



официальный публикатор  
в сфере проектирования,  
строительства,  
реконструкции  
и капитального ремонта

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№19 (359) 25 мая 2009 года  
издается с 2002 года



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

тел.: 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54  
www.stroysoyuz.ru

ФИНАНСЫ

СТР. 8

В Петербурге открылся региональный центр Международной антикризисной системы сопровождения ипотечных заемщиков (МАССИЗ).

**МЕХАНИЗМОМ БОЛЬШЕ**



БИЗНЕС

СТР. 9

«Метрика» и «Вимос» объявили о слиянии, затем разослали информацию о разрыве отношений. Сегодня они снова готовы к объединению.

**МИЛЫЕ БРАНЯТСЯ...**



АРХИТЕКТУРА

СТР. 25

Валерий Нефедов: «У нас строится гигантская масса жилья, против которой никакая природа не сможет вернуть комфорта людям».

**ПОРОЧНАЯ ЧЕРТА**



**ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ**

**КРАСПАН**

ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
ПОСТАВКА, МОНТАЖ

www.kraspan.ru, 375-1112



**ЖИЛОЙ ПРОЕКТ**



- ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- ПРОЕКТЫ РЕСТАВРАЦИИ И ВОССОЗДАНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ

www.temp-proekt.ru  
тел. (812) 351-10-86 / факс: (812) 351-19-33

**Градостроительные  
работы**

**Сбор исходных данных**

**Разработка проектов  
планировки территорий**

**Согласования: КГА,  
КГИОП, КЗР, Градсовет**

**Общественные слушания**

**Получение  
градостроительных  
планов**

**914-49-26**

## Золотые сваи Петербурга

Город намерен провести новый конкурс на приобретение квартир. Условия конкурса, который пройдет в августе-сентябре, сильно отличаются от предыдущих. Цена, установленная Минрегионразвития для Петербурга, составит 52 300 рублей за кв. метр. Изменятся и требования к готовности объектов. (Продолжение на стр. 4.)

**Строительная корпорация  
ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ

диаметр от 4 до 10 мм

продаем

сварные

кладочные

**АСД**

арматурные

**СЕТКИ**

любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 567-95-07, 567-95-87

**ТЕНДЕР НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
СТАНЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

**TRUCK  
CENTER**

Компания «ТРАК ЦЕНТР» предлагает Вам принять участие в закрытом конкурсе по строительству объекта «Станция технического обслуживания большегрузных автомобилей» на участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское, уч. 250. С конкурсной документацией можно ознакомиться на сайте компании по адресу [www.truck-center.ru/spb-tender/](http://www.truck-center.ru/spb-tender/). Срок подачи конкурсной документации: до 10.06.2009 г.

По вопросам тендера обращайтесь: Нурутдинова Лейла Марселевна  
Тел. 8 (843) 239-56-27, моб. тел. 8 (962) 558-94-12  
E-mail: [nurutdinova@truck-center.ru](mailto:nurutdinova@truck-center.ru), [www.truck-center.ru](http://www.truck-center.ru)



Пульс строительной жизни!

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

Агентство  
строительных  
новостей

**АСН  
ИНФО**  
www.asninfo.ru

# ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

## Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

### Открыта подписка на 2 полугодие 2009 года



Ежемесячный общероссийский журнал

#### Ценообразование и сметное нормирование в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства "Роспечать" - 41075  
в каталоге российской прессы "Почта России" - 60537

В журнале публикуются

- Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
- Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
- Оперативная информация органов государственного регулирования;
- Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования в строительстве.



#### Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписной индекс в каталогах  
агентства "Роспечать" - 14528  
русской прессы "Почта России" - 60528, 60529

- Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- Уникальное издание по качеству и объему информации.

#### Ежемесячный общероссийский журнал

### Сметные цены в строительстве

Журнал выходит в печатном и электронном виде

Подписные индексы

в каталоге Агентства "Роспечать"  
на печатный вариант - 41076,  
на электронный вариант - 29963  
в каталоге российской прессы "Почта России"  
на печатный вариант - 60538,  
на электронный вариант - 60539



В журнале вы можете найти

- Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- Электронный вариант подключается ко всем основным сметным программам.



По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться

в Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию (РЦЦС-СПб)

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа  
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278  
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: <http://www.rccs.spb.ru>, [www.kccs.ru](http://www.kccs.ru)

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через РЦЦС-СПб предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях - на интернет-сайте [www.rccs.spb.ru](http://www.rccs.spb.ru)



## ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА "РОССТРО"

Российско-австрийская  
строительная система VELOX



### НЕСЪЕМНАЯ ОПАЛУБКА ИЗ ЩЕПОЦЕМЕНТНЫХ ПЛИТ VELOX



### ТЕПЛЫЕ КАМЕННЫЕ ДОМА В ДЕРЕВЯННОЙ РУБАШКЕ

(812) 326-29-29, 567-36-23  
(81375) 245-24  
[www.rosstro-velox.ru](http://www.rosstro-velox.ru)

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩАЯ  
СИСТЕМА VELOX



#### ДОБРОТНО

Основной конструктивный материал - экологически чистая щепоцементная плита VELOX. Она на 95% состоит из минерализованной древесной щепы, сохраняет лучшие свойства древесины и при этом отличается высокой прочностью. Обеспечивает идеальную звуко- и теплоизоляцию. Она не горит, не гниет, убивает грибок, влагостойка и долговечна.



#### НЕДОРОГО

Вы экономите на коробке дома более чем в 2 раза. При самостоятельном строительстве стоимость коробки до 5500 руб./кв.м. У подрядчика цена коробки до 8000 руб./кв.м. Вы экономите на стадии эксплуатации дома. Дома, построенные по технологии VELOX, теплые и добротные. Затраты на отопление уменьшаются на 40%.



#### БЫСТРО

Коробка дома из типовых конструктивных элементов собирается всего за месяц. Для этого не требуются особые профессиональные навыки, сложные машины и механизмы. Достаточно аккуратности, бетономешалки или бетононасоса. Традиционные для сравнимых технологий сроки сокращаются в 2,5 раза.



#### ПРОСТО

Строить по технологии VELOX очень просто. В ней заложен принцип конструктора. Не требуется профессиональных навыков. **ВЫ СУМЕЕТЕ САМИ ПОСТРОИТЬ СЕБЕ ДОМ.** При этом дом получится добротный и долговечный. Будет служить Вам и вашим наследникам долгие годы.



На прошлой неделе событий было много. На Синопской случился пожар, на Неве тонули люди, где-то рядом заложили бомбу. Потушили, спасли, разминировали. Учения МЧС, однако...

↑ В Петербурге создан консорциум с участием крупнейших корейских компаний, который планирует инвестировать в социальные стройки города 1,5 млрд USD. С российской стороны в него войдет ЗАО «Стремберг», выполняющее функции заказчика-соинвестора, а с корейской – LG, Samsung, Dell и крупнейший девелопер Южной Кореи GS Engineering & Construction, выступающие подрядчиками. Консорциум будет работать в формате государственно-частного партнерства. Детские сады, школы, больницы, гостиницы будут возводиться по инновационным корейским технологиям, сертифицированным в РФ.

↑ На заседании Координационного совета Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) и Ассоциации деревянного домостроения (АДД) решено создать экспертную группу для разработки национального стандарта малоэтажного строительства, который позволит поднять его качество на высокий уровень. Решено также подать заявку в Минрегионразвития об инициации работы над национальным стандартом для малоэтажного строительства. 25 июня будет утвержден окончательный состав экспертной группы. На заседании также обсуждались и технические регламенты, в частности, «О безопасности строительных материалов».

↓ Дирекция КАД подписала соглашения с основными подрядчиками (ООО «Флора» и «Корпорация «Инжтрансстрой») о сокращении финансирования работ в 2009 году на 12-17,6%. Основная экономия (1 млрд рублей) будет достигнута за счет сокращения стоимости стройматериалов, которые подешевели на 20-25%. Щебень, цемент, арматура, которые занимают в структуре стоимости подрядов до 50%, с прошлого года упали в цене на 40%.

БИЗНЕС СТР. 10

## круглый стол

Инвесторы по-прежнему заинтересованы в партнерстве с профессиональными управляющими компаниями.

➔ **НЕТИПОВЫЕ СИТУАЦИИ**

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ СТР. 19

## загородное домостроение

На загородном рынке продолжается закрытие продаж в коттеджных поселках. Это не смущает новичков: они по-прежнему выводят на рынок новые проекты

➔ **НОВИЧКИ В ОППОЗИЦИИ**



**SetiCity** DEVELOPMENT ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА:**

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж


**РАССМОТРИМ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:**

- ➔ Земельных участков под строительство жилья
- ➔ Инвестиционных проектов (в т.ч. реконструкция)
- ➔ Имущественных комплексов

Лицензия Д 835060 от 09.04.2007г. ГС-2-781-02-27-0-7810212380-017655-1

**SetiGroup** investor@seticity.ru Тел.: 33-55-111 (доб. 3363)

# ООО «Вест»



- Регистрация ю/л любой организационно-правовой формы, в т.ч. ИП, филиалов и представительств
- Внесение изменений в документы организации, приведение их в соответствие с законодательством РФ
- Помощь при получении ЛИЦЕНЗИЙ МинРегионРазвития, МинКультуры, ФС геодезии и картографии, Ростехнадзора и т.д.
- Подготовка документов и правовое сопровождение при вступлении в СРО
- Ликвидация
- Сертификация
- Бухгалтерское обслуживание
- Печати и штампы

РЕКЛАМА

Адрес: 191040, СПб, Лиговский пр., д. 59, оф. 4 (код 4В)  
Тел./факс: 764-91-41, 764-98-41, 575-57-93, 575-57-89, 572-13-57

28 мая отмечает свой юбилей генеральный директор «Строительной компании-4» Владимир Иванович Ирха

## Уважаемый Владимир Иванович!

### От всей души поздравляем Вас с 55-летием!

Большая честь и удача для нас работать под Вашим руководством. Мы ценим Ваш профессионализм, порядочность, преданность любимому делу. Желаем Вам дальнейших успехов, интересных проектов и поддержки близких. Счастья Вам и крепкого здоровья!





Коллектив ООО «Строительная компания-4»

ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 7

**Максим Шубарев, глава холдинга Setl Group, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:**

Те, кто долгие годы специализировался на девелопменте, сегодня не думает о сверхприбылях.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 9

## 10,1 МЛН КВ. М

жилья в Петербурге перешли на обслуживание к дочерней компании литовского холдинга Rubicon group.

ОПРОС НОМЕРА



Устроят ли торги с новой ценой и новыми условиями петербургских строителей?

**Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:**

– Если цена города составит свыше 52 000 рублей за квадратный метр и не будет ограничений по степени готовности до 70%, то наша компания заинтересована в участии в конкурсе. Эти условия уже интересны.

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

– Для объектов со степенью готовности более 70% цена Минрегионразвития является низкой. А вот для новых объектов, земля для которых приобреталась с наступлением экономического кризиса, а проектирование и строительство началось в 2009 году, эта цена может быть весьма интересной.

Что касается условий проведения конкурса, то рекомендации Минрегионразвития могут быть учтены при проведении закупок за счет региональных бюджетов, поэтому город вправе не только приобретать объекты с меньшей, чем рекомендует министерство, готовностью, но и за большую цену.

**Игорь Евтушевский, генеральный директор ООО «Главстрой-СПб»:**

– Кроме тысячи квартир для города мы планируем реализовать еще 960 квартир Министерству обороны РФ. Как и город, военное ведомство будет ориентироваться на установленный Минрегионразвития норматив в размере 52 тысяч рублей за 1 кв. м, что на сегодняшний день выше себестоимости и позволяет строителям пережить кризис.

Сегодня «Главстрой-СПб» находится в более выгодном положении, чем компании, начавшие строительство в 2008 году.

открытие

# Золотые сваи Петербурга

Любовь Андреева

Об этом рассказал на открытии жилого комплекса «Северная долина» вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов. Под бодрый ритм Rammstein на стройплощадке рядом со станцией метро «Парнас» была торжественно забита первая свая. Г-н Филимонов назвал сваю «золотой» и обещал, что нынешнее событие станет началом грандиозного проекта застройки жилого района. «Северная долина» будет реализована в полном объеме, который составит 3,5 млн кв. м жилья», – утверждает вице-губернатор.

**Правила меняются**

Первая очередь «миллионника» от «Главстрой-СПб» также будет участвовать в конкурсе на выкуп жилья для государственных нужд. К этому времени компания планирует возвести каркасы зданий. Завершить первую очередь холдинг сможет не раньше 2010 года. По словам г-на Филимонова, все это полностью укладывается в рамки, определенные городом.

Ранее город покупал у строителей жилье, находящееся в 70% готовности. Сейчас данные условия могут и будут изменяться. По словам вице-губернатора, закона, регулирующего готовность строений, которые государство может покупать для социальных нужд, нет. Самое важное, чтобы застройщики работали по 214 закону. Если сделка оформлена соответствующим образом, то закон регулирует отношения сторон в долевом строительстве. По данным Романа Филимонова, «Главстрой-СПб» относится к тем, кто следует букве 214-ФЗ.

Обсуждается и возможность покупки жилья в «Северной долине» Министерством обороны РФ. Ведомству планируется предложить порядка 960 квартир. Стоимость одного квадратного метра в рамках этого конкурса также составит чуть более 52 000 рублей, утвержденные Министерством регионального развития РФ.

При реализации данного проекта «Главстрой-СПб» опирается на двух стратегических партнеров. Город, который обеспечивает территорию инфраструктурой и, возможно, выкупит часть квартир, и «Сбербанк», кредитующий данный проект. В 2007 году банк предоставил компании кредитную линию в объеме 100 млрд рублей на весь период строительства, до 2017 года. Сумма рассчитана с учетом докризисной стоимости стройматериалов. «Если стоимость стройматериалов останется на сегодняшнем уровне, то инвестиции в «Северную долину» могут снизиться до 70 млрд рублей», – говорит Игорь Евтушев-

ский, генеральный директор «Главстрой-СПб».

Сегодня уже потрачено 8 млрд на покупку земельного участка и проектирование. Следующий транш на строительство первой очереди (270 тыс. кв. м) предполагают инвестиции от 6,7 до 7,2 млрд рублей, в зависимости от стоимости стройматериалов.

**«Стопроцентно социальное жилье»**

Общая жилая площадь комплекса, который расположится в районе Парнас, составит 3,5 млн кв. м. «Сегодня, в период экономического кризиса, мы запускаем крупнейший в городе, на Северо-Западе, да и, пожалуй, в России жилой проект», – подчеркнул г-н Евтушевский.

Первая очередь строительства «Северной долины» будет завершена к концу 2010 года. По словам генерального директора «Главстрой-СПб», за год с небольшим здесь появятся четыре дома на 5400 квартир. Завершить проект полностью компания планирует к 2014 году. Заинтересованность города и Минобороны этим проектом в компании объясняют удачным расположением и благоприятным периодом начала строительства.

Глава администрации Выборгского района Константин Шмелев сказал: «Если раньше мы думали, что Парнас останется лишь активно развивающейся промзоной, то сегодня, с приходом «Главстроя», здесь будет построено комфортабельное жилье и 35 социальных объектов, включая школы, детские сады, спорткомплексы и Шуваповский парк». Новый район будет обеспечен всеми удобствами,

включая современный спорткомплекс и крупный торгово-развлекательный центр.

**И еще один момент**

На вопрос о смене владельца компании «Главстрой-СПб», г-н Евтушевский ответил так: «В настоящее время компания принадлежит тому, кому принадлежала раньше». То есть она на 75% процентов принадлежит столичной корпорации «Главстрой» (один из активов «Базового элемента») и на 25% компании «Русское море».

Напомним, что в конце февраля 2009 года «Главстрой» сообщил о продаже «Главстрой-СПб» компании «Нафта-Москва». В апреле стало известно, что сделка по покупке девелоперского бизнеса в Петербурге не состоялась.

Что касается других проектов компании в Петербурге, то она не будет строить мелкооптовый рынок на территории Шкапина-Розенштейна взамен делового квартала. По словам г-на Евтушевского, администрация дала понять, что согласно заключенному инвестиционному договору, на этой территории возможно строительство только делового комплекса, поэтому вопрос снят.

«Главстрой-СПб» также отказался от планов возвращения рынка в Апраксин двор, где сегодня ведутся работы по прокладке инженерных сетей. В июне компания получит экспертизу КГИОП, которая определит будущий объем реставрационных работ, а также площадь территории Апраксина двора. Второй «миллионник» в Юнтолово пока находится в стадии проектирования.

Дела, похоже, налаживаются...



**Строитель года**

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



**Золотой гвоздь**

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)



постоянный информационный партнер

**Адрес редакции**

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81  
e-mail: se@stroypress.ru

**Главный редактор**

Алексей Виноградов  
Тел. +7 (812) 380-15-81  
e-mail: vinogradov@stroypress.ru

**Выпускающий редактор**

Елизавета Константинова  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: se@stroypress.ru

**Над номером работали:**

Ирина Барчук, Наталья Бурковская, Феликс Глокман, Марина Голокова, Андрей Мельников, Марина Крылова, Марианна Рахман, Наталья Тимофеева, Дмитрий Малышев, Надежда Мерзлякова, Владимир Тилес, Николай Малышев

При использовании материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

**Учредитель и издатель**

ООО «Издательство «Строй-Пресс»  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ №2-7340. Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам.

**Директор издательства**

Алексей Удовиченко  
e-mail: director@stroypress.ru

**Директор рекламного агентства**

Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru

**PR-отдел**

Татьяна Погалова,  
Наталья Юдина  
e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел**

Борис Гонт  
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы**

Майя Полякова, Серафима Редуто, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Анастасия Игнатенко, Мирослава Фатеева  
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63  
e-mail: reklama@stroypress.ru

**Отдел подписки**

Елена Хохлачева, Юлия Полянская  
Тел./факс +7 (812) 380-09-74  
e-mail: podpiska@stroypress.ru  
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Распространяется на фирменных стойках в Комитетах, Администрациях районов, бизнес-центрах.

**Отдел дизайна и верстки**

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

**Типография**

ООО «Северо-Западный печатный двор»  
Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б  
Тираж 9000 экземпляров.

Заказ № 19.69

Подписано в печать 22.05.2009 в 16.00

объект

# Позитивный театр

НА ОБОРУДОВАНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ТЕАТРА «БУФФ» БУДЕТ ПОТРАЧЕНО НЕ 110 МЛН, А 450 МЛН РУБЛЕЙ. ВЗАМЕН, ПО СЛОВАМ АЛЛЫ МАНИЛОВОЙ, ГОРОД ПОЛУЧИТ ТЕАТР, КОТОРЫЙ НИКОГДА НЕ БУДЕТ НАПОМИНАТЬ О КРИЗИСЕ.



По словам Романа Филимонова, на объекте завершены все общестроительные работы, на 70% проведены специальные технические работы

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

По первому контракту общая стоимость проекта едва превышала 900 млн рублей. Позже, учитывая пожелания художественного руководителя «Буффа» Исаака Штокбанта, городские власти приняли решение оснастить театр по последнему слову техники. Теперь на оборудование будет потрачено не 110 млн рублей, а порядка 450 млн рублей. Соответственно подорожает и проект в целом.

По мнению экспертов, высокий уровень «начинки» залов позволит при-

глашать в Петербург лучшие мировые театральные труппы, которые часто не могут показывать свои спектакли из-за отсутствия технической возможности. Как отметил г-н Филимонов, конкурсные процедуры на поставку оборудования планируется провести в самое ближайшее время.

Напомним, что строительство нового здания для театра «Буфф» началось летом 2007 года. Заказчиком выступает комитет по строительству администрации Петербурга, генеральный подрядчик – ООО «Петербургтрансстрой». Завершить все строительные и отде-

лочные работы планируется в октябре 2009 года, первые спектакли труппа театра сможет сыграть в декабре.

## Не просто театр

В новом здании общей площадью более 17 тыс. кв. м разместятся две сцены: на первом этаже – зал с ярусом и ложами на 595 зрителей, во втором – Кабаре-Буфф на 144 места. Запланированы в здании два репетиционных зала, гримерные, административные кабинеты, складские помещения, а также мастерские для изготовления декораций и костюмов, бутафорский и живописный цеха. В здании предусмотрены зимний сад и места для организации выставок. Объект будет приспособлен для людей с ограниченными возможностями: здесь предусмотрены пандусы, лифты, достаточно широкие коридоры.

Часть помещений в новом здании – около 1000 кв. м – передадут под культурно-досуговый центр Красногвардейского района для организации творческих студий и кружков.

СПРАВКА

В 2009 году в Петербурге планируется ввести в строй четыре новых здания для театров: для театра «Буфф», Молодежно-го театра на Фонтанке, театра «Зазеркалье», а также малую сцену для Большого драматического театра им. Г.А. Товстоногова в реконструированном Каменноостровском летнем театре.

ЦИТАТА

## Алла Манилова, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– Возможности театральной труппы зависят от условий, в которых она работает, и очень часто отсутствие современного зала сдерживает силы режиссеров и сценаристов. Здесь театр получит совершенно иные возможности для постановок.

## Воссоздание

### ВТОРАЯ ЖИЗНЬ К СТОЛЕТНЕМУ ЮБИЛЕЮ

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

Кронштадский Морской собор рассчитывают восстановить по той же схеме, по которой воссоздали Храм Христа Спасителя в Москве, то есть исключительно на пожертвования.

## Всем миром

Общая стоимость восстановления собора пока не определена – проектная документация разрабатывается. Скорее всего, речь идет о нескольких миллиардах рублей. Для сбора благотворительных средств учрежден Международный благотворительный фонд, решение о его создании было принято в марте этого года на первом заседании Общественно-попечительского совета по возрождению собора при участии Святейшего Патриарха Московского и всея Руси Кирилла и супруги президента РФ Свет-

ланы Медведевой. Г-жа Медведева присутствовала и при подписании учредительных документов фонда в Кронштадте 16 мая.

## Кто собору хозяин?

Одной из проблем при восстановлении собора, по словам губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, может стать неопределенность с собственником объекта: сейчас собор находится в совместном ведении Русской Православной Церкви и Министерства обороны. Кто будет курировать ход работ, а затем поддерживать собор в надлежащем состоянии – этот вопрос еще только предстоит решить. По мнению г-жи Медведевой, следует учредить наблюдательный совет, в состав которого вошли бы представители всех заинтересованных ведомств. По словам председателя КГИОП Веры Дементьевой, специалисты комите-

та подготовили свою программу реставрации, и разработки уже переданы в Попечительский совет. Как отметила г-жа Дементьева, работы по восстановлению собора необходимо производить только комплексно, несмотря на то, что «лоскутная» реставрация здесь уже была проведена.

## Столица нам поможет

Подготовительные работы по реконструкции собора уже ведутся. Ранее, по поручению Попечительского совета, группа московских специалистов, часть из которых участвовала в восстановлении Храма Христа Спасителя, провела анализ состояния здания, и по итогам мониторинга внесла ряд предложений. По словам первого заместителя мэра Москвы Владимира Ресина, в частности, предлагается выбрать спонсора – технического заказчика работ, который

на основании выводов экспертов сформирует концепцию реставрации и документацию для проведения конкурса по выбору генерального подрядчика. Параллельно, как отметил г-н Ресин, можно проводить работы по разборке перекрытий, не представляющих исторической ценности, реконструировать коммуникации – то есть работы, не требующие серьезной экспертизы. У московских специалистов есть уверенность, что все работы можно будет завершить в срок – к 2013 году, когда собор отметит свое 100-летие.

СПРАВКА

Кронштадтский Морской собор построен в 1913 году к 300-летию Дома Романовых. В революционные годы и во время Великой Отечественной войны в куполе собора размещался наблюдательный пункт, позже в здании организовали кинотеатр, матросский клуб, театр Балтийского флота.

статистика

## КРИТИЧЕСКОГО СПАДА В ОТРАСЛИ НЕТ

По информации Комитета по строительству, за первые четыре месяца 2009 года в городе было введено в эксплуатацию 603,3 тыс. кв. м жилья. Это составило 90% от объема ввода за аналогичный период 2008 года.

Также построено 156 объектов общегородского назначения площадью 665,2 тыс. кв. м, в том числе 53 административных здания, 23 торговых центра, 26 промышленных объектов и т.д. В прошлом году за этот же период было возведено 169 объектов общей площадью 792,7 тыс. кв. м.

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в апреле этого года зафиксировала 793 строящихся на основании соответствующего разрешения объекта. Всего под контролем Службы по итогам 4 месяцев этого года в стадии «строительство» при наличии всех необходимых документов находится 1106 объектов. В апреле прошлого года по данным Службы в Санкт-Петербурге было 1095 строящихся объектов и 1291 подконтрольный объект.

Сравнивая данные двух лет, следует отметить, что в апреле этого года строились 72% от общего количества объектов, на которые получены разрешения на строительство. В прошлом году этот показатель был равен 85%.

По словам вице-губернатора Романа Филимонова, «приведенные данные показывают, что строительство в городе продолжается, прогнозируемое снижение объемов наблюдается, но критического спада в отрасли нет. На большинстве объектах, ввод которых запланирован на текущий год, строительные работы ведутся».

## саморегулирование

### ВТОРАЯ В ГОРОДЕ

НП КСК «Союзпестрой-Стандарт» внесено в реестр Ростехнадзора, получило статус саморегулируемой организации и в ближайшее время начнет выдачу допусков на проведение работ, влияющих на безопасность строительства. Это – восьмая строительная СРО в России и вторая в Санкт-Петербурге.

Документы созданного при Санкт-Петербургском Союзе строительных компаний НП проектировщиков «Союзпестрой-Проект» в настоящее время находятся на регистрации в Ростехнадзоре. Возможно, оно станет первой зарегистрированной проектной СРО в нашем городе.

Льва Моисеевича Каплана поздравил генеральный директор Некоммерческого партнерства «Межрегиональное объединение строителей» Михаил Викторов. В письме поздравления, в частности, говорится: «Безусловно, это победа, которая досталась Вам нелегким путем: тысячи часов упорного труда, обремененного отсутствием в нашей стране опыта саморегулирования в отрасли, а также сложившимися условиями финансово-экономического кризиса, несмотря ни на что привели Вас к желаемому результату».

## Выкуп

### ИНВЕСТОРЫ УДОВЛЕТВОРЕННЫ

Согласно оферте, выставленной 5 мая 2008 года с ценой выкупа 102% от номинальной стоимости, ООО «Сэтл Групп» проведен выкуп своих облигаций.

Об этом сообщает пресс-служба компании. К выкупу предъявлено 602 536 шт. облигаций (60% от общего числа). Требования инвесторов удовлетворены в полном объеме. Агентом по оферте выступило ЗАО «Планета Капитал».

Кроме того, состоялась выплата четвертого купона по выпуску. Обязательства также исполнены в полном объеме, сумма выплаченных средств составила 58 340 тыс. рублей.

«Даже в непростых рыночных условиях мы продолжаем придерживаться взятого курса на открытость, повышение эффективности работы и стопроцентную ответственность перед партнерами и клиентами, – говорит генеральный директор ООО «Сэтл групп» Ян Изак. – В рамках оферты мы полностью выполнили свои обязательства перед инвесторами. Следует отметить, что в текущих условиях часть держателей приняла решение о сохранении за собой облигаций Setl Group, что говорит о сложившемся доверии к компании со стороны наших инвесторов.»



## ВИЗИТ

## По планам и без

Какой будет вторая сцена Мариинского театра в окончательном варианте – до сих пор неизвестно никому. Даже спикеру Совета Федерации.

Марианна Рахман

Сергей Миронов ознакомился с ходом строительства оперного театра, обещающего стать самым большим по площади в Европе.

– Очень много перипетий переживала и концепция, и сама стройка, – отметил Сергей Миронов по окончании инспекции, – По плану уже в 2011 году в период проведения фестива-

ля «Белые ночи» на второй сцене должен пройти первый спектакль. Однако при этом нужно понимать, что окончательного архитектурного и инженерного решения на сегодня нет. Выемку грунта до уровня –12 метров ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» планирует завершить к сентябрю. После этого судьба сцены будет ре-

шаться либо проектировщиками, либо правительством страны. Не исключен вариант проведения еще одного архитектурного конкурса, чтобы увидеть окончательный вариант сооружения. Тем не менее, ходом строительства чиновник остался доволен и высказал желание увидеть в первой премьере на новой сцене Мариинского театра оперу Андрея Петрова «Петр I».



## конференция

## Безопасность значит ответственность

Михаил Журавлев

**В Петербурге по инициативе МЧС России и Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) состоялась Межрегиональная конференция «Вопросы практического применения федерального закона «О требованиях пожарной безопасности» и реализации реформы технического регулирования в Российской Федерации».**

Организаторами конференции, которая проходила под патронажем Полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, губернатора Петербурга и Комиссии по промышленности и предпринимательству партии «Единая Россия», выступили Правительство Санкт-Петербурга, Министерство промышленности и торговли РФ, МЧС России, Общественная палата РФ, Российская сеть центров нормативно-технической документации «Техэксперт». С 1 мая в силу вступил Федеральный закон РФ № ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», который вводит новые формы оценки соответствия объектов защиты требованиям пожарной безопасности. Основной целью собрания и стало разъяснение положений технического регламента «О безопасности зданий и сооруже-

личных вопросов его практического применения.

Теперь по закону ответственность собственника за противопожарное состояние объекта повышается, но при этом ему позволено выбирать наиболее удобную форму обеспечения пожарной безопасности. Руководитель Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Ростехрегулирование) Григорий Элькин подчеркнул, что среди главных требований закона – защита от пожаров жизни, здоровья и имущества. Структура контроля за безопасностью включает дорыночные механизмы: декларирование и сертификацию, как добровольную, так и обязательную. По закону, обязательное подтверждение соответствия имеет две формы: обязательную сертификацию и декларирование – вовсе не такая простая форма, для которой достаточно лишь заявить о своем соответствии. Существует и достаточно жесткая норма декларирования с подтверждением третьей стороной, которая широко распространена в Европе, – говорит эксперт. – Она гораздо более жесткая, чем сертификация, потому что в этом случае производитель расписывается в том, что именно он выполняет эти работы и несет за них полную ответственность. Тогда как при сертификации эта ответственность не-

сколько размыта и в некоторой степени переносится на сертифицирующий орган».

По словам руководителя Ростехрегулирования, существует и государственный надзор, который осуществляют исключительно чиновники специально созданных служб.

Заместитель директора Департамента надзорной деятельности МЧС России Анатолий Гилетич, напомнив, что надзорный процесс давно отработан, добавил: «Декларировать – это значит брать на себя ответственность. Это все должно пониматься. А контроль будет обеспечен и на стадии проектирования, и на стадии строительства, и на стадии надзора».

Более 500 участников конференции, представляющих органы государственной власти и бизнес-сообщества, призвали широкие круги общественности, промышленников и предпринимателей активно участвовать в обсуждении и экспертизе проектов технических регламентов, принимаемых в форме федеральных законов и постановлений правительства России. На возможную недобросовестность государственных контрольно-надзорных органов в ходе внедрения нового технического регламента всем предложили жаловаться в Комитет РСПП по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия ([www.RGTR.ru](http://www.RGTR.ru), [RGTR@RSPP.RU](mailto:RGTR@RSPP.RU)).

## семинар

## Формат изменился

Мероприятие «Союзпетростроя», запланированное изначально как конференция, вынужденно изменило свой формат, что стало еще одним подтверждением кризисного состояния строительной отрасли города.

Речь идет о прошедшем на прошлой неделе в Санкт-Петербургском Союзе строительных компаний семинаре «Анализ современного состояния инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга. Альтернативные методы инвестирования в строительство», организованном при участии Ассоциации банков Северо-Запада. Открывая мероприятие, вице-президент «Союзпетростроя» Лев Каплан назвал две основных причины трансформации формата мероприятия. Основная – в том, что представители администрации, собиравшиеся выступить на конференции, отклонились от участия в ней в силу занятости и прочих причин,

а без них она не достигла бы тех целей, которые перед ней были поставлены. Кроме того, заявок на полноценную конференцию было явно недостаточно. Поэтому было решено провести ее в форме семинара.

**Причины – в неверных решениях**

Лев Каплан подчеркнул, что одной из причин наступившего кризиса явился целый комплекс неверных решений в развитии инвестиционно-строительного комплекса города, особенно в жилищном строительстве. Это – ориентация только на комплексную застройку, на поддержку крупнейших монопольных структур, игнорирование среднего и

малого бизнеса, оставание объема предложений от спроса, в результате чего произошел невиданный скачок цен. В сегодняшней ситуации основные методы, которые применялись ранее, просто перестали работать: банки прекратили выдачу потребительских кредитов, население перестало их брать, строители лишились привычных источников инвестиций, резко сократилось производство строительных материалов и конструкций. Очевидно, что если прежние методы перестали работать, необходимы поиски других альтернативных методов финансирования строительства. В частности, докладчик подробно рассказал о работе «Союз-

петростроя» по созданию системы проектного кредитования, для реализации которого требуются усилия как центральных, так и местных органов власти. Это же подтвердил и исполнительный вице-президент Ассоциации банков Северо-Запада Виктор Титов, который сказал, что по итогам первого квартала наблюдается удручающая картина, ибо у коммерческих банков, задачей которых является кредитование реального сектора экономики, зачастую наблюдается отсутствие такой услуги. Использование кредитных средств для системы проектного кредитования становится насущной задачей не только для строителей, но и для всей банковской системы.

**Неожиданная динамика**

Весьма интересные и неожиданные данные привел в своем выступлении заместитель руководителя Регионального центра ценообразования Александр Штоколов, который проанализировал ценообразование на рынке стройматериалов и динамику цен на жильё. Оказалось, что цены на стройматериалы за полгода

кризиса снизились незначительно – от 10 до 14%. И вместе с тем произошел спад объемов производства продукции. Таким образом, себестоимость и цены снизились сравнительно незначительно, поскольку при любом раскладе постоянные расходы – цеховые, общезаводские – остаются неизменными. Это же, вопреки общему мнению, произошло и с ценами на квартиры как на вторичном, так и первичном рынках. Здесь также наблюдалось снижение на 10-12%, несмотря на заморозивание начатых строек. Эксперт критиковал заявление некоторых официальных руководителей о том, что цены на квартиры должны резко снизиться. Анализ показывает, что при снижении объема предложений, что неизбежно из-за остановки 38% строящихся объектов в городе, объем спроса не снижается такими же темпами, поэтому никакого обвала цен ниже себестоимости быть практически не может.

**СРО в ожидании ажиотажа**

Директор НП КСК «Союзпетрострой-Стандарт» Ев-

гений Каплан проинформировал собравшихся, что партнерство получило статус саморегулируемой организации и теперь начнется труднейшая работа. В частности, они уже готовы выдать около 30 допусков. Директор НП «Союзпетрострой-Проект» Андрей Уртнев рассказал, что документы партнерства сданы на регистрацию в Ростехнадзор и в ближайшее время можно ожидать внесения в реестр первой в городе саморегулируемой организации проектировщиков. В заключение Лев Каплан подчеркнул: в уже зарегистрированные СРО могут вступить другие компании, информация о которых будет передаваться в Ростехнадзор для включения в реестр. Кроме того, вице-президент «Союзпетростроя» предостерег, что осенью этого года неизбежен огромный вал компаний, стремящихся попасть в ту или иную СРО, так как они не смогут работать на рынке с 1 января 2010 года, и рекомендовал уже сейчас определиться, в какие из зарегистрированных СРО им нужно идти.



дежурный по ситуации

# Максим Шубарев: «Не думать о сверхприбылях...»

Не многим в наши дни удастся совмещать девелоперский бизнес с общественной деятельностью и оставаться при этом оптимистом. Максим Шубарев, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и председатель Совета директоров Setl Group относится к разряду таких людей. Он уже более 15 лет работает в строительной отрасли и уверен, что кризис – не трагедия и главное сегодня – сохранить отраслевую инфраструктуру и не растерять накопленный профессиональный и производственный потенциал.

БЕСЕДОВАЛА  
Наталья Бурковская

**– Вы одновременно президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и председатель Совета директоров крупнейшего строительного холдинга. Как Вам удается совмещать такие ответственные посты?**

– По сути, и на том и на другом посту я решаю схожие задачи, просто в разном масштабе. В рамках холдинга занимаюсь вопросами развития своего локального бизнеса. В объединении добиваюсь благоприятных условий для всего строительного комплекса, решаю задачи его нормальной работы и развития. Мне повезло в том, что и в объединении, и в холдинге работают профессиональные команды, которые поддерживают меня и избавляют от необходимости заниматься текущей работой. Я могу сосредоточиться на стратегических вещах. Что и является по сути самым необходимым и в том, и в другом случае.

**– Что сегодня для Вас наиболее приоритетно?**

– Если скажу, что собственный бизнес менее приоритетен, конечно, это не будет правдой. Другое дело, что кризисные явления, неблагоприятная ситуация в экономике заставляют сейчас больше времени тратить на общественную работу. Я стараюсь внести максимальный вклад в решение проблем. В первую очередь, наша команда постоянно работает над сохранением конструктивного диалога между бизнесом и властью, мы обсуждаем с городом возможности поддержки отрасли.

**– Строительный комплекс Петербурга продолжает развиваться, несмотря ни на что, как вы оцениваете его сегодняшнее состояние?**

– Строительный комплекс, конечно, испытывает трудности. Но он работает, адаптируется к новым условиям, и никаких трагедий я пока не вижу. Понятно, что объемы снижаются – это естественно и неизбежно в наших условиях. Самое главное сегодня – сохранить отраслевую инфраструктуру и не растерять накопленный профессиональный и производственный потенциал. И здесь все во многом будет зависеть от конкретных действий самих застройщиков и властей. Девелоперы должны вести



грамотную антикризисную политику, а город идти навстречу в вопросах поддержки.

**– Каковы ваши краткосрочные прогнозы в отношении рынка строительства и девелопмента?**

– Рынок будет работать и дальше. Потребность города в жилье, новых коммерческих помещениях никто не отменял. Однако наши ряды могут заметно очиститься. Таких благоприятных условий, как были в предыдущие годы, мы уже, скорее всего, не увидим. Но с другой стороны, разные непрофессионалы и случайные игроки, которых раньше привлекали легкие заработки, сейчас просто теряют интерес к рынку. Те же, кто долгие годы специализировался на девелопменте, сегодня не думает о сверхприбылях, зато получают возможность проявить себя, доказать свою компетенцию. Именно профессионализм и эффективность будут сейчас залогом сохранения позиций компаний на рынке.

**– Как чувствует себя Setl Group в условиях кризиса? Какие направления пострадали меньше и больше всего?**

– Сейчас мы активно строим и завершаем объекты, начаты до кризиса. Также готовим к выводу новые проекты, но здесь уже четко концентрируемся на жилье эконом-класса. Объекты бизнес и премиум-класса пока откладываем, равно как и коммерческие проекты. Усиливаем генподрядный бизнес, в том числе, за счет перераспределения в его пользу высвободившихся в других направлениях ресурсов. В нашей группе работает крупная генподрядная компания, которая сейчас строит уже не только в пределах Петербурга, Северо-Запада и Москвы, но также начинает работать на Сахалине и в Сочи.

**– Какие строительные проекты в Вашей компании и в городе Вы можете отнести к разряду интересных?**

– Мы готовим к выводу на рынок крупный проект в Кудрово «Семь столиц». Проект необычный и интересный. С одной стороны, по цене он будет относиться к сегменту массового спроса, с другой заложенные в нем решения позволят говорить о европейском уровне качества. Обособленные кварталы небольшой высотности,

большое количество парковочных мест, вся социальная инфраструктура. Мы уже отметили интерес к этому проекту со стороны потенциальных покупателей, например, когда анонсировали его на весенней Ярмарке недвижимости.

Что касается города, в нынешних условиях ему, конечно, не до крупных девелоперских проектов. Сейчас главная задача не снижать темпы реализации социальных проектов, программ по реконструкции. Ведь кризис кризисом, а город должен жить и функционировать, сохранять свой облик и поддерживать жизнедеятельность населения.

**– Многие бизнесмены воспринимают кризис как фильтр, который отсеет всю шелуху. Вам лично кризис открыл глаза на какие-то недочеты в бизнесе?**

– Именно сейчас, в кризис, все просекает по максимуму проявились. Это очень хорошая школа жизни. Мы смогли сделать очень важные выводы и в будущем не хотим повторять совершенных ошибок.

**– Несколько лет назад, в интервью одной из газет вы сказали, что главные критерии успеха Максима Шубарева – никогда не останавливаться и ни на кого не надеяться, кроме себя. Сегодня среди ваших единомышленников есть те, на кого можно надеяться?**

– Скорее всего, я говорил о том, что можно и нужно надеяться только на себя и свою команду. Сейчас придерживаюсь той же позиции. Один в поле не воин, без соратников ничего не сделаешь. К счастью, у меня такая команда есть. Это

люди, на которых я могу полностью положиться.

**– Недавно были выданы первые свидетельства о допуске к строительным работам. Как отреагировало строительное сообщество города на такое важное событие? Остались ли сомневающиеся?**

– В том, что переход на саморегулирование состоялся, сомнений нет уже ни у кого. К нам в «Объединение строителей Санкт-Петербурга» ежедневно поступает огромное количество звонков, как от петербургских строительных компаний, так и от представителей регионов России. У многих заканчивается или уже закончилась строительная лицензия. На сегодняшний день в России зарегистрировано восемь СРО, которые имеют право выдавать свидетельства о допуске к строительным работам, поэтому именно от них сегодня зависит непрерывность работы отрасли. Понимая это, мы организовали работу Объединения так, чтобы все компании, которым необходимо получить свидетельство о допуске, и которые выполнили все необходимые для этого требования, смогли без проблем продолжить работу на строительном рынке.

**– Какие задачи ставит перед собой «Объединение строителей Санкт-Петербурга» на ближайшее время?**

– Ключевая задача – подготовка строительных компаний к переходу на саморегулирование, обеспечение их свидетельствами о допуске к строительным работам. Еще в начале года мы открыли при Объединении консультационный центр по вопросам са-

морегулирования. Начали проводить ежемесячные практические семинары для руководителей и специалистов строительных компаний – членов Объединения, кроме того, одной из основных задач нашего партнерства остается всесторонняя поддержка компаний – членов Объединения, причем, вне зависимости от того, представляет ли компания крупный или малый бизнес, работает ли на рынке госзаказа, специализируется на строительстве инженерных сетей, реставрации, коммерческом или специальном строительстве. В составе Объединения в ближайшее время будут сформированы отраслевые департаменты. Их задача – представлять интересы профильных строительных компаний в составе Совета Объединения, поддерживать и лоббировать их интересы как в деловой среде, так и на уровне городской администрации.

**– Если бы Вас спросили студенты профильного ВУЗа: легко ли быть строителем, девелопером, владельцем крупной строительной компании, и что для этого нужно, – что бы Вы им ответили?**

– Я считаю, главное – очень сильно чего-то хотеть. И действовать, а не сидеть на диване. Тогда все получится. У студентов, еще не вовлеченных в производственный процесс, есть сейчас очень хорошая возможность понаблюдать со стороны за ситуацией в отрасли, проанализировать ее, сделать выводы о том, каких ошибок стоит избежать в будущем. Было бы даже здорово, если бы наши студенты в чем-то обскакали нынешнее поколение строителей.

**Компания-застройщик приглашает подрядчиков-соинвесторов на различные виды работ (монолит, сети и т.д.)**

**Объект: малоэтажный жилой комплекс в Курортном районе, 150 м от залива. Общая площадь объекта: 11500 кв.м. Есть разрешение на строительство.**



**тел.: 909-88-88**

перспектива

# Механизмом больше

На прошлой неделе в Петербурге открылся региональный консультационный центр Международной антикризисной системы сопровождения ипотечных заемщиков (МАССИЗ).

Надежда Мерзлякова

Глава компании «Уником» и Агентства «Юринформ-Недвижимость», являющихся региональным оператором центра, Павел Штепан считает, что деятельность МАССИЗ в Петербурге позволит в досудебном порядке решить проблемы половины преддефолтных заемщиков.

### Жесткие стандарты

Все участники рынка понимают, что ситуация с ипотечной задолженностью в Петербурге может обостриться в любой момент. Так, по словам депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Виктора Евтухова, в преддефолтном состоянии находятся от 7 до 10% петербуржцев, выплачивающих ипотечные кредиты. По данным комитета по законодательству Законодательного собрания Петербурга, уже сегодня банки относят к проблемной задолженности от 2 до 4% от общего объема выданных кредитов. Всего в городе поряд-

ка 40 тыс. семей выплачивают ипотечные кредиты, совокупный остаток ссудной задолженности по которым составляет порядка 75 млрд рублей.

При этом на помощь со стороны государства в виде реструктуризации задолженности могут рассчитывать, по разным оценкам, от 20 до 50% преддефолтных заемщиков. Причина в жестких стандартах АРИЖК. Во-первых, величина совокупного среднедушевого месячного дохода заемщика и членов его семьи за вычетом ежемесячных платежей по ипотечному кредиту должна быть ниже трехкратной величины прожиточного минимума на каждого из них. Во-вторых, приобретенное по ипотечному кредиту жилье должно быть единственным для проживания залогодателя и членов его семьи. Кроме того, у заемщика и его семьи должны отсутствовать денежные сбережения и иное ценное имущество, за исключением имущества, собственником которого

являются несовершеннолетние дети, одного автотранспортного средства, рыночная стоимость которого составляет не более 350 тыс. рублей, а также имущественных прав, составляющих менее 50% в общей доле собственности. Под данные стандарты попадает только седьмая часть от общего количества заемщиков.

### Ипотечная карта

Банковские программы реструктуризации задолженности также не являются универсальным решением проблемы дефолтных заемщиков. По данным руководителя Центра ипотечного кредитования ВТБ24 Татьяны Хоботовой, за апрель 2009 года по программе реструктуризации займов в соответствии со стандартами Агентства по реструктуризации ипотечных кредитов (АРИЖК) банк ВТБ24 принял четыре положительных решения. Среди возможностей, которые предлагает сегодня проблемным заемщикам сам банк, по словам Татья-

ны Хоботовой, самой популярной является стабилизационный кредит – ипотечная карта, которая позволяет заемщикам в течение года платить по основному кредиту только проценты. «Ипотечная карта является дополнительным кредитом сроком на 1 год. При этом срок выплаты дополнительного займа, после истечения года, приравнивается к сроку погашения основного кредита», – уточняет эксперт. Помимо ипотечных карт, банк предлагает клиентам отсрочку в погашении основного долга сроком на 3 года (в течение этого времени необходимо выплачивать только проценты по кредиту), увеличение срока кредита, рефинансирование валютных кредитов.

### Неконструктивные долги

«Однако банк может поддержать только тех заемщиков, которые успешно пройдут повторный андеррайтинг», – подчеркивает специалист. «Программой реструктуризации ипотечной задолженности «Городского Ипотечного Банка» в Санкт-Петербурге смогут воспользоваться не более 50% наших клиентов, испытывающих трудности с выплатой кредита, – уверен руководитель кредитно-кассового офиса Городского Ипотечного Банка в Санкт-Петербурге Андрей Пименов. – Сегодня к нам за помощью обратилось менее 1% клиентов. В на-

стоящий момент на рассмотрении находятся порядка 30 заявок на реструктуризацию кредитной задолженности, три дела переданы в суд». Как отмечает эксперт, не все преддефолтные заемщики готовы к конструктивному диалогу с банком. Часть из них отказывается от выплаты долга, в надежде, что кредитная организация сможет простить долг – в результате дело приобретает судебный характер.

### Третий – не лишний

В ситуации, когда государство и банки не в силах помочь части заемщиков избежать судебной процедуры при выплате займа, в качестве альтернативы свои услуги должнику предлагает Межрегиональная антикризисная система сопровождения ипотечных заемщиков (МАССИЗ). Как сообщил председатель Национальной лиги сертифицированных ипотечных брокеров, руководитель федерального проекта МАССИЗ Владимир Лопатин, в отличие от АРИЖК и банков, МАССИЗ планирует работать со всеми категориями ипотечных заемщиков на платной основе, выступая посредником между людьми и банковским сообществом и подбирая наиболее эффективный механизм решения проблемы. Главная задача проекта – сократить количество судебных разбирательств между кредитными учреж-

дениями и заемщиками, посредством оказания им квалифицированной помощи в реструктуризации долга. Проект создан при поддержке АРИЖК, Федеральной службы по труду и занятости, Ассоциации российских банков, Российской Гильдии Риэлторов, Национальной лиги сертифицированных ипотечных брокеров. Федеральным оператором является ООО «Центр управления ипотечной задолженностью». Предполагается, что отделения организации будут созданы по всей России. «Структура будет работать с банками в качестве колл-центра, а также предоставлять консалтинговые услуги нуждающимся в помощи заемщикам», – рассказывает ее создатели. Федеральный оператор проекта уже получил от крупного банка, название которого не уточняется, заказ на возыскание задолженности. «Даже, когда сам заемщик не стремится к решению проблемы просроченных платежей по кредиту, формат работы ООО «Центр управления ипотечной задолженностью» позволяет индивидуально подходить к работе с такими заемщиками и искать досудебные пути решения проблемы», – заключает Владимир Лопатин. «Проект МАССИЗ позволит увеличить количество преддефолтных заемщиков, решивших проблему задолженности во внесудебном порядке, с 20% (стандарты АРИЖК) до 70%», – уверен Павел Штепан.

**БЭСКИТ®**

16 лет  
экспертной деятельности

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций и фундаментов

**Проектирование**  
капитального ремонта, реконструкции и нового строительства

СПб, Кировная ул., 19, оф. 25  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: beskit@mail.ru

Лиц. ГС-2-781-02-28-0-7811015522-025020-1 от 25.04.2008

**Серебряный ВЕК**  
Коллегия адвокатов

**АНТИКРИЗИСНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ**

Круглов Марат, 955-71-92

РЕКЛАМА

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**  
ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

- Как получить государственную поддержку при улучшении жилищных условий?
- Как будет развиваться ценовая ситуация на рынке жилья?
- Как купить комнату, квартиру или загородный дом в кредит?
- Где и как купить зарубежную недвижимость?

Об этом вы узнаете на выставке-семинаре

**9 июня 2009 г.**

Приглашаются все заинтересованные граждане

по адресу:  
**Невский пр., 39, Аничков дворец, КЗ «Карнавал»**

Время работы выставки с 17.00 до 21.00

**Вход и консультации – бесплатные**

Телефон для справок: 346-57-98 [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)

ситуация

# Милые бранятся – только тешатся

Сети формата DIY – «Метрика» (ООО «Стройформат») и Торговый дом «Вимос» объявили о своем слиянии, затем разослали информацию о разрыве отношений. Сегодня стороны снова готовы к объединению.

Любовь Андреева

В начале прошлой недели розничные сети «Метрика» и «Вимос» остановили процесс слияния компаний, о котором объявили еще в конце апреля. Процесс был заморожен по инициативе «Метрики». Между компаниями было заключено соглашение об объединении операционной деятельности на базе ООО «Стройформат» – оператора сети «Метрика». Отказавшись своевременно подписать договора аренды на свои торговые базы со «Стройформатом», президент ТД «Вимос» Владимир Гурьев по условию соглашения потерял право на получение доли в акционерном капитале управляющей компании.

Исполнительный директор «Метрики» Алексей Иовлев охотно рассказывал представителям СМИ, что на сегодняшний день из 28 магазинов сети «Вимос» 19 уже работают под управлением «Метрики». На эти площадки «Метрикой» в значительных объемах осуществлена поставка товаров и оплата поставщикам. Сегодня стороны приступили к переговорам о дальнейших действиях относительно этих магазинов.

Одной из причин срыва сделки по слиянию сетей стал слабый контроль собственника над управлением частями объектов «Вимоса», на которых администрация систематически допускала финансовые нарушения. Внедрение стандартных для «Метрики» процедур контроля вскрыло эту ситуацию, и вызвало организованный саботаж части сотрудников.

В середине недели руководство сети «Метрика» подтвердило свои обяза-



По версии Владимира Гурьева, причиной возникновения конфликта стали новые условия работы, которые вызвали неприятие сотрудников «Вимоса»

тельства перед сотрудниками и поставщиками магазинов, перешедших в управление ООО «Стройформат», и проинформировано о том, что не принимало обязательств по погашению просроченной кредиторской задолженности «Вимос».

В середине недели появилась новая информация: восстановлена нормальная работа всех 19-ти магазинов «Вимос», переведенных под управление компании «Стройформат». Отстранены директора магазинов, препятствующие процессу слияния компаний. В результате переговоров с сотрудниками «Вимоса» не последовало ни одного заяв-

ления об увольнении. Люди вернулись к работе. Собственники приступили к переговорам о дальнейшей судьбе объединенной сети.

«Да, действительно, между нами были небольшие разногласия, но мы их разрешили», – объяснил Владимир Гурьев. По его версии, основной причиной возникновения конфликтной ситуации стали новые условия работы, которые вызвали неприятие и сопротивление у рядовых сотрудников. «Произошел срыв из-за персонала. Условно говоря, им поставили новую программу, а они ее недостаточно изучили. В результате возникли сбои».

сделка

# «Сити-Сервис» берет все на себя

Надежда Мерзлякова

Дочерняя компания промышленного литовского холдинга Rubicon group «Сити-Сервис» получила право на обслуживание 2652-х многоквартирных домов или 10,1 млн кв. м жилья в Петербурге.

Сумма сделки превысила стартовую цену в 3,3 раза и составила 185,5 млн рублей. Участники рынка не исключают, что компания окупит инвестиции, раздробив полученный в управление жилищный фонд для продажи права его обслуживания сторонним управляющим. Интерес к таким сделкам на рынке есть. Однако представители ОАО «Сити-Сервис» настаивают на том, что пока у компании нет планов по продаже крупного актива по частям.

## Первый опыт

Фонд имущества Петербурга 15 мая 2009 года провел первый в истории города аукцион по продаже 80-процентных долей в шести городских жилкомсервисах в Красногвардейском, Невском, Кировском,

Фрунзенском, Центральном районах и г. Ломоносов. Организации, занимающиеся управлением и эксплуатацией жилищного фонда, были выставлены на торги тремя лотами. Начальная цена всех активов составила 55,7 млн рублей. По данным Жилищного комитета, купить акции хотели несколько компаний, в числе которых: ООО «Жилкомсервис», ООО «Доверие», ООО «Рыбацкое-Стройсервис», ОАО «Сити-Сервис», ООО «Профсервис», ООО «Городской центр коммунального сервиса», ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Созвездие».

Победителем по всем лотам стала компания ОАО «Сити-Сервис», предложив, в частности, за 80% доли в уставных капиталах жилкомсервисов Кировского района и города Ломоносов цену, более чем в пять раз превышающую начальную. По условиям конкурса, победитель получил право на обслуживание жилых домов (уборку и ремонт лестничных клеток, ремонт инженерных коммуникаций и т. д.). Однако

распорядиться жилыми зданиями и менять размер оплаты предоставляемых услуг компания не имеет права. В собственности Петербурга остается 20% доли жилкомсервисов, что позволит городу контролировать деятельность управляющей компании. Как комментируют в пресс-службе фонда имущества Петербурга, по результатам работы ОАО «Сити-Сервис» будет принято решение о судьбе следующих аналогичных конкурсов.

## «Кому это надо?»

По оценке руководителя компании ООО «РЭС ТСВ» Сергея Тихонова, просчитать рентабельность выставленных на продажу активов было достаточно сложно. Собственных средств жилкомсервисы не имеют, а договоры компании с жильцами на обслуживание могут быть расторгнуты в любой момент. Помимо этого, лоты выставлены на продажу с условиями в виде просроченной задолженности перед монополистами. «Мы подавали заявку на участие в торгах на право приобре-

тения 80% долей в уставном капитале жилкомсервисов в Кировском районе и Ломоносове. Однако, выяснив, что общая задолженность Жилкомсервиса Кировского района перед ОАО ТГК-1, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ОАО «ПСК» составляет порядка 200 млн рублей, а город оставляет за собой право на 50% голосов от общего количества голосующих акций, мы от участия в конкурсе отказались», – комментирует руководитель ООО «РЭС ТСВ».

Администрация города не скрывает того, что на продажу были выставлены проблемные активы. По словам председателя Жилищного комитета Юниса Лукманова, город заинтересован в передаче новым собственникам именно таких активов, поскольку новый менеджмент позволит жилкомсервисам выйти на иной уровень развития и улучшить качество обслуживания населения. В то же время глава Жилищного комитета подчеркнул, что ОАО «Сити-Сервис» в качестве совладельца актива, будет продолжать разви-

торги

# ДОРОГАЯ ПЕТРОГРАДКА И ПОПУЛЯРНЫЙ ЦЕНТР

Петербург 20 мая 2009 года продал 24 встроенных помещения в разных районах города на общую сумму 61,7 млн рублей

По сообщению пресс-службы Фонда имущества Петербурга, общая начальная стоимость объектов составила 42,7 млн рублей. Из них шесть расположены в Центральном районе, пять – в Адмиралтейском, четыре – в Петроградском, три – в Василеостровском районах, по два – в Невском и Московском, по одному – в Курортном и Красногвардейском районах.

Максимальное превышение начальной цены более чем в 4 раза до 1 млн 540 тыс. рублей было достигнуто при продаже помещения на ул. Восстания, д. 25, лит. А площадью 64,4 кв. м.

Самый дорогостоящий лот – помещение на Малом пр. ПС, д. 52, лит. А площадью 132,7 кв. м. Цена продажи составила 12 млн 550 тыс. при начальной цене – 5 млн 250 тыс. рублей.

Победителями аукционов по продаже всех строенных помещений, кроме двух объектов, стали физлица. Право собственности на два объекта, расположенных на Синопской наб. 26, лит. А общей площадью 90,2 кв. м. получило ООО «Лотос».

Помимо этого, 20 мая Фонд имущества Петербурга реализовал два здания с земельными участками и право аренды трех встроенных помещений.

Общая сумма, вырученная фондом от продажи зданий с участками, составила 10 млн 650 тыс. рублей, при начальной цене 8 млн. 500 тыс. С превышением начальной стоимости в 2,3 раза за 3 млн 450 тыс. рублей продано здание площадью 352,4 кв. м и участок – 345 кв. м в г. Красное Село, на ул. Восстановления, 49, корп. 1, лит. А. Здание расположено на участке в зоне объектов производственного, складского назначения и инженерной инфраструктуры.

Здание площадью 132,8 кв. м и участок размером 2706 кв. м, расположенные в г. Павловск на ул. Пушкинской, 26, лит А, продано за 7 млн 200 тыс. рублей при начальной цене 7 млн рублей. Оба объекта приобрели физлица.

Право аренды встроенного помещения на Английском пр., 17-19, лит А, площадью 26,9 кв. м было продано за 313 тыс. 226 рублей в год. Аренда объекта площадью 56,1 кв. м на ул. Декабристов, 62-64, лит. А реализовано за 618 тыс. 110 рублей. Стоимость права аренды помещения 538,7 кв. м на Новочеркасском пр., 29/10, лит. А составила по итогам торгов 876 тыс. 723 рублей.

вать его под нынешним названием «Жилкомсервис».

## В ожидании потенциала

Представители ОАО «Сити-Сервис» считают, что приобрели долю рынка, потенциал развития которого достаточно высок. Как отмечает генеральный директор Жильвинас Лапинкас, компания намерена дополнительно вкладывать десятки миллионов рублей в развитие жилкомсервисов, совладельцем которых стала. По мнению руководителя ООО «РЭС ТСВ» Сергея Тихонова, окупить часть затраченных средств ОАО «Сити-Сервис» сможет за счет осуществления текущего ремонта жилого фонда – 4 рубля с кв. м. в месяц. «Но рассчитывать на быструю окупаемость с учетом издержек не придется», – уверен эксперт.

«Быстро окупить затраченные 185,5 млн рублей компания может, только раздробив площади и продав права на их обслуживание небольшим частным компаниям, – предполагает председатель совета Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере и руководитель ООО «Управляющая компания «Стакс» Евгений Пургин. – У моей компании есть интерес

к таким предложениям». Руководитель ООО «РЭС ТСВ» также не исключает, что бизнес-идея последнего приобретения ОАО «Сити-Сервис» – в перепродаже прав на обслуживание жилья мелкими лотами. «Пока у нас нет планов по продаже приобретенных активов. Увеличивать долю на рынке в ближайшее время мы также не планируем. Сегодня нам необходимо год-полтора для внедрения нового менеджмента. В то же время ОАО «Сити-Сервис» – коммерческая организация и полностью исключить возможность продажи части ее собственности в стратегических целях нельзя», – заявил генеральный директор ОАО «Сити-Сервис» Жильвинас Лапинкас.

## СПРАВКА

ОАО «Сити Сервис» – дочерняя компания промышленного литовского холдинга Rubicon group. Специализируется на предоставлении коммунальных услуг в России, Украине, Литве и Латвии в течение 13 лет. Общая площадь недвижимости в управлении компании до сделки – 13,4 млн кв. м, из них в Петербурге – 2,7 млн кв. м. До совершения сделки компания ОАО «Сити-Сервис» управляла 600 домами в Петербурге.



круглый стол

# Управляющие для нетиповых ситуаций

Финансовый кризис существенно изменил конъюнктуру на строительном рынке. У многих застройщиков возникли проблемы с реализацией инвестиционных проектов.

Константин Черемных

Потребность в экономии вынуждает застройщиков оптимизировать структуру расходов. Тем не менее, инвесторы по-прежнему заинтересованы в партнерстве с профессиональными управляющими компаниями, поскольку расходы на их услуги окупаются эффективностью сопровождения проектов.

Существующее положение, проблемы и перспективы в этой сфере обсудили участники рынка в ходе круглого стола, организованного газетой «Строительный Еженедельник» совместно с Ассоциацией профессиональных управляющих инвестиционно-строительными проектами (АПУИСП).

**Татьяна Погалога, директор по PR газеты «Строительный Еженедельник»:** – Нужны ли сегодня услуги управляющих компаний при реализации инвестиционных проектов?

**Геннадий Киркин, президент АПУИСП:**

– Как вы знаете, наша ассоциация объединяет компании, которые выполняют функции генерального подрядчика, технического надзора, аудита, консалтинга на разных этапах строительства. Когда в 2004 году мы создавали ассоциацию, мы еще не знали, нужны ли наши услуги вообще. Профессиональных управляющих на рынке еще было мало, и у наших партнеров отсутствовала однозначная точка зрения. Но время показало, что наше объединение было оправдано. Мы решили создать саморегулируемую организацию и идем к этому уже два года. Понятно, что не управлять инвестиционно-строительным проектом невозможно. Другой вопрос – как это делать. На сегодняшний день существует два варианта: управлять проектом в рамках интегрированной корпорации, или по принципу аутсорсинга нанимать профессиональных управляющих.

Первый из этих подходов реализуют обычно крупные промышленно-строительные холдинги, производящие сотни тысяч квадратных метров и обычно занятые в жилищном строительстве. В свою очередь, когда инвестор не является собственником строительной компанией, он заинтересован в привлечении специалистов для сопровождения проекта. Профессиональные управляющие компа-

нии в любом случае востребованы, когда инвесторы решают нетиповые задачи. Однако спор о том, являемся ли мы позитивным кластером на рынке, поныне не завершён. Когда в рамках перехода к саморегулированию был подготовлен и опубликован перечень видов деятельности в строительстве, требующих допуска, оказалось, что функции заказчика-застройщика, функции инжиниринговой организации, которая прописана прямым текстом в Гражданском кодексе, функции независимой строительной экспертизы и даже генподряда в этом перечне отсутствуют. Это порадовало наших оппонентов. Получается, что вышеназванными видами деятельности может заниматься кто угодно, не имея ни опыта, ни знаний, ни квалификации. Такой подход, по моему, следует из распространённого представления о том, что строить и лечить умеет любой.

**Юрий Александров, генеральный директор УК «Ремис»:**

– Можно полемизировать о том, должно ли управление осуществляться в рамках структуры компании-застройщика, либо это отдельный вид услуг, который целесообразнее отдать на аутсорсинг. Но мы оправдываем свое существование объективной необходимостью наших услуг. У заказчиков, не имеющих своих структурных строительных подразделений, сохраняется активный спрос на работу профессиональных управляющих компаний. На фоне кризиса мы продолжаем получать заказы, работаем достаточно успешно, и это подтверждает, что услуга востребована. Наша компания и сейчас продолжает заниматься консультированием и сопровождением инвестиционно-строительных проектов на всех этапах их реализации. Почему инвестору выгодно привлекать управляющую компанию на аутсорсинг, а не создавать собственную? Здесь нужно говорить о роли проектного офиса, о том, как работа профессиональной управляющей компании позволяет на ранних стадиях минимизировать затраты инвестора. Управление проектом делится и по специфике бюджета: это либо коммерческий заказ, либо госзаказ. Во втором случае управление несколько завуалировано: оно существует в ви-

де службы заказчика или отдела технического заказчика. Надо полагать, что с учетом снижения коммерческого строительства, а также заинтересованности города в сокращении смет, наши услуги также будут востребованы в случае, когда речь идет о сложных объектах.

**Дмитрий Галкин, директор по строительству инвестиционной компании «Сплав»:**

– У нас функции несколько шире. Мы помогаем инвестору подобрать проект, участвуем в составлении бизнес-плана, технико-экономического обоснования проекта, и формируем привлекательное предложение для заказчика. Таким образом, функция управления предлагается с самого начала. Если мы получаем добро на разработку проекта, то далее следует решение целого комплекса задач. Здесь мы работаем с проектировщиками для выработки оптимального решения – поскольку, как известно, они не всегда интересуются стоимостью реализации проекта, – и сопровождаем проект в согласующих инстанциях. Далее – технадзор, проверка проектной документации, отстаивание интересов инвестора в строительных тендерах и т. д. Затем компания, построив объект, начинает им управлять. Это, на наш взгляд, самый оптимальный режим работы профессиональной управляющей компании – от нуля, от поиска объекта, до постройки и последующей эксплуатации. Это позволяет держать под контролем все этапы реализации проекта, оперативно реагировать на все внештатные ситуации, избегать нестыковок между смежными структурами и наиболее эффективно оптимизировать расходы инвестора.

**Илья Андреев, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»:**

– При реализации коммерческого объекта, в частности, бизнес-центра или отеля, управляющие компании необходимы. Опыт профессиональной организации в этой сфере может сделать проект наиболее успешным. Хотя, как мы знаем, многие девелоперские группы имеют свои собственные управляющие компании. В то же время, на рынке Петербурга работает ряд самостоятельных,

хорошо зарекомендовавших себя организаций. При реализации нашей корпорацией проектов коммерческой недвижимости активное участие принимает управляющая компания A+ Estate, которая также входит в Группу ЛСР: подключение на начальной стадии значительно повышает уровень предоставления услуг.

**Татьяна Погалога:**

– Как на это смотрят организации среднего бизнеса, которые изыскивают самостоятельные способы сокращения расходов?

**Закир Муратов, генеральный директор ЗАО «Холдинговая строительная компания-2»:**

– Такие компании, как наша, сами подбирают объекты для инвестиций, сами согласуют проект, сами осуществляют технадзор, сами организуют продажи. У нас весь коллектив – военные строители с хорошим опытом. Мы привлекаем участников долевого строительства, что сейчас сложно, и убеждаем их в нашей надежности. Потребители судят по уже реализованным и завершаемым объектам, по организации строительных работ, по обеспеченному там уровню контроля выполняемых работ. В тоже время я абсолютно согласен, что инвестор, не имеющий опыта в строительстве, не способный самостоятельно осуществлять функции заказчика-застройщика, технического надзора, просто вынужден искать профессионалов. И очень хорошо, что у нас есть такие специализированные организации. В принципе, кризис все ставит на свои места. Сейчас главное в строительстве – это надежность, и в первую очередь финансовая. Отбор происходит в компаниях всех типов. Бывает, что и в специализированных управляющих компаниях отдел технадзора берет откаты и подписывает акты о невыполненных работах. Поэтому качество, репутация и способность выжить на рынке в конечном счете определяются человеческим фактором.

**Татьяна Погалога:**

– И все же, каким образом управляющей компании оптимизировать контроль над качеством работы?

**Валентин Каверин, директор по эксплуатации Becar Realty Group:**

– При реализации технически сложного объекта с высокими требованиями

участники



Геннадий Киркин, президент АПУИСП, генеральный директор ЗАО «Строительная компания «Ирис»»

Юрий Александров, генеральный директор ООО «УК Ремис»

Дмитрий Галкин, директор по строительству ИСГ «Сплав»

Закир Муратов, генеральный директор ЗАО «Холдинговая строительная компания-2»

Антон Венедиктов, коммерческий директор ООО «Центр согласований»

Рустам Доминов, директор направления «Реконструкция и отделка» ООО «Генподрядная компания СТЭП»

Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St. Petersburg

Илья Логнов, директор по маркетингу ООО «МИР Недвижимости»

Валентин Каверин, директор по эксплуатации Becar Realty Group

Марина Карпихина, руководитель департамента развития ЗАО «РОДЭКС Северо-Запад»

Илья Андреев, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»

Марк Епатов, адвокат Коллегии адвокатов «Серебряный век»

к «начинке» часто оказывается, что субподрядчики являются постоянными дилерами определенных поставщиков. Часто генподрядчик советует заказчику приобрести оборудование какой-то определенной фирмы, притом, что есть более экономичные аналоги. Мы рекомендуем на раннем этапе реализации объекта – желательно на стадии проектирования – привлекать эксплуатирующую организацию. Компания, которая будет в дальнейшем содержать объект, лучше подсчитает затраты, которые понесет инвестор при закупке оборудования. Дело в том, что иногда оборудование бывает относительно дешевым, а запчасти и затраты на его обслуживание – очень дорогими. Подобные нюансы нужно знать и учитывать.

**Валентин Каверин:**

– Сама предэксплуатация – относительно недорогая услуга. Однако компания, рассчитывающая в дальнейшем содержать объект, если ее привлекают на раннем этапе, прямо заинтересована в том, чтобы постоянно контролировать качество работы субподрядчиков. Если она непосредственно находится на объекте в период монтажа, она отследит соответствие актов скрытых работ и реально выполненный объем. Если генподрядчику недоучеты и недоделки могут быть не очень интересны – он сдал и ушел, то эксплуатирующая организация проверит все нюансы, подкажет, что вот эту систему ставить нельзя, поскольку ее надо будет ремонтировать каждые два года.

**Геннадий Киркин:**

– Здесь, разумеется, есть определенное противоречие в мотивах. Но я абсолютно согласен, что мы не вправе «отскокить» от объекта: мы должны кому-то передать здание. Поэтому в наших договорах с заказчиками мы оговариваем требование, чтобы эксплуатирующая организация была привлечена не ранее чем за три месяца до окончания монтажных работ.

**Рустам Доминов, директор направления «Реконструкция и отделка» ООО «Генподрядная компания «СТЭП»:**

– Эксплуатирующая компания не всегда рекомендует самые экономичные решения. Все инженерные системы, рассчитанные на удобную эксплуатацию, недешевы. То же касается энергосберегающих технологий.

« Антон Венедиктов: «К сожалению, к нам, как к хирургу или юристу, часто приходят в тот период, когда уже случилось что-то серьезное»

**Татьяна Погалова:**  
— Обращаются ли российские интегрированные холдинги к услугам профессиональных управляющих компаний?

**Геннадий Киркин:**  
— Это зависит от того проекта, который они реализуют. При массовом жилищном строительстве в этом нет необходимости. Массовое строительство — это конвейер. В этом случае, возможно, более эффективно и более целесообразно экономически держать все в своих руках. Однако крупные компании, реализующие индивидуальные, штучные объекты, требующие сложных инженеринговых решений, обращаются к специализированным управляющим компаниям. Так сложилось наше партнерство с холдингом RBL. Одна из крупнейших компаний Краснодарского края много лет занималась массовым строительством. Но когда она решила диверсифицировать свой бизнес и заняться гостиницами и бизнес-центрами, она поняла, что здесь налаженный «конвейер» может не справиться с задачей, и пригласила управляющую компанию.

**Закир Муратов:**  
— Инвестор, выходящий в новый регион, нуждается также в административном ресурсе, и во всяком случае, в знании местных правил игры — особенностей градостроительного законодательства и т. д. Поэтому неудивительно, что крупные московские заказчики, придя в Санкт-Петербург, обращаются к местным компаниям, осуществляющим инженеринговые услуги.

**Татьяна Погалова:**  
— Мы упомянули о правилах игры. Какова роль специализированных управляющих компаний в получении строительных согласований?

**Антон Венедиктов, коммерческий директор ООО «Центр согласований»:**  
— В Санкт-Петербурге эта функция очень востребована. По существу, у нас в городе нет ни одного типового проекта, потому что все земельные участки разные, и в каждом случае могут быть свои условия и ограничения. Кроме того, сами правила игры у нас часто меняются. Например, разрабатываются ПЗЗ, и одновременно — способы преодоления регламентов того же ПЗЗ. Становится актуальным предварительный градостроительный консалтинг, когда нужно выяснить принципиальную возможность возведения здания на определенном участке. К нам обращались предприниматели, которые намеревались построить склад, приобрели для этого участок в собственности, но после вступления в силу ПЗЗ оказалось, что на этих землях можно построить только промышленный объект, причем исключительно с пищевой специа-

лизацией. К сожалению, к нам, как к хирургу или юристу, часто приходят в тот период, когда уже случилось что-то серьезное, и надо исправлять положение. Наша задача — организовать цепочку «заказчик — проектировщик — государственное согласование». Мы также решаем вопросы, связанные с введением в эксплуатацию и регистрацией прав собственности.

**Татьяна Погалова:**  
— Кроме «сюрпризов» ПЗЗ, с какими еще подводными камнями приходится сталкиваться при реализации строительных проектов?

**Антон Венедиктов:**  
— Часто это происходит на стадии экспертизы проектной документации. Приходит заказчик в панике: получил отрицательное заключение, что теперь делать? Иногда оказывается, что нет градостроительного плана, или же в техническом задании между проектировщиком и генподрядчиком не были решены какие-то вопросы, из-за чего заказчик теряет. Подводные камни могут быть на всех этапах реализации проекта. Могут подвести проектировщики, некачественно разработав документацию. Мы выстраиваем работу с ними таким образом, чтобы они выдавали нам вначале те разделы, которые должны в первую очередь пройти согласование. Мы таким образом «ломаем стереотипы» проектировщиков.

**Геннадий Киркин:**  
— Нередко происходит спешка при подготовке к экспертизе. Проектировщик говорит: сдадим что есть, потом доработаем, а сейчас надо получить разрешение на строительство. Потом начинаем строить и одновременно доделывать рабочую документацию, и все вроде бы хорошо. Но затем Госстройнадзор отказывается принимать проект, поскольку рабочая документация, по которой велись работы, не совпадает с тем, что было согласовано на стадии проекта. Об этот камень разбился не один плот.

**Дмитрий Галкин:**  
— Не надо экономить на проектировщиках. Кроме того, необходимо работать с надежными партнерами. Сейчас развелось множество архитектурных мастерских. Бывает, что мастерская возникает вокруг имени известного архитектора, но в ней нет специалистов. Кто-то «срубил» заказ и ищет, кто его выполнит.

**Рустам Доминов:**  
— Мы чаще сталкиваемся со случаями, когда изменения в рабочую документацию вносятся по инициативе заказчика. Управление проектами — вообще комплексный процесс. Если заказчик идет на изменение документации — к примеру, не хочет делать кондиционирование по нормативам — то он в 95% случаев идет на риск осоз-

нано. Он закладывает риск, считая его допустимым. И в итоге, чтобы «разрулить» возникшую проблему, ему приходится обращаться в специализированную компанию.

**Юрий Александров:**  
— Есть еще один подводный камень. Существует масса компаний, которые предлагают услуги за 5 копеек и за полгода. И профессиональной управляющей компании приходится объяснять заказчику, что за такие деньги работа невыполнима. А у того, в свою очередь, возникает соблазн «шантажировать» управляющую компанию: мне, мол, ту же услугу предлагают почти задаром. А потом заказчик приходит в «Центр согласований»: ой, что же теперь делать? Здесь скрыто очень серьезное явление: его масштаб пока не виден, но число таких случаев растет.

**Геннадий Киркин:**  
— Авантюрист всегда говорит инвестору то, что тот хочет услышать. Бывает, что заказчик в итоге осознает, что его «развели» — и нам же предъявляет претензии в том, что мы его не отговорили иметь дело с мошенниками... Наше дело — предупреждать неэффективные расходы инвестора. Мы призваны выявлять ситуации, когда мошенник может воспользоваться незнанием заказчика. Это особенно важно в период кризиса.

**Татьяна Погалова:**  
— Какие инвестиционно-строительные проекты могут вывести компанию из кризиса? Что в проекте должно быть заложено с самого начала, чтобы он был успешным?

**Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St. Petersburg:**  
— Сейчас вся строительная отрасль столкнулась с двумя проблемами — резким ограничением источников финансирования и снижением платежеспособного спроса. Проект, преодолевающий кризис, — это проект, который может разрешить эти проблемы. В жилой недвижимости, как обычно и бывает в период стагнации, спрос резко расстроился, и сильнее всего «просел» средний сегмент. Сохраняется интерес к элитным объектам с эксклюзивным местоположением, где рост цены приобретенных апартаментов гарантирован. Один из наших партнеров сумел в первые месяцы года продать 25% квартир в своем проекте, хотя он был весьма недешевым. На небольшой, но уникальный проект в центре города покупателя найдутся. В эконом-классе востребованы самые дешевые проекты, и отрасль будет выживать в основном за их счет. Коммерческий сектор в целом «просел» еще сильнее, чем жилой. Здесь наиболее вероятными «драйверами» могут выступить проекты, которые реализуются ком-

паниями для собственных нужд. Это не только зарубежные фирмы: есть пример банка «Санкт-Петербург», продолжающего строить свой новый головной офис. Речь идет об объектах, заполнение которых гарантировано, и поэтому менее зависит от текущей конъюнктуры рынка.

**Татьяна Погалова:**  
— Как кризис влияет на качество строительных проектов?

**Илья Логинов, директор по маркетингу ООО «Мир Недвижимости»:**  
— Сегодня на рынке жилищного строительства стало более востребовано типовое жилье. Когда начался кризис, потребители надеялись приобрести жилье того же качества за меньшие деньги. Но вскоре они осознали, что их собственные доходы сокращаются быстрее, чем цена на недвижимость, и умерили свои запросы. Возобновился интерес к панельным домам. Покупатели стали менее требовательны к парковочным местам, к благоустройству. На первом плане — ценовой вопрос и условия финансирования. Наиболее ликвидны те жилые объекты, где больше всего небольших однокомнатных квартир, особенно при возможности рассрочки оплаты. В силу изменения конъюнктуры застройщики ищут возможности для снижения себестоимости.

Это отражается на архитектурных характеристиках объектов: вместо вентилируемого фасада — кирпичная кладка, вместо просторного холла — небольшой вестибюль. Но когда эта волна покатится в обратную сторону — обычно на восстановление рынка уходит 1-2 года, — возникнет дефицит комфортного жилья.

**Марина Карпихина, руководитель департамента развития ЗАО «Родэкс-Северо-Запад»:**

— На рынке загородной недвижимости, которую кризис подкосил на взлете, условия сегодня диктует покупатель. В условиях жесткой конкуренции застройщики преимущества получают наиболее гибкие компании, которые имеют возможность предоставить тип продукта, востребованный на данный момент. Наша компания стала строить «дуплексы» с участком 3 сотки, и изменила концепцию 2-ой очереди поселка, уменьшив земельные участки. Сейчас потребитель готов платить меньше, застройщик готов вкладывать меньше, и качество продукта, к сожалению, меняется: мы возвращаемся на уровень 2006 года. Некоторые продают участки без подряда, создавая будущие «шанхай». Когда ситуация изменится, может оказаться, что ликвидных объектов будет мало. Но загородный рынок в принципе гибче. Можно ли быть уверенным,


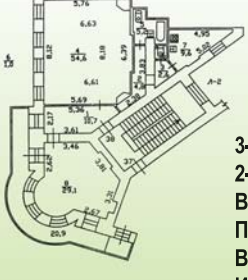
меняя в проекте вентилируемый фасад на кирпичную кладку, что такой дом будет востребован через три года? А рынок загородной недвижимости сможет приспособиться к изменению спроса быстрее.

**Николай Пашков:**  
— В коммерческой недвижимости становятся более востребованными небольшие проекты, которые могут принести быструю отдачу, например, логистика класса С. В этом смысле мы действительно возвращаемся в 2006 год.

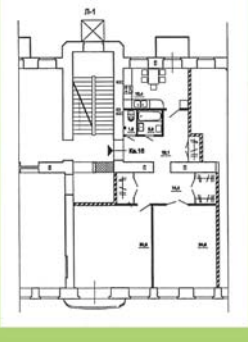
Сейчас очень важно подержать объем предложения в жилищном строительстве. Именно поэтому сейчас рассматривается вопрос о значительном снижении цен на земельные участки, которые город будет выставлять на торги. Если не стимулировать предложение, эффект цикличности усилится. Тогда через 1,5-2 года возникнет острый дефицит предложения.

**Илья Андреев:**  
— Из кризиса может вывести продолжение движения вперед. Поэтому востребованные инвестиционные проекты во всех отраслях экономики при должной государственной поддержке способны преодолеть негативные явления. Мы обладаем значительным потенциалом, что поможет нам стабилизировать ситуацию быстрее, чем это сделают в других европейских странах.


**Наб. Черной реки, 49**  
Дом — памятник культурного наследия 1907 года постройки. Произведен капитальный ремонт. 5 мин. пешком от ст. м. «Черная речка».

**3-ий этаж**  
2-х комн. кв. (123,9 кв.м)  
Высота потолков 3,85 м  
Под охраной КГИОП  
Выполнена предчистовая отделка  
Роспись, лепнина, две действующие изразцовые печи



**5-ый этаж**  
2-х комн. кв. (100,5 кв.м)  
Выполнена предчистовая отделка  
Высокофункциональная планировка



**5-ый этаж**  
2-х комн. кв. (89,8 кв.м)  
Высота потолков 3,28 м  
Высокофункциональная планировка

**Тел.: 8 (812) 496-07-61, 8 (921) 315-85-13**  
Лиц. Д329862 ГС-2-781-02-22-0-7811060701-000504-1 РЕКЛАМА



обзор



# Американские горки офисной недвижимости

В АПРЕЛЕ КРИЗИС ОБРУШИЛСЯ НА ШИРОКИЕ СЛОИ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ: ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КРЕДИТАМ ВЫРОСЛА И ПРИБЛИЗИЛАСЬ К КРИТИЧЕСКОЙ ОТМЕТКЕ.

Наталья Бурковская,  
Дмитрий Малышев

Банки столкнулись с проблемой «плохих активов», заложенных девелоперами, и пытаются решить проблемы путем рефинансирования кредитов, взыскания долгов через суд и вхождения в капитал должников. Коммерческая недвижимость все чаще становится «разменной монетой».

По различным данным в I квартале 2009 года в Петербурге было сдано от 60 до 80 тыс. кв. м офисных площадей. Общий объем качественных бизнес-центров теперь составляет около 1,3 млн кв. м.

## Апрельские тезисы

По итогам квартала сегмент офисных площадей класса «А» насчитывает более 300 тыс. кв. м, офисы В и В+ составляют около 800 тыс. кв. м. За год коэффициент прироста качественных площадей составил около 6%.

Большинство действующих офисных площадей приходится на Центральный, Петроградский, Василеостровский и Адмиралтейский районы. Строительная активность сконцентрирована в Центральном, Приморском, Красногвардейском, Московском и Выборгском районах.

Растет влияние локации и транспортной доступности. В новых БЦ, удаленных от станций метро – Atlantic-City, Бонуа, Volloeв Центр, Паль Хаус – арендные ставки за I квартал 2009 года упали на 30-50%. После корректировки арендных условий отток арендаторов из бизнес-центров существенно сократился (данные ГУД).

Увеличилось предложение офисных площадей на продажу. Если до кризиса в аренду предлагалось 90% площадей БЦ, а на продажу лишь 10%, то сейчас эта цифра достигает 22%, или 240 тыс. кв. м площадей. На продажу выставлено около 13 действующих объектов и 6 строящихся БЦ, стоимостью 1 млрд USD. Покупателей на данные объекты немного. В основном, это западные венчурные фонды, ориентированные на высокую доходность

МНЕНИЕ

**Олег Громков, руководитель группы исследований рынков Knight Frank Spb:**

– Наблюдается тенденция к увеличению вакантных площадей в БЦ класса А и В за счет большого объема нового предложения. Заполняемость новых объектов класса А не превышает 25%. Снижение ставок в долларах достигает 50-60% для БЦ класса А и 45% для класса В, по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

МНЕНИЕ

**Сергей Игонин, управляющий партнер «АйБи групп»:**

– В марте ставки прекратили падение и стабилизировались. Если старые условия единицы перевести в рубли, и умножить на текущий курс, то нынешняя ставка от этой величины составляет 50%. Бесспорный итог прошедшего периода – исчисление ставок в рублях. Есть незначительный рост заполняемости БЦ. Хочется надеяться, что это не исключение, а формирующаяся тенденция. Она свидетельствует, что компании прекратили сжиматься, приспособились к условиям кризиса и увидели возможности для роста.

**Бизнес-центры, ввод которых намечен на II, III и IV кварталы 2009 г.**

Тип комплекса	Класс	Адрес	Название	Девелопер	Офисная площадь, кв.м	Срок ввода в эксплуатацию
МФК	A	ул. Савушкина, д. 126	«Атлантик – Сити»	ИСК «Атлантик»	18 400	2009
МФК	A	Парадная ул. / Виленский пер. / Радищева ул.	«Парадный квартал»	СК «Возрождение»	5 000	2009
БЦ	A	10-ая Красноармейская ул., д. 22	«Келлерман-центр» (новое здание)	ЗАО «Первомайская Заря»	3 000	2009
БЦ	B+	26-ая линия В.О., д. 15	«Биржевой комплекс» (1-я очередь)	«ЛенСпецСМУ»	22 449	2009
БЦ	B	Торфяная дорога, 7	«Гулливвер (2-ая очередь)»	MT Group	20 000	2009
БЦ	B+	Коломяжский пр., 25-27	«Содружество (3-ая очередь)»	ЗАО «Содружество»	18 784	2009
БЦ	B+	Стартовая ул., уч. 5	Pulkovo sky	«Трансвэй Северо-Запад», ЕКЕ	40 900	2009
БЦ	B+	Старо-Петергофский пр., д. 34	«Нарвские ворота»	ООО «Сити-центр»	16 000	2009
БЦ	B+	Смоленская ул., 10	«Морской клуб»	«Группа Осло Марин»	3 825	2009
БЦ	B+	Песочная наб., уч. 1 (северо-восточнее д. 43, литер Б по ул. Большая Зеленина).		ООО «РОСГЛАВ-ИНВЕСТ»	4 140	2009
БЦ	B+	Маршала Жукова, д. 8		ООО «Ульянка Строй»	3 937	2009
БЦ	B+	Белоостровская ул., 15		«Адепт»	7 000	2009
БЦ	B+	Тележная ул., 3		ОАО «Метротрейд»	3 000	2009
БЦ	B+	Моисеенко, 5-7 / 9-я Советская		н/д	3 000	2009
БЦ	B+	наб. реки Смоленки, уч. 1	«На реке Смоленке»	«ЛенСпецСМУ»	11 100	2009
БЦ	B	Индустриальный пр., 44		«Унисто Петросталь»	5 000	2009
<b>ИТОГО</b>					<b>185 535</b>	

Источник: ООО «АРИН»

**Изменение ставок аренды на свободные офисные помещения в новых бизнес-центрах класса А**

Название БЦ	Адрес БЦ	Ставка аренды, руб./кв. м/мес. (без НДС)	
		Декабрь 2008	Май 2009
Боллоев центр	Гривцова пер., 4	1800	1600
Невский 38	Невский пр., 38	1600	1600
Бонуа	Свердловская наб., 44	1500	1000
Линкор	Петроградская наб., 34	1300	1180
Атлантик-Сити	Савушкина ул., 126	1100	760

Данные Аналитического Департамента ГУД

15-20% – для действующих объектов, от 30% – для строящихся (данные АРИН).

**«Помельче нарежу...»**

Основные тенденции рынка – более мелкая нарезка при сдаче площадей в аренду, отказ от свободных планировок офисов, гибкий подход к арендатору. Арендные ставки за полгода упали на 40-50%, а продажная цена снизилась в два раза. Так, в апреле средняя арендная ставка на офисные помещения, по данным Аналитического департамента ГУД, составила 22 USD за кв. м в месяц. Это почти на 3% ниже, чем в марте и на 42% ниже, чем в сентябре прошлого года. Средняя цена продажи уменьшилась за это время на 30%. Аренда продолжает дешеветь: на начало мая офисы класса А предлагались по ставке 760-2000 рублей за кв.

м в месяц, класса В по 500-1500 рублей за кв. м в месяц (без НДС). Офисные помещения на Невском пр. предлагаются по ставке от 400 до 2000 рублей за кв. м в месяц.

До осени ставки могут снизиться еще на 10%. Осенью же эксперты прогнозируют скупку дистресс-активов, в результате которой аренда подрастет на 10-15%.

По данным АРИН, сейчас на этапе строительства находится 74 бизнес-центра офисной площадью около 1,6 млн кв. м. При этом 55% БЦ находится в состоянии строительной активности, по площади это 49% всех строящихся объектов. Наибольшая часть строящихся бизнес-центров – 49% находится на начальной стадии строительства. По площади это около 1,18 млн кв. м, или 73% объема строящихся офисных площадей.

До осени ставки могут снизиться еще на 10%

МНЕНИЕ

**Борис Юшенков, генеральный директор Colliers International:**

– Количество свободных площадей в классе А и В составляет 150 тыс. кв. м, в основном, в построенных бизнес-центрах. С введением в эксплуатацию новых объектов этот объем будет расти. Кризис особенно ощутили собственники офисных центров в периферийных районах города. Самые высокие показатели незагрузки офисных площадей с уровнем вакансии более 60% наблюдается в деловых зонах «Пулково-3» – 90%, «Старая деревня», «Московский-Юг», «Фрунзенский-Север». Это связано с появлением большого количества новых офисных площадей.

МНЕНИЕ

**Дмитрий Миронов, директор консалтинговой компании «Питер Девелопмент»:**

– Арендаторы могут начать переезд в новые более качественные офисы при сохранении уровня арендной платы. Поэтому арендодатели вынуждены идти на уступки. В настоящее время фирмы предпочитают договариваться о снижении имеющейся арендной платы и ужиматься в площадях. Кроме того, при переезде в новый офис требуется чистовая отделка. Даже при зачете затрат в аренду, она требует до шести месяцев. Это тормозит движение между БЦ. До лета тренд на плавное снижение цен продолжится.

МНЕНИЕ

**Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН:**

– В первом квартале зафиксировано снижение арендных ставок в бизнес-центрах «А» и «В+/В» на уровне 15%-16%, в бизнес-центрах класса «С» – на уровне 10-12%. В течение 2009 года прогнозируется снижение ставок на уровне 30%. На начало апреля 2009 года средневзвешенная цена 1 кв. м в качественных бизнес-центрах составила 100 000 рублей (без учета скидок), диапазон цен составляет 60 000 – 230 000 рублей за 1 кв. м. Величина скидок на офисные помещения составляет от 10 до 30% (как правило, скидки предоставляются на крупные офисные помещения).

МНЕНИЕ

**Владислав Фадеев, ведущий эксперт-аналитик департамента консалтинга GVA Sawyer в Санкт-Петербурге:**

– Сегмент офисов класса С является частично «теневым», в силу чего практически невозможно точно оценить его объем. Согласно оценкам GVA Sawyer, объем рынка офисов класса С составляет чуть более 600 тыс. кв. м. В I кв. 2009 года заявлено о нескольких новых проектах, которые должны быть реализованы в ближайшие 3-5 лет. Совокупная офисная площадь объектов – около 200 тыс. кв. м, средняя офисная площадь – 20-30 тыс. кв. м. Это меньше, чем в докризисные времена, когда заявлялось много проектов с офисной составляющей свыше 50 тыс. кв. м.

МНЕНИЕ

**Валерий Хламкин, директор по развитию VMB-trust:**

– Рынок аренды офисных помещений в рекордные сроки развернулся на 180 градусов, буквально с октября по декабрь 2008 года превратившись из рынка арендодателя в рынок арендатора. Эти изменения произошли настолько стремительно, что многие оказались к ним не готовы. Число обращений в отдел брокериджа относительно поиска новых офисов с октября 2008 года выросло в несколько раз. Причем, если в октябре-декабре большинство заявок составляли небольшие офисы площадью менее 50 кв. м, то после нового года арендаторов интересуют помещения 400-700 кв. м и более. При этом количество реализованных сделок невелико – найдя подходящий офис, арендатор добивается аналогичных условий в местах нынешнего обитания.

МНЕНИЕ

**Алексей Лазутин, директор по коммерческой недвижимости Besar Realty Group Spb:**

– Можно прогнозировать снижение заполняемости и увеличение времени экспозиции новых офисных объектов. Возможен отток арендаторов из БЦ классов А и В+ в БЦ более низких классов. До конца текущего года к вводу заявлено более 60 офисных объектов. Практика переноса сроков сдачи, а также складывающаяся из-за кризиса ситуация на рынке позволяют предположить, что реально в эксплуатацию будет введено не более половины объектов площадью 240–280 тыс. кв. м. Объем качественно предложенных в секторе БЦ на конец 2009 года составит 2,24–2,28 млн кв. м.

# ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ



ситуация

## 16 лет на реконструкцию

Реконструкция здания на Невском проспекте, 104, начавшаяся в 1994 году, завершится только в октябре 2010 года. Компания «ТСТ» в очередной раз продлевает сроки реализации проекта.

Ирина Барчук

В марте 1994 года вышло распоряжение мэра Санкт-Петербурга о предоставлении ТОО «Фаст» для реконструкции дворовых флигелей дома 104 по Невскому проспекту (при долевом участии города). В октябре 1998 года объект перешел к ООО «ТСТ» вместе с обязательством передачи городу 67 квартир, необходимых для расселения этих зданий в обмен на часть доли Петербурга. Сроки окончания работ неоднократно продлевались. В 2006 году инвестор передал квартиры городу, и дворовые флигели были расселены.

В соответствии с последним распорядительным актом завершить работы планировалось в мае нынешнего года. Однако теперь ввод объекта в эксплуатацию отодвигается до октября 2010-го.

По словам генерального директора ООО «ТСТ» г-на Зубарева, город должен был предоставить его компании участок площадью 3 942,43 кв. метров. КГА утвердил проект границ землепользования на участок площадью 3853 кв. м по адресу: Невский проспект, дом 104, лит. А, Д, И. Передача объекта на баланс компании состоялась в марте 2007 года. Необходимо было заключить договор аренды земли, однако сделать это было невозможно, поскольку участок площадью 2744 кв. м уже прошел кадастровый учет без проведения работ по межеванию без учета флигелей и площади двора, предназначенных инвестору. Сформированный земельный участок находился в общей долевой собственности города и ООО «ЛИС» (с 1999 го-



Вряд ли в 1994 году кто-то предвидел, что реконструкция дворовых флигелей дома 104 по Невскому проспекту займет более 16 лет

да эта компания являлась собственником нежилого помещения площадью 43 кв. м в лит А, в связи с чем было зарегистрировано право долевой собственности на земельный участок). Кроме того, на участке был расположен многоквартирный дом, находящийся в общей долевой собственности. В результате КУГИ не смог передать участок инвестору в аренду, понадобилось провести собрание собственников. В сентябре 2008 года был заключен договор аренды земельного участка с КУГИ.

Работы на объекте удалось начать только в середине октября 2008 года, то есть на 13 месяцев позже даты, ука-

занной в постановлении городского правительства.

Сейчас, по данным Комитета по строительству, каркас здания готов на 60%. Срок окончания работ продлен без применения штрафных санкций, поскольку причиной задержки стало, по мнению зампреда КУГИ г-на Куракина, «отсутствие урегулированных арендных отношений в отношении земельного участка под реконструируемым объектом».

Инвестор реконструирует 3-5-этажное здание, строительный объем которого составляет около 40 тыс. кубометров. Затраты на реконструкцию сегодня оцениваются в сумму более 411,8 млн рублей.

## Изыскательские работы

### ПАРКОВКИ ВМЕСТО ГАРАЖЕЙ

Ирина Барчук

Инвесторы приступают к изыскательским работам для строительства паркингов и бытового центра в Невском, Красногвардейском, Пушкинском и Петропавловском районах города.

ООО «Прогресс» подало заявку на получение земельного участка площадью 4291 кв. м, который расположен юго-западнее пересечения Караваяевской улицы с переулком Слепушкина в Невском районе для строительства многоэтажного паркинга. Участок находится в зоне жилой застройки, где возможно возведение объектов, связанных с проживанием граждан, в том числе, паркингов. Сейчас здесь металлические гаражи, две площадки для сбора мусора и пустырь. Владельцы временных гаражей, по данным КУГИ, не заключили договора аренды зе-

мельного участка, поэтому инвестору ничто не мешает начать реализацию своего проекта.

ООО «Паркинг» тоже построит многоэтажную автостоянку, но уже в Красногвардейском районе, напротив дома 16, лит А по улице Коммуны. Инвестору предоставят земельный участок площадью 5028 кв. м по этому адресу. Компания осуществляет строительство паркингов в нескольких районах города. Инвестор входит в группу компаний «АЕ-Петролизинг», которая специализируется на строительстве, реконструкции и ремонте жилых и нежилых объектов. Проекты, предложенные компанией, включают в себя благоустройство прилегающей территории, установку ограждения и освещения. Участок находится в зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, градостроительную документацию на квартал разрабатывает

ООО «Транслайн-Инвест». Сейчас, по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, на участке находятся строения, но договор аренды с КУГИ не заключен. ГУ «Управление инвестиций» должно уточнить происхождение построек, находящихся на участке. Территория площадью 14 051 кв. м выделена ЗАО «Холдинг «Графит» для возведения паркинга в Павловске, западнее дома 15, лит А по Службой улице. По данным администрации Пушкинского района, инвестор намеревается построить объект, рассчитанный на хранение 380 автомобилей. Участок вытянут вдоль полосы отчуждения Витебской железной дороги. Компания обещает выполнить шумозащитные мероприятия и передать городу 10% от общего количества машино-мест в паркинге для льготников, проживающих в Павловске. Сегодня на участке стоят частные гаражи и бытовки, часть территории огорожена. Бытовой комплекс появится рядом с парком «Александр-

рия», южнее пересечения улицы Чайковского и Александровской. На участок площадью 5 429 кв. м претендует ЗАО «Пространство Т». По словам генерального директора компании г-на Тизяева, в здании будут находиться жилищно-эксплуатационная служба, объекты розничной торговли, объекты розничной торговли, объекты розничной торговли, объекты культуры и искусства, финансово-кредитные учреждения и так далее. Участок находится в зоне индивидуальных жилых домов, где допускается строительство объектов обслуживания населения. Выбранная инвестором территория входит в зону ответственности КГИОП, который дал принципиальное согласие на реализацию проекта. Администрация Петропавловского района попросила застройщика сохранить асфальтированную площадку, которая используется для стоянки туристических автобусов. А КБДХ заинтересован в сохранении сквера на въезде в Петропавловск.

предложение

## КИРПИЧНЫЕ ДОМА В СРОК

Объединение «Строительный трест» завершает строительство жилого комплекса «Богатырский» в Приморском районе Санкт-Петербурга. Общая площадь жилья на объекте – 158 тыс. кв. метров.

Жилой комплекс «Богатырский» расположен на пересечении Коломяжского проспекта и проспекта Испытателей, рядом с метро «Пионерская». Покупателям предлагается большой выбор квартир различных планировок и метражей, от квартир-студий до просторных видовых квартир. В конце августа начнется сдача жилого комплекса госкомиссии.

По сообщению пресс-службы объединения «Строительный трест», возведение других объектов осуществляется компанией также в строгом соответствии с графиком. В настоящее время «Строительный трест» закончил строительство жилого комплекса на Васильевском острове (ул. Беринга, дом 27). На объекте в районе Шувалово-Озерки, на пересечении Северного проспекта и улицы Есенина, сдаются первые две очереди, а на Учительской улице, дом 16, в районе станции метро «Гражданский проспект», в июне начнется сдача первой очереди строительства.

СПРАВКА

Стоимость однокомнатных квартир в жилом комплексе «Богатырский» в Приморском районе Санкт-Петербурга – 74 500 руб. за кв. м, двухкомнатных – 73 500 руб. за кв. м, трехкомнатных – 69 000 руб. за кв. м.



## Изыскательские работы

### НА ОГОРОДАХ И ПУСТЫРЯХ

Ирина Барчук

Компания «Пластполимер» собирается построить у деревни Рыбацкое административно-выставочные здания.

Инвестор уже разработал градостроительную документацию на территорию более 268 тыс. кв. м, ограниченную железнодорожной веткой Пискаревка-Ручьи-Девяткино, Шафировским проспектом, КАД и берегом реки Большая Охта. Компания приступила к изыскательским работам летом 2007 года, теперь ей разрешат продолжить реализацию проекта.

Во Фрунзенском районе ЗАО «Экопром» возведет производственную базу, куда войдут: мастерские, ангар для спецтехники, помещения для хранения материалов и оборудования, а также бытовые и офисные помещения. Компания начнет изыскания на земельном участке площадью 3943 кв. м, который находится восточнее дома 4, лит. Д по Складскому проезду.

ЗАО «ПО «Ижора Сталь Инвест» на двух участках (площадь первого – 14 491 кв. м, второго – 4733 кв. м) в Колпинском районе намерено возвести производственно-складской комплекс площадью 4,1 тыс. кв. м. Комитет по транспортно-транзитной политике обязал инвестора разработать схему транспортного обеспечения объекта.

Пока отложено принятие решения по заявке ОАО «РОК-1» о получении земельного участка площадью 91 437 кв. м в Пушкине, юго-западнее дома 15, лит. А по Промышленной улице. Инвестор хотел бы построить «межрегиональный оптово-розничный рынок с рыбоперерабатывающим комплексом». Однако разрешенной функцией для участка является производственная.



ЛОГИСТИКА



НАДО БЫЛО ИНФРАСТРУКТУРУ ПОДДЕРЖИВАТЬ...

Михаил Журавлев

Ленинградская область является лидером портового строительства среди всех регионов России. Причем речь идет не о традиционных портовых сооружениях, а о логистических терминальных комплексах, где портовая составляющая – лишь один из элементов структуры.

К такому выводу пришли специалисты в области логистики на пресс-конференции, посвященной II Международному Форуму «Безопасность транспортных комплексов» и специализированной выставке «ТрансПортБезопасность-2009». Отметив столь впечатляющий успех региона, специалисты сосредоточились на вопросах собственно безопасности.

Юрий Чижков, заместитель председателя исполнительного комитета Ассоциации экономического взаимодействия субъектов Северо-Запада РФ, подчеркнул неслучайный характер поддержки петербургского форума со стороны полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. По его словам, округ занимает особое место в российской и мировой транспортной системе, через него проходит огромная часть экспортно-импортных грузов, включая и такие опасные, как нефть, нефтепродукты и даже радиоактивные грузы. По мнению Юрия Чижкова, огромный регион Балтики, где используются все известные в мире виды транспорта, с ростом объема перевозок испытывает постоянно нарастающую нагрузку, в том числе – экологическую.

Директор Северо-Западного центра транспортной логистики «Айлот» Михаил Пимоненко отметил, что организаторы форума вернулись к отраслевому принципу, забытому в современной России, и собрали все виды транспорта «под крышей» одного министерства. По его словам, такой подход позволяет участникам форума «говорить на одном языке».

Важнейшей задачей форума назвали разработку системы подходов, направленных против «кризисного сокращения» расходов на обеспечение безопасности объектов транспортной инфраструктуры. В этой связи участники пресс-конференции отметили, что в период кризиса необходимо опережающее развитие транспортной инфраструктуры. По этому пути уже пошли Соединенные Штаты. «Мы считаем необходимым сохранение в прежнем объеме средств на развитие транспортного комплекса Северо-Запада, утвержденного на 2009 г. федеральной целевой программой», – заявил Юрий Чижков.

Михаил Пимоненко привел пример правительства Китая, которое дотирует перевозчикам огромную долю затрат. В результате сегодня стоимость доставки контейнера из Азии составляет сотни долларов, тогда как еще пару лет назад она исчислялась тысячами. «А мы хотим Транссибирскую магистраль сделать конкурентоспособной... Так для этого что-то делать надо», – грустно отметил он.

ЦИТАТА

**Олег Белый, генеральный директор института проблем транспорта РАН:**

– Сейчас и в правительстве страны появляется понимание, что в первую очередь надо было поддерживать бюджетными средствами не фондовый рынок, а создание современной транспортной инфраструктуры.

СПРАВКА

II Международный Форум «Безопасность транспортных комплексов» и специализированная выставка «ТрансПортБезопасность-2009» пройдут 17–19 июня в петербургском Выставочном центре Северо-Запада РФ. Организаторы Форума и выставки – Министерство транспорта РФ, Правительство Ленинградской области и выставочное объединение «Сивел».

КОРОТКОЙ СТРОКОЙ

Достигнута договоренность между муниципальным образованием «Город Пикалево» и ЗАО «БазэлЦемент» о передаче городу в аренду для последующего запуска котельной, снабжающей городскую инфраструктуру теплом и горячей водой. Согласительная комиссия, состоящая из членов рабочей группы правительства Ленинградской области и представителей «БазэлЦемент», рассмотрела в Пикалево варианты запуска котельной. В ближайшее время работа над соглашением будет закончена.

КОНФЕРЕНЦИЯ

ЖИТЬ И ВЫЖИВАТЬ

Вопросам состояния дел в строительном комплексе муниципальных районов Ленинградской области была посвящена конференция, проходившая при поддержке Правительства Ленобласти, Комитета по строительству, ЗАО «ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР» и Ассоциации «Совет муниципальных образований Ленинградской области».

Марианна Рахман

Юрий Петров, начальник сектора реализации крупных инвестиционных жилищных проектов областного Комитета по строительству говорил о реализации государственной политики в области жилищного строительства. По его словам, в регионе за последнее время значительно выросли темпы строительства жилья. Так в 2008 году построено порядка 908 тыс. кв. м жилья, 541 тыс. кв. м (около 60% общего объема) из которых составляет индивидуальное жилищное строительство. В целом по РФ эти показатели насчитывают 42,6%, а в Северо-Западном регионе – 26%.

На реализацию региональной целевой программы по поддержке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий по программе ипотечного кредитования (2003-2012 годов) областным бюджетом выделено около 31 млн рублей. На финансирование подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» решено дать более 63 млн рублей. В настоящий момент в Минрегионразвития направлена соответствующая заявка, после чего будет назначен конкурс.

Большое внимание уделяется программе расселения ветхого и аварийного жилья. В нынешнем году были поданы заявки от 69 муниципальных образований, желающих участвовать в данной подпрограмме. На конкурс отобрано 13 МО, претендующих на получение 600 млн рублей, оставшихся на реализацию проекта.

В ПОДДЕРЖКУ ОТРАСЛИ

Юрий Петров назвал основные меры государственной поддержки отрасли. Во-первых, из федерального бюджета будут выделены средства на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой, малоэтажной и многоквартирной застройки в соответствии с Постановлением правительства Ленобласти. В этом году деньги достанутся Новодевяткинскому сельскому поселению. Средства уже получены, осталось провести аукцион по выбору подрядчика.

Минрегионразвития в рамках федеральной программы «Жилище» намерен выделить соответственно 8 млн рублей и 3 млн рублей на предоставление субсидий по возмещению затрат на уплату процентов по кредитам, получаемых юридическими лицами в подпрограмме обеспечения земельных участков, коммунальными инфраструктурами.

«Что касается предоставления бесплатных земель для определенных категорий граждан Ленинградской области в соответствии с вышедшим в прошлом году законом, то механизм этот так до конца и не отработан», – сетует Юрий Петров.

Не менее важными для обеспечения темпов строительства остаются вопросы энергоносителей. В регионе достигнута договоренность с Ленэнерго, по которой при постройке доступного жилья на территории области плата за присоединение к электросетям будет минимальной. Теперь она составляет всего 550 рублей при подключении мощностью до 15 кВА. При присоединении от 15 до 100 кВА пред-



Председатель комитета по строительству ЛО Анатолий Катаевич и директор по развитию ООО «Торговое Партнерство» «Глимс» Роман Борисов

оставляется рассрочка до 3-х лет. Для сравнения, в Петербурге плата за подключение начинается от 40 тыс. рублей за 1 кВА. «Правда, до сих пор в области отсутствуют необходимые мощности по газу, воде и теплу», – добавляет чиновник.

Важным направлением в жилищной политике РФ стало создание Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Один из вопросов, который решает данный Фонд – комплексное формирование земельных участков под жилищное строительство.

ПО РАЙОНАМ РАССЧИТАЙСЯ!

Участники конференции говорили о состоянии дел в строительной отрасли муниципальных районов. В качестве примеров были приведены муниципальные образования Тосненского, Кировского и Всеволожского районов.

Заместитель главы администрации Кировского муниципального района Игорь Бобров рассказал об особенностях развития строительного комплекса на вверенной ему территории. По словам чиновника, кризис сказался на условиях работы строителей, а вот предприятия района в целом удар выдержали. Поступления в доходную часть бюджета остались на уровне прошлого года. Г-н Бобров считает, что для эффективной реализации инвестиционных проектов в плане комплексного освоения индивидуального жилищного строительства необходимо предусмотреть не только место для объекта, но и позаботиться о размещении производства, необходимого для его возведения.

Людмила Селиванова, заместитель главы Тосненского МР, сообщила, что в ее районе разработан стратегический план социально-экономического развития до 2020 года. Для его реализации есть все предпосылки: исключительное географическое расположение, мощный транзитный поток, развитая сельскохозяйственная промышленность. Но главный ресурс, по ее мнению, – люди. Строительный комплекс в районе достаточно мощный. Из 83 строительных организа-

ций на сегодняшний день 25 трудятся на крупных стройках. Планируемый объем работ составляет примерно 2,4 млрд рублей. Район обеспечивает себя стройматериалами, на его территории есть свои карьеры. Однако непростая ситуация складывается у малого бизнеса. Например, объем строительно-монтажных работ за последнее время значительно снизился. Но несмотря на это, компании не планируют сокращать численность своих сотрудников. Некоторые заводы показали снижение объемов продукции. Предприятия по выпуску бетона и сантехники, напротив, свои мощности нарастили.

Наиболее активно развивается промышленная зона «Красноборская». В этом районе, по словам Людмилы Селивановой, реализуется 22 инвестиционных проекта. На строительство социальных объектов ежегодно выделяются необходимые средства. Согласно концепции жилищного строительства на 2009-2012 гг. планируется обеспечить жильем более 6 тыс. семей. Сдерживает строителей лишь плохое развитие инженерной инфраструктуры. Так, механизм присоединения к электросетям в районе слишком сложный. Поставщики необходимых ресурсов диктуют свои условия и не идут на компромисс. «Эти проблемы надо решать в первую очередь», – считает чиновник, – иначе строителям трудно продолжать работы по реализации жилищных программ».

Анатолий Катаевич, председатель Комитета по строительству Ленинградской области, в заключительном слове пообещал, что примет необходимые меры для решения всех проблем. Он также сообщил, что по распоряжению губернатора с 2006 года комитетом по строительству ведется мониторинг и отслеживание ситуации на строительном рынке. Согласно этим данным, объем подрядных работ составил 82,4% к уровню прошлого года. В промышленности отмечается снижение производства до 60%. Вместе с тем, в области отмечается положительная тенденция по реализации некоторых стройматериалов.



# официальная публикация

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

Строительный Еженедельник | 19 (359) | 25 | 05 | 2009 |

По вопросам публикации нормативных документов обращаться по адресу: 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., дом 12, 3-й этаж. Телефоны: 380-1581, 380-1582, e-mail: lex@stroypress.ru. Директор издательства А.М. Удовиченко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 186 от 17.02.2009

**О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Московский район, 7-й Предпортовый проезд, участок 1 (северо-западнее дома № 2а, литера А, по 7-му Предпортовому проезду)**  
В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «ДАНКО» (далее – ООО «ДАНКО») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «ДАНКО» на земельном участке площадью 3608 кв. м, кадастровый номер 78:14:7559:31, расположенном по адресу: Московский район, 7-й Предпортовый проезд, участок 1 (северо-западнее дома № 2а, литера А, по 7-му Предпортовому проезду), в целях определения возможности проектирования и строительства складской базы.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок заключить с ООО «ДАНКО» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
  - 2.2. В случае уклонения ООО «ДАНКО» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 357 от 31.03.2009

**О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Калининский район, пр.Луначарского, участок 2 (северо-восточнее пересечения с Лужской ул.)**

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Диагностический Центр «Арктур» (далее – ООО «ДЦ «Арктур») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «ДЦ «Арктур» на земельном участке площадью 23 377 кв.м, кадастровый номер 78:10:5556:6, расположенном по адресу: Калининский район, пр.Луначарского, участок 2 (северо-восточнее пересечения с Лужской ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства многоэтажного паркинга.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок заключить с ООО «ДЦ «Арктур» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
  - 2.2. В случае уклонения ООО «ДЦ «Арктур» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 365 от 31.03.2009

**О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2008 № 855**

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2008 № 855 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства специализированного продовольственного рынка по адресу: Красногвардейский район, Хасанская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с пр.Наставников)» следующие изменения:
  - 1.1. В названии, пунктах 1, 6.1, 6.2 и 7 постановления, в названии и пункте 1 приложения к постановлению слова «специализированного продовольственного рынка» заменить словами «универсального рынка».
  - 1.2. В пункте 2.2 постановления слова «190900 тыс.руб.» заменить словами «100 000 тыс.руб.».
  - 1.3. В пункте 2.4 постановления слова «38180 тыс.руб.» заменить словами «20 000 тыс.руб.».
  - 1.4. В пункте 2.5 постановления слова «9500 тыс.руб.» заменить словами «5 000 тыс.руб.».
2. Признать утратившим силу:
  - 2.1. постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.07.2008 № 893 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2008 № 855»;
  - 2.2. постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2008 № 1500 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2008 № 855».
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Молчанова Ю.В. по принадлежности вопросов. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 537 от 12.05.2009

**О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Василеостровский район, Малый пр. В.О., участок 1 (севернее дома № 41, литера А, по Малому пр.)**

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «ПРИЧАЛ» (далее – ООО «ПРИЧАЛ») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «ПРИЧАЛ» на земельном участке, расположенном по адресу: Василеостровский район, Малый пр. В.О., участок 1 (севернее дома № 41, литера А, по Малому пр.) площадью 1570 кв.м, кадастровый номер 78:6:2047:16, в целях определения возможности проектирования и строительства гостиницы.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок заключить с ООО «ПРИЧАЛ» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
  - 2.2. В случае уклонения ООО «ПРИЧАЛ» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 538 от 12.05.2009

**О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район, Парашютная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Байконурской ул.)**

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Национальная Академия Баскетбола» (далее – ООО «Национальная Академия Баскетбола») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Национальная Академия Баскетбола» на земельном участке площадью 7 688 кв.м, кадастровый номер 78:34:4219:19, расположенном по адресу: Приморский район, Парашютная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Байконурской ул.), в целях определения возможности проектирования к строительства спортивного комплекса.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок заключить с ООО «Национальная Академия Баскетбола» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.
  - 2.2. В случае уклонения ООО «Национальная Академия Баскетбола» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2007 № 258 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район, Парашютная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Байконурской ул.)».
4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 541 от 12.05.2009

**О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.06.2008 № 702**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 232-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения закрытого акционерного общества Специализированного Строительно-Монтажного Объединения «ЛенСпецСМУ» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2004 № 1903 «О проектировании и строительстве многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Калининский район, пр. Просвещения, участок 1 (западнее пересечения с ул. Руставели) (квартал 53А района Севернее Муриноского ручья, участок, ограниченный пр. Просвещения, Киришской ул. и ул. Руставели», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.06.2008 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2004 № 1903», в соответствии с настоящим постановлением.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор аренды земельного участка на инвести-

онных условиях от 23.06.2005 № 043К-02106(И) (далее – Договор) в соответствии с постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.06.2008 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2004 № 1903», заменив в пункте 2.3 слова «не менее 850 кв.м» словами «не менее 840 кв.м».
4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 543 от 12.05.2009

**О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 327**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Концерн «ЛЭК ИСТЕЙТ» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 787 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Приморский район, бывший Комендантский аэродром, квартал 5Б, на пятне корп. 55 и 71 (юго-восточное пересечение пр. Испытателей и Серебристого бульв.)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 327 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 787», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.10.2007 № 1389 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 787, от 28.03.2006 № 327», в соответствии с настоящим постановлением.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 26.10.2004 № 00/ЗК-02556(17) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.
  - 2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке продлить сроки действия разрешительной документации на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Приморский район, бывший Комендантский аэродром, квартал 5Б, на пятне корп. 55 и 71 (юго-восточное пересечение пр. Испытателей и Серебристого бульв.)».
4. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 327 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 787», заменив в приложении к постановлению слова «в ноябре 2008 года» словами «в мае 2010 года».
5. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.10.2007 № 1389 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 18.05.2004 № 787, от 28.03.2006 № 327», за исключением пункта 3.
6. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
7. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Р.Е. Филимонова. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 545 от 12.05.2009

**О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.11.2007 № 1491**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Рубеж-Плюс Регион» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.11.2007 № 1491 «О проектировании и строительстве автотранспортного предприятия по адресу: Фрунзенский район, Складской проезд, участок 1 (северо-восточное пересечения с Карпатской ул.)», в соответствии с настоящим постановлением.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 18.12.2007 № 21/ЗК-000082

(далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на строительство автотранспортного предприятия по адресу: Фрунзенский район, Складской проезд, участок 1 (северо-восточное пересечения с Карпатской ул.)
4. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.11.2007 № 1491 «О проектировании и строительстве автотранспортного предприятия по адресу: Фрунзенский район, Складской проезд, участок 1 (северо-восточное пересечения с Карпатской ул.)», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 17 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «в мае 2011 года».
5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 550 от 12.05.2009

**О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.09.2005 № 1331**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения закрытого акционерного общества «ИНВЕСТОР» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.09.2005 № 1331 «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (корп. 48, 49) по адресам: Невский район, ул. Дыбенко, участок 1 (северо-восточнее дома № 13, корп. 1, литера Я, по ул. Дыбенко); участок 2 (западнее дома № 13, корп. 1, литера Я, по ул. Дыбенко)», и соответствии с настоящим постановлением.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
  - 2.1. В установленном порядке выдать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договорами аренды земельных участков на инвестиционных условиях от 07.12.2005 № 13/ЗК-04056, от 07.12.2005 № 13/ЗК-04057 (далее – договоры).
  - 2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменения в договоры в соответствии с настоящим постановлением.
  - 2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в договоры в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (корп. 48, 49) по адресам: Невский район, ул. Дыбенко, участок 1 (северо-восточнее дома № 13, корп. 1, литера Я, по ул. Дыбенко); участок 2 (западнее дома № 13, корп. 1, литера Я, по ул. Дыбенко).
4. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.09.2005 № 1331 «О проектировании и строительстве жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (корп. 48, 49) по адресам: Невский район, ул. Дыбенко, участок 1 (северо-восточнее дома № 13, корп. 1, литера Я, по ул. Дыбенко); участок 2 (западнее дома № 13, корп. 1, литера Я, по ул. Дыбенко)», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 29 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «в декабре 2010 года»; слова «в течение 35 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «в июне 2011 года».
5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

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

№ 1173 от 22.04.2009

**О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Олонецкой ул., Ярославским пр., Забайкальской ул., Костромским пр.**

1. Согласиться с предложением ООО «ФСК» о продлении срока разработки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Олонецкой ул., Ярославским пр., Забайкальской ул., Костромским пр. до 30.08.2009.
2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е. Полищука. Председатель Комитета Ю.Е. Киселева





2.1. В течение четырех месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.  
2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.  
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е.Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 1202 от 24.04.2009

**О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Куйбышева, Петроградской наб., Пеньковой ул., ул. Мичуринской, в Петроградском районе Санкт-Петербурга**

1. Согласиться с предложением ООО «Город мастеров» о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Куйбышева, Петроградской наб., Пеньковой ул., ул. Мичуринской, в Петроградском районе Санкт-Петербурга (далее – Территория) в срок до 26.04.2010.  
2. ООО «Город мастеров»:

2.1. В течение четырех месяцев с момента издания настоящего распоряжения представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее КГА) проект чертежа (чертежей) планировки Территории.  
2.2. По окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Распоряжение КГА от 06.05.2008 №1982 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул.Куйбышева, Петроградской наб., Пеньковой ул., Мичуринской ул., в Петроградском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.  
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е.Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 1203 от 24.04.2009

**О принятии решения о подготовке изменений в проект межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 №1657**

1. Согласиться с предложением ЗАО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» о подготовке изменений в проект межевания территории квартала 20 Приморской юго-запад-

ной части в Красносельском районе (далее – Территория) в срок до 15.04.2010.

2. ЗАО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» по окончании разработки представить в КГА согласованную в соответствии с действующим законодательством документацию.

3. Распоряжение КГА от 13.04.2009 №1043 «О принятии решения о подготовке изменений в проект межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 №1657» считать утратившим силу.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е.Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№1235 от 29.04.2009

**О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории производственной зоны «Конная Лахта», ограниченной Магистралью № 1, Проездом № 7, Магистралью № 51, перспективным проездом, в Приморском районе Санкт-Петербурга**

1. Согласиться с предложением ЗАО «Ляхтинский РПК» о продлении срока разработки проекта планировки и проекта межевания территории производственной зоны «Конная Лахта», ограниченной Магистралью № 1, Проездом № 7, Магистралью № 51, перспективным проездом, в Приморском районе Санкт-Петербурга до 30.08.2009.  
2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.Е.Полищука.  
Председатель Комитета Ю.Е.Киселева

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№124 от 15.05.2009

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, пр.Большевиков, участок 1 (юго-западнее дома № 38, корп.1, литера А, по пр. Большевиков)**

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Ленстройтрест» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 230 от 12.02.2009, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями до 11 декабря 2009 года.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.  
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.  
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.  
Председатель Комитета по строительству В.В.Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 125 от 18.05.2009

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Солнечное, ул. Танкистов, д.3, литера А (ул. Танкистов, д.3)**

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Хрустальный Загородный Клуб» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 242 от 07 мая 2009 года, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство малоэтажного коттеджно-гостиничного комплекса до 30 декабря 2009 года.  
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.  
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.  
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.  
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 126 от 19.05.2009

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Васильевостровский район, Наличный пер., д.18**

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Фирма Сиб» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постанов-

лений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 240 от 23 апреля 2009 года, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство II-ой очереди продовольственного рынка «Шкиперский» до 31 декабря 2009 года.  
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.  
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.  
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.  
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№127 от 19.05.2009

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пр. Пархоменко, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Болотной ул.)**

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕМИР» и в соответствии с решением Совета по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 239 от 16 апреля 2009 года, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой до 30 июня 2010 года.  
2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.  
3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.  
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.  
Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 128 от 19.05.2009

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Мельбная ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Яхтенной ул.)**

**АСН ИНФО**

**НАШИ АГЕНТЫ  
ВСЕГДА ПЕРВЫЕ**

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

**АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ**

**Поймай антикризисный поток – подпишись!**

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Внимание!**  
Подписку можно оформить не покидая рабочего места через подписные каталоги и редакцию

- ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, E-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы «Почта России» – через любое почтовое отделение

**подписной индекс 14221**

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-09-74, по e-mail: [podpiska@stroypress.ru](mailto:podpiska@stroypress.ru)

**редакционная подписка**

Название фирмы \_\_\_\_\_  
 Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_  
 Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_  
 КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_  
 Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 3300 руб. (1 экз.)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2009 г.												
2010 г.												

Кол-во экз. \_\_\_\_\_

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный тел./факс 380-09-74, факс 380-15-81



# загородное домостроение

Строительный Еженедельник | 19 (359) | 25 | 05 | 2009 |



## тенденции

# Новички в оппозиции

На загородном рынке продолжается закрытие продаж в коттеджных поселках. Однако это не смущает новичков: они по-прежнему выводят на рынок новые проекты.

Анна Терентьева

За последний месяц с рынка ушли четыре малоэтажных комплекса: «Моторное» (от группы частных лиц), «Поселок в Корнево» (от компании «Ацтек»), «Кристалл» (застройщик – «РегионДомаСтрой») и «Охтинский ключ» (девелопер – «Санкт-Петербург-Девелопмент»). Практически все эти проекты стали первым девелоперским опытом компаний на загородном рынке. Так, «Моторное», «Охтинский ключ» и «Поселок в Корнево» появились на рынке в прошлом году. Дачный городок «Кристалл» вышел на рынок в октябре 2007-го и стал одним из первых объектов, где коттеджи продавались за 2,1 млн рублей. В эту цену входил дом 100 кв. м на участке 10 соток с подключенными коммуникациями. Проект планировалось завершить в этом году. Сейчас на территории построено несколько домов, проложены дороги, оборудована детская и спортивная площадки. Компания перестала вкладывать деньги и заморозила

стройку на неопределенный срок (один готовый коттедж все еще находится в продаже). Как фирма урегулировала отношения с владельцами коттеджей, которым обещала жизнь в организованном и благоустроенном поселении, не известно. Опыт девелоперов, которые закрывают начатые проекты, не останавливает другие компании – на рынок продолжают выходить по 10 новых проектов ежемесячно. За апрель-май в листингах появились: Repino Village (от компании «Стройкомплект») «Малиновые вечера» (застройщик – НПО «Новые технологии», дилер – АН «Модерн»), дачный комплекс «Гранит» (ДНП «Гранит»), «Академические дачи» (от ИСК «Грантика»), корпорация «Петербургская недвижимость» представила проекты «Местерярви», «Ольховый», «Острова 2» и «Клеверное» и др. Правда, некоторые компании все же отказываются выводить новые поселки. Так, к примеру, поступила группа компаний «OMG». В конце апреля фирма заявила, что начинает продажу в новом

коттеджном комплексе в Гатчинском районе. Это известие удивило участников рынка: всего два месяца назад компания сняла с продажи свой первый проект – коттеджный поселок «Солнечный» в Курортном районе, который безуспешно пыталась продавать больше года. Однако уже через две недели девелопер одумался и приостановил реализацию. Несмотря на спад спроса, компании «ПулЭкспресс» удалось завершить продажи в коттеджном поселке «Золотые пески» на берегу Финского залива, стартовавшем в начале 2007-го. Здесь предлагались, пожалуй, самые дорогие прибрежные участки в составе организованного поселка – около 31 000 USD за сотку, хотя невидимые наделы можно было приобрести по цене от 8500 USD за сотку. Несмотря на высокие ценники, объекты активно раскупали. В течение полутора лет компания в среднем реализовывала по 12 участков в месяц. Однако потом объемы продаж сократились, и оставшиеся 10 наделов компания продавала полгода.



Завершаются продажи в малоэтажных комплексах «Глинки» (от компании «СтройСвет»), «Янино» (от «НЖК-СПБ»), «Зеленые каскады» (девелопер – «МедиаПром»), «Западное солнце» (застройщик – компания Greenside) и др. В этих проектах осталось не больше пяти объектов, однако за какой срок девелоперы смогут распродать их – не ясно. За редким исключением, застройщики перестали снижать цены. В частных разговорах представители большинства компаний делятся, что снижаться больше некуда – достигли пределов рентабельности. Ряд компаний пытается продать объекты без прибыли, чтобы не терпеть убытков. Любопытное явление: раньше застройщики своими силами привлекали клиентов, а сегодня они создают партнерства с другими компаниями (с автодилерами, фирмами по ландшафтному дизайну и др). Например, в фирме «Грантика» не так давно действовала акция, по которой покупатель таун-хауса в комплексе Ollila мог приобрести автомобиль BMW седьмой серии за 1 млн рублей. Оставшуюся сумму автодилеру выплачивал девелопер. В таблице мы приводим данные 141 коттеджного поселка и малоэтажного комплекса, которые находятся в продаже. Указываем изменение официальных цен за месяц, а также даем информацию о скидках и акциях, банках и процентных ставках по ипотеке.

## объект

### ДАЧИ ДЛЯ АКАДЕМИКОВ

Анна Терентьева

**Инвестиционно-строительная компания «Грантика» завершает строительство первых домов в коттеджном поселке «Академические дачи» в Курортном районе. Здесь предлагаются коттеджи из клееного бруса по весьма скромным ценам.**

Поселение находится на побережье Финского залива, около поселка Смолячково, в 55 км от Петербурга. Между поселком и заливом – благоустроенный парк с хвойными деревьями; недалеко – пляж. На севере и западе комплекс граничит с лесопарком. «Академические дачи» рассчитаны на 39 семей. Территория нарезана на наделы площадью от 9 до 22 соток. Застройщик не запрещает приобретать смежные участки и объединять их. Из-за этого количество домовладений в поселке может сократиться. Компания реализует участки с подрядом и с готовыми домами. Клиент может либо заказать строительство типового коттеджа, либо за дополнительную плату разработать совместно со специалистами компании индивидуальный проект дома, который будет подчинен единой архитектурной концепции поселения.

При покупке участка с подрядом, дом и земля оплачиваются отдельно. Стоимость наделов зависит от расположения и количества растущих на нем деревьев. Минимальная цена – 330 000 рублей за сотку. За типовой коттедж площадью от 132 кв. м просят чуть больше 4 млн. Сечение клееного бруса – 200x140 мм. В компании утверждают, что такой дом пригоден для постоянного проживания. Однако специалисты полагают, что это, скорее, летний коттедж. На территории ЛО для круглогодичного проживания рекомендована ширина бруса 160 мм, хотя ведущие производители изготавливают для нашей полосы дома с сечением бруса от 180 мм. Возможно, именно поэтому застройщик выставил столь невысокую цену на коттеджи, по сравнению с аналогичным предложением.

Покупатели также могут приобрести участки с готовыми домами (они возводятся по тому же типовому проекту). По словам специалистов отдела продаж, четыре дома в поселке почти построены. Готовые коттеджи той же площади на участке 9,5 соток предлагают за 7,95 млн рублей.

Продажи в комплексе были открыты в начале апреля. Однако пока девелопер заключает лишь предварительные договоры. Сейчас компания занимается межеванием участков и присвоением им кадастровых номеров.

## Предложение коттеджных поселков и малоэтажных комплексов в черте города и в Ленобласти

№ п/п	Проект / местоположение	Инвестор / застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таун-хаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участок, соток	Стоимость объекта, руб.	Изменение цен с апреля по май, %; скидки, акции / ипотека
<b>Всеволжский район Ленобласти</b>										
1	«Гранит» / Агалатово	ДНП «Гранит»	20	400	462	-	-	120-300 / 10	Коттеджи – от 4 до 13 млн; участки – 140 тыс. за сотку	Без изменений
2	«Альпийская горка» (бывшее название «Малоэтажный комплекс во Всеволожске») / Всеволожск	ИСГ «Норманн»	15	-	-	72	-	73; 93 и 121 / от 1,5 до 2	От 3 млн	Без изменений
3	«Сторожевая гора» / Касимово	«Rodex Северо-Запад»	12	-	200	160	-	Коттеджи – 120-250 / 10-26; секции – 95-200	Коттеджи – от 9,2 млн; секции – от 5,5 млн	Без изменений; индивидуальные скидки; ипотека «Инвестиционный торговый банк»
4	«Отрадное» / Отрадное	Village Consulting	25	-	33	-	-	103-176 / 12-15	6,5 млн – 7 млн	Без изменений; рассрочка, акция «Коттедж в подарок»
5	«Сосновый хутор» / Грузино	«Сибирь Еврострой»	22	-	296	-	-	120-220 / 12	Коттеджи – 35-36,3 тыс. за кв. м; участки без коммуникаций – 1,65 млн; участки с коммуникациями – 1,95 млн	Индивидуальные скидки
6	«Янино»	Национальная жилищная корпорация	2	-	170	130	-	Коттеджи – 100-200 / 10-30; секции – 100 и 120	Коттеджи – 11,5–14,85 млн; секции – от 5,5 до 7,45 млн	Без изменений; рассрочка
7	«Малый Петербург» / дер. Корнево	«СитиСтройСервис»	16	-	402	98	-	Секции – от 116, коттеджи – от 126 / от 8	Коттеджи – 8,5–15 млн; секции – 5,7–8,9 млн	Без изменений; скидки при единовременной оплате
8	«Коттеджи в Васкелово» / Васкелово	группа частных лиц	53	-	100	-	-	150 / 10	8,5 млн	Без изменений
9	«Медное озеро» / пос. Черная речка	группа частных лиц	38	-	60	-	-	136-205 / 10	8,5–9,5 млн	Без изменений; на коттеджи небольшого метража скидка – 500 тыс. рублей
10	«Токкари-лэнд» / дер. Суоранда	«Гарант-девелопмент»	8	-	180	180	около 2000	Квартиры – 30-111 (нет в продаже); коттеджи – 120-500 / 10-80 (нет в продаже); секции – 200-250	Секции – 31,5–33, 75 тыс. за кв. м	Без изменений; рассрочка под 15% годовых
11	«Ноккеро» / оз. Ладожское	«Фазтон Девелопмент Груп»	40	52 – 1-я очередь, всего – около 150	-	-	-	10-25 соток	100–135 тыс. за сотку	Без изменений; скидка 5%
12	«Топаз» / Змеинный	«Союз-Капитал»	30	-	52	49	-	Коттеджи – 220-260 / 10-13; секции – 180-200 / 3-6	Коттеджи – 10,5-12,3 млн; секции – от 7,8 млн до 9,7 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
13	«Таун-хаусы в Девятино» / Новое Девятино	«Энергомашстрой»	3	-	-	89	-	140-162 / 2	От 8,5 млн	Секции +22; индивидуальные скидки
14	«Лемболовская твердыня» / оз. Лемболовское	Группа частных лиц	32	20	-	-	-	16-20	Индивидуально	-
15	«Новое Минулово» / дер. Щеглово	«Константа»	16	20	64	10	-	Коттеджи – 163-250 / 10-13; секции – 163-202 / 6; дуплексы – 163 / 8; участки – 9-10	Коттеджи – 12,7 млн; секции – от 6,5 млн; участки без подряда – 1,9–2,2 млн	Беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
16	«Красная горка» / Красная Горка	«ЕвроИнвестСтрой»	12	-	33	12	-	Коттеджи – 150-270 / 10-15; дуплексы – 145 / 6	Коттеджи – 8,5–17 млн; дуплексы – 6,5–7,5 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
17	«Вартемяги-33» / пос. Вартемяги	Village Consulting	15	-	32	-	-	165-270 / 10-22	12–26 млн	Без изменений; рассрочка; акция «Коттедж в подарок»
18	«Горы» / пос. Мендсары	Дилер – АН «Мечта», фирму-застройщика не называют	6	42	-	-	-	15-25	От 210 тыс. за сотку	Участки – 20

## Предложение коттеджных поселков и малоэтажных комплексов в черте города и в Ленобласти

№ п/п	Проект / местоположение	Инвестор / застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таун-хаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участков, соток	Стоимость объекта, руб.	Изменение цен с апреля по май, %; скидки, акции / ипотека
19	«Лемболово Парк» / 30-й км Приозерского шоссе	УК «Объединенные ресурсы»	30	30	44	-	-	150-350 / 10-38	Участки без подряда – 240–400 тыс. за сотку; участки с подрядом – 200–360 тыс. за сотку; коттеджи – от 30 тыс. за кв. м; подключение к сетям – за дополнительную плату	Без изменений
20	«Красивые дома» / 4-й км по Мурманской трассе	«Фирма «А»	4	-	5	-	-	200 / 10-13	13,9 млн	Без изменений
21	«Коттеджный поселок в Юкках» / Юкки	Village Consulting	15	-	8	1	-	Коттеджи – от 175 / 7-9,5; дуплексы – 360 / 15	От 15 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
22	«Медное озеро» / дер. Медный завод	группа частных лиц	30	-	4	-	-	200-265 / 15,5 и 19	12,5–18 млн	Без изменений
23	«Киссолово» / Скотное	«Балтийский Альянс»	13	103	-	-	-	Индивидуально / 10-13	100–200 тыс. за сотку; подключение к коммуникациям – 510 тыс.	Без изменений
24	«Невская отада» / Отрадное	ИСК «Константа»	7	39	-	-	-	Индивидуально / 12-26	130–500 тыс. за сотку	Без изменений; беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
25	«Касимово» / Касимово	ДНП «Фактор»	15	-	50	-	-	215-320 / 16-29	От 14 млн	Коттеджи +40
26	«Чистые пруды» / Воейково	«Балт-Вест»	20	-	150	-	50	Коттеджи – 158-240 / 8,5-20; квартиры – 39-175	Коттеджи – от 9,8 млн; квартиры распроданы	Без изменений
27	«Зеленые холмы» / Сяргы	«Содружество»	12	-	49	-	-	206-336 / 10-16	17 млн	Без изменений
28	«Серебряный бор» / Токсово	«Содружество»	15	-	59	-	-	177-300 / 12-25	От 13,8 млн	Коттеджи – 20
29	«Антоновка» / Романовка	«Арсенал-Девелопмент»	12	-	225	-	-	275-500 / 12-30	Коттеджи – от 5 млн; участки – 300–500 тыс. за сотку	Скидки при единовременной оплате
30	«Коркинские холмы» / пос.Воейково	«Промышленно-строительный альянс»	8	-	170	-	-	317-370 / 20-30	От 10,9 млн	Коттеджи – 8; индивидуальные скидки; ипотека Сбербанк под 13,75% годовых
31	«Зеленые каскады» / Хязельки	ООО «МедиаПром»	11	-	10	10	-	190-370 / 7-20	14,5; 23 и 25 млн	Без изменений
32	«Щегловка» / Щеглово	«Щегловка-Трейддинг»	17	-	47	22	-	Коттеджи – 204, 265, 346 / 15; секции – 185 / 1	Коттеджи – 14,8–21,7 млн; секции – от 10 млн	Индивидуальные скидки, рассрочка
33	«Лапландия» / Мистолово	Village Consulting	15	-	5	-	-	245-375 / 14-18	19,8–37,1 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
34	«Коттеджный поселок во Всеволожске» / Всеволожск	Village Consulting	15	-	11	-	-	180-300 / 12	24–27 млн	Без изменений; ипотека; акция «Коттедж в подарок»
35	«Чехово» / Всеволожск	Группа частных лиц	15	-	16	-	-	320-500 / 19-21	23 млн	Коттеджи – 8; индивидуальные скидки
36	«Северный склон» / Токсово	«Содружество»	15	8	8	-	-	192-400 / 12-25	Коттеджи – индивидуально; участки – 8 млн	Без изменений
37	«Медовое» / Колясово	PetroStyle	8	23	-	-	-	400 / 38-50	От 68 млн	Без изменений
38	«Северная столица» (бывшее название «Холмы») / Юкки	УК «Юкки-Порошкино»	8	-	20	-	-	400 / 12-24	28 млн	Без изменений
39	«Терра-Юкки» / Юкки	«Терра»	1	8-9	-	-	-	19	От 280 тыс. за сотку	Без изменений
40	«Hokka Family Club» / Юкки	Hokka («Хонка-парк»)	9	-	22	-	-	250-450 / 21-29	Индивидуально	-
41	«Охтинское раздолье» / дер. Мистолово	«Сплав»	3	250-300	-	-	-	14-60	372–480 тыс. за сотку	Без изменений; индивидуальные скидки; ипотека «Банк Таврический», под 15% годовых
42	«Румболово» / пос. Румболово	«ПулЭкспрессГрупп»	11	-	72	-	-	255-453 / 17-27	От 12 млн	Без изменений
43	«Вартемяги» / дер. Вартемяги	Village Consulting	9	-	100	-	-	200 / 25	Коттеджи – 39,1 млн; участки – от 12 млн	Акция «Коттедж в подарок»; рассрочка, ипотека
44	Patrikki Club / оз. Большое	Freedom	20	-	10	-	-	370 (540) / 20	От 112 млн	Коттеджи +54
45	«Лукоморье» / Воейково	«Балт-Вест»	15	-	86	-	-	150-600 / 15-50	От 25 млн	Без изменений
<b>Выборгский район Ленобласти</b>										
46	«Приветинское» / Смолячково	«ПулЭкспресс Групп»	65	100	-	-	-	13-60; 492 и 537 соток	1,03–7,1 млн; 34,4 млн и 37,6 млн	Без изменений
47	«Кивеннапа» / Первомайское	«НеваИнвестПроект»	40	-	90	156 / 75	546	Коттеджи – 68-205 / 6-25; секции – 93-120 / 3-5 (не поступили в продажу); дуплексы – 111-155 / 8-10 (не поступили в продажу); квартиры – 45-84 (не поступили в продажу)	Коттеджи – 3,9–10 млн	Без изменений
48	«Парквей» / Репино-Ленинское	«Особняк»	50	57	-	-	-	От 100 / 10	290–336 тыс. за сотку	Без изменений
49	«Галактика» / Рошино	«Евросиб-девелопмент»	65	58	-	-	-	12-20	От 109 тыс. за сотку	Рассрочка; с 1 мая по 31 августа акция «Автомобиль в придачу к даче»
50	«Краснофлотское» / оз. Краснофлотское	Невская домо-строительная компания	80	-	26	-	-	120-290 / 15-24	8,5–11 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
51	«Таун-хаусы в Выборге» / Выборг	Группа частных лиц / Village Consulting	140	-	-	24	-	255-288 / 2	9–10 млн	Без изменений; акция «Коттедж в подарок»
52	«Три берега» / оз. Гладышевское	«ПулЭкспрессГрупп»	80	70	-	-	-	21	3,6–10,8 млн	Без изменений; система скидок
53	«Терра-Ленинское» / р. Сестра	«Терра»	24	34	-	-	-	От 8	От 2,4 млн	Без изменений
54	«Гармония» / оз.Александровское	«Стинком»	110	-	250	-	-	От 100 / 15-1 га	Коттеджи – индивидуально; 80–300 тыс. за сотку	Без изменений
55	«Русская красавица» / оз. Красавица	Village Consulting	80	-	8	-	-	156-245 / 20	22,5–25 млн	Акция «Коттедж в подарок»
56	«Березовая роща» / оз. Чернявское	«Омега-Групп»	55	75	10	-	-	Индивидуально / 13-26	Коттеджи – индивидуально; участки – 230–350 тыс. за сотку	Без изменений
57	«Европа» / оз. Малое Симагинское	ДНП «Европа»	40	20	-	-	-	18-25	От 220 тыс. за сотку	Без изменений; индивидуальные скидки, рассрочка
58	«Глубокое» / оз. Глубокое	Группа частных лиц	90	14	-	-	-	От 25	3,5 млн	Без изменений; можно приобрести надел от 10 соток
59	«Ягодное» / оз. Ровненское	«ПулЭкспрессГрупп»	100	140	-	-	-	12-38	2,3–6,99 млн	Без изменений; система скидок
60	«Солнечный берег» / оз. Красногвардейское	«ПулЭкспрессГрупп»	80	116	-	-	-	Индивидуально / 15-32, действует спецпредложение	1,9–8,9 млн	Без изменений; система скидок
61	«Западное солнце» / оз. Красавица	Greenside	90	-	25	-	-	110-325 / 14-23	От 9,1 млн за дом плюс участок; 180 тыс. за сотку	Без изменений
62	«Новый мир» / Репино-Ленинское	«Особняк»	50	93	-	-	-	От 121-228 / 12-22	367–399 тыс. за сотку	Без изменений
63	«Правдинское озеро» / Корибицыно	«Объединенные ресурсы»	80	50	58	-	-	Индивидуально / 12-25	Участки – от 3 млн; коттеджи – от 8,5 до 15 млн	Без изменений; ипотека Сбербанк под 15% годовых
64	«На Заречной» / Рошино	«Олимп-2000»	50	-	10	-	-	150-200 / 14-18	Индивидуально	-
65	«Северный Дол» / Зеленая Роща	«Олимп-2000»	87	-	32	-	-	От 25 соток	Индивидуально	-
66	«Элегия» / Репино-Ленинское	«Особняк»	50	27	-	-	-	От 180 / 15-22	325–372 тыс. за сотку	Без изменений
67	«Береговая горка» / Поляны	СК «Мера»	80	65	-	-	-	13-36	140–230 тыс. за сотку	Без изменений; система скидок, рассрочка
68	Ski House / оз. Правдинское	SH Realty	80	-	21	-	-	100-180 / 12,6-16,5	Коттеджи – 30–40 тыс. за кв. м; участки – от 160 тыс. за сотку	Коттеджи, участки – 10
69	«Киркко-Ярви» / оз. Правдинское	ДНП «Правдино»	80	25	-	-	-	13-25	Участки в собственность без подряда – от 3,9 млн; участки в собственность с подрядом – от 3,55 млн; участки в аренду – 166,5 тыс. за сотку	Без изменений
70	«Репинская усадьба» / Репино	«Олимп-2000»	56	-	52	-	-	265-1200 / 22-61	Индивидуально	-
71	«Сестроречье» / Репино	«Олимп-2000»	56	14	-	-	-	30-70 соток	Индивидуально	-
72	Nahimoff / оз. Нахимовское	«МультХаус»	80	-	3	-	-	250-350 / 20	От 29,5 млн	Индивидуальные скидки
73	«Коттеджный поселок в Рошино» / Рошино	«Индеком»	50	10	30	-	-	300-500 / 12-26	Коттеджи – 19–24 млн; участки – от 3 млн	Без изменений, индивидуальные скидки
74	«Малое Репино» (в составе Хаапала) / Хаапала	«Особняк»	40	121	-	-	-	12-24	3,6–10,9 млн	Без изменений
75	San Repino / Ленинское	«ПулЭкспрессГрупп»	34	-	43	-	-	300-500 / 19-28	29,4–53,4 млн	Акция «Участок в подарок»
76	Клубный поселок «Балаково» / Рошино	«Петербург-Истейт» / УК «Традиция»	80	-	22	-	10	Коттеджи – 200-500 / 24-40, квартиры – 70-100	Коттеджи – 25,7–49 млн; квартиры – 10–13 млн	Без изменений, индивидуальные скидки
77	«Корабельные сосны» / Рошино	«ПетроСтиль»	65	-	49	-	-	127-447 / 10-42	30,8–54,2 млн	Без изменений
78	«Видовое» / Репино-Ленинское	«Желдорипотека»	45	55	-	-	-	От 15	От 520 тыс. за сотку	Без изменений
<b>Приозерский район Ленобласти</b>										
79	«Суходольское озеро» / пос. Громово	ДПК «Суходолье»	85	-	35	-	-	150-250 / 15-35	Коттеджи – от 3,6 млн; участки – от 2 млн	Спецпредложение: дом 140 кв. м плюс участок 17 соток – 4 млн рублей. Акция продлится до конца мая
80	«Зареченское» / пос. Удальцово	«Балт-Груп»	86	29	30	-	-	80-400 / 18	От 7 млн за дом + участок; участки без подряда – 100 тыс. за сотку (без коммуникаций); 130 тыс. за сотку (с коммуникациями)	Участки без коммуникаций – 10; с коммуникациями – 23
81	«Новая Корела» / Приозерск	«Тепло Сервис»	120	-	19	30	4	Квартиры, секции – 60-90 кв. м; коттеджи – 135-200 / 12, 15	Квартиры, секции – 35–40 тыс. за кв.м; коттеджи – от 5,5 млн	Без изменений; рассрочка; ипотека «Областной кредитный центр при Правительстве Ленобласти», под 14% годовых
82	«Ромашки» / Ромашки	«Невская домо-строительная компания»	95	-	8	-	-	180, 205 / 20	От 5,7 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
83	«Барышево» / р. Вуокса	Village Consulting	100	-	16	-	-	175 и 202 / 20	От 8,5 до 10 млн	Без изменений; рассрочка; акция «Коттедж в подарок»
84	«Вуокса Вирта» / оз. Вуокса Вирта	Группа частных лиц	100	32	-	-	6	15,5-20	140–250 тыс. за сотку	Без изменений
85	«Суходольское» / оз. Суходольское	«Союз-Капитал»	90	30	34	-	-	От 350 / 24-100	Коттеджи – от 32 млн; участки без подряда – от 5,5 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
86	«Сосновый рай» / Сосново	Группа частных лиц	75	-	40	-	-	200-260 / 18-25	Индивидуально	-
87	«Озерный кот» / Пески	«Промстройлес»	55	9	5	-	-	От 160 / 40, 1 га	Коттеджи – 14–20,5 млн; участки – 20–40 млн	Без изменений
<b>Курортный район Санкт-Петербурга</b>										
88	«Рай в шалаше» / Сестрорецк	«Полифас»	25	-	-	64	160	Квартиры – 40-150; секции – 183	Квартиры – от 2,8 млн; секции – от 12,5 млн	Квартиры – 22
89	«Академические дачи» / Смолячково	«Грантика»	55	20	19	-	-	От 132 / 9-22	От 7,5 млн за дом + участок; коттедж от 4,15 млн; участок – 330 тыс. за сотку	Без изменений
90	«Еловый дом» / Разлив	«Флагман»	25	-	-	32	497	Квартиры – 45-177; секции – 140	Квартиры – 82,5–95,37 тыс. за кв. м; секции – 14,1 млн	Без изменений
91	«Лесная дача» / Разлив	«Флагман»	25	-	-	20	512	Квартиры – 42-177; секции – 230	Квартиры – 82,5–95,37 тыс. за кв. м; секции – 20,3 млн	Без изменений
92	Repino Village / Репино	ИСК «Стройкомплект»	40	-	-	4 дуплекса; 14 таун-хаузов	-	120-400 / 2-20	От 16 млн	Без изменений
93	Ollila / Солнечное	ИСК «Грантика»	35	-	-	94	-	160-270	От 11 млн при 100% оплате	Секции – 20; индивидуальная рассрочка

Предложение коттеджных поселков и малоэтажных комплексов в черте города и в Ленобласти

№ п/п	Проект / местоположение	Инвестор / застройщик	Расстояние от города, км	Участки без подряда	Участки с подрядом, коттеджи на разной стадии готовности	Таун-хаусы / дуплексы	Квартиры	Площадь домов, кв. м / участков, соток	Стоимость объекта, руб.	Изменение цен с апреля по май, %; скидки, акции / ипотека
94	«Солнечный берег» / Солнечное	ООО «Солнечный берег»	20	-	-	28	-	173	От 16,4 млн	Без изменений
95	«Водолей» / Сестрорецк	«Балтинвестстрой»	30	-	-	-	222	40-200	От 150-160 тыс. за кв. м	Без изменений
96	«Сестрорецкие дубки» / Сестрорецк	«Стройцентр»	25	-	2	118	-	Секции – 195-395; коттеджи – 265	От 14,1 млн (с черновой отделкой); от 15,9 млн (отделка «под ключ»)	Секции с черновой отделкой +4; секции с отделкой «под ключ» +16
97	«Жемчужина Разлива» / Сестрорецк	«Особняк»	30	-	41	-	-	144-232 / 10-15	21,8–37,7 млн	Без изменений
98	«Капитан» / Разлив	«Аничков мост два»	25	-	-	63	31	Апартаменты – 266-298; квартиры – 70-170	От 150 тыс. за кв. м	Без изменений; индивидуальные скидки
99	«Теплый дом» / Сестрорецк	«Флагман»	25	-	27	-	-	200-260 / 11-24	30–55,5 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
<b>Пушкинский район Санкт-Петербурга</b>										
100	«Новая Ижора» / Пушкин	«Балтрос»	9	-	3000	3000	-	Дуплексы – 66-80 кв. м; коттеджи – 90-134 / 3-4	Коттеджи – от 6,8 млн; дуплексы – от 3,2 млн	Без изменений
101	«Павловград» / Павловск	ООО «Павловград»	15	60	100	100	-	Секции – от 130 / 2; коттеджи – от 123 / 8-12	Коттеджи – от 7,9 млн; секции – от 6,5 млн; участки без подряда – 330 тыс. за сотку	Без изменений
102	«Павловская усадьба» / Павловск	«Евросплав»	15	-	-	-	60	50-112	90–122 тыс. за кв.м	Без изменений
103	«Царскосельская усадьба» / Пушкин	«Санд»	8	-	-	-	140	40-250	4,4-27,5 млн	Без изменений
104	«Кузьминское плато» / Пушкин	«СтройСвет»	10	-	-	21	-	197-300 / 4	70 тыс. за кв. м; участки – 1,4 млн	Без изменений
105	«Павловский посад» / Павловск	«Метро-Атма»	15	-	6	-	-	350-380 / 23-40	Индивидуально	Без изменений
106	«Плинки» / Павловск	«СтройСвет»	25	90	-	-	-	10-25	350–400 тыс. за сотку	Без изменений
<b>Ломоносовский район Ленобласти</b>										
107	«Малиновые вечера» / Дятлицы	НПО «Новые технологии»	37	143	-	-	-	6,9,12 и 15	От 54 тыс. за сотку	Без изменений
108	«Аннино» / Аннино	УК «Балт Регион Проект»	12	-	8	-	-	180-220 / 10-18	Коттеджи – 6,5 млн; участки – 91 тыс. за сотку	Без изменений
109	«Ропшинская усадьба» / Разбегаево	ТД «Гонг»	27	-	52	-	-	163, 193 / 11,5	6,5–12 млн	Без изменений
110	«Австрийская деревня» / Иннолово	«СтройСервис Лтд», «Кисс»	12	-	32	18	-	Коттеджи – 116-282 / 9-16; дуплексы – 91 / 5	Коттеджи – от 10 млн; дуплексы – 7,5 млн	Коттеджи – 2; секции – 13; индивидуальные скидки
111	«Куккузи» / дер. Куккузи	Группа частных лиц	3	-	14	-	-	170-250 / 10,5-16	От 12 млн	Без изменений
112	Коттеджный поселок в Капорском	«ГранитПромСервис»	40	-	22	-	-	От 110 / 10, 12, 15	Коттеджи – 18–30 тыс. за кв. м; участки – 259 тыс. за сотку	Без изменений; рассрочка, индивидуальные скидки
113	«Южный берег» / дер. Нижняя Бронна	«Константа»	2	-	18	-	-	163-222 / 15-16	8,07–8,46 млн	Без изменений; беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
<b>Гатчинский район Ленобласти</b>										
114	«Строгановская усадьба» / пос. Дружная Горка	УК «Строгановская»	55	20	20	-	-	100-250 / 9-20	Участки с подрядом – 7,5–12 млн (включая стоимость дома); готовые дома – 6–8 млн (включая стоимость участка); участки без подряда – 135–150 тыс. за сотку	Без изменений
115	«Бавария» / Монделево	УК «Монолит-Недвижимость»	30	-	71	-	-	150-285 / 9-22	Участки с подрядом – 135 тыс. за сотку; коттеджи – 20 и 40 тыс. за кв. м; участки без подряда – 170 тыс. за сотку	Без изменений; скидка при единовременной оплате 5%
116	«Ижорская линия-3» / Коммунар	ООО «Запстрой»	35	-	-	60	-	160-193 / 2,5-5	36 тыс. за кв. м	Без изменений
117	«Вайя» / пос. Вайя	«Фазтон»	20	30	31	-	-	Любой метраж / от 8	Участки – от 1,5 млн; коттеджи – от 25 тыс. за кв. м	Без изменений
118	Коттеджи в Вырице	«Постулат»	60	-	12	-	-	120-160 / 15	От 12,5 млн	Без изменений
119	«Вырица» / Вырица	Village Consulting	50	-	10	-	-	175-215 / 16	От 10 млн	Без изменений, акция «Коттедж в подарок»
<b>Тосненский район Ленобласти</b>										
120	«Береста» / Тосно	«Константа»	50	-	70	-	-	120-140 / 10	2,75–4,5 млн	Без изменений; беспроцентная рассрочка; скидка при единовременной оплате 5%
121	«Павловский малоэтажный ансамбль» (бывшее название «Бель Виль») / Павловск	«Павловский посад»	8	-	27	150	300	Коттеджи – 176-264 / 14-42; секции – 114 -181 / 2; квартиры – 70-161	Дом + участок – от 16,5 млн; секции – от 7,8 млн; дуплексы – от 8,6 млн; квартиры – от 64 тыс. за кв.м	Без изменений; индивидуальные скидки и рассрочки
<b>Выборгский район Санкт-Петербурга</b>										
122	«Серебряный век» / Озерки	«Аксиома»	В черте города	-	-	-	55	59-210, можно увеличить	От 4,5 млн при единовременной оплате; в рассрочку – от 6 млн	Без изменений; рассрочка до конца года
123	«Новая Скандинавия» / Озерки	«АТ-Альянс»	В черте города	-	-	28	452	Квартиры – 50-200; секции – 190-440	Квартиры – от 61 тыс. за кв. м; секции – 73 тыс. за кв.м	Без изменений
124	«Шуваловский дом» / Озерки	«Аксиома»	В черте города	-	-	-	50	65-182, можно увеличить	От 12 млн	Без изменений
125	«Финский стандарт» / Коломяги	«ЛМК-Интернейшнл»	В черте города	-	-	6	-	234-245	Секции с отделкой «под ключ» – 166,5 тыс. за кв. м; секции с черновой отделкой – 85,5 тыс. за кв. м	Секции с отделкой «под ключ» – 22
126	«Шуваловская усадьба» / оз. Нижнее Большое	Группа частных лиц	В черте города	-	-	3	-	270-420	18,7–30,3 млн	Без изменений
<b>Кировский район Ленобласти</b>										
127	«Новый Шлиссельбург» / Шлиссельбург	«Автохолдинг РРТ»	35	-	46	80	-	Коттеджи – 192-232 / 10-12; секции – 106-169 / 3	Коттеджи – от 15,1 млн; секции – от 8,3 млн	Без изменений; рассрочка до конца строительства
128	«Отрадный берег» / Отрадное	ДСК Кировский	26	-	26	-	-	250-423 / 12	Готовые коттеджи – 13,8 млн и 14,9 млн; от 30 тыс. за кв. м за дом плюс участок	Коттеджи – 12
129	«Нево» / Шлиссельбург	«Инфотекстрой»	30	-	16	-	-	275-310 / 20 и 40	25,9 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
<b>Приморский район Санкт-Петербурга</b>										
130	«Морская Лахта» / Лахта	ИСК «Феникс»	В черте города	-	-	14	-	146-171 / от 3	От 17,6 млн	Без изменений
131	«Северный Версаль» / Лахта	«Конкорд»	В черте города	-	45	-	18	Коттеджи – 315-1500 / 15-50; квартиры – 67-156	Коттеджи – 73–120 млн; квартиры – 150 тыс. за кв. м	Скидка на коттеджи при единовременной оплате 15%
132	«Респект-Хаус» / оз. Суздальское	«Инвестиции. Инжиниринг. Строительство»	В черте города	-	-	18	-	198, 221	20,8–22,3 млн	Без изменений
<b>Колпинский район Санкт-Петербурга</b>										
133	«Северная славянка» / Петрославянка	ДНП «Северная славянка»	5	-	76	Таун-хаусы – с 2009 года	-	124 / 6	Коттеджи – 7,5 млн; участки – по кадастровой стоимости	Без изменений
134	Проект без названия / дер. Озеро	«РацСтройТехнологии»	85	-	8	-	-	От 146 / 20	От 4,95 млн	Без изменений
<b>Волосовский район Ленобласти</b>										
135	«Усадьба Донцо» / Курлевский карьер	«Сэйф вилладж»	85	-	103	-	-	140-220 / 15-20	42 тыс. за кв. м	Без изменений; с 1 июля коттеджи +23; беспроцентная рассрочка на индивидуальный срок; первый взнос – 15%
<b>Волховский район Ленобласти</b>										
136	«Ладожский простор» / Кириново	Группа частных лиц	150	30	-	-	-	20-25	75–150 тыс. за сотку	Третья линия – 25; первая линия – 25; индивидуальные скидки
<b>Петродворцовый район Санкт-Петербурга</b>										
137	«Нойдорф-Стрельна» / Стрельна	«Нойдорф-Стрельна»	20	-	7	22	-	Коттеджи – 207 и 265 / 13-15; секции – 120-200 / 1	Коттеджи – 76 тыс. за кв. м; секции – 64 тыс. за кв. м	Коттеджи – 10
138	«Михайловское» / Стрельна	«ПБЛ Холдинг»	4	-	66	-	-	235-358 / 20	От 29 млн	Без изменений; индивидуальные скидки
<b>Красносельский район Санкт-Петербурга</b>										
139	«Дома в Константиновском» / пос. Володарка	Коломяги-Ретро	В черте города	-	-	24	112	Квартиры – 77; секции – 100-200	Квартиры – 60–62 тыс. за кв. м; секции – 60–70 тыс. за кв. м	Без изменений; индивидуальные скидки

акция

# В придачу к даче

Компания «Евросиб-девелопмент» объявила летнюю акцию «Автомобиль в придачу к даче!». По мнению руководства фирмы, это позволит существенно увеличить объемы продаж.

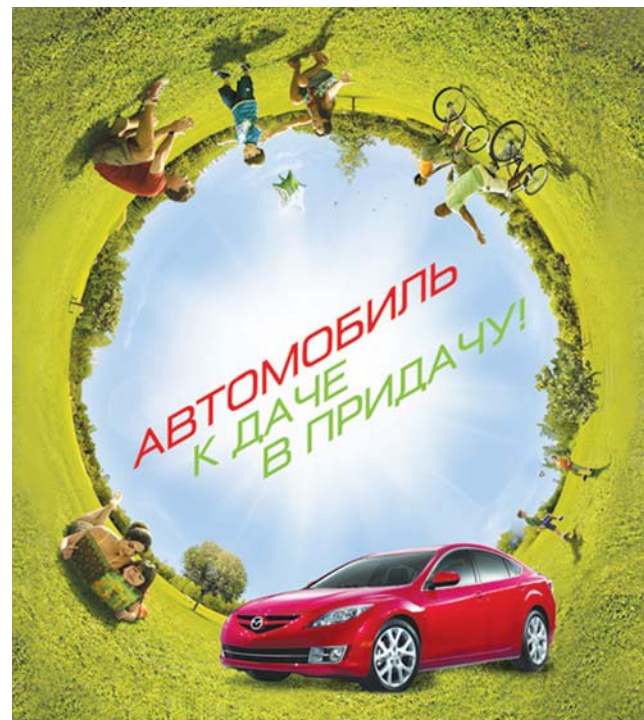
Анна Терентьева

Подарок обещают клиентам, которые приобретут земельный участок в коттеджном поселке «Галактика» с 1 июня по 31 августа. Чтобы участвовать в акции, клиент должен купить надел по цене от 3,7 до 5,4 млн рублей и сразу внести всю сумму (в посел-

ке есть и участки за 1,5-2,5 млн рублей, но они в акции не участвуют). «Евросиб-девелопмент» проводит акцию совместно с автосалонами «Евросиб». Компании дарят автомобили марки Ford, Mazda, Volvo, MINI, BMW, Land Rover и даже Jaguar. Стоимость подарка не может превышать 20% от сто-

имости надела. Если же покупатель желает получить автомобиль, который стоит дороже, он может доплатить разницу либо приобрести в компании еще один участок. Для покупателей автомобилей в автосалонах «Евросиб» предоставляется скидка при покупке земельного участка в поселке на сумму

стоимости автомобиля (но не более 20% от стоимости участка). «Галактика» находится в Выборгском районе, в 5 км от Рошино (65 км от Петербурга). Поселок окружен лесом, в километре от него два Лебяжьих озера: Малое и Большое. Территория нарезана на 58 наделов от 16 до 22 соток. Девелопер оформил свидетельства о праве собственности на каждый земельный участок, построил водопровод и забор по периметру поселения. Летом планируется завершить работы по строительству электросетей и дорог. К каждому участку подведено 20 кВт электроэнергии. Участники рынка отмечают, что такая мощность вблизи Рошино – большая редкость.





открытие



ПРОДАЖИ НА ПЕРСПЕКТИВУ

Анна Терентьева

Компания «ПетроЗемПроект» приступила к строительству самого масштабного проекта бизнес-класса. В малоэтажном комплексе «Петергоф» предусмотрено строительство 351 особняка.

Девелопер сам инвестирует в проект, поэтому сроки и темпы продаж его не заботят. Комплекс расположен в Петродворцовом районе Петербурга, на землях ИЖС, недалеко от поселка Низино. В 300 метрах – заезд на КАД.

На территории 106 га планируется строительство коттеджей площадью от 197 до 243 кв. м с участками 12-16 соток. Девелопер осваивает территорию в три этапа: первая очередь – 74 дома, вторая – 231, третья – 46.

Коттеджи возводят из газобетона и облицовывают кирпичом. Застройщик предлагает приобрести дома по трем типовым проектам «Уют», «Комфорт» и «Традиция». В каждом особняке на первом этаже предусмотрены холл, кухня-столовая, гостиная, кабинет, гараж, котельная. На мансардном этаже – свободная планировка. Стоимость объектов – от 19,6 млн рублей. Продажи открыты в конце февраля. По словам представителей компании, за это время было продано 20% объектов первой очереди. То есть примерно 15 особняков. Напомним, нормальный темп реализации элитных объектов на активном рынке – один дом в два-три месяца. Однако «ПетроЗемПроекту» во время финансового кризиса удалось превзойти этот темп в несколько раз.

На территории комплекса запланировано строительство масштабной инфраструктуры: детский сад на 140 мест, бизнес-центр, в котором организуют кинотеатр, турагентство, отделение банка, железнодорожные и авиакасы, рестораны и кафе. Кроме того, девелопер обещает построить продуктовый супермаркет, магазины спортивных и строительных товаров, игрушек и цветов, салон красоты, баню, фитнес-центр, прачечную, химчистку, АЗС, шиномонтаж и автомойку. Комплекс будет сдаваться в эксплуатацию поэтапно: в декабре 2009 года – первая очередь, вторая – ориентировочно в 2011-м. Сроки сдачи третьей очереди еще не определены. Эксперты по загородному рынку сомневаются, что застройщику удастся довести проект до конца. «Наш проект полностью проинвестирован. Мы сами финансируем строительство. Предполагаем, что основные продажи у нас начнутся через два-три года, когда завершится кризис. К тому времени на рынке практически не останется ликвидных объектов. Мы рассчитываем не только на питерских покупателей, но и на клиентов из разных регионов страны», – сообщила Ирина Орловская, руководитель отдела продаж компании.

короткой строкой



Компания Village Consulting расширила спектр деятельности и возводит дома на участке заказчика. Коттедж площадью 100 кв. м обойдется в 2,2 млн рублей. Дома сдаются «под ключ»: с внутренней отделкой, разведенными трубами, электрикой, сантехникой, системой отопления и канализацией. В стоимость не включено согласование и подведение коммуникаций к объекту. За дополнительную плату фирма готова сдать дом с отделкой «под тапочки» (включая мебель, посуду, шторы и даже домашние тапочки). Коттедж обещают построить за три месяца.

реализация



Продажи измельчали

В АПРЕЛЕ В КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКАХ УДАВАЛОСЬ ПРИСТРОИТЬ (ЗА НЕБОЛЬШИМ ИСКЛЮЧЕНИЕМ) ЛИШЬ САМЫЕ НЕДОРОГИЕ УЧАСТКИ. КОТТЕДЖИ И ТАУН-ХАУЗЫ ГОРОЖАНЕ УЖЕ НЕ БЕРУТ. СУММАРНАЯ ВЫРУЧКА ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО СРАВНЕНИЮ С МАРТОМ СНИЗИЛАСЬ ВТРОЕ.

Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов СПб и ЛО

В 23-х проектах, которые участвуют в информационном обмене по реальным сделкам (поселки компаний «ПулЭкспресс Групп», «Евросиб Девелопмент», «НЖК-СПб», «Стинком», «Родекс Северо-Запад», «Флагман», Village Consulting, «Норманн», «SH Realty»; проект ведется при посредничестве Ассоциации риэлторов СПб и ЛО), было реализовано 22 объекта. Из них один коттедж за 34 млн, да и то по бартеру – это значит, что компания взамен проданного дома получила имущество, на которое теперь придется искать покупателя. Один таун-хауз (за 5,5 млн) и 20 участков по 2 млн рублей в среднем. Впрочем, один из наделов удалось пристроить за 7 млн рублей.

Месяцем раньше в этих же проектах было реализовано 24 объекта: 4 коттеджа, 16 земельных участков и 4 таун-хауза на сумму 158 млн рублей. В апреле застройщикам удалось выручить лишь 53 млн рублей на всех, без учета бартерной сделки.

В прошлом месяце в 15-и проектах сделок вообще не было. Больше половины продаж пришлось на один дачный коттеджный поселок, находящийся дальше 100 километров от городской черты. Возможно, это объясняется хорошей работой отдела продаж компании-продавца, а может быть, просто так совпало – месяцем ранее в этом проекте нашли покупателя лишь 3 лота.



Сократился темп продаж в «свежих» проектах: в марте по три-четыре объекта удалось продать в некоторых только что выведенных на рынок проектах (видимо, сказался накопившийся за предпродажные месяцы интерес, а возможно, как нередко бывает, дома и землю оформили на себя владельцы компании-застройщика). Так или иначе, в апреле активность продаж в этих малоэтажных комплексах снизилась вчетверо.

Покупателей на рынке по-прежнему мало, а суммы сделок становятся все

более скромными. Расчет застройщиков на то, что по весне клиенты достанут деньги из неприкосновенных запасов, не оправдывается. Скорее всего средств на покупку недвижимости у граждан просто нет – вопреки отчетам банкиров о растущих накоплениях на счетах.

Другой вариант – деньги есть, но петербуржцы не торопятся с ними расставаться, ожидая дальнейшего удешевления окрестных земель.

Однако первый сценарий вероятнее, в его пользу свидетельствуют низкие суммы покупок. При наличии средств у граждан, желающих вложиться в загородную недвижимость, распределение продаж между дорогими наделами и дешевыми было бы более ровным.

ДАННЫЕ О РЕАЛЬНЫХ ПРОДАЖАХ В ЗАГОРОДНЫХ КОМПЛЕКСАХ В 2009 ГОДУ\*



По данным аналитического центра Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

\* в статистику не включены бартерные сделки, а также квартиры в Курортном районе, которые реализуют участвующие в информационном обмене застройщики

СПРАВКА



Загородные малоэтажные комплексы, участвующие в информационном обмене:

Ski House, «Янино», «Гармония», «Сторожевая гора», «Галактика», «Альпийская горка», «Вырица», «Отрадное», «Вартемяги», «Барышево», «Лапландия», «Русская Красавица», «Коттеджный поселок во Всеволожске», «Вартемяги-33», «Румболово», «Солнечный берег», «Ягодное», «Малое Репино», «Приветнинское», «Еловый дом», «Лесная дача», «Теплый дом».

Санкт-Петербург,  
ул. Хлопина, 7, корп. 4,  
пом. 33, тел.: (812) 715-83-31,  
(812) 970-23-83,  
факс (812) 297-96-87,  
e-mail: info@arealneva.ru,  
www.arealneva.ru

**• ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА**  
**• МЕЖЕВАНИЕ**  
**• КАДАСТР**

Земельные участки  
под коттеджную  
застройку

**Красное Село**  
тел.: 970-23-83,  
8-911-118-49-31

круглый стол

# Майами для бедных

РУССКИЕ ПОКУПАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ СТАЛИ САМЫМИ ЖЕЛАННЫМИ КЛИЕНТАМИ ДЛЯ РИЭЛТОРОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ ВО ВСЕМ МИРЕ.

Наталья Бурковская

На фоне оттока европейских инвестиций русские продолжают вкладывать свои сбережения в иностранные квадратные метры, чаще всего для сохранения и преумножения капитала.

О том, куда и сколько вкладывать, какие страны особенно привлекательны с точки зрения инвестиций, обсуждали специалисты в рамках круглого стола «В поисках новых инвестиционных возможностей: перспективы рынков недвижимости Европы, США и экзотических стран в 2009 году», организованного журналом «Ваш дом за рубежом».

## Не нужен мне берег турецкий

«В нынешнем году изменились приоритеты в покупке зарубежного жилья россиянами, – рассказывает Валентина Нагиева, генеральный директор компании GreenField Property International. – Если в прошлом году предпочтение отдавали курортным странам: Болгарии, Кипру, Египту, Испании и Эмиратам, то сегодня ситуация меняется в пользу стабильной Европы. Потребитель просит Италию, Францию, Финляндию, Швейцарию, Чехию и снова – Кипр».

Эксперт утверждает, что основным мотивом покупки заграничной недвижимости у питерских клиентов остается сохранение и преумножение капиталов. По данным партнеров GreenField Property International, доходность от недвижимости в 2008 году в среднем составляла: Испания – 10-12%, Португалия – 6-8%, Греция – до 12%, Болгария – до 30%, Финляндия – 5-6%, но иногда до 20%, Панама – 20-30%, Кипр – 10-15%, Италия – 7-8%, Чехия – 10-15%, Хорватия – до 25%.

По мнению Ирины Федоровой, генерального директора компании World Econom Estate, вложится в недвижимость Болгарии сегодня может даже студент и пенсионер. «Вполне реально купить квартиру студии с видом на море в строящемся доме за 25 000 – 30 000 EUR». По данным компании, в первом квартале 2009 года петербуржцы потратили на курортную недвижимость в 2 раза меньше денег, чем в 2007-ом. При этом, количество самих сделок выросло в 2 раза.

Светлана Сергачева, руководитель Санкт-петербургского представительства компании «Costa Real», говорит о снижении цен на недвижимость Испании на 30–40%. «За 150-200 тыс. EUR можно купить хороший дом. Ко-



Оптимальным вариантом вложения денег и получения прибыли может стать Флорида

нечно, это не первая линия у моря, но вполне хорошее вложение», – уверена эксперт. Появился новый сегмент дешевого жилья – ипотечная недвижимость, от которой отказываются сегодня англичане. Сегодня в Испании находится достаточно большой парк пустующего жилья – в среднем порядка 1 млн непроданных объектов по всей стране, среди которых объекты на первичном рынке, не проданные застройщиками, и квартиры на вторичном рынке, купленные в инвестиционных целях испанцами и англичанами.

Английские инвесторы продают свои объекты на 30-40% ниже стартовой цены на вторичном рынке. При этом они не теряют деньги, а только возвращают вложенные ранее фунты, поскольку цены на недвижимость в Испании упали в том же эквиваленте, как фунт – к евро. В то же время покупатель имеет возможность приобрести объект на вторичном рынке с дисконтом в 30-40%. «Так, бунгало со стартовой ценой 180 тыс. EUR было продано за 115 тыс. EUR. Правда такие варианты нужно отслеживать в режиме он-лайн», – поясняет г-жа Сергачева. За год количество сделок компании Costa-Real увеличилось на 35%, а общая сумма проданных объектов возросла на 10%. Однако объекты стали более дешевыми – в среднем 150-200 тыс. EUR.

Среди интересных, но еще не оцененных по достоинству стран: Тунис, Марокко и Кабо-Верде. В этих странах

продолжают свои проекты даже английские инвесторы, которые уходят с рынков других стран. В Тунисе, Марокко и Кабо-Верде новые проекты строят также итальянцы и ирландцы.

## За американской мечтой

В Америке российских покупателей тоже немало, это в основном люди, имеющие опыт приобретения жилой недвижимости за рубежом. «Наши клиенты, как правило, покупают себе второй дом за границей, имея жилье в России и Европе», – говорит Яна Егорова, управляющий директор EG Progress Consulting GmbH. «Америка сегодня – идеальная страна для инвестиций в недвижимость, – уверена эксперт. – Конечно, не все штаты одинаково привлекательны. Например, Нью-Йорк остается одним из самых дорогих городов мира. Оптимальным вариантом вложения денег и получения прибыли может стать Флорида». Так, в марте средняя цена на готовые дома в этом штате достигла 141 900 USD, хотя еще год назад она была около 200 000 USD. Падение составило почти 30%. Таких низких ставок не было с 1960-х. Объемы продаж готового жилья в марте выросли на 20%, что свидетельствует об изменениях покупательского рынка. По данным экспертов из Ассоциации риэлторов Флориды, в штате было продано 9858 домов, тогда как год назад данная цифра составляла 8181 дом. В марте было продано на 17% больше, чем в феврале.

## ипотека

### ПОДАЙТЕ НЕРЕЗИДЕНТУ

Наталья Бурковская

**За рубежом изменилась ситуация с выдачей ипотечных кредитов российским гражданам. Во многих странах нерезидентам сложно, а то и почти невозможно получить кредит: очень усложнился процесс сбора документов для оформления заявки, кроме того, финансисты отказываются брать под залог недвижимость – ее проблематично реализовать.**

Тем не менее, ипотеку россиянам дают в Германии,

Италии, Франции, США, на Кипре. Процентная ставка колеблется от 4% до 10% годовых сроком на 5-20 лет.

На Кипре, например, процентные ставки за год выросли и привязаны к валюте: дешевле всего брать в швейцарских франках, самый высокий процент предусмотрен для евро. Во Франции официально декларируется, что российским гражданам ипотеку дают. Однако все заявки от граждан РФ рассматриваются в индивидуальном порядке. Сейчас в этой стране дают кредит на 50%

от стоимости недвижимости, раньше – на 70%. В США получить ипотеку сложно, а тем более русскому покупателю. Однако банки все же выдают кредиты нашим согражданам, при наличии нужного пакета документов и 50% суммы для первоначального взноса. Сейчас ставка по ипотеке – 5%. Продолжают выдавать ипотеку Италия, но не во всех районах, например, в Тоскане купить жилье в кредит невозможно. Проблемно получить кредит в Чехии. В Болгарии ипотеку русским сегодня не дают,

но здесь можно рассчитывать на 5-летнюю рассрочку под 3,9%. По данным World Econom Estate, 8 из 10 покупателей недвижимости в Болгарии – жители Российской Федерации. С мая в Испании ставка по ипотеке снизилась с 5,5% до 3,7%. Нерезидентам получить кредит стало сложнее, если раньше первоначальный взнос мог быть 30%, то сегодня он должен составлять не менее 50%. В Германии для получения ипотеки потребуются солидный пакет документов и 40% для первого взноса, правда особым клиентам есть вероятность договориться о льготной ипотеке 20% на 80%, сроком на 5 лет.

## короткой строкой



Дом в австрийском городке Таль под Грацем, где родился нынешний губернатор Калифорнии и известный актер Арнольд Шварценеггер, выставлен на международную продажу по начальной стоимости в 450 тыс. EUR. Нынешнему владельцу надоело ждать, когда Шварценеггер выкупит свое «родовое поместье» или местные власти организуют в нем музей «терминатора». Свыше 200 кв. м жилой площади и участок в 2 500 кв. м стали слишком большой обузой для пожилой четы. Агенты по торговле недвижимостью надеются продать дом, построенный в 1806 году, уже нынешним летом.



На аукцион Christie's выставлен дом на Шведском острове Форе, где жил Ингмар Бергман. За жилье, в котором известный режиссер обитал почти полвека, нынешние владельцы хотят получить порядка 4 млн EUR. Продать дом по максимальной цене пожелал перед смертью сам режиссер. В общей сложности Бергману принадлежало на острове пять объектов.



Шведские домовладельцы, которые не могут выплатить кредиты и погасить коммунальные долги, потеряют свое жилье. За четыре месяца количество объектов недвижимости, выставленных на аукционы, увеличилось на 76% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Шведскому государственному агентству по взысканию долгов Kronofogden удалось реализовать 243 объекта жилой недвижимости. Количество проданных кооперативных квартир возросло на 50%, а отдельно стоящих домов на одну семью – почти на 60%.



В Великобритании количество отчуждений недвижимости в счет погашения задолженности по ипотеке за год увеличилось на 92%. Статистика показывает, что сегодня каждые десять минут одна британская семья лишается своей недвижимости. Просрочку выплат по своему ипотечному кредиту имеют 340 тысяч британских заемщиков. При этом размер долга настолько велик, что банки могут востребовать заложенное по кредиту жилье уже в нынешнем году. Правительство страны вложило свыше 300 млн USD в программу поддержки ипотечного кредитования, чтобы потерявшие работу граждане смогли получить отсрочку платежей по кредиту до 2 лет.



Национальный банк Перу выделил финансовым учреждениям страны 332 млн USD, которые должны быть использованы для выдачи ипотечных кредитов. Получить такой кредит смогут покупатели жилья стоимостью до 59 000 USD. Мера направлена на привлечение зарубежных инвесторов. Наиболее активными игроками на местном рынке являются граждане Испании, Бразилии, США, Чили и России.



Торгово-промышленная палата Анталии (Турция) предложила ряд мер по привлечению покупателей из-за рубежа. Одно из главных препятствий – довольно длительная процедура регистрации недвижимости, на получение разрешения от военного ведомства может уйти 3-5 месяцев. Специалисты предлагают создать карты, на которых будут указаны земли, используемые для нужд турецкого министерства обороны и, следовательно, недоступные для покупки недвижимости. Это позволит сократить срок выдачи разрешений. ТПП Анталии предлагает также отменить обязательное получение вида на жительство для наиболее активных инвесторов в турецкую недвижимость, каковыми, в частности, являются граждане России.



В Швеции вступили в действие новые правила, позволяющие резидентам страны приобретать квартиры в полную собственность. До 1 мая 2009 года жители Швеции не обладали такими правами. Вместо этого они приобретали долю в жилищном кооперативе, образованном группой людей, которые построили один или несколько домов на свои средства и совместно ими владеют. Все решения о ремонте или сдаче квартиры в субаренду при этом принимались на общем собрании членов кооператива. Новое законодательство дает шведам право становиться полными собственниками квартир, однако эти правила распространяются только на жилье в новостройках.



реконструкция

УНИВЕРМАГ ДЛЯ КОНЦЕРТОВ

Марина Голокова

**Предприниматель Владимир Кехман озвучил идею реконструкции Фрунзенского универмага под концертный зал Михайловского театра. Такая функция владельцу сети JFC и директору Михайловского театра в нынешних экономических условиях кажется наиболее привлекательной.**

Изначальные планы Владимира Кехмана предполагали реконструкцию Фрунзенского универмага под многофункциональный центр. Предприниматель даже заказал разработку концепции офисного здания британскому архитектору Норману Фостеру. Английский мэтр в свою очередь создал проект абсолютно нового объекта, построить который без сноса исторического здания Фрунзенского универмага было бы невозможно. По идее архитектора, многофункциональный центр должен был делить индустриальную и историческую зоны города и символизировать ворота в центр Санкт-Петербурга.

Эти планы могли бы и сбыться, если бы не запрет Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников и культуры (КГИОП) сносить выявленный объект культурного наследия. По словам главы КГИОП Веры Дементьевой, комитет всегда стоял и продолжает стоять на своем: лицевые фасады и объемные параметры Фрунзенского универмага должны быть сохранены как объекты культурного наследия.

Сегодня Владимир Кехман заявляет о новой возможной функции памятника архитектуры конструктивизма. Создание концертного зала Михайловского театра, как считает предприниматель, сейчас может быть выгоднее, чем строительство очередного бизнес-центра, предназначенного для сдачи помещений в аренду. Никаких конкретных цифр по поводу реализации проекта Владимир Кехман не озвучивает.

Аналитики по-разному оценивают такое решение. Руководитель отдела консалтинга ASTERA St.Petersburg Евгения Васильева утверждает, что несмотря на то, что «сдача площадей под торговлю – более доходный бизнес», реконструкция универмага под концертный зал в данном случае будет оправдана. «Объемно-планировочные решения универмага «Фрунзенский» не позволяют эффективно расположить в нем торговые площади», – говорит Евгения Васильева. – Еще одна проблема – местоположение, также не очень удачное для торгового объекта. Неудобная пешеходная доступность, не хватает парковочных площадей». На этом фоне выгоднее концертный зал.

Директор по развитию Praktis CB Сергей Федоров сомневается в том, что во Фрунзенском универмаге будет действовать только концертный зал. «Новое здание наверняка будет представлять собой микс функций: и концертный зал, и торговлю, и офисы, которых на Московском проспекте явный дефицит», – говорит Сергей Федоров.

Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова убеждена в том, что «экономическая эффективность размещения офисного центра класса В или В+ в данном случае была бы эффективнее, нежели размещение концертного зала». Офисное здание, по мнению эксперта, не потребует таких значительных затрат, которые понадобятся на перепланировку и внутреннее оснащение концертного зала высокого класса.

Однако при такой оценке эксперты обращают внимание на то, что сейчас в Петербурге практически отсутствуют современные концертные площадки, оснащенные по последнему слову техники. «В данном случае наиболее успешным будет тот проект, которые выйдет на рынок первым, – считает Зоя Захарова. – Приспособление имеющихся архитектурных объемов Фрунзенского универмага – трудоемкий и затратный процесс. Высокой экономической эффективности можно добиться в случае серьезного вложения таланта менеджера в сфере культуры».

короткой строкой

Застройщики на Мойке, 37 и КГИОП не смогли достигнуть соглашения о переделке мансарды, вид которой портит панораму Миллионной улицы, набережной Мойки и даже Невского проспекта. Вариант застройщика не устраивает комитет, но юридических оснований для того, чтобы запретить им работать, у КГИОП нет, так как дом на Мойке не является памятником. В связи с этим Совет по культурному наследию принял решение – обратиться к авторам проекта и застройщикам и предложить им отозвать свою документацию и переработать проект добровольно.

памятник

Изменчивый Багратион

Победителям конкурса на создание памятника полководцу, герою Отечественной войны 1812 года Петру Багратиону дали время на доработку проекта. Конкурсная комиссия, одобрив скульптуру, практически полностью отвергла архитектурную концепцию монументального ансамбля.

Марина Голокова

В конкурсе на создание монумента победили скульпторы Ян Нейман (автор памятника генералу Брусилову на пересечении Шпалерной и Таврической улиц) и архитектор Георгий Чеболгашев. Конкурсная комиссия признала, что, несмотря на победу, концепция этого творческого коллектива далеко не идеальна. Ни один конкурсный проект не устроил комиссию в полной мере.

Победителям придется еще серьезно поработать над архитектурным решением композиции, вызвавшим большие претензии со стороны экспертов. «Архитектурное решение абсолютно чуждо нашему городу, – объясняет председатель петербургского отделения ВООПИиК Александр Марголис. – Стена, на фоне которой будет стоять скульптура, создает ощущение громадного ансамбля, нетипичного для Петербурга».

Проект будет окончательно утвержден только после того, как его авторы пересмотрят архитектурную концепцию. По всей видимости, им придется отказаться от идеи создания полукруглой 9-метровой колоннады, организующей входную зону со стороны улицы Марата. Окончательный вариант памятника должен быть представлен до 1 июля этого года. По идее организаторов конкурса, монумент должен быть идентичен памятникам М.И. Кутузову и М.Б. Барклаю-де-Толли у Казанского собора на Невском проспекте.

Напомним, памятник Петру Багратиону планируется установить в центре бывшего Семеновского плаца, где размещались казармы лейб-гвардейских егерских батальонов, которыми командовал военачальник. Именно это место в минувшем апреле Общественный совет Санкт-Петербурга одобрил для строительства Академического малого драматического театра (МДТ), или Театра Европы, художественным руководителем которого является Лев Додин. Тогда же участники Общественного совета решили, что одно другому не мешает: памятник и театр могут безболезненно соседствовать друг с другом.

Сегодня возникают вполне обоснованные сомнения в том, что Театр Европы будет построен на бывшем Семеновском плацу. Если место для памятника Петру Багратиону уже утверждено на правительственном уровне, то в отношении театра никакие решения, имеющие юридическую силу, не приняты. Член Совета Федерации Федерального Собрания РФ Сергей Тарасов, возглавляющий конкурсную комиссию, признался, что впервые слышит о возможности строительства МДТ рядом с памятником. Однако позволил себе заметить, что «сегодня нет ни денег, ни проекта театра Додина», для того чтобы говорить о его строительстве. «Общественный совет может давать только рекомендации, – отмечает Сергей Тарасов. – Решение же принимает только губернатор».



реконструкция

Непризнанный статус

Марина Голокова

**Совет по сохранению культурного наследия Санкт-Петербурга не признал архитектурной ценности двух исторических объектов: тяговой подстанции № 11, расположенной на наб. Фонтанки, 3, и здания кинематографа «Ассамблея А.Е. Медведева» на Большом пр. П.С., 25, лит. Б. Оба здания в ближайшее время будут реконструированы.**

Здание тяговой подстанции № 11 инвестор – ООО «Ройял Гарденс Отель» – давно планирует реконструировать под гостиницу. Однако неопределенный статус исторического объекта долгое время препятствовал осуществлению инвестиционных планов. Тяговая подстанция, построенная в эпоху конструктивизма, на взгляд экспертов, не представляет особой архитектурной ценности. Совет по сохранению культурного наследия проблемы решил отказом зданию в признании статуса па-

мятника. По мнению участников Совета, ни само здание, ни его место не обладают исторической ценностью. Место, где находится тяговая подстанция, историк архитектуры Владимир Лисовский определил как «архитектурную свалку», а само здание счел одним из худших объектов, какие могут быть. «Участок, на котором расположена подстанция, не потеряет своего качества, если здание подстанции снесут, – говорит Владимир Лисовский. – Хуже подстанции там трудно что-либо построить». Несмотря на то, что компания «Ройял Гарденс Отель» изначально была намерена реконструировать тяговую подстанцию, сейчас есть все основания полагать, что объект все-таки будет снесен, а на его месте построят новое здание. Эксперты совета уже сейчас предупреждают инвестора о высотных ограничениях будущего отеля. «В этой зоне не должно быть большого мажондота, – говорит архитектор Никита Явейн. – Этого не

позволяет окружающая застройка». Глава КГИОП Вера Дементьева предложила инвесторам в дальнейшем представить архитектурную концепцию гостиницы на наб. Фонтанки, 3, на рассмотрение Совета по сохранению культурного наследия. Иная судьба ждет здание кинематографа «Ассамблея А.Е. Медведева», которое тоже, на взгляд экспертов, не имеет ни архитектурной, ни исторической ценности. Объект не является памятником, но сносу не подвергается. Здание кинематографа будет реконструировано под Школу балета Бориса Эйфмана. Заказчиком реконструкции выступает город. Ассамблея А.Е. Медведева была построена в 1913 году. За время своего существования здание претерпело настолько серьезные изменения, что практически утратило первоначальный вид. В 1969 году оно было реконструировано под репетиционную базу Мюзик-холла. Тогда были заменены основные конструкции здания: опоры

и фундаменты. Галерея, построенная по проекту архитектора Федора Корзухина, была разобрана. Полностью изменилась первоначальная планировка здания. После реконструкции 1969 года не сохранилось ничего, кроме лицевой части фасада здания. Архитектор Никита Явейн, под руководством которого проводилась экспертиза объекта, отмечает, что эту фасадную стену нужно сохранить и сейчас. По мнению Никиты Явейна, она имеет привлекательный архитектурный вид, и сносить ее нет никакого смысла. По результатам экспертизы, техническое состояние здания кинематографа сейчас неудовлетворительное. Объект требует полного усиления конструкций. Сроки и стоимость реализации проекта пока неизвестны. Эксперты связывают реконструкцию здания кинематографа под Школу балета Бориса Эйфмана со строительством Дворца танцев Бориса Эйфмана. Как только будет построен дворец, репетиционная база, которая сейчас располагается в историческом здании, переедет на «Набережную Европы». Будущую Школу балета Бориса Эйфмана уже сегодня называют «малым Вагановским училищем».

## интервью

# Валерий Нефедов: Гигантомания – порочная черта

ЛАНДШАФТНАЯ АРХИТЕКТУРА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СЕГОДНЯ ПРЕДСТАВЛЕНА В БОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ БЛАГОДАРЯ ИСТОРИЧЕСКИМ ПАРКАМ И САДАМ.

БЕСЕДОВАЛА МАРИНА ГОЛОКОВА

Четкая схема создания современных зеленых пространств в городской программе пока не предусмотрена. Доктор архитектуры, профессор кафедры урбанистики и дизайна городской среды Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ) Валерий Нефедов считает, что организацию озелененных территорий необходимо включить в обязанности любого застройщика на законодательном уровне.

– Валерий Анатольевич, Вы неоднократно говорили о том, что ландшафтный дизайн в Санкт-Петербурге пока находится на самой низшей ступени своего развития. С чем это связано?

– Сегодня каждая страна, каждый европейский город в ландшафтном дизайне видит серьезный ресурс для своего развития. В Европе большое внимание всегда уделялось организации пространства, в котором живут люди. То, что происходит в Санкт-Петербурге, пока совершенно не соответствует мировым взглядам на данную проблему. В массовом сознании большинства россиян ландшафтный дизайн – это скорее украшательство, чем создание комфортной среды для людей.

– Нельзя сказать, что городские власти не занимаются этой проблемой. Ежегодно из бюджета выделяются средства на благоустройство парков, скверов и садов...

– Согласен. Денег вкладывается много. Но они, во-первых, предусмотрены для развития существующих исторических ландшафтов. Во-вторых – для организации репрезентативных, или парадных, ландшафтов. Посмотрите сейчас на Наличную улицу на Васильевском острове. Там будут горы разных цветов! Но мы знаем, почему именно эта улица сейчас привлекает столь пристальное внимание со стороны власти. Там будут проезжать участники Петербургского международного экономического форума. Нам хочется показать всему миру, что мы что-то можем... Большие деньги уходят на парадные ландшафты, которые по сути являются недолговечными. С другой стороны, те трассы, по которым не первый год проезжают участники форума, уже в хорошем состоянии. Впору браться и за другие пространства...

– Какие территории в Санкт-Петербурге, на Ваш взгляд, сейчас требуют наибольшего внимания?

– Бывшие промышленные территории. В Европе первое, что появилось на месте бывших промышленных и транспортных зон – новые парки. Они радикально поменяли экологическую ситуацию во многих европейских городах. У людей появилась возможность выходить из дома и сразу попадать в зеленое пространство. Мы, к сожалению, в последние годы шли в обратную сторону. У нас, наоборот, там, где были последние зеленые оагисы, появились престижные офисы, банки... Живущим рядом людям теперь придется искать утешения далеко-далеко в пригородах или отдельно взятых парках. Надо приближать природу к населению. Такой шанс у нас явно есть. Промышленный пояс



Большие деньги уходят на парадные ландшафты, которые по сути являются недолговечными

в Санкт-Петербурге – колоссальный территориальный ресурс. Самое главное, что инженерная инфраструктура, которая там была, для новых целей вряд ли приспособима. Значит, там можно сделать спортивные территории, устроить велосипедные дорожки, приятные зоны отдыха для горожан. Это все – ландшафтный дизайн! Это показатель уровня развития города. К сожалению, у нас пока нет концепции экологической реконструкции Петербурга, нет цивилизованной модели развития. Мы слишком привязаны к тому, чтобы украшать город. Такая версия будет вырисовываться до упора. Пока совсем не иссякнет природный ресурс...

– В каком состоянии, на Ваш взгляд, находятся набережные Санкт-Петербурга?

– Я готов восторгаться историческими набережными. Но нужно учитывать, что они были сделаны два-три века назад, когда не было автомобилей. Постепенно, по мере нарастания движения, человек был отнесен от набережных. Самое главное, чего нет на набережных – зеленых линий.

– Может, проблема в климате?

– Мы – северная страна. И нам надо в этом расплываться. Иллюзии о долговременных газонах давно отпали, потому что у нас газоны появляются только в конце мая и стоят до конца сентября. В лучшем случае. Круг специалистов, отвечающих за состояние ландшафтного дизайна, включает людей, которые должны дать установку на создание природного ресурса для поддержания лиственной массы круглый год. Такое возможно! Не нужно ссылаться на то, что у нас снега, холода и т. д. В скандинавских странах примерно то же самое. Посмотрите на Стокгольм. Это город, который из зимы выходит с полноценной растительностью. Причем не за счет хвойных растений. Можно использовать адаптированную растительность, способную переносить заморозки. Вопрос о развитии адаптированной растительности нужно адресовать специалистам из Лесотехнической академии. Есть, конечно, долговре-

менные цветы, которые выживут и сохранятся... Но есть и другое направление – создание ландшафта, устойчивого с точки зрения возможностей самой природы. У нас в городе мало кто задумывается над этим. Деньги, которые есть у города, могли бы постепенно распределяться более логично с точки зрения создания устойчивой среды для жизни следующего поколения.

– В Санкт-Петербурге есть хоть один современный парк европейского уровня?

– Новых масштабных открытых пространств в городе, увы, не создается. Есть парк 300-летия Санкт-Петербурга. Но если бы его идеология отличалась хоть одним процентом авангардности... Этот парк не исторический, и в то же время его нельзя назвать современным. Там слишком явно гипертрофировано представление о том, что возможности гранита бесконечны. Это касается и мощения центральной аллеи, и нагромождения вокруг колонны. Это серьезный барьер между природой и человеком. В европейских парках этого нет. Более того, современный парк не должен быть помпезным. Он должен быть рассчитан на людей разных возрастов. Структура парка должна быть такой, чтобы туда можно было прийти и днем, и вечером. Сегодня в наших парках нет предложений для занятий вечером. Парк должен что-то предлагать для интеллектуального развития человека. Если этим не заниматься, мы так и будем находиться на самой нижней ступеньке ландшафтного дизайна. Мы все еще декораторы, украшатели города.

– В каких районах города еще не поздно сохранить природное пространство?

– Более благоприятные районы с этой точки зрения – северные. Там чудом сохранилось больше природы. Однако опять же возникает проблема уплотнительной застройки, из-за которой мы рискуем утратить природный ландшафт. Сейчас требуют экологической реконструкции центральные районы города: Центральный, Адмиралтейский. На тех же бывших про-

мышленных зонах нужно создавать что-то привлекательное. Пока там не появятся природные компоненты, человек туда не пойдет. Какие бы жилые, офисные или развлекательные комплексы там ни строили. Нужно радикально менять образ места. Там должны быть зеленые газоны, цветущие элементы, фруктовые деревья, которые позволят сломать в человеке алгоритм психологического отторжения территории.

– Значит, чем больше проблем на территории, тем интереснее должно быть развивать ландшафтный дизайн. При наличии денег...

– Да, но есть ли люди, способные привнести новую идеологию, и слышат ли их, если они что-то предлагают? Думаю, что об этом должны говорить специалисты в городской власти, которые видели ландшафтную архитектуру в Европе.

– Может, у нас не все так плохо? Мы можем надеяться на проект «Набережная Европы»?

– Конечно, «Набережная Европы» – один из ключевых шансов создать современное открытое зеленое пространство в центре Санкт-Петербурга. Но главное, чего не было в этом проекте – набережной. Там снова наблюдается мощный напор элитной застройки. Надо догадываться: таким было задание. Но ведь городу нужна полноценная набережная, по которой можно было бы совершить вечерний променад с посещением доступных уютных местечек. Если там будет такая мощная застройка, которая заложена в проекте, на «Набережной Европы» не будет жизни. Людей можно обмануть престижностью места. Но жителям элитного комплекса на этой набережной некуда будет пойти. Пройдитесь по набережным районов Вуосаари, Пикку Хуопалаhti, Викки и Арабиа в Финляндии – и вы почувствуете разницу.

– Вы постоянно общаетесь с западными специалистами. Как они оценивают развитие жилых комплексов в Санкт-Петербурге?

– Их оценка не самая положительная. У нас строится гигантская масса жилья, против которой никакая природа не сможет вернуть комфорта людям. Яркий пример – комплексы «Морской фасад» и «Морской каскад».

– Создание зеленых территорий – процесс весьма дорогостоящий и для инвестора малокупаемый по сравнению со строительством крупных жилых комплексов. Далеко не каждый инвестор согласится на расходы специально ради создания ландшафтной среды.

– Мне кажется, для того чтобы изменить ситуацию, нужно выпустить федеральный закон об обременении застройщика созданием зеленой территории, адекватной численности людей, которых он собирает поселить в своем комплексе. Иначе мы никогда не сможем избавиться от устойчивого ощущения гигантомании. Это одна из самых порочных черт российской строительной практики. Концепция бережного отношения к природе заключается в сохранении самобытного ландшафтного дизайна. Должны сохраняться предпосылки для создания идентичной жилой среды. Мы пока этим совершенно не пользуемся. Закон, который необходимо принять, должен обязывать застройщика уделять зеленому пространству треть общей площади застройки. Более того, застройщик должен создать ландшафтный дизайн будущей жилой среды еще до сдачи жилья. Чтобы люди, приезжающие туда выбирать себе квартиру, полюбили это место. У нас пока все зациклено на том, как будет выглядеть здание, куда будут выходить его окна и т. д. Но людям нужна не красивость здания, а полноценная жизнь. И ландшафтный дизайн играет в этом главенствующую роль.



## заседание



СПРАВКА



## Президиум ССОО: планы и перспективы

В конференц-зале Комитета по строительству 22 мая состоялось заседание Президиума Союза строительных объединений и организаций.

Повестка дня затронула широкий круг вопросов, среди которых – принятие членами ССОО существующих территориальных строительных норм и методических документов Комитета по строительству в качестве стандартов, проведение семинара в целях разъяснения положений закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», создание Общественного совета по вопросам реализации саморегулирования в строительном комплексе Петербурга и подготовка празднования Дня строителя – 2009.

В ходе встречи членами Президиума были подведены итоги прошедшей в рамках строительного форума «Интерстройэкспо-2009» Третьей практической конференции «Реализация саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Мероприятие, о котором «Строительный Еженедельник» подробно рассказывал, стало очередным примером налаженного взаимодействия и совместной работы петербургского строительного сообщества в системе саморегулирования. Время проведения конференции было выбрано не случайно. Вскоре после ее проведения, 28 апреля в Москве состоялся VIII Съезд Российского Союза строителей. Организованная Союзом делегация от Санкт-Петербурга в количестве 76 человек приняла участие в обсуждении проблем и актуальных вопросов перехода отрасли к системе саморегулирования с представителями других регионов и федеральных властных структур. Исполнительный директор ССОО Олег Бригов представил отчет о работе Съезда и сообщил об избрании нового президента РСС, которым стал Владимир Яковлев. Также

заявлено, что Комитет по строительству и Союз строительных объединений и организаций по поручению Российского Союза строителей будут проводить работу по привлечению строительных, проектных и изыскательских организаций, а также предприятий промышленности строительных материалов и стройиндустрии нашего региона к участию в двух конкурсах. Это XIII Всероссийский конкурс на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии и V Всероссийский конкурс на лучшую проектную и изыскательскую организацию за 2008 год. Документы, необходимые для участия в конкурсах, размещены на сайте ССОО, а также предоставляются в дирекции Союза.

Одним из основных вопросов обсуждения стало решение о принятии членами ССОО существующих территориальных строительных норм Санкт-Петербурга и методических документов Комитета по строительству в качестве стандартов организаций членом Союза и некоммерческих партнерств. В частности, решено поручить организациям – членам Союза при формировании нормативной базы некоммерческих партнерств рекомендовать последним принять в качестве стандартов СПО указанные территориальные строительные нормы Санкт-Петербурга и методические документы Комитета по строительству. На рассмотрение документов и представление в ССОО и Комитет по строительству копий нормативных правовых актов организаций членом Союза об утверждении территориальных строительных норм Санкт-Петербурга и методических документов в качестве стандартов отводит-



ся два месяца. В течение этого срока организации – члены Союза и некоммерческие партнерства могут обращаться в ССОО по вопросу о необходимости актуализации конкретных документов, либо о нецелесообразности принятия отдельных документов конкретной организацией. Созданной при ССОО рабочей группе по вопросам формирования системы стандартов профессиональной деятельности Президиум поручил рассматривать обращения об актуализации документов, принимать по ним решения и осуществлять необходимые действия.

Другим важным моментом обсуждения стал организуемый Комитетом по строительству, Союзом строительных объединений и организаций и Ассоциацией «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» семинар «Актуальные вопросы перехода на работу по закону №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». Мероприятие пройдет 25 мая и станет площадкой для обсуждения актуальных вопросов перехода строительных компаний Санкт-Петербурга на рабо-

ту по закону «Об участии в долевом строительстве...». Участники обсудят основные положения закона, новые законодательные инициативы и поправки в него, практику регистрации договоров долевого участия и права собственности на объекты долевого строительства в Санкт-Петербурге, новые методы контроля над исполнением этого федерального закона, а также взаимодействие профессиональных объединений и организаций строительного комплекса по закону №214-ФЗ.

Союз строительных объединений и организаций приступил к подготовке праздничного концерта, приуроченного ко Дню строителя. 6 августа строители Петербурга ждут праздничную концертную программу. Праздник уже давно стал официальным и масштабным мероприятием не только для строителей, но и для всех жителей города. Традиционно будут приглашены представители федеральных властей и руководители города. На праздничную сцену выйдут звезды российской эстрады. Накануне праздничного ве-

чера на стадионе «Петровский» состоится спортивный праздник, знаменующий собой завершение сезона Спартакиады «За труд и долголетие». По сложившейся традиции, центральным событием мероприятия станет футбольный матч с известной командой ветеранов «Спартак», «Зенита», киевского «Динамо» и сборной СССР разных лет. В матчах строители Петербурга ни разу не уступили, всего один раз встреча закончилась ничьей.

В ходе заседания также заявлено, что ССОО приступил к подготовке очередного ежегодного информационно-справочного издания «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга-2010», который будет включать актуальную информацию об участниках строительного рынка и структурах, координирующих деятельность строительного комплекса. Выпуск справочника традиционно будет приурочен к Съезду строителей, который состоится в конце 2009 года.

На заседании президиума ССОО традиционно награждаются лучшие представители строительной профессии. 22 мая за заслуги в области строительства, многолетний добросовестный труд и в связи с 80-летием со дня рождения нагрудным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» I степени был награжден директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестройстрой» Лев Каплан.

За активное участие в подготовке и реализации программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» почетный знак «Строительная слава» получил директор Санкт-Петербургского Государственного учреждения «Управление инвестиций» Валерий Цыганок. Грамоту Губернатора Санкт-Петербурга получили сотрудники СПбГУ «Управление инвестиций» Ольга Иванова, Анна Исакова, Татьяна Колтовая и Юлия Смирнова, начальник отдела эксплуатации ОАО «Ленстройдеталь» Людмила Токмачева, а также генеральный директор ЗАО «Петербургский строительный центр» Ирина Беллинская.

Знак «Почетный строитель России» был вручен директору по строительству ЗАО «СМУ № 2 треста № 16» Владимиру Андрееву, заместителю генерального директора ОАО «58 Центральный проектный институт» Николаю Кузнецову и заместителю генерального директора ОАО «58 Центральный проектный институт» Александру Сабельникову. Грамоту Министерства регионального развития РФ получили сотрудники ОАО «58 Центральный проектный институт» Виктор Ермаков и Алексей Львов, сотрудники ООО «Терес-1» Раида Никифорова, Ольга Танашева, Олег Федотов, Светлана Хрущ и Вячеслав Шаронов, а также представители ОАО «Севзапстальконструкция» Тамара Родионова и Сергей Васильев. Благодарностью Губернатора Санкт-Петербурга был отмечен генеральный директор ОАО «58 Центральный проектный институт» Юрий Затыкин.



Приглашаем вступить в

**НПО «Строители Петербурга»**

Учреждено членами Союза строительных объединений и организаций

**НПО «Строители Петербурга» после выполнения требований, предъявляемых Федеральным законом № 148-ФЗ, будет выдавать свидетельства о допуске к работам, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства.**

Информация о НПО «Строители Петербурга», условия вступления, форма заявления размещены на сайтах: [www.spbsro.ru](http://www.spbsro.ru), [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)  
Контактные телефоны: (812) 318-55-49; (812) 251-07-45; 8 (911) 910-11-59

**Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга, Союз строительных объединений и организаций, Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»**

приглашают принять участие в семинаре:

**Разъяснения положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Дата проведения: 25 мая 2009 года

Начало семинара: 13:00

Место проведения: Санкт-Петербург, пл. Островского, д. 11 (большой конференц-зал Агентства прямых инвестиций)

# Технологии и материалы



## конструкции

# Быстро и прочно

Быстровозводимые металлоконструкции уже несколько десятков лет с большим успехом используются при строительстве промышленных объектов, складских помещений, спортивных комплексов.

Андрей Мельников  
(по данным ООО «БМК»)

### Диапазон возможностей

Использование быстровозводимых металлоконструкций позволяет на 30-40% сократить финансовые затраты по сравнению со строительством аналогичного здания из традиционных материалов. Но это только при условии определенной идентичности качества внешней и внутренней отделки. Например, здание, построенное из самого дешевого кирпича без дополнительной внешней отделки, может оказаться дешевле сооружения из быстровозводимых металлоконструкций с фасадом, отделанным тонированным стеклом.

Существенная экономия при строительстве зданий на базе металлоконструкций достигается за счет снижения затрат нулевого цикла примерно вдвое. Быстровозводимые металлоконструкции завоевали популярность у инвесторов и строителей благодаря не только низкой цене, но и малым срокам возведения. Если на строительство торгового павильона площадью около 100 кв. м необходимо затратить минимум три месяца (при условии работы не в режиме аврала), то аналогичное здание из металлоконструкций можно построить максимум за два месяца. При строительстве более глобальных сооружений экономия времени может стать очень значительной и принципиально важной для заказчиков.

Помимо цены и сроков сборки, быстровозводимые металлоконструкции имеют еще одно очень важное преимущество, на которое не всегда обращают внимание. Дело в том, что металлоконструкции не только быстро собираются, но разбираются. Это дает возможность владельцу земли максимально выгодно ее использовать с учетом постоянного изменения конъюнктуры рынка.

### Мобильный подход

Если возникает необходимость в переносе быстровозводимого здания из одного места в другое, то основные несущие элементы конструкции можно «телепортировать» практически без потерь. Лишь некоторые элементы потребуют замены, например, кровельная система. Заказчику достаточно будет получить изготовленные под заказ детали, которые необходимо заменить. Хотя перенос таких зданий

Фото: Владимир Тилес



Металлоконструкции не только быстро собираются, но разбираются

осуществляется в крайних случаях, но само наличие такой возможности принципиально отличает их от кирпичных или монолитных строений. К тому же денежная экономия относительно затрат на постройку нового здания составляет около 40%.

Использование быстровозводимых металлоконструкций также экономически выгодно в случаях, если речь идет о замене существующего здания на новое. Разборка быстровозводимой конструкции обходится в несколько раз дешевле и занимает существенно меньше времени, чем демонтаж здания, выполненного с использованием традиционных материалов.

Мнение:

**Николай Михайлов, генеральный директор ООО «Строй-Сантехбалт»:**

— Сегодня металлоконструкции широко применяются в самых различных сферах: в строительстве, при возведении многоэтажных зданий, производственных объектов, торговых комплексов, складских помещений, автозаправочных станций, спортивных сооружений, а также при производстве металлических ограждений и мебели (скамейки, столы и шкафы для медицинских учреждений и т. д.).

Большой потенциал металлоконструкции имеют в таких сферах, как строительство мостов, железных дорог, небоскребов, вышек сотовой связи. Широкое применение металлоконструкций вызвано тем, что они имеют ряд преимуществ: легкая транспортировка, надежность и простота монтажа, невысокая стоимость и быстрая окупаемость, минимальные трудозатраты. Кроме того, они обладают более легким весом по отношению, например, к изделиям из железобетона. Металлокаркас не требует жесткого ограничения по деформации как железобетон, так как металлические конструкции хорошо работают как на растяжение, так и на сжатие. Пластичность каркаса позволяет использовать эту технологию даже в сейсмически неустойчивых регионах. Здание получается значительно легче, чем при использовании монолита или сборного бетона.

Мнение:

**Денис Ривьер, коммерческий директор ПСК «Севзапстальконструкция»:**

— В настоящий момент на рынке стальных строительных конструкций наблюдается общее снижение объемов работ — как по изготовлению, так и по монтажу металлоконструк-

ций. Наибольшее снижение коснулось сегмента автосалонов и логистических комплексов. Наша компания ведет работы по договорам, как правило, заключенным еще до января 2009 года. Основными направлениями работы по-прежнему остаются реконструкция и промышленное строительство. В частности, наши специалисты сейчас продолжают работы по монтажу металлических конструкций Ледового дворца в составе спортивно-оздоровительного комплекса «Игора». В целом, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, выпуск продукции в компании снизился на 25-30%.

Мнение:

**Сергей Васильев, генеральный директор ЗАО «Балтийская Металлургическая Компания»:**

— По сравнению с прошлым годом потребление металлопроката строительного назначения в Северо-Западном регионе снизилось, по оценкам экспертов, примерно на 30%. По ощущениям трейдеров — втрое. Сегодня сложилась ситуация, когда монопольные строительные структуры оказались в заложниках того, что с наступлением кризиса практически все работы по инженерной подготовке купленных под застройку земель прекращены из-за отсутствия бюджетных ассигнований. Это привело к отказу от нового строительства на этих территориях. Практически перекрыты оказались и источники инвестиций в жилищное строительство, которое раньше держалось на долевом участии граждан, прекратилась выдача потребительских кредитов банками физическим лицам на строительство домов. Резко свернулось и бюджетное строительство для социального жилья. В Санкт-Петербурге из ранее предусмотренных 27 млрд рублей после секвестра осталось лишь 14. То есть новых домов за счет бюджета закладываться не будет. Коммерческие, торговые и транспортные объекты также остановились: Орловский тоннель, Надземный экспресс, другие городские объекты. Вместе с тем, роль быстровозводимых металлоконструкций не уменьшается. С их помощью возводятся многие общественные здания и сооружения, промышленные и производственные склады, предприятия торговли и общепита, гаражи для легкового и большегрузного транспорта, небольшие промышленные производства, выставочные и спортивно-оздоровительные комплексы, многое другое. Использование готовых металлоконструкций повышает производительность и качество работ, сокращает сроки возведения объектов, обеспечивает мобильность производства и значительную экономию средств, что сегодня важно.

## короткой строкой



Объединенная металлургическая компания (ОМК) объявила о выходе на африканский рынок. В прошлом месяце компания подписала контракт на поставку труб большого диаметра для строительства магистрального газопровода OML 58 O.U.R. (Обите-Убета-Румуджи) в Нигерии. По условиям контракта с компанией TOTAL, «Выксунский металлургический завод» входящий в состав ОМК, должен из-

готовить в III квартале этого года 25 тыс. тонн труб диаметром 1067 мм, толщиной стенки от 19,1 мм до 25,4 мм, из стали класса прочности X65, с наружным трехслойным антикоррозионным полиэтиленовым покрытием. Газопровод OML 58 O.U.R., который планируется построить на юге Нигерии, дополнит трубопроводную систему, соединяющую месторождения природного газа с заводами по его сжижению и портами на океанском побережье.



Оператором проекта выступает компания TOTAL, которая осуществляет его совместно с Нигерийской национальной нефтяной корпорацией (NNPC). ОМК впервые будет поставлять трубы большого диаметра на африканский рынок и впервые выполнит заказ компании TOTAL.



Уральский трубный завод «Уралтрубпром» (Свердловская область) сообщает о том, что им в январе-апреле текущего года бы-

ло произведено почти 42 тыс. тонн труб. Это на 42,2% меньше, чем за аналогичный период 2008 года. Завод за минувшие четыре месяца сократил производство нефтепроводных труб на 8,3% до 24,6 тыс. тонн, профильных труб — в 2,6 раза, до 17,3 тыс. тонн. В январе-апреле предприятия отгрузило потребителям 42,5 тыс. тонн труб (снижение на 40%), в том числе нефтепроводных труб — 24,8 тыс. тонн (снижение на 8,9%), профильных — 17,7 тыс. тонн (снижение в 2,5 раза).



По данным аналитиков, за первые 4 месяца 2009 года потребление труб в России снизилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 40%. Наиболее значительную роль играют поставки труб для строительства магистральных нефтегазопроводов. Именно этим во многом объясняется уменьшение по Сибирскому и Дальневосточному округам (так как работы по проекту ВСТО завершены). Однако в основных нефтяных районах

удалось избежать обвального падения спроса на продукцию. Для Тюменской области падение составило всего 16%. Более того — в Коми потребление увеличилось на 20%, в Башкортостане — на 8%. Интересная ситуация в Южном федеральном округе: при общем снижении на 57%, по Краснодарскому краю зафиксирован рост на 26%. Подобный сюрприз, по мнению специалистов, стал возможен благодаря масштабным работам по подготовке Олимпиады-2014 в Сочи.

короткой строкой



«Балтийская Металлургическая Компания», продолжая развивать филиальную сеть, открыла новый региональный офис в Великом Новгороде. Второй сетевой офис продаж будет обеспечивать оперативное снабжение металлопрокатом строящихся и ремонтируемых жилых и промышленных объектов в Новгородской области, а также осуществлять небольшие отгрузки на объекты частного сектора. Руководство региональной сети считает, что открытие филиала в Великом Новгороде перспективно благодаря высокой деловой активности региона и относительной близости к успешно работающему филиалу в Пскове.



По прогнозам маркетологов Трубной металлургической компании (ТМК), спрос на производимые компанией трубы в текущем году может снизиться не более чем на 10-15%. Вовсяком случае, снижение спроса на трубы со стороны нефтегазовых компаний в I квартале текущего года в годовом исчислении оценивается именно в 10-15%. ТМК – российский производитель труб, входящий в тройку лидеров мирового трубного бизнеса. Является собственником Северского трубного завода, Волжского трубного завода, Синарского трубного завода, Таганрогского металлургического завода.

По итогам I квартала 2009 г. ТМК отгрузила 581 тыс. тонн труб, что на 17,8% меньше, чем годом ранее. Чистый убыток ТМК по РСБУ за I квартал 2009 г. составил 9,87 млрд рублей в сравнении с чистым убытком в 2,84 млрд рублей за аналогичный период годом ранее.



Весной 2009 года ASTRON Buildings открыл новый завод в Ярославле. Это уже четвертый завод компании ASTRON Buildings, европейского лидера в проектировании и производстве полнокомплектных зданий промышленного и коммерческого назначения. В связи с началом работы нового завода компания «МВК-Строй», официальный дилер ASTRON, открыла филиал в Санкт-Петербурге.

Компания МВК-СТРОЙ – строительная генподрядная компания, основной специализацией которой является промышленное строительство и монтаж полнокомплектных быстровозводимых зданий из металлоконструкций. За пять лет компанией построено 110 800 кв. м зданий.



Магнитогорский металлургический комбинат (ММК) объявил результаты финансовой отчетности за 2008 год, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. Сообщается, что выручка компании в 2008 году составила 10,55 млрд USD (что выше показателя 2007г. на 29%).

В 2008 году ММК произвел 11,957 млн тонн стали (на 9,8% меньше, чем за 2007 год), объем выпуска товарной металлопродукции составил 10,911 млн тонн (на 10,6% меньше, чем за 2007 год). В прошлом году объем продаж на внутреннем рынке составил 7,2 млн тонн или 66% от общего объема продаж – максимальное годовое значение.

В III квартале 2008 года была зафиксирована рекордная доля поставок на рынок РФ и СНГ – 74% от общих продаж.



качество

# Диалог с металлом

Вопросы обеспечения контроля качества металлопроката, производимого в России, приобретают все более важное значение.



Андрей Мельников (по данным компании «Нординкرافт»)

Установки ультразвукового контроля качества позволяют исключить ошибки, связанные с человеческим фактором.

### Контрольные волны

Ультразвуковые методы контроля качества отечественного металлопроката начали внедряться примерно 20 лет назад. К первому поколению можно отнести, например, установку ультразвукового контроля «Волна-2». Это оборудование позволяло обнаруживать прежде всего дефекты, расположенные на поверхности заготовок. С помощью установки удавалось «прослушать» металл на глубину, не превышающую 1-2 мм. Вероятность пропуска дефектов оставалась сравнительно большой еще и потому, что установка обладала лишь одним чувствительным элементом – электромагнитно-акустическим преобразователем (ЭМАП).

Между тем, требования к качеству продукции постоянно повышались. Когда параметры и конфигурация технически и морально устаревшей уста-

новки «Волна-2» перестали соответствовать современным стандартам и требованиям, ей на смену пришла установка «Волна-7». Она способна обеспечивать сплошной ультразвуковой контроль сотового проката в полном соответствии с требованиями международных и национальных норм и стандартов (в том числе EN 10228, SEP 1921, ГОСТ 21120-75). С ее помощью успешно обнаруживаются не только мельчайшие дефекты поверхности заготовок, но и внутренние, не выходящие на поверхность несплошности с эквивалентным диаметром менее полутора миллиметров.

### Дождаясь ответа

На сегодняшний день ультразвуковой метод обладает высокими характеристиками, отличается высокой производительностью и позволяет надежно и достоверно выявить любые дефекты по всему телу трубы. Уже стали классическими установки с пьезоэлектрическими преобразователями «Маяк» и «Волга» для контроля труб различного диаметра. Правда, масштаб их использования трудно признать системным. Пока наличием подобного прогрессивного оборудования могут

похвастаться всего несколько наиболее крупных трубных заводов России.

Всего же на ведущих отечественных металлургических предприятиях России введены в эксплуатацию и успешно работают десятки установок автоматизированного ультразвукового контроля. Из оборудования современного поколения в качестве примера стоит упомянуть установку ультразвуковой дефектоскопии «Маяк-8». По мнению специалистов, с ее помощью можно эффективно исследовать трубы диаметром от 57 до 245 миллиметров. При этом установка УЗК позволяет надежно и достоверно выявить любые дефекты по всему телу трубы. Основной узел установки «Маяк-8» включает в себя две иммерсионные ванны с датчиками. Первая позволяет выявлять поперечные дефекты труб. Вторая – продольные, а также дефекты по расщелению и изменению толщины стенки. Все полученные данные передаются на компьютер, который выводит дефектограмму с полной картиной исследованной трубы.

Проанализировав дефекты, отображенные на дефектограмме, можно с достаточной степенью точности определить, на каком производственном этапе был допущен брак.

## МЕТАЛЛ СТАНОВИТСЯ БЛИЖЕ

Санкт-Петербург (812) 777-11-15  
 Великий Новгород (8162) 700-170  
 Псков (8112) 700-100  
[www.bmk.su](http://www.bmk.su)

**Балтийская Металлургическая Компания**  
 МЕТАЛЛОПРОКАТ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ

анонс

### ТОННЫ БЕТОНА

Тематическое приложение «Технологии и материалы» следующего номера газеты «Строительный Еженедельник» будет посвящено бетонам. Строительные растворы – незаменимый материал во многих областях строительства. В настоящее время существует много различных видов строительных растворов. Хотя все они по составу представляют собой мелкозернистый раствор бетона, в зависимости от соотношения компонентов меняются и их свойства. Каждое железобетонное изделие имеет характерную

для него систему армирования, рецептуру бетона и технологию изготовления. Плиты перекрытия и перемычки, работающие на изгиб, изготавливают из предварительно напряженного железобетона. В подготовленную форму на специальные упоры устанавливают арматурные стержни, натягивают их (механически, с помощью домкратов, или термомеханически, посредством разогрева электрическим током) и закрепляют в натянутом положении на бортовке формы. На мировом рынке строительных материалов доля



стальных армирующих сеток постепенно сокращается. Они превосходно работают на сжатие, но становятся хрупкими и непрочными при растяжении. Растягивающее напряжение, так же как и пластическая усадка во время твердения, приводит к возникновению трещин, которые поглощают воду. Для повышения прочности бетонных фундаментов все чаще применяются полимерные армирующие сетки, лишенные этих недостатков. Приглашаем вас к диалогу – страницы нашей газеты как всегда готовы стать местом встречи всех заинтересованных сторон.

саморегулирование

# «СРОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ» ГОТОВЯТ К ОСЕННЕМУ АЖИОТАЖУ

Для строительной отрасли 2009 год стал переходным – от системы лицензирования к саморегулированию. 1 января 2010 года ни одна лицензия на территории России не будет легитимной.

Как строительным компаниям обеспечить себе комфортную работу в 2010 году, рассказали эксперты в области саморегулирования в рамках «СРОЧНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ» 19 мая.

Организаторами цикла «СРОЧНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ» выступают Союз строительных объединений и организаций и газета «Строительный Еженедельник». Как сообщил исполнительный директор ССОО Олег Бритов, к настоящему моменту в Ростехнадзоре зарегистрировано 9 некоммерческих партнерств в качестве саморегулируемых организаций по разным видам деятельности: инженерные изыскания, проектировщики и строители. От Санкт-Петербурга статус СРО получили две организации – «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и «Союзпетрострой-Стандарт». В стадии рассмотрения документов находятся еще одно некоммерческое партнерство, созданное на базе «Леноблсоюз-

строю». Ведется подготовка документов для регистрации в качестве СРО двух организаций в сфере проектирования, также представляющих «Союзпетрострой» и «Леноблсоюзстрой». В других некоммерческих партнерствах идет сбор компенсационного фонда, набор членов. «Процесс движется стабильно, существующие лицензии действуют до конца года. По мнению экспертов, пик активности строительных компаний по вступлению в некоммерческие партнерства и СРО будет наблюдаться в сентябре 2009 года», – заявил Олег Бритов. По словам генерального директора НП «Строители Петербурга» Сергея Фролова, после перехода строительной отрасли к саморегулированию государство не отказывается от

контроля за строительными организациями, оставляя за собой контрольные функции по обеспечению требований безопасности. Вопросы цены и качества отдаются бизнесу, предлагается объединяться и организовываться, устанавливать правила работы. Необходимые требования государства: собрать определенное число компаний в одно некоммерческое партнерство и взять на себя имущественную ответственность за своих членов в виде создания компенсационного фонда и системы страхования всех видов рисков. Поэтому, как будут выполнены эти условия, организация должна пройти регистрацию в Ростехнадзоре, получить статус саморегулируемой организации. Затем члены СРО смогут получить допуски на ве-

ние работ, которые влияют на безопасность строительства, и спокойно продолжать свою деятельность. Саморегулируемые организации будут создаваться по трем видам деятельности: инженерные изыскания, проектирование и строительство. В каждом случае есть свои особенности регистрации СРО. В частности, это касается числа компаний – членов СРО. Как сообщил директор НП «Союзпетрострой-Проект» Андрей Уртъев, в некоммерческом партнерстве в качестве членов зарегистрировано 57 проектных компаний при необходимых 50-ти. НП готово к подаче заявки в Ростехнадзор для регистрации в качестве СРО. Он отметил, что есть определенные трудности при формировании некоммерческого партнер-

ства. Некоторые идут на уступки, предъявляя минимальные требования к компаниям, установленные законом, отказываясь от заявленных ранее дополнительных требований: наличие сертификации, различных экспертиз. «В защиту строительных компаний я хочу сказать, что невозможно много требовать в современных условиях. Главная функция СРО – создать нормальные условия работы и помочь компаниям пережить настоящие реформы», – заявил Андрей Уртъев. Интересную статистику привел начальник правового управления НП «Союзпетрострой-Стандарт» Юрий Курикалов. В Санкт-Петербурге работают около двух тысяч строительных компаний. Активная выдача допусков прогнозируется с августа 2009 года. Получается, до конца года в месяц допуски должны получить 400 компаний, или 20 компаний в день. Смогут ли СРО обработать такой объем, сложно сказать. «Затягивание регистрации СРО отрицательно влияет на процесс становления саморегулирования», – отметил Юрий Курикалов. Директор НП «Строители Ленинградской области» Владимир Кобзаренко считает становление системы саморегулирования формированием вертикали управления отраслью. Решение власти – объеди-

нение субъектов экономической деятельности в некоммерческие партнерства, целью которой является не извлечение прибыли, а достижение определенных задач. «Сегодня строительный рынок переживает кризис, нужны долгосрочные заказы. Руководителям города необходимо формировать долгосрочные бюджеты, которые позволят строителям планировать свою деятельность», – отметил он. Практически все некоммерческие партнерства, которые создаются для последующей регистрации в статусе СРО, выбрали возможность застраховать свою ответственность. По словам заместителя директора Санкт-Петербургского филиала САО «Гефест» Анатолия Кузнецова, Федеральная служба страхового надзора призывает внимательно относиться к выбору страховой компании, с которой будет сотрудничать некоммерческое партнерство. Сейчас в Санкт-Петербурге зарегистрировано около 40 НП, страховых компаний – более чем в два раза больше. Каждая компания имеет свою специфику и ценовую политику. Самое главное требование: у компании должна быть лицензия на право ведения страховой деятельности и лицензия на страхование гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам.

**BalticBuild**

13-я Международная выставка  
**Балтийская Строительная Неделя**  
9-12 сентября 2009, Санкт-Петербург, Ленэкспо

Строительные материалы и оборудование • Инструмент, крепеж • Металл в строительстве • Краски и покрытия • Дорожно-строительная, коммунальная и подъемно-транспортная техника • Горная техника и оборудование • Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, водоснабжение, электротехника • Интерьеры и отделочные материалы, дизайн • Сантехника и оборудование для ванных комнат • Керамика и камень • Двери и окна • Напольные покрытия • Декоративный текстиль • Загородный дом

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

представляет программу праздника

## ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ - 2009

**6 августа**

Праздничный вечер, посвященный Дню строителя

Планируются выступления Губернатора Санкт-Петербурга, представителей Правительства города и почетных гостей

На концерте выступят звезды российской эстрады

Дополнительная информация по телефонам:  
**336-45-54, 571-31-12**

Генеральный информационный партнер:

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

В рамках выставки:  
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
Ваши новые контакты с архитекторами и дизайнерами!

**BalticBuild – ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ**  
Представьте Вашу новую продукцию на Конкурс «Инновация»!

Организаторы: **www.balticbuild.ru**

тел.: +7 812 380 60 04/05  
факс: +7 812 380 60 01  
e-mail: build@primexpo.ru

Генеральные информационные партнеры:

**25 мая отмечает свой день рождения Максим Валерьевич Шубарев, глава холдинга Setl Group, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»**

**Поздравляю Максима Валерьевича с Днем рождения!**

В строительной сфере Вы зарекомендовали себя как талантливый и целеустремленный руководитель, обладающий яркими деловыми качествами и большим менеджерским опытом. Ваш профессиональный опыт стал залогом динамичного развития возглавляемой Вами компании и эффективной работы Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада». Деятельность профессионального объединения, нацеленного на активное развитие стройиндустрии и конструктивное решение проблем отрасли, имеет первостепенное значение в современных условиях. Уверен, что такой стиль работы сообщества будет способствовать выработке путей решения по преодолению последствий экономического кризиса и дальнейшему развитию петербургской строительной отрасли. Искренне желаю Вам здоровья, счастья, благополучия и новых достижений на благо и процветание нашего города!

Вице-губернатор Санкт-Петербурга  
Р.Е. Филимонов

**Уважаемый Максим Валерьевич! Примите самые искренние и теплые поздравления с Днем рождения!**

Возглавляемая Вами Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада» объединяет сегодня сильнейшие и эффективно работающие организации строительного комплекса. Информационно открытая, ориентированная на совершенствование организационных, управленческих и экономических условий политика Ассоциации способствует защите интересов строительного сообщества, поддержанию стабильности и развитию строительной отрасли Петербурга. В профессиональной сфере Вас ценят за добросовестное отношение к делу, богатый опыт, целеустремленность и конструктивный подход к решению задач любого уровня. Убежден, что Ваша нацеленность на результат, компетентность, организаторский талант и неиссякаемая жизненная энергия позволят реализовать немало интересных проектов и добиться новых ярких побед! Желаю Вам здоровья, стабильности и благополучия.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

**Уважаемый Максим Валерьевич! Примите самые искренние и сердечные поздравления с Днем рождения!**

Вам, как талантливому и целеустремленному руководителю успешно удается совмещать управление одним из крупнейших строительных холдингов с активной работой в роли президента авторитетного общественного объединения. Отличающие Вас профессионализм, внимательное отношение к любым возникающим проблемам, огромная трудоспособность уже принесли Вам заслуженное уважение коллег. Желаем Вам всегда достигать поставленных целей и задач! Большой жизненной энергии и крепкого здоровья! Успехов и удачи во всех Ваших делах и начинаниях.

Союз строительных объединений и организаций

**Уважаемый Максим Валерьевич!**

От имени 515 компаний – членов «Союзпетростроя» и от нас лично примите поздравления с Вашим днем рождения. Надеемся, что между нашими бизнес-сообществами наладятся конструктивные деловые отношения, поскольку в этом городе у нас одни и те же цели и задачи. Со своей стороны мы полностью готовы к такому сотрудничеству, ибо сложившаяся разобщенность наших сообществ не позволяет совместно решать насущные проблемы строительного комплекса Санкт-Петербурга. Желаем Вам здоровья и дальнейших успехов в Вашей деятельности.

Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» В.М. Гольман

Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Л.М. Каплан

**УВАЖАЕМЫЙ МАКСИМ ВАЛЕРЬЕВИЧ!**

В день Вашего рождения примите искренние поздравления от имени строительных компаний нашего региона, а также от сотрудников НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада».

Как в бизнесе, так и общественной деятельности Вашим начинаниям всегда сопутствует успех. Благодаря Вашей энергии, мудрости и профессионализму возглавляемые Вами организации сегодня являются лидерами отрасли, динамично развиваются и покоряют новые вершины. Сильный, талантливый руководитель — Вы не только всегда преданы своему делу, но и открыты к диалогу.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, профессионального и личного благополучия. Пусть Вам во всем сопутствует удача, а все дела завершаются триумфом!

НП «Объединение строителей СПб»,  
Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»



**Уважаемый Максим Валерьевич, сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!**

Созданная Вами около 10-ти лет назад компания «Петербургская недвижимость» сегодня эволюционировала в «Setl Group» — одного из самых мощных участников рынка недвижимости Северо-Западного региона, осуществляющего впечатляющую девелоперскую, брокерскую и инвестиционную деятельность. Также под Вашим руководством успешно работает и развивается Ассоциация «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада», объединяющая десятки компаний строительной индустрии региона.

Примите наши самые искренние поздравления и пожелания новых успехов, крепкого здоровья, личного счастья и удачи во всех делах!

С наилучшими пожеланиями, директор ООО «Мост-Сервис» И.В. Новосад



Люблю маму, люблю бабушку,  
Люблю свой город, строю его,  
Небо горюет над нами,  
Бережливее некуда.

Уважаемый Максим Валерьевич!

От имени компании ЗАО "Инжестройстрой" поздравляем Вас с днём рождения! И хотим пожелать Вам здоровья, бодрости, семейного тепла и уюта, активной плодотворной работы, новых творческих идей, выгодных вложений, широких возможностей и перспективных проектов, надёжных партнеров и добросовестных коллег, плодотворной работы и полноценного отдыха и, конечно, осуществления всех замыслов!!!

Генеральный директор ЗАО "Инжестройстрой"  
Р.В. Бирюков





**ИНТАРСИЯ**  
группа компаний

**Уважаемый Максим Валерьевич!**  
**Примите самые искренние поздравления с Днём рождения!**

Вы добились больших успехов и как президент Ассоциации "Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада", и как глава крупнейшего в роде строительного холдинга "Петербургская недвижимость". Несомненно, Ваша деятельность на обоих постах преобразует Петербург, а Ваши идеи как никогда востребованы в период становления саморегулируемых строительных организаций.

Желаем Вам достижения всех намеченных целей, здоровья, счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

**С искренними пожеланиями,**  
**коллектив группы компаний "Интарсия"**



**Уважаемый Максим Валерьевич!**  
**Поздравляем Вас с днем рождения!**

- **Желаем продолжения успешной работы в девелоперском бизнесе и новых результатов на общественном поприще. Никогда не останавливаться и оставаться оптимистом!**
- **Здоровья и удачи!**



**Газета «Строительный Еженедельник»**

25 мая отмечает свой день рождения Шубарев Максим Валерьевич, глава холдинга Setl Group («Петербургская Недвижимость»), президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ассоциации «Строительно-промышленный комплекс Северо-Запада»

**Уважаемый Максим Валерьевич!**

От всей души поздравляем Вас в этот замечательный день. Мы искренне восхищаемся Вашей энергией и оптимизмом, Вашей непреклонной силой воли и желанием сделать как можно больше хороших дел. Все Ваши начинания вызывают большое уважение, поскольку нет сомнений в том, что они найдут свое воплощение в жизни. Каждый уголок дома, построенный с любовью Вашей компанией, несет в себе положительный заряд энергии. И он будет согревать живущих в нем людей. Пусть каждый день будет для Вас солнечным и светлым, пусть все желания, творческие планы и идеи всегда исполняются.

Желаем Вам крепкого здоровья, удачи, надёжных партнеров и верных друзей!

С уважением,  
коллектив «Арсенал-Недвижимость»




**Строительный ТРЕСТ**  
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

**Уважаемый Максим Валерьевич!**

В этот день примите самые теплые пожелания от компании «Строительный трест». Пусть каждый дом, построенный Вашей компанией в городе, станет его украшением. Пусть Ваш богатейший опыт и знания, трудолюбие и целеустремленность, компетентность и порядочность будут примером не только для членов Вашего коллектива, но и для всех окружающих. Нам очень приятно сотрудничать с Вами как с человеком высоких моральных принципов, всегда отстаивающим интересы строителей Санкт-Петербурга на высшем уровне. Желаю Вам оптимизма, неиссякаемой созидательной энергии, профессиональных успехов! Крепкого Вам здоровья, большого счастья и благополучия!



Генеральный директор  
ЗАО «Строительный трест»  
Е. Г. Резвов



Если покупать,  
то лучшее!

# КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТИ



ДОМ СДАН

Жилой комплекс «Смоленский»  
ул. Беринга д. 27

- Кирпичный жилой дом
- 5 минут от станции метро Приморская
- Квартиры с видом на Финский залив и центр города
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Многоуровневый паркинг
- Эллинг для катеров
- Спортивный комплекс
- Коммерческие помещения



ДОМ ПОСТРОЕН

Жилой комплекс  
на Учительской ул., д. 16

- Кирпичный жилой дом
- 15 минут от метро Гражданский пр.
- 5 минут до спорткомплекса с бассейном
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Детские сады, гимназия с углубленным изучением английского языка
- Коммерческие помещения



ДОМ ПОСТРОЕН

Жилой комплекс «Богатырский»  
Коломяжский пр., д. 15

- Кирпичный жилой дом
- 5 минут от станции метро Пионерская
- 10 минут до Удельного парка
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Многоуровневый паркинг
- Детская спортивная школа
- Коммерческие помещения

Срок сдачи: III очередь - сдана  
IV очередь - стадия предчистовой отделки



срок сдачи:  
II кв. 2011 г.

Жилой комплекс  
на углу Северного пр. и ул. Есенина

- Кирпичный жилой дом
- 15 минут от метро Озерки
- 5 минут до парка «Сосновка»
- Квартиры с видом на Суздальские озера
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Паркинг для автомобилей
- Коммерческие помещения



## ИПОТЕКА

- ✓ Выбор программ банка
- ✓ Полное сопровождение сделки

наши  
партнеры



### Время работы:

пн.-пт.: 08.00-20.00, суб.: 10.00-17.00

консультационные пункты на объектах:

пн.-пт.: 10.00-18.00, суб.: 11.00-16.00