



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



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ  
официальный координатор  
в сфере общественных  
организаций и  
саморегулирования  
в строительной отрасли

### События

Банки по-прежнему не в полной мере доверяют застройщикам, проекты потенциальных заемщиков анализируются с особой тщательностью.

**В зоне потенциальной проблемности, стр. 4-5**



### Круглый стол

Могут ли создаваемые сегодня доходные дома приносить доход? Этот вопрос обсудили участники круглого стола «Доходные дома: за и против».

**Формула доходности, стр. 8-9**



Коммерческая недвижимость, стр. 6-7 • Загородная недвижимость, стр. 10-11



## Гуд бай, Америка

Компания «Флора» не будет генеральным подрядчиком реконструкции набережной Обводного канала – комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга собирается расторгнуть с ней контракт. (Подробнее на стр. 3.) ➔

**РЕШЕНИЕ В МОРЕ ПРОБЛЕМ!**

РЕКЛАМА

(812)310-51-46, (812)310-05-88  
WWW.CONSULTUM.RU

**ТЕНДЕРЫ**

для подрядчиков, проектировщиков и поставщиков

Участие в реализации масштабного проекта «Новый Оккервиль» — это серьезные перспективы для развития Вашего бизнеса!

список тендеров на сайте:  
[www.otdelstroy.spb.ru/tender](http://www.otdelstroy.spb.ru/tender)  
**(812) 596-59-70**

РЕКЛАМА

**ГЕОИЗОЛ ТРЕЙД**

Гидроизоляция  
Инжиниринг

**(812) 600-22-40**

РЕКЛАМА

**СОРОК ПЯТЬ 45'**  
для тех, кто понимает

предприятие Группы ЛСР

**КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ**

ТОВАРНЫЙ БЕТОН  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР  
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

**WWW.045.RU**

РЕКЛАМА

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 3 до 10 мм

сварные

кладочные **АСА** арматурные

**СЕТКИ**  
любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 412-95-07, 412-95-87

РЕКЛАМА

Копирование и печать  
проектной документации

**параграф**  
ЦЕНТР  
ИНЖЕНЕРНОЙ  
ПЕЧАТИ

**A4 - 2 руб.\***  
**A1 - 36 руб.\***

Выполним любой заказ за 24 часа!

\*черно-белое копирование

**(812) 577-33-33, 495-18-00**

РЕКЛАМА



**ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ  
РАЗРАБОТАЕТ И СОГЛАСУЕТ:**

- визуализацию объектов любого назначения;
- концепцию застройки территории на стадии эскизных проектов;
- комплект исходно-разрешительной документации для объекта недвижимости или инвестирования;
- проектную документацию на строительство или реконструкцию зданий и сооружений;
- проект планировки территории и межевания.

**ТЕЛ./ФАКС:  
336-58-70  
448-49-42**

**МОБ.: +7-911-101-32-23,  
+7-921-845-58-70**

**НАШИ РАБОТЫ НА САЙТЕ [www.balticgr.ru](http://www.balticgr.ru)**

Свидетельство СРО-П-057-178-2010-7838382174-01



**Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет**  
**ФАКУЛЬТЕТ БЕЗОТРЫВНЫХ ФОРМ ОБУЧЕНИЯ**  
**ИНФОРМИРУЕТ:**

2010 год – ПОСЛЕДНИЙ ГОД ПРИЕМА для обучения по программам подготовки **СПЕЦИАЛИСТОВ** с присуждением квалификации «инженер» и «экономист-менеджер» (с 2011 года обучение в вузах России будет в основном осуществляться по программам подготовки **БАКАЛАВРОВ и МАГИСТРОВ** с присуждением квалификаций «бакалавр» и «магистр» соответственно).

**СРОКИ ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ с 20 июня по 17 сентября 2010 года**

За дополнительной информацией обращайтесь в Центр платных образовательных услуг, каб. 105, 106, тел. 316-45-14, 316-36-34.

**[www.spbgasu.ru](http://www.spbgasu.ru)**

**КОЛИЧЕСТВО МЕСТ ДЛЯ ПОСТУПЛЕНИЯ ОГРАНИЧЕНО!  
ИСПОЛЬЗУЙТЕ ПОСЛЕДНИЙ ШАНС СТАТЬ СПЕЦИАЛИСТОМ!**

Лицензия серия АА № 000084 от 30.07.08 г. Госаккредитация серия АА № 001909 от 15.04.08 г.



# БЭСКИТ®

*17 лет  
экспертной деятельности*

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Вибродинамические исследования**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

**СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25**  
**тел.: 272-44-15, 272-54-42**  
**e-mail: [beskit@mail.ru](mailto:beskit@mail.ru)**  
**[www.beskit.org](http://www.beskit.org)**



**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»**


**ПРИОБРЕТЁМ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ,**  
а также земельные участки (от 3000 кв.м)  
и инвестиционные проекты в Санкт-Петербурге и пригородах (до 30 км)  
(предпочтительны объекты с разрешением на строительство)

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж

**ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА**

**SetiGroup** **[investor@seticity.ru](mailto:investor@seticity.ru)** **т.: 33-55-111**  
(доб. 3363)

Свидетельство №0104-2009-7810212380-С-3 о допуске к работам



**320-20-55** **PRORAB.RU**  
**1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)**

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПБО ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ  
ПТО БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СМР  
**БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА** КС-3 РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ  
ОМТС СНБ ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ** КС-6А  
ПБУ 2/2008 **АВТОМАТИЗАЦИЯ**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА** М-29  
КС-6 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ **БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА**  
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА УМИАТ  
КС-11 **УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СММ КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ  
214 Ф3 КС-2 **ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ** ППР  
**СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ** КС-14 **ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА**

**PRORAB.RU** **320-20-55**



**Лифты от ООО «ПРОМИС» – это**

- Лифты ведущих мировых производителей Mitsubishi, Suzuki, ThyssenKrupp и т. д., что гарантирует плавность и бесшумность хода, экономию электроэнергии до 50% и страховку от производителя до 1 500 000 USD
- Лифты отечественного производства «МЛМ», «SHLZ»
- Полный комплекс услуг от проекта до сдачи и обслуживания
- Качество, надежность, современный дизайн

**Тел. (812) 590-69-35, 326-47-10, 064, факс: (812) 740-13-85**  
**WWW.PROMIS.SPB.RU, e-mail: [promis@skylink.spb.ru](mailto:promis@skylink.spb.ru)**

ООО «ПРОМИС» является действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство предприятий ЖКХ «Жилищный комплекс»

# Гуд бай, Америка

**Екатерина Костина** / Компания «Флора» не будет генеральным подрядчиком реконструкции набережной Обводного канала – комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга собирается расторгнуть с ней контракт. ➔

Фото: Владимир Тилес



## справка

➔ Реконструкция набережной Обводного канала от Днепропетровской улицы до Атаманского моста началась в конце 2008 г. В составе проекта предусмотрено расширение проезжей части на Южной стороне набережной до шести полос по 3,5 м каждая. На Северной стороне будет сделана проезжая часть на четыре полосы движения с понижением набережной в районе «американских» мостов, что образует открытый тоннель. Покрытие реконструированных участков будет бетонное. В рамках проекта планировалась перекладка инженерных сетей, реконструкция моста через реку Волковку, строительство моста через Обводный канал в створе Днепропетровской улицы, реконструкция и новое строительство стенок набережных, автодорожные тоннели под «американскими» мостами.

Напомним, весной этого года город уже отказался работать с этой компанией по другому стратегически важному проекту – кольцевой автодороге (КАД). Причины одинаковые: ни по срокам, ни по качеству работ организация не выполнила своих обязательств.

«Разрыв отношений с компанией произойдет несмотря на заверения "Флоры" в том, что работа может быть продолжена», – сообщили в пресс-службе комитета по развитию транспортной инфраструктуры. В ведомстве также добавили, что соглашение о расторжении отношений с компанией будет подписано до 1 сентября. К 15 сентября станет известен новый генеральный подрядчик. Важным условием тендера является соблюдение сроков сдачи объекта в 2011 году.

Ситуация с приходом недоброжелательных компаний на дорожные стройки Петербурга не нова. Особенно много компаний-«однодневок» выигрывало конкурсы на строительство участков КАД. Компании получали деньги из бюджета и не выполняли своих обязательств. Многие специалисты упрекают в этом пресловутый 94-ФЗ, который совершенно не определяет

характеристики и компетенции будущих подрядчиков. По мнению Бориса Мурашова, главы комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, ситуацию может исправить введение предквалификационного отбора, либо проведением крупных конкурсов, требующих значительного кредита для участия в тендере и отсеивающих фирмы-«однодневки».

## мнение



**Кирилл Иванов, директор ассоциации дорожно-мостового комплекса Петербурга «Дормост»:**

➔ – Ситуация была прогнозируема. Компания «Флора» замешана в скандале и при строительстве КАД. Когда организация пришла в город, ассоциация «Дормост» открыто говорила, что она ненадежна. Однако нас упрекали в том, что мы таким образом оказываем давление на принятие решения конкурсной комиссией. Сейчас меня интересует, какую ответственность понесут те члены комиссии, которые подписали этот договор с компанией «Флора». Я считаю, что 94-ФЗ тут ни при чем, а выбирать достойную компанию можно и при существующем законодательстве. Нашлись же квалифицированные компании на реконструкцию Благовещенского моста, трассы М-20, строительство КАД. Сегодня на месте реконструкции Обводного канала все бурьяном поросло – два года там ничего не делалось. Если сейчас по Обводному через Нефтяную дорогу в сторону Заневской площади еще возможно проехать, то в обратную сторону уже нет. И так будет еще пару лет. Возможно, будет пущено рабочее движение, но опять же последствия спешки могут лечь на плечи нового подрядчика. Ситуация с «Флорой» еще раз подтверждает истину – сильный генподрядчик берет на себя часть проблем заказчика, а слабый не справляется с грузом ответственности.

# Двойной рост

**Ярослава Задорина** / Фонд имущества провел аукцион по продаже нежилых встроенных помещений в Калининском районе. Представленный на продажу лот – торговое помещение на проспекте Науки, 14 – вызвал небывалый ажиотаж среди участников торгов.

Как рассказали в Фонде имущества, фактически под торговлю используется весь первый этаж девятиэтажного жилого дома. Все помещения сданы в субаренду арендатором площадки ЗАО «ТФ Дом ленинградской торговли». Фактически там размещаются ма-

газины «Здоровый малыш» и «Полушка» и ресторан «Две палочки». Генеральный директор ЗАО «ТФ ДЛТ» Борис Глахенгаузен взял в аренду у города нежилое помещение до 2016 года, арендная плата не авансирована и составляет 5 млн рублей в год. Нынешний арендатор торговой площадки в торгах не участвовал, предоставив право другим участникам рынка бороться за столь востребованное помещение. В результате торговый объект удалось продать по цене в два раза превышающей стартовую. Победитель предложил за помещение общей площадью 2 258,9 кв. м 209 млн

рублей, при том что аукцион начался с 95 млн рублей. В торгах приняли участие 25 претендентов, все – физические лица. Экспертное мнение по этому вопросу было однозначным: ажиотаж вызвали нехватка подобного рода помещений в квадрате проспекта Науки и интересная цена, предложенная городом. При этом эксперты отметили, что стоимость объекта могла бы быть значительно выше в докризисное время, но так как рынок торгового ритейла продолжает балансировать на грани роста, то предложенную цену можно назвать адекватной сегодняшней ситуации.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Владимир Жуковский подчеркнул, что состоявшиеся торги еще раз наглядно показали, что спрос на коммерческие помещения постепенно возвращается: «Это особенно касается ликвидных объектов, к которым, несомненно, относятся помещения на проспекте Науки. Сравнительно высокие цены на инвестиционно привлекательные объекты установились примерно с начала этого года. За последние полгода также возродился спрос на объекты среднего качества: если еще зимой они продавались по стартовой цене или с небольшим превышением, то теперь зачастую цена продажи отличается от начальной в разы».

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

**Адрес редакции:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12, 3-й этаж  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81  
E-mail: se@stroypress.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

**Генеральный директор:** Дмитрий Боголюбов  
e-mail: bogolubov@stroypress.ru  
**Заместитель генерального директора:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru

**Главный редактор:** Алексей Виноградов  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: vinogradov@stroypress.ru  
**Шеф-редактор:** Наталья Бурковская  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: burkovskaya@stroypress.ru  
**Выпускающий редактор:** Анастасия Дорожкина  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: dorozhkina@stroypress.ru

**Над номером работали:**  
Наталья Бурковская, Лидия Горбукова,  
Максим Дынников, Марина Крылова, Владимир Тилес,  
Дмитрий Кирман, Наталья Удалова, Ярослава Задорина.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

**Учредитель и издатель:**  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»  
Тел./факс +7 (812) 380-15-81

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

**Свидетельство ПИ № 2-7340.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(спецвыпуски – по отдельному графику).

**PR-отдел:** Татьяна Поглова, Ксения Карстен  
e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел:** Борис Гонт  
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:**  
Майя Сержантова (руководитель),  
Валентина Бортникова, Серафима Редута,  
Елена Савосьякина, Екатерина Шведова.  
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63  
e-mail: reklama@stroypress.ru

**Отдел подписки:**  
Елена Хохлачева, Екатерина Червякова  
Тел./факс +7 (812) 380-09-74  
e-mail: podpiska@stroypress.ru  
Подписной индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в комитетах и госучреждениях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

**Типография:** ООО «Профпринт»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 1025  
Подписано в печать 20.08.2010 в 17.00



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещающее  
российский рынок недви-  
жимости (лауреат 2009 г.)



**ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализирован-  
ное СМИ (номинант 2004-  
2007 гг.)



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**  
Лучшее  
профессиональное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электронное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009)

## НОВОСТЬ

Осенние заботы  
ДОЛЬЩИКОВ

На очередном заседании Рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства на территории Санкт-Петербурга было рассмотрено пять вопросов.

В очередной раз рассмотрена ситуация со строительством жилого комплекса по адресу: южнее реки Волковки, в квартале 36 на пятне корп. 11-16. Застройщик – ОАО «Строительный концерн «Инжиниринг. Проектирование. Строительство» (далее ОАО «СК «ИПС»). Руководитель компании проинформировал о том, что сегодня по 35 квартирам заключены мировые соглашения, еще по 17 ведутся переговоры с дольщиками. Учитывая высокую стадию готовности дома, дольщики выступили с предложением о выплате компании стоимости отделочных работ. Доплату за достройку дома они готовы внести только при наличии соответствующих судебных решений.

Следующим был рассмотрен вопрос о строительстве жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Невский район, Рыбацкий проспект, участок 1 (северо-западнее дома 12, корп. 2, лит. А, по Шлиссельбургскому проспекту). Из-за возникших разногласий между инвестором (группа компаний «Лидер-групп») и подрядчиком (ООО «ТД «Сигма») по качеству строительных работ дом до сих пор не введен в эксплуатацию. Рабочей группой было принято решение в кратчайший срок представить в комитет обновленный реестр дольщиков, создать межведомственную комиссию для проверки готовности энергосетей и обратиться в СРО, куда входит ООО «ТД «Сигма», с просьбой взять под контроль деятельность строительной организации. Жилые дома в квартале 12 района Горская-Александровская частично построены и сданы в эксплуатацию. Однако работы по прокладке инженерных сетей компанией-застройщиком ООО «Флагман» до конца не выполнены. Рабочая группа приняла решение о том, что сроки строительства других жилых объектов застройщику будут продлены только при условии подключения уже построенных домов к системам инженерного обеспечения. Два проблемных объекта были выявлены и у ЗАО «Окстрой» на Институтском проспекте и Большой Зелениной улице. В обоих случаях отсутствует разрешительная документация на строительство дома, а на Большой Зелениной дом к тому же полностью не соответствует проекту и выходит за границы участка.

Возведение жилых домов приостановлено. Участники рабочей группы рекомендовали застройщику предоставить в комитет по строительству реестр участников долевого строительства. В ближайшее время комитет также направит обращение в ГУВД по Санкт-Петербургу и Ленобласти о необходимости проверки ЗАО «Окстрой» на предмет нецелевого использования денежных средств, полученных от продажи квартир.

# В зоне потенциальной проблемности

Ярослава Задорина / Банки по-прежнему не в полной мере доверяют застройщикам, проекты потенциальных заемщиков анализируются с особой тщательностью. ➔

«Мы продолжаем держать в зоне потенциальной проблемности примерно треть портфеля по жилищному строительству. Это наши меры предосторожности до момента восстановления рынка», – обрисовал ситуацию директор

## комментарий



**Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания Темп»:**

➔ – В структуре ипотечных покупок строительной компании «Темп» доля покупок с использованием кредитов Сбербанка составляет более 70 процентов. После старта акции «В десятку!» клиенты компании проявили живой интерес к новому предложению банка – увеличилось количество звонков, посещений, заявок на выдачу кредитов от клиентов нашей компании. Несколько наших покупателей уже воспользовались новым предложением банка.

директор Управления инвестиционного кредитования и проектного финансирования Северо-Западного банка Сбербанка России Сергей Евдокимов. При этом он отметил, что процент просроченной задолженности в жилищном строительстве гораздо ниже, чем в других областях.

Эксперт также констатировал, что в настоящее время активность застройщиков не такая высокая, как до кризиса, а в 2-2,5 раза ниже. Кредитный портфель по жилищному строительству уменьшился на 25-30% по сравнению с докризисным уровнем. Сейчас банк скорее сокращает чистую ссудную задолженность. Это говорит о том, что темпы погашения ранее выданных кредитов превышают темпы наращивания кредитной массы, которая формируется за счет новых заявок. В целом представители Сбербанка оценивают пер-

спективу восстановления рынка как умеренно позитивную. С начала года банк выдал петербургским строительным компаниям кредиты в размере 7,5 млрд рублей. К настоящему времени поступили заявки еще на 8 млрд рублей. Этому поспособствовало в том числе и снижение ставок: с 18-19% до 12-13%. Размер первоначального взноса также был сокращен с 30% до 10%.

## Застройщики в десятке

В рамках совместных программ со строительными компаниями реализуются особые условия кредитования. В частности, акция «В десятку!» позволяет приобретать жилье в строящихся или уже построