оздоровить и развивать книжную сеть будет ООО «Дом книги». «В течение года инвестор собирается погасить долг компании в объеме 176 миллионов рублей (сейчас ни один из десяти магазинов сети не работает), а затем за пять лет расширить сеть до 15–20 точек», – сообщил чиновник, подчеркнув, что соглашение с инвестором будет подписано в течение месяца.

Кто стоит за ООО «Дом книги», Александр Лобков не сообщил, но дал понять, что с одноименной компанией, которая после реконструкции заняла Дом Зингера, принадлежащий на правах аренды до 2049 года Петербургскому агентству недвижимости (ПАН), инвестор-спаситель не имеет ничего общего.

По данным СПАРК, новая компания ООО «Дом книги» зарегистрирована 6 июня 2012 года и на 100% принадлежит Лейле Мамишевой. «Это родственница главы нашей компании», – сообщили в приемной группы «Конрад», которую возглавляет глава азербайджанской диаспоры Петербурга, советник губернатора Вагиф Мамишев. Сам бизнесмен сообщил, что холдинг «Конрад» вложит в развитие «Дома книги» 580 млн рублей (в том числе погасит долги компа-

нии). Взамен компания получит 49% акций ОАО «ТФ Санкт-Петербургский дом книги». Но контроль над компанией сохранит город. «Не могу сказать, что проект экономически привлекателен. Но я рассуждаю не только как бизнесмен, который считает деньги, но и как житель Петербурга. Мне безразлична судьба крупнейшей книжной сети культурной столицы России», – заявил Вагиф Мамишев, но признался, что для спасения «Дома книги» ему придется привлечь как собственные, так и кредитные средства.

Напомним, что инициатором банкротства ОАО «ТФ Санкт-Петербургский дом книги» выступили ООО «Северо-Западное книготорговое объединение» и ООО «Меркурий», аффилированные с московским издательским холдингом «Эксмо». В сентябре 2011 года они подали в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти совместный иск о банкротстве «Дома книги» за долг в 6,7 млн рублей. Проблемы у сети начались, когда она лишилась головной точки на Невском проспекте, 28, в Доме Зингера (после реконструкции в 2006 году здание заняло ООО «Дом книги», связанное с инвестором работ – компанией ПАН, а обороты ОАО «ТФ Петербургский дом книги» с 2008 по 2011 год упали с 284 млн до 51 млн рублей). Александр Лобков говорит, что возвращение сети в Дом Зингера – одна из целей города.

По словам Дениса Котова, гендиректора сети «Буквоед» (тоже аффилированной с издательством «Эксмо»), кредиторы, узнав о появлении инвестора, выразили готовность урегулировать конфликт без суда.

Фундамент современного города

Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн

Забивка ж/б свай различного диаметра

Инженерные изыскания

Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр. д.5
тел. (812)334-27-54 факс (812) 334-27-55
www.statica.ru e-mail: info@statica.ru

Свидетельство СРО №0239.01-2009-7814122498-С-003 от 30.03.2010

РЕКЛАМА

Неопределенность рождает неясность

Елена Зубова. Отсутствие четкой концепции перспективного развития Петербурга держит инвесторов в напряжении и не позволяет планировать деятельность на долгий срок. Пока администрация ищет компромисс между противоречивыми функциями города, центр северной столицы развивается вяло.

Участники конференции по коммерческой недвижимости CRE Summit и CRE St. Petersburg & Federal Awards обсуждали, что и как можно и нужно строить в исторических центрах городов, прежде всего – Москвы и Петербурга. Выводы неутешительные: похоже, ничего. Отсутствие четкой позиции властей и правил игры в этом сегменте рынка мешает девелоперам работать. Но правила появятся только вслед за концепцией развития города.

«Мы думаем над комплексным развитием исторического центра Петербурга, – обнадежила председатель комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Мария Смирнова. – Цель – сделать его туристическим, деловым, комфортным для времяпрепровождения и проживания. Сейчас идет работа над концепцией развития города. Только при поиске компромиссных решений мы добьемся гармоничного развития Петербурга».

То есть нет решения даже по принципиальному вопросу: будет Петербург развивать исторический центр или центр активности сместится на окраины.

По данным ЦСР «Северо-Запад», в крупных городах по всему миру доля новой застройки невелика – в основном это реконструкция старых кварталов и уплотнение. В частности, в Нью-Йорке новая застройка составляет 30%. Если Петербург сделает ставку на проекты комплексного освоения территорий, инфраструктура в центральной части окажется брошенной.

«Развивать новое – значит не вкладываться в старое. Тяжелая альтернатива», – рассуждают специалисты. «Город никогда не готов вкладывать большие деньги в развитие территорий», – успокаивает Людмила Рева, директор по развитию бизнеса компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

В центре города и сейчас «безумно тяжело работать», говорит



ИНВЕСТОРЫ СЕДУЮТ, ЧТО В ЦЕНТРЕ ГОРОДА «БЕЗУМНО ТЯЖЕЛО РАБОТАТЬ»

генеральный директор компании «Конфидент» Петр Кузнецов: из-за 90-процентной изношенности сетей доля инженерии занимает в проекте до 35%. По мнению г-на Кузнецова, надо бы перекладывать 400–500 км в год. Замена 1 км сетей обходится в 12 млн рублей.

Петербургские девелоперы уже не спрашивают, за чей счет это надо сделать.

Ожидая решений администрации, девелоперы лишены возможности планировать на долгосрочную перспективу. По мнению экспертов, город не выполняет свою задачу.

Нет мастер-плана, нет перспектив в генплане (он фиксирует сегод-

нящую ситуацию), нет идеи, что будет представлять собой Петербург, перечисляет директор дирекции девелопмента «Главстрой-СПб» Анастасия Козлова.

По словам генерального директора «БКН Девелопмент» Левана Харазова, городская администрация пытается увязать план развития с наличием денег. «Но проект долгосрочный (на 25 лет) – он к деньгам не привязан. Инвестор, девелопер найдет средства – при условии закрепления властями понятных правил игры минимум на 10–15 лет», – говорит он.

«Пока мы будем жить от смены губернатора до смены губернатора,

реализация долгосрочных проектов невозможна – это видно по сегодняшней ситуации в Москве и Петербурге», – резюмировал Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры».

Однако специалисты полагают, что есть и более щадящие власть методы работы в исторической части города. В частности, Анастасия Козлова предлагает для начала ввести в практику архитектурные коды – правила для реконструкции и строительства зданий в центре (цвет, материал, декор фасада и прочие элементы), которые

не позволят разрушить облик города.

В Москве найден более действенный – по крайней мере, на первый взгляд – способ. Руководитель специализированного государственного унитарного предприятия (СГУП) по продаже имущества города Москвы Тимур Зельдич рассказал: теперь на торгах инвесторы будут приобретать право аренды зданий с обязательством реконструкции и реставрации на 49 лет. Стимулом станет арендная ставка: как только реставрационные работы будут окончены и здание поступит в эксплуатацию, арендная ставка опустится до 1 рубля за квадратный метр в месяц.

«Государство дает возможность вложить деньги и получить прибыль. В отличие от предыдущих городских властей новые говорят: "У нас много социальных задач. Хотите поучаствовать? Взамен мы разрешаем строительные объекты в центре – но только приоритетных объектов – жилья и гостиниц", – озвучил Тимур Зельдич городскую программу.

К сожалению, полумеры, по мнению участников рынка, кардинально ситуацию не улучшат. «Никто не слышит и не спрашивает мнения рынка», – констатирует Анастасия Подакина из компании «Галс-Девелопмент».

«Прежде всего власти должны выбрать приоритеты развития города, сделать их понятными для инвестора. Тогда коммерческий сектор сможет адаптировать под них свои планы», – уверена Анастасия Козлова.

Отсутствие стратегии развития города приводит к конфликту с общественностью и не позволяет появиться новым ярким проектам, добавила Анастасия Подакина.

Только стратегия позволит эффективно развивать города, сохранять их исторический облик и строить новые объекты, уверены игроки рынка.

редевелопмент

Набережная перспектива

Александра Таирова. Setl City приступает к строительству МФК Riverside. Многофункциональный комплекс Riverside будет расположен на Ушаковской набережной, 3, корп. 1, лит. Н. Участок был приобретен у московской компании, которая также планировала построить здесь МФК с акцентом на коммерческую составляющую.

Общая площадь МФК, который собирается возводить Setl City, составит около 180 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект оценивается более чем в 10 млрд рублей. Сроки окупаемости в компании не называют.

На участке площадью 6,8 га компания планирует возвести шесть жилых зданий с квартирами бизнес- и премиум-классов, гостиницу, офисный центр, детский сад и крытую автостоянку. Строительство будет вестись в три очереди. Ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на IV квартал 2014 года.

Застройщиком проекта будет Setl Group. Завершение строительства всего комплекса намечено на начало 2017 года. Продажи квартир уже идут, эксклюзивным брокером проекта выступает «Петербургская недвижимость». На данный момент, на нулевой стадии проекта, стоимость квартиры находится в диапазоне от 115 до 250 тыс. рублей за кв. м. Предполагается, что жилая часть будет представлена бизнес и премиум-классом.

Жилая зона комплекса общей площадью 100 тыс. кв. м включает в себя здание в форме

заглавной буквы греческого алфавита омега и пять зданий точечного типа. Проектом предусмотрены квартиры от одной до шести комнат, в том числе видовые апартаменты с террасами на последних этажах зданий. Квартиры будут передаваться покупателям с подготовкой под чистовую отделку. Также запланировано возведение просторного крытого паркинга площадью около 50 тыс. кв. м на 1162 машиноместа с эксплуатируемой кровлей. Кроме того, в составе МФК Riverside будут возведены восьмизэтажное здание го-

стиницы и пятиэтажный офисный центр.

В рамках первой очереди строительства будет возведен новый двухэтажный детский сад на 140 мест с бассейном. Планируется, что детсад будет муниципальным, но по какой схеме это будет реализовано, пока неясно. Если компания сама выступит застройщиком, то здание нужно будет передавать на баланс комитета по управлению городским имуществом. Не исключается, что детский сад может быть частным.

МФК Riverside возводится на территории бывшего Ленинградского Северного завода. Это пятый проект редевелопмента промышленных территорий в портфеле Setl City. Особых сложностей в части редевелопмента в компании не отмечают. Рекультивацию участка проводить не придется, так как производство Северного завода было нетоксичным. Девелопер уже начинал подготавливать площадку для строительства.

Власти вернулись к храму у озера

Надежда Степанова. В Ленинградской области, на берегу Ладожского озера, власти намерены восстановить давно утраченную церковь Тихвинской иконы Божией Матери. Для этих целей создан благотворительный фонд, попечителями которого в числе прочих стали министры транспорта и энергетики.

Каменная церковь была заложена в селе Путилово в Кировском районе Ленинградской области в июне 1784 года. Автор проекта – архитектор Е. Т. Соколов.

В 1825–1861 годы к церкви были пристроены новые алтари, ризница и придел Всемилостивого Спаса, четыре деревянных, обитых железом купола. Храм был признан одним из выдающихся образцов деревенского классицизма.

Во времена советской власти церковь подвергли поруганию, большинство икон были вынесены и сожжены в ближайшей пекарне. С тех пор храм был предан забвению до 2011 года.

В феврале 2011 года Митрополит Санкт-Петербургский и Ладожский Владимир дал благословение на восстановление разрушенного храма в селе Путилово.

Восстановлением церкви занялись представители федеральной и городской власти. Для сбора средств на воссоздание храма создан благотворительный фонд «Возрождение церкви Тихвинской иконы Божией Матери». В его попечительский совет вошли

министр транспорта Максим Соколов, заместитель министра транспорта Николай Асаул, член Совета Федерации от Ленинградской области Андрей Молчанов, заместитель министра внутренних дел Виктор Кирьянов, министр энергетики Александр Новак, представители духовенства владыка Петергофский Маркелл (Герман Геннадьевич Ветров), епископ Петергофский, vicарий Санкт-Петербургской епархии и протоиерей Вячеслав Харинов.

Заказчиком по проектированию от благотворительного фонда стала компания ООО «Инвест-Консалт», а заказчиком по строительству – ООО «Паритет-Групп». По результатам проведенного тендера генеральным проектировщиком и генеральным подрядчиком проекта выбрана компания ООО «Геоизол».

По информации «Геоизола», перед началом реставрационных работ были проведены инженерно-геологические изыскания для определения несущей способности грунтов и инженерно-экологические изыскания



для принятия проектных решений с учетом мероприятий по охране окружающей среды.

«Первым шагом к восста-

новлению церкви Тихвинской иконы Божией Матери стало проведение противоаварийных работ, включивших в себя расчистку

территории внутри храма от мусорных завалов, вырубку деревьев и кустарников на крыше и стенах здания, разбор завалов, устройство временных несущих деревянных конструкций подкружалывания сводов и арок, укрепление стен и колонн, а также возведение временной кровли для возможности дальнейшего восстановления церкви», – говорит генеральный директор ООО «Геоизол» Елена Лашкова.

В результате обследования технического состояния строительных конструкций и в ходе разбора завалов подрядчики обнаружили фрагменты изразцов печей и карнизов.

Прилегающая территория сада была расчищена, идут работы по восстановлению исторической дренажной системы на территории Прицерковного сада. Срок окончания первоочередных противоаварийных работ – октябрь 2012 года.

В перспективе проекта планируется воссоздание 40-метровой колокольни церкви, восстановление четырех деревянных барабанов, крестов на куполах и колокольне.

МНЕНИЕ



Александр Перминов, генеральный директор ООО «Паритет Групп»:

– Важным для проекта я считаю решение по предварительному отбору компании для создания оптимального варианта реставрации. На основании результатов технического обследования состояния строительных конструкций и исторической справки были разработаны предпроектные решения по восстановлению церкви. Основными критериями выбора стали оптимальность предлагаемых решений с учетом важности сохранения конструкций церкви и ее восстановления, стоимость и сроки работ. Предварительная работа позволила выбрать лучший из предложенных вариантов решения по восстановлению церкви и перейти к дальнейшим работам. При этом по результатам государственной историко-культурной экспертизы, которая проводится в настоящее время, в предложенное предпроектное решение могут быть внесены определенные изменения, но принципиальная концепция и сроки выполнения работ, я уверен, останутся неизменными.

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

в конкурсе и выставке
«ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 2012»
12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
в рамках:
BalticBuild
УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:
Комитет по строительству
Правительства
Санкт-Петербурга

При поддержке:
ООО «ПРИМЭКСПО»
Тел.: +7 (812) 380 6013/05/04
Факс: +7 (812) 380 6001
E-mail: innovation@primexpo.ru

При содействии:
Генеральный информационный партнер:
Клостронт.ру

РЕКЛАМА

BalticBuild
16-я Международная строительная выставка

НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ

«Битва технологий»: соревновательные презентации в защиту продукции и технологий

Активная демонстрационная площадка: мастер-классы, показы, консультации, дискуссии

Конкурс «Инновации в строительстве»

ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО, ИННОВАЦИОННО!

Организаторы: **primexpo** **lenexpo** +7 812 380 6017/04 **www.balticbuild.ru**

Генеральный отраслевой партнер: **Клостронт.ру**

Генеральный медиа-партнер: **Сделай сам**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

РЕКЛАМА

A city

V Международный Форум градостроительства, архитектуры и дизайна

A.city – Выставка **A.city – Конференция**

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРИБРЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

УВИДЕТЬ ЛУЧШЕЕ, ОБСУДИТЬ ВАЖНОЕ!

Организаторы: **primexpo** **lenexpo** **www.balticbuild.ru**

Координатор: **ЦДКС** +7 812 635-70-15/16, info@cdkcenter.ru

Генеральный отраслевой партнер: **Клостронт.ру**

Генеральный медиа-партнер: **Сделай сам**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Интернет-партнер: **Сделай сам**

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

РЕКЛАМА

Качество ручной сборки

Марья Гржибовска. На прошлой неделе Петербургский строительный центр собрал за круглым столом строителей, экспертов и производителей. Ведущие специалисты дискутировали на тему: «Кирпичный дом. Как обеспечить качество строительства и качество жизни?»

Примерно 30% всего домостроения Петербурга приходится на кирпич. О том, что материал будет продолжать набирать популярность, свидетельствует и появление новых современных заводов – так, недавно запустил мощности РЗКИ; строит новое производство в Никольском «Группа ЛСР». К сожалению, проблема качества до сих пор остается актуальной. Неутешительной статистикой поделился начальник управления государственного строительного надзора Вячеслав Захаров: только с января по июнь 2012 года при проведении проверок объектов капитального строительства Служба выявила множество нарушений, в основном связанных с качеством. Общая сумма штрафов за 5 месяцев составила около 28 млн рублей, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года она выросла на 40%. «Недавно мы столкнулись с ситуацией, когда на объекте заведомо принимали выбракованный материал, выдавая его за товарный кирпич, – комментирует Вячеслав Захаров. – Компания наказана по всей строгости закона, назначена дополнительная лабораторная проверка по исследованию всех конструкций, думаю, последуют и другие меры – вплоть до разборки здания. Часто встречаются отклонения по вертикали в кирпичной кладке, они достигают 15–30 сантиметров, но однажды я видел и 65 сантиметров».

Поскольку государственный надзор за качеством строительных материалов отменен, компаниям с репутацией приходится самостоятельно контролировать производства. Например, все предприятия компании



ЗАО «Беатон» оборудованы аттестованными лабораториями, испытания растворных смесей проходят в соответствии с ГОСТ 28013-098. «Несмотря на то что производство смеси не такое высокотехнологичное и экономически емкое, как у кирпича, от нее зависит качество кладки, – говорит начальник отдела маркетинга ЗАО «Беатон» Деламарттер Скотт Гэрра Алексей Гильермо. – Для растворов мы используем только сильные пески с модулем крупности 1,4–1,8. В лабораториях проходит испытания и цемент: его исследуют на густоту, сроки схватывания и прочность. При неудовлетвори-

тельных результатах партия возвращается поставщику».

Руководитель направления перспективного развития объединения «Победа ЛСР» Юрий Лапшин отмечает, что главным параметром кирпича является его морозостойкость. Количество циклов замораживания и оттаивания, которое продукция может выдержать без разрушения, и определяет долговечность здания. «Несмотря на то что большинство российских кирпичных заводов достигли показателя 50, а некоторые и 75 циклов, то продукция, которую мы поставляем "Строительному тресту", имеет морозостойкость Ф-100.

Это заслуга наших глины и технологов. Смело можно говорить, что наши кирпичные дома простоят 100 лет и дольше», – добавляет он. ЗАО «Строительный трест» является единственной в Петербурге компанией, которая уже 20 лет строит исключительно из кирпича. По мнению заместителя генерального директора Беслана Берсирова, залог качества – во взаимодействии и понимании между застройщиком и производителем. «Мы сотрудничаем с "ЛСР" с самого создания, – поясняет он, – и постоянно подталкиваем партнеров к тому, чтобы они улучшали качество материалов. Бывали случаи, когда мы вынуждали или просили сделать кирпич специально для нас. Сейчас будем просить Группу, чтобы они изготовили для нас кирпич 2 НФ толщиной 10 сантиметров».

Построить хороший дом невозможно без умелых рук: одновременно с круглым столом на площадке строящегося ЗАО «Строительный трест» ЖК «Невский стиль» прошел конкурс «Лучший каменщик – 2012». Ежегодное соревнование среди профессионалов нацелено на повышение престижа рабочих профессий. Каменщики продемонстрировали свои навыки при выполнении кирпичной кладки по специальному заданию. Всего в конкурсе было зарегистрировано 12 участников из строительных компаний, победителем в номинации «Лучший каменщик» стал Анатолий Зудин из ООО «ГСК № 1» («Строительный трест»). А лучшим учащимся по специальности каменщик выбрали Александра Позднякова, студента второго курса СПб ГБОУ НПО «Профессиональный лицей Метростроя».

перспективы

Дела подземные

Мария Безух. Международный форум по комплексному освоению подземного пространства мегаполисов собрал в Петербурге специалистов со всего мира. Европейцы делились достижениями, а российские строители больше внимания уделили проблемам.

По существующим для городов-мегаполисов нормативам, примерно 20–25% от общей площади возводимых объектов должно приходиться на подземную инфраструктуру.

В европейских странах этого стандарта придерживаются: около 70% отапливаемых гаражей, 80% складов, 50% архивов и 30% предприятий сферы обслуживания находятся под землей.

В России дело обстоит иначе. Эксперты уверены: если не приступить к развитию подземного пространства в ближайшее время, то через несколько лет все крупные города, и Петербург в частности, ждет коллапс. «Подземное строительство – это единственный способ решить проблемы Петербурга, – говорит генеральный директор НП «Объединение подземных строителей» Сергей Алпатов, – в первую очередь транспортные, инженерные и инфраструктурные. Земельные ресурсы для традиционного строительства практически исчерпаны». По мнению специалистов, необходимо строить тоннели, мосты, комплексные пересадочные узлы. При планировании градостроительного пространства необходимо заранее учитывать и подземное.

Оплачено государством

В Мадриде все надземные развязки опускают под землю. Монреаль славится целым подземным городом площадью около 18 млн кв. м. Власти Пекина разработали программу, по которой до 2020 года весь транспорт уйдет с поверхности земли. Как правило, подобные проекты финансируются из государственных источников. Партнер голландской компании West 8 Мартин Биевенга продемонстрировал реализованные в Нидерландах и Испании подземные проекты.

«Зона в Маастрихте была определена как высокоскоростная дорога с плотным движением, перерастающая в федеральную трассу между Нидерландами и Францией, – говорит Мартин Биевенга. – Перейти дорожку пешеходам было невозможно, поэтому правительство Франции и Голландии совместно с муниципалитетами инициировали строительство трассы под землей».

Второй по масштабу проект был инициирован мэром Мадрида и позволил убрать движение по обоим берегам загрязненной реки под землю. По словам Мартина Биевенга, строительство осложнялось и тем, что прямо на берегу высит-



АНДРЕЙ ПАНФЕРОВ СЧИТАЕТ, ЧТО ЗА ПОДЗЕМНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ – БУДУЩЕЕ

ся старинный Королевский замок. Теперь над тоннелями протяженностью 300 км высажены деревья, способные выжить в сложных почвах.

В планах развития Амстердама – строительство шестиуровневых тоннелей под каналами длиной 50 км. По мнению голландского подземщика, строить под водоемами дешевле всего, так как там отсутствует инженерная инфраструктура.

Забывтый элемент

В российских реалиях подземное строительство – единствен-

ный несправедливо забытый элемент, способный разрешить ряд проблем. «Это и реновация центра, и транспортная доступность, и создание комфортных зон проживания, – говорит генеральный директор ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» Андрей Панферов. – Мы точно так же можем убрать под землю все паркинги в центре, обеспечив инвестору технические условия для расселения домов в историческом центре. По новым нормативам застройщику необходимо предоставлять озеленение и машиноместа, а их просто некуда деть, поэтому це-

лые кварталы превращены в трущобы».

Кстати, генеральная схема планировочной организации подземного пространства Ленинграда была разработана еще в 1977 году. Документ на много лет обогнал мировой опыт: в нем были составлены схемы и карты применяемых к тому или иному участку технологий. Были спрогнозированы и рассчитаны все будущие конгломерации и агломерации, подлежащие заселению и освоению, а также инженерно-транспортные нагрузки. На основании этого и была составлена комплексная схема генерального плана. Осталось его актуализировать. По мнению специалистов, при грамотном комплексном подходе это можно сделать за три года.

По мнению подземщиков, первоначально нужно создать транспортный каркас: строить вылетные магистрали, подземные тоннели и путепроводы, организовать маршруты непрерывного движения без светофоров. Кроме того, изменений потребует и нормативная база: единственный документ, регламентирующий сегодня сферу подземного строительства, – это закон о недропользовании. Который вовсе не страхует риски инвестора.

Стоит особняком

Валерия Битюцкая. Российский аукционный дом (РАД) готовит к торгам особняк А. М. Бракгаузена. Дата торгов еще не назначена. Эксперты полагают, что реконструкция и приспособление под наиболее вероятную гостиничную функцию вызовет немало сложностей и потребует значительных вложений.

Памятник архитектуры (выявленный объект культурного наследия «Особняк А. М. Бракгаузена») расположен на набережной Лейтенанта Шмидта, 3. Это историческая часть города неподалеку от Благовещенского моста. Российский аукционный дом дату торгов еще не назначил. В процессе реализации проекта существует возможность увеличения общей площади здания до 3 тыс. кв. м. Все работы по объекту подлежат согласованию. Площадь участка – 1,6 тыс. кв. м, здания – 2059,4 кв. м. Начальная стоимость – 235 млн рублей. В настоящий момент объект является жилым, квартиры расселены.

Дмитрий Альтбрегин, начальник департамента по работе с имуществом частных собственников РАД, полагает, что один из очевидных вариантов реставрации здания – под мини-отель. «Прекрасные виды с набережной и достопримечательности в нескольких минутах ходьбы будут пользоваться спросом у гостей города. Также характеристики объекта позволят инвестору разместить в нем офис, банковское отделение, частную медицинскую клинику. Впоследствии покупатель может произвести ремонт особняка под жилье премиум-класса».

Участники рынка говорят, что особняк А. М. Бракгаузена, являясь памятником архитектуры, сейчас находится в плачевном состоянии, поэтому потенциальному покупателю нужно будет вложить крупные средства в его реставрацию. Девелопмент исторического объекта – достаточно трудоемкое и капиталоемкое занятие: необходим мониторинг окружающей застройки, соблюдение высотного регламента, сохранение архитек-

турного облика здания. Из очевидных плюсов можно отметить удачное расположение объекта – в центре города, рядом с Невой. Транспортная доступность достаточно хорошая, однако на набережной часто скапливаются пробки, и ближайшая станция метро находится в 15 минутах ходьбы.

«Ввиду плачевного состояния объекта, его высокой архитектурной ценности и насыщенности охраняемыми элементами, стоимость реконструкции и достройки здания под офисно-представительскую функцию или отель уровня 4 звезды, что будет наиболее вероятным использованием объекта, может составить до 3 тысяч долларов на квадратный метр будущей площади. Таким образом, общий объем инвестиций может составить примерно 7,5 миллионов долларов, – считает Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest. – Соответственно, приобретая здание по цене в 235 миллионов рублей сегодня, инвестор должен будет продать его через три года реконструированным за 11–12 тысяч долларов. Это вполне реально». При таких условиях стартовую цену торгов можно считать разумной для консервативного инвестора. При оптимистическом взгляде на последующую реконструкцию и возможности продажи или использования здания под себя инвесторы могут увеличить первоначальную стоимость на 60–80%. «Это ценовой предел, за которым начинается нереальный торг, часто заканчивающийся отказом участника от заключения договора», – говорит Екатерина Марковец.

Основная сложность, которая будет связана с реализацией объекта, – это работа с ко-



митетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры и соответствующие сметы затрат и проблемы с согласованием расширения здания. «Может потребоваться восстановление интерьеров по эскизам и фотографиям. Восстановительные работы должны будут проводиться как внутри особняка, так и снаружи, их стоимость может составить от 1,5 до 2 тысяч долларов за квадратный метр», – прогнозирует Елена Прозорова, консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris в ассоциации с CBRE.

Г-жа Прозорова также полагает, что особняк может быть приспособлен под мини-отель. «В этом случае следует учитывать высокие требования к гостиничному обслуживанию и наличию в здании определенных служб», – говорит она. – Кроме того, рядом с объектом располагается отель Sokos, представляющий

собой более массовый сегмент, а также проект мини-отеля в особняке Трезини на Университетской набережной». Таким образом, можно сказать, что конкуренция среди отелей в этом микрорайоне достаточно высокая. Для отеля местоположение выигрышное, есть возможность создания видовых номеров, исторические интерьеры могут привлечь искушенных посетителей.

Михаил Гуцин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, считает, что в качестве потенциальных покупателей можно выделить компании, которые ищут резиденцию для себя, и в качестве альтернативы отмечает, что объект может быть приспособлен под жилой дом. Однако специалисты сходятся во мнении, что в любом случае реконструкция достаточно сложная и потребует внушительных инвестиций.

ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ

PROESTATE®

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

Россия, Санкт-Петербург

Международный инвестиционный форум по недвижимости

ЛОНДОН ОМСК
ТАЛЛИНН
НЬЮ-ЙОРК
МОСКВА
ХЕЛЬСИНКИ
УЛЬЯНОВСК
НОВОСИБИРСК
НИЖНИЙ НОВГОРОД
ВОЛГОГРАД
ЯРОСЛАВЛЬ
ИРКУТСК МАДРИД
САМАРА
УФА
ВЛАДИВОСТОК
МАЙАМИ
БУДАПЕШТ
ЧЕЛЯБИНСК
КАЗАНЬ
ПЕРМЬ
ТОЛЬЯТТИ
РОСТОВ-НА-ДОНУ
РОТТЕРДАМ
ТОМСК ВЕНА
ГАМБУРГ
КАЛИНИНГРАД
РИГА КАЛУГА
ТЮМЕНЬ
ВОРОНЕЖ
БЕРЛИН ПСКОВ
ВАРШАВА
КРАСНОДАР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЧИКАГО
ЕКАТЕРИНБУРГ
ХАНТЫ-МАНСИЙСК ТВЕРЬ
АРХАНГЕЛЬСК

+7 (495) 668-09-37

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640-60-70



ВТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ



Schneider Electric



HANNES SNELLMAN



Rumpu



практикум

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

Необходимо ли при прохождении экспертизы проекта по строительству жилого дома иметь согласованное Роспотребнадзором использование земельного участка (ИЗУ)?

С 21 октября 2011 года санитарно-эпидемиологическое заключение на использование земельного участка не требуется в соответствии со статьей 31 Федерального закона от 19.07.2011 № 248-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с реализацией положения Федерального закона "О техническом регулировании"», который исключает пункт 3 статьи 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Также обращаем внимание, что для рассмотрения проектной документации строительства жилого дома для оценки размещения объекта вне планировочных ограничений необходимо представить ситуационный план М 1:2000, выданный комитетом по градостроительству и архитектуре, с приложениями, в том числе с информацией о санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов.

Необходимо ли представлять на государственную экспертизу в составе проектной документации разделы «Энергоэффективность» и «Проект организации строительства»?

Разделы «Энергоэффективность» и «Проект организации строительства» в обязательном порядке представляются на государственную экспертизу только по объектам, строительство и реконструкция которых ведется с привлечением бюджетных средств.

Для остальных объектов государственная экспертиза данных разделов осуществляется в соответствии с заданием на проектирование заказчика.

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

спор

Статусные рамки

Алексей Миронов. Коллегия комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры признала здание бывшего детского сада на Большой Разночинной улице, 27 выявленным объектом культурного наследия. Собственник здания такому решению не рад.

Коллегия КГИОП приняла решение согласовать результаты историко-культурной экспертизы, выводы которой привели к тому, что здание достойно охранного статуса. Теперь, как пояснили в комитете, для придания статуса выявленного объекта культурного наследия необходимо издать соответствующее распоряжение. Это техническая процедура, и здание практически наверняка уже официально войдет в перечень в ближайшие дни.

Бывшее дошкольное учреждение – образец стиля конструктивизма. Оно спроектировано архитектором Любарским и построено в 1932–1938 годы.

В настоящее время его занимает Невский институт языка и культуры (НИЯК). Негосударственный вуз пользуется им по договору аренды, заключенному с прежним собственником здания – структурами Газпрома. Газовикам же здание досталось за долги, так как сад был ведомственным от фабрики «Красное знамя».

Нынешний владелец недвижимости – ООО «Приморский-строй» – давно пытается выселить НИЯК. На его месте (а это сердце Петроградской стороны) было запланировано строительство жилого комплекса.

Как раз очередную попытку выселения ожидали в день заседания коллегии. Движение «Живой город» выставило пикет, где протестовало против планов собственника. Градозащитники считают, что выселение вуза, поддержку которому обещал губернатор города, снимет последнее препятствие перед сносом здания.

Фактический собственник компании «Приморский-строй» Денис Котляр объяснил, что даже если зданию и придадут статус, исключая возможность его сноса, это никак не отменит решение суда о выселении НИЯК. Коллегия КГИОП не решает вопрос о собственности. Договор с институтом расторгнут, действующее решение суда об этом есть. Исполни-

тельный лист от 1 декабря 2011 года передан судебным приставам. Почему по нему не было никаких действий, в «Приморском-строе» не знают. Кроме того, отметил г-н Котляр, компания-собственник сомневается в том, что для придания охранного статуса есть какие-либо основания. Возможно, действия КГИОП будут обжалованы в судебном порядке.

«Вся экспертиза прошла за считанные дни, без нас. Если бы не было интересанта, она проходила бы гораздо дольше, – уверен Денис Котляр. – Вряд ли здание экс-детсада – из тех, что украшают город. Это памятник конструктивизма? Но ведь и хрущевки можно объявить памятниками, имеющими историческую ценность! Где были градозащитники, когда дом на Большой Разночинной капитально отремонтировали десять лет назад?»

Он подозревает, что действия КГИОП – это что-то вроде мести НИЯК, попытка хлопнуть дверью. И вообще ситуация, по его мнению,



не с лучшей стороны характеризует инвестиционный климат северной столицы. Права собственника не уважают. Вдруг появляются административные решения, ограничивающие права владельца.

«Приморский-строй» пытается позиционировать себя как социально значимую компанию. Под новый 2012 год компания силой и без исполнительного листа пыталась захватить здание. Дошло до того, что был перерублен силовой кабель и запитанный через него соседний действующий детсад остался без света.

После этого губернатор Георгий Полтавченко и сделал заявление, что берет ситуацию под контроль.

«Мы были не против передать здание в собственность города, под детское учреждение, но за компенсацию по рыночной цене. Однако денег под это в бюджете города нет. Обсуждался и другой вариант: компания включает детский сад в проект возводимого жилого комплекса и передает

детское учреждение городу бесплатно», – говорит Денис Котляр.

Ректор НИЯК Марина Диброва прокомментировала ситуацию совсем в другом свете. По ее словам, она борется за сохранение здания: «Институт как образовательное учреждение будет жить, даже если нам придется съехать! Мы в этом здании выполняем свой гражданский долг, как педагоги воспитываем у студентов социальную ответственность, не подумайте, что это пафос».

Суды, по ее словам, принимают странные решения, а в аудиозаписи заседаний есть признаки монтажа. Началось это дело давно как попытка рейдерского захвата бизнеса вуза, а вовсе не здания. После неудачи дом был перепродан, затем уже новый инвестор попал в неприятную ситуацию. НИЯК, как утверждает ректор, за многие годы работы доказал свою состоятельность. И даже если вузу придется обосноваться в другом месте, он не пропадет.

тяжба

БСГ выводят из игры

Алексей Сахно. Компания «Европолис Балтик рус» настаивает на процедуре банкротства ООО «Балтийская строительная группа» (БСГ). Соответствующее заявление поступило в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Заявление компании «Европолис Балтик Рус» – продолжение давней судебной истории, связанной с БСГ.

По данным картотеки арбитражного суда, ранее «Европолис Балтик рус» судился с БСГ, требуя возврата не отработанного по договору подряда аванса.

Год назад Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти удовлетворил исковое заявление, приняв решение взыскать с БСГ 4,3 млн рублей, включая 465 тыс. рублей в качестве процентов.

ООО «БСГ» зарегистрировано в поселке Боль-

шая Ижора Ломоносовского района Ленинградской области.

По данным СМИ, «Европолис Балтик рус» и БСГ сотрудничали в проекте застройки территории бывшего садоводства «Полюстрово» (располагалось на Полюстровском проспекте, 80, неподалеку от станции метро «Лесная»). Партнеры еще в 2004 году предполагали реализовать здесь строительный проект. Причем проект продвигался со скандалами: звучали обвинения в рейдерских захватах и понуждению садоводов к продаже участков.

В 2006 году еще одна близкая к партне-

рам структура анонсировала строительство на Полюстровском, 80 многофункционального торгово-развлекательного комплекса «Кантемировский». В 2008 году, под данным СМИ, проект завис, и не только из-за кризиса, но и из-за арестов участка.

В настоящее время на территории садоводства торговый центр возводит Fort Group. В этой компании уточнили, что приобрели участок в 2010 году у фонда Europolis (по сообщениям СМИ, это австрийский пенсионный фонд, а «Европолис Балтик рус» – его российское юрлицо). При этом ни «Европолис Балтик рус», ни БСГ не входят и никогда не входили в Fort Group, подрядчиками ее не были, и подробностей их взаимоотношений нынешний обладатель прав на проект не комментирует.

Сейчас Fort Group занимается выбором подрядчика, рассчитывая завершить «Кантемировский» в 2014 году. Проект ТРК выполнило британское архитектурное бюро Charman Taylor, в комплексе будет 128 тыс. кв. м.

Рантье идет на стройку за 50 %

Михаил Алексеев. Пытаясь найти точки для выгодного приложения свободных капиталов, граждане давно смотрят на недвижимость. Среди инвесторов в недвижимость есть прослойка активных игроков, несущих деньги в строительные компании.

«Будущие» квадратные метры стоят заметно дешевле реальных, потому выгода от инвестиций может быть гораздо выше, чем при покупке для сдачи в аренду, где светит 8% годовых от квартплаты плюс доход от подорожания объекта. При этом активные инвесторы продают квартиры либо сразу же, как только получают свидетельство о собственности, либо когда дом близок к завершению. Они рассчитывают на двойной выигрыш: во-первых, жилье реализуется по цене готовых, а не виртуальных метров (или близко к ней), а во-вторых, за время строительства жилье на вторичном рынке успевает подорожать.

«Активные рантье» зарабатывают на том, что берут на себя массу рисков: помимо тех, что есть у любого дольщика, это и дополнительные – проект может быть неудачным и потому будет плохо котироваться на вторичном рынке.

Для инвестора квартира становится как бы депозитом или облигацией. Правда, с гораздо большим риском и в несколько раз большей доходностью. Вкладчику банка редко где предложат 12% по рублевому вкладу. А вот удачная инвестиция в строящееся жилье может дать и 30%, и 50% годовых.

И еще любопытный момент – подоходный налог. Разница цены покупки и продажи – объект для обложения. Но это по закону. А фактически проверить его исполнение государству сложно.

Манящий процент

Руководитель отдела агентских продаж группы компаний «Ярус-Недвижимость» Александр Чумак говорит: «Кто год назад вычислил лучшие объекты, получил до 80 процентов годовых». Например, однокомнатная квартира-студия, купленная на стадии открытия продаж за 1,3 млн рублей, была недавно перепродана за 2,29 млн рублей. Срок вложений – год плюс квартал, таким образом, доходность без учета налога – 62%.

Сейчас, продолжает Александр Чумак, ожидаемая доходность по таким вложениям – только от 25 до 35% годовых. С ним согласен руководитель департамента новостроек «НДВ СПб» Денис Гусак: «Выгода при входе в проект на начальной стадии устройства котлована до момента, когда дом готов на 80 процентов, может составлять до 30 процентов».

«Безусловно, покупка жилья на начальном этапе строительства очень выгодна. В среднем стоимость на жилье за период его строительства растет на 15–20 процентов», – поддерживает директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate Наталья Комиссарова.

Генеральный директор компании London Real Invest Зоя Захарова согласна с коллегами: «Стоимость



КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ РАВНОСИЛЬНЫ ОБЛИГАЦИЯМ

жилья с момента начала строительных работ и до момента сдачи дома в эксплуатацию может вырасти до 25 процентов».

Самый осторожный из опрошенных – директор по продажам ООО «Главстрой-СПб» Михаил Бузулуцкий. Он говорит, что необходимо различать природу ценных бумаг или иных биржевых инструментов от недвижимости. Но при этом надо учитывать, что результат от вложений в недвижимость зачастую не оправдывает ожиданий. Он может быть как лучше, так и хуже.

«Времена бурного роста цен на недвижимость прошли, рынки стабилизировались. Ценовая премия за риск сведена к минимуму, и недвижимость в России сегодня является в первую очередь прекрасным инструментом сбережения. Возможности заработка ограничиваются 10 процентами годовых, что, пожалуй, сопоставимо с консервативным банковским депозитом», – полагает г-н Бузулуцкий.

Объекты для денег

В качестве объектов для извлечения прибыли частными инвесторами Александр Чумак рекомендует новостройки массового сегмента в Петербурге или ближних муниципалитетах области, являющихся фактически частью агломерации северной столицы.

Это должны быть максимально ликвидные объекты, рассуждает он, лучше всего – однокомнатные квартиры комфорт-класса минимального метража. Строительство дома должно идти по 214-му федеральному закону, причем брать нужно жилье по договорам доле-

вого участия, так как в ЖК риск несоблюдения сроков выше.

Наиболее удачными моментами входа может быть старт проекта с продажей через 8–12 месяцев или же стадия 60–70% готовности с продажей – на 100% построенного жилья, но до стадии оформления собственности, полагает он.

«Частным инвесторам наиболее выгодно вкладывать средства на стадии старт-апов проектов. Очевидно и то, что инвесторы всегда стремятся покупать ликвидные квартиры и увеличение количества инвестиционных сделок является оценкой качества проектов, которые выводятся девелоперами на рынок», – отмечает директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Зоя Захарова советует: прежде чем вкладываться в жилую недвижимость, необходимо проанализировать качество работы выбранного застройщика, почитать историю компании и пр.

Также важным фактором при выборе инвестиционной квартиры является локация строящегося объекта.

«Не забывайте о юридических нюансах. Рисков меньше, если приобретать жилье по 214-ФЗ, но зачастую без него работают и достойные компании, и их предложение также заслуживает доверия», – сказала г-жа Захарова.

«Сегодня в регионе я бы мог назвать десять крупных строительных компаний, которые вполне надежны и которые работают в этом сегменте и по этим правилам», – утверждает Александр Чумак.

«Один из самых значимых факторов – это надежность и репутация

застройщика. Существуют компании, которые положительно проявили себя в кризис: у них не было замороженных проектов, темпы и объемы строительства были высокими», – говорит Зоя Захарова.

Зачем нужен брокер

«Рантье должен ловить наиболее привлекательные цены для входа в проект. Строительные компании часто проводят специальные акции, например, когда открывают продажи. Риэлтор и нужен для того, чтобы найти такой объект. Использование их дает выгоду, покрывающую агентский процент. Кстати, при заключении договора на квартиру проценты, естественно, не берутся, но вот при продаже их придется заплатить (до 5 процентов), – комментирует Александр Чумак. Практически те же слова сказали Наталья Комиссарова и Зоя Захарова, ссылаясь на многогранность рынка.

Понятно, что риэлторы и будут доказывать необходимость своих услуг. Но, если честно, купить квартиру в строящемся доме можно и самому, без посредников. А вот продать – вряд ли. Придется преодолевать недоверие покупателя, и кроме того, надо понимать – застройщик в этот момент еще будет продавать квартиры по тому же адресу.

«Для застройщика не возникает проблем из-за присутствия на вторичном рынке инвестиционных квартир. Клиентам проще и безопаснее в юридическом аспекте приобрести квартиру у застройщика, чем у некоего инвестора. Гипотетически, застройщик может столкнуться с серьезными сложностями только в ситуации, если инвестор, купив в доме большое количество

квартир, затем вывел их в продажу по цене более низкой, чем у само-го девелопера», – рассуждает г-жа Гуртовая.

Но если для застройщика эти трудности именно «теоретические», то для рантье – практические: ведь они конкурируют не только со строителями, но и друг с другом.

«Нужно учитывать, что чем выше доля инвесторов, тем более затруднен может быть выход из проекта, так как одновременно в продажу поступит большое количество инвестиционных квартир. Нужно грамотно оценить перспективы объекта и на момент продажи», – прокомментировал Денис Гусак.

Перепись инвесторов

Какова доля активных рантье среди покупателей – точно вам никто не скажет, в маркетинговых анкетах правды по очевидным причинам не пишут.

Численность «активных инвесторов» на рынке петербургского региона, по оценке г-на Чумака, составляет не менее 15% от общего количества сделок по новостройкам.

По оценке Дениса Гусака, доля инвесторов, которые вкладываются для перепродажи до сдачи дома, составляет примерно 10%. «Однако известны проекты, где этот показатель был аномально высоким – до 30 процентов», – отмечает он.

«С нашей точки зрения, процент инвестиционных покупок составляет 15–20 процентов от общего объема продаж», – говорит коммерческий директор группы компаний «Пионер», направления «Санкт-Петербург» Андрей Ильичев.

По данным «ЮИТ», за первое полугодие 2012 года около 12% квартир в объектах российской «дочки» финского концерна было приобретено в инвестиционных целях. «Доля индивидуальных инвесторов в периоды стабильного рынка не превышает, в принципе, 5–7 процентов. Однако, когда начинается активный рост цен, доля инвестиционных сделок может возрастать и достигать, в среднем по рынку, порядка 15 процентов. Кроме того, количество инвесторов может несколько увеличиваться и в моменты, когда рынок находится в минимальной точке (в кризисное время, том числе), и инвесторы считают, что некое ценовое дно уже достигнуто», – анализирует г-жа Гуртовая.

Такая доля покупателей является весьма заметной. ГК «Пионер» решила целенаправленно работать с ней, предложив апарт-апартаменты в апарт-отеле YE'S. Хотя там ориентация идет не на активных спекулянтов, а на долгосрочных инвесторов. А вот в «ЮИТ» ответили, что они не рассматривают рантье как какую-то особую группу.

В каждом из двух этих подходов есть логика. Для строителей главное – чтобы жилье покупали. А кто – не так важно.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

Вадим Александров: «ССОО будет работать много лет на благо петербургских строителей»

В 2012 году Союзу строительных объединений и организаций — крупнейшей профильной общественной организации на Северо-Западе — исполняется 10 лет. Все это время Союз эффективно решает задачи, которые ставит перед ним строительное сообщество. Союз развивается и пополняется новыми участниками. В 2011 году в состав ССОО вошло ОАО «Метрострой» — предприятие, являющееся одной из основ успешного развития строительного комплекса и всего Санкт-Петербурга в целом.



О роли и значении Союза строительных объединений и организаций, о приближающемся празднике «День строителя» — в интервью с Вадимом Александровым, генеральным директором ОАО «Метрострой», членом президиума ССОО.

— Вадим Николаевич, ОАО «Метрострой» — член ССОО, член президиума ССОО. Почему было принято решение о вступлении в Союз?

— Основная функция профессионального общественного объединения, каковым является Союз, — поддержание диалога строителей с властями, содействие в разработке нормативных документов, обмен опытом. За 10 лет существования Союза проведена огромная работа по наращиванию авторитета этой организации, отработаны механизмы взаимодействия с властными структурами. Многие годы Союз возглавляют профильные вице-губернаторы Петербурга. Власть также заинтересована в диалоге с профессиональным сообществом. Ведь именно оно может реально оценить ситуацию, которая складывается в отрасли, и подсказать нужное решение. Это совершенно адекватная форма общения, и ее надо поддерживать.

Отрасль подземного строительства является важной частью всего строительного комплекса,

и мы также заинтересованы во взаимодействии с городом. Подземное строительство обладает своей уникальной спецификой, и нам как никакой другой строительной организации требуется иметь полное взаимопонимание с властными структурами, чтобы действовать в рамках закона, не противореча общепринятым правилам.

— Какова роль профильных общественных организаций в развитии отрасли? Какие задачи ССОО и аналогичные учреждения должны сегодня решать в первую очередь?

— Прежде всего, ССОО, как и любой другой общественной организации, необходимо иметь полную картину, которая складывается в отрасли. Для этого необходима постоянная связь с членами организации, знание специфики, проблем и, наоборот, успехов строительных компаний. Подобный мониторинг позволяет увидеть брешь в том или ином направлении, привлечь к определенной проблеме дополнительное внимание, лоббировать механизмы ее решения. Важной функцией Союза является также совместная работа, направленная вовне: в другие региональные сообщества, за рубеж. Поддержание статуса Санкт-Петербурга — как одного из лидеров строительства — задача не менее важная, нежели работа внутри города.

— Каким видится будущее ССОО и аналогичных организаций?

— Мне бы хотелось, чтобы строительная отрасль Санкт-Петербурга с каждым годом набирала обороты. Для этого членам ССОО нужно действовать сообща, проявлять самостоятельную активность в решении той или иной задачи. К сожалению, сегодня мы часто сталкиваемся с формальным подходом. Многие вступают в общественное объединение для статуса, забывая о том, что это еще и обязанность — обязанность перед всеми остальными членами, перед городом. Это неправильный подход. Консолидация усилий, совместные действия строителей могут многое поменять в нашей жизни в лучшую сторону, решить многие проблемы. Уверен, что петербургский Союз строительных объединений и организаций будет активно работать еще много лет, действуя в интересах петербургских строителей на благо нашего прекрасного города.

— В августе будет отмечаться главный праздник отрасли — День строителя. Каким

подходит ОАО «Метрострой» к этому событию?

— К сожалению, в этом году к своему профессиональному празднику мы подходим с тревожным настроением. Сегодня мы испытываем большой дефицит объемов по метростроению — нашему основному профилю. Не закончен и не прошел утверждение и экспертизу ни один проект. Механизм высвобождения площадок под строительство новых станций, за который отвечают городские комитеты, явно буксует. Площадки по участку Красносельско-Калининской ветки, на которые мы надеялись выйти в начале этого года, до сих пор отсутствуют. Поставлены сроки — конец 2012 года, но я не уверен, что они будут соблюдены. А с объектов, которые мы заканчиваем в этом году (участок «Бухарестская» — «Международная», наклонный ход станции «Спасская») уже в прошлом году ушли коллективы проходчиков, которые вынуждены будут сидеть без работы. И это не может не беспокоить. Город задыхается без метрополитена, метростроители остались без работы, а никому до этого нет дела.

Тем не менее мы не опускаем руки и при появлении возможности выхода на новые площадки сделаем все от нас зависящее для обеспечения качественной и своевременной работы. В этом году к нам поступил новый проходческий комплекс Скуратовского завода КТПМ 5,6, предназначенный для проходки перегонных тоннелей; в городе Шванау (Германия) изготавливается щит большого диаметра (10,4 метра) под проходку двухпутных тоннелей; заканчивается модернизация завода «Метробетон», где устанавливается новая линия по производству блоков обделки тоннелей. Все наши действия направлены на то, чтобы при первой возможности совершить рывок и догнать то отставание, которое мы сейчас имеем.

На остальных объектах ситуация более или менее нормальная. На ЛАЭС-2 активно возводятся вторая градирня, строятся здания ядерного острова на первом и втором энергоблоке. Ведутся эксплуатационные работы на комплексе защитных сооружений, сооружается второй тоннель под Сайменским каналом, на Набережной Европы приступили к сооружению «стены в грунте». Весной этого года мы совместно с индийской компанией «ЭРА» выиграли тендер на строительство участка метрополитена в Дели и проводим технические консультации.

День строителя — 2012: спортивный праздник на стадионе «Коломяги»

Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку к проведению праздничных мероприятий, приуроченных ко Дню строителя. Важнейшей частью программы Дня строителя — 2012 станет финал IX сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие». Санкт-Петербург ожидает череда ярких и зрелищных мероприятий.

21 июля состоится традиционный теннисный турнир. За первое место в нем будут бороться сильнейшие теннисисты-строители, о своем участии в турнире заявил депутат Государственной Думы России, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу Сергей Петров. Начало соревнований в 11 часов.

2 августа на стадионе «Коломяги» пройдет спортивный праздник. В рамках праздника будут вручены призы победителям легкоатлетических соревнований: в беге на 60 метров среди женщин, лидерам стометровки среди мужчин, победителям в смешанной эстафете и перетягивании каната. Кроме того, заслуженные награды получат чемпионы соревнований по пулевой стрельбе, баскетболу и волейболу, проходивших в течение года.

Церемония награждения будет сопровождаться красочными выступлениями шоу-балетов «Арлекин» и «Бриз», арт-балета «Монро».

Апогеем спортивного праздника станет футбольный матч между сборной строителей и командой ОАО «Газпромгазораспределение «Зенит-99». В составе сборной строителей игроки футбольных команд компаний ЗАО «УНР-47», ЗАО «СМУ — 303», ЗАО «Ленстройтрест», ООО «Цемент». Противостоять им на поле будут игроки компании ОАО «Газпромгазораспределение» — абсолютные чемпионы IX сезона спартакиады. Их команда будет усилена игроками «Зенита-99» в составе Юрия Желудкова, Бориса Чехлова, Александра Конищева и других известных игроков. Матч будет включать два тайма по 35 минут, по окончании которого определится победитель.

Награды победителю и лучшим футболистам этой супер-игры вручат руководители строительных предприятий и организаций Санкт-Петербурга. Торжественная церемония награждения чемпионов спартакиады строителей «За труд и долголетие» пройдет в рамках праздничного концерта в Ледовом дворце 9 августа.



Санкт-Петербург
9 августа 2012 года
Начало в 17.00. Вход с 16.00

2012

День строителя

Всероссийский профессиональный праздник



10 лет!

Союз строительных объединений и организаций приглашает Заслуженных строителей России на праздничный концерт, посвященный профессиональному празднику День строителя

Билеты можно получить в дирекции Союза.
Дополнительная информация по телефонам: (812) 312-64-72 и 336-79-95

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 667 от 26.06.2012

О проведении торгов по продаже земельного участка для строительства объекта бытового обслуживания по адресу: Выборгский район, Суздальский пр., участок 1 (восточнее дома № 154, лит. Е, по пр. Энгельса)

В соответствии со статьями 30 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации, и Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести торги по продаже земельного участка, кадастровый номер 78:36:5503:33, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Выборгский район, Суздальский пр., участок 1 (восточнее дома № 154, лит. Е, по пр. Энгельса) (далее – земельный участок), для строительства объекта бытового обслуживания (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Установить ограничение прав на земельный участок, указанное в пункте 2 приложения к настоящему постановлению, подлежащее государственной регистрации в соответствии со статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Определить, что:

- 3.1. Форма проведения торгов – аукцион.
- 3.2. Начальная цена земельного участка составляет 1 900 тыс. руб.
- 3.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.
- 3.4. Размер задатка составляет 380 тыс. руб.
- 3.5. Шаг аукциона составляет 50 тыс. руб.

4. Установить, что:

4.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

4.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

4.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов (далее – Инвестор) в размере трех процентов от совокупности денежных средств, взимаемых Санкт-Петербургом за предоставление объектов недвижимости, и стоимости иного имущества, подлежащего передаче в собственность Санкт-Петербурга, учтенной при определении начальной цены торгов.

5. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

5.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

5.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор купли-продажи земельного участка для строительства объекта в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре:

6.2.1. Обязанность Инвестора до передачи земельного участка оплатить в полном объеме стоимость земельного участка, определенную по результатам торгов.

6.2.2. Необходимость государственной регистрации ограничений прав на земельный участок в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Предоставить Инвестору в собственность земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 26.06.2012 № 667

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве объекта бытового обслуживания по адресу:
Выборгский район, Суздальский пр., участок 1 (восточнее дома № 154, лит. Е, по пр. Энгельса)

1. Стоимость земельного участка, кадастровый номер 78:36:5503:33, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Выборгский район, Суздальский пр., участок 1 (восточнее дома № 154, лит. Е, по пр. Энгельса), определяется по результатам торгов по продаже земельного участка (далее – торги).

2. Осуществление строительства объекта бытового обслуживания по адресу: Выборгский район, Суздальский пр., участок 1 (восточнее дома № 154, лит. Е, по пр. Энгельса) (далее – объект) в следующие сроки:

- начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;
- окончание строительства объекта – в течение 20 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Во исполнение закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга совместно с ООО «Охтинский берег» информирует о проведении публичных слушаний по документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Приозерским направлением железной дороги (железнодорожной веткой Пискаревка – Ручьи – Девяткино), административной границей Санкт-Петербурга, береговой линией Муриноского ручья, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Градостроительная экспозиция открыта в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга с 23 июля по 12 августа 2012 года, пн.-чт. с 10.00 до 18.00, пт. до 17.00 (обед с 13.00 до 14.00, сб., вскр. – выходной), по адресу: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., 50, каб. 416.

Публичные слушания состоятся в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга 13 августа 2012 года в 15.00 по адресу: г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., 50, каб. 109.

Аргументированные предложения и замечания принимаются в администрации Красногвардейского района, каб. 106, тел. 576-86-59, в течение 4 дней после проведения публичных слушаний, сроком до 17.08.2012 включительно.

Кто строит ru

Единый строительный портал Северо-Запада

в Петербурге
Кто строит

Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ МЕНЕДЖЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

МЫ ПРЕДЛАГАЕМ

- ✓ Интересную работу
- ✓ Профессиональный информационный продукт строительного рынка
- ✓ Стабильность и неограниченные возможности заработка
- ✓ Саморегулирование
- ✓ Ответственность за свою область продаж в постоянно растущей и современной компании

УСЛОВИЯ

- оклад 15000 руб. + высокий % от личных продаж
- внутреннее корпоративное обучение
- пятидневная рабочая неделя
- рабочий день с 10-00 до 18-00
- офис в центре города

ТРЕБОВАНИЯ К КАНДИДАТУ

- Возраст 20-40 лет
- Знание строительного рынка
- Опыт активных продаж в сегменте b2b от 3 лет
- Высшее или неоконченное высшее образование
- Уверенный пользователь ПК
- Умение вести переговоры на профессиональном деловом языке
- Чувство ответственности, решительность, уверенность в себе

КОНТАКТ

Ольга Маринова, руководитель коммерческого отдела
Тел. 242-06-40, om@ktostro.it.ru

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

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты «Кто строит в Петербурге»
ПО ЛЬГОТНОЙ ЦЕНЕ.
Курьерская доставка до вашего офиса

Подробная информация по телефону
(812) 242-06-40
e-mail: spb@ktostro.it.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

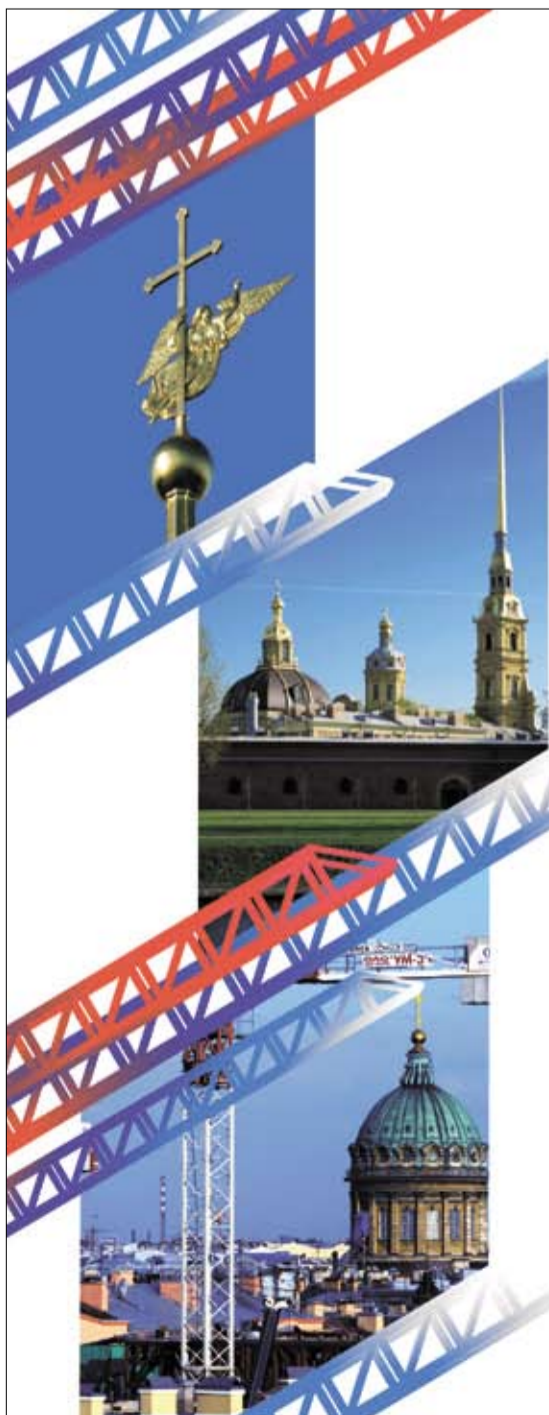
- **ПРИБИРАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
- **ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ**
- **ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



2012 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Праздничный концерт

**Санкт-Петербург
9 августа 2012 года**

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
www.newarena.spb.ru



Генеральный информационный партнер
Кто строит!
Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.
Генеральный интернет-партнер
Кто строит .ru
Официальный интернет-партнер Союза Строителей

Генеральные партнеры:



Официальный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный интернет-партнер
@СН

Партнеры:



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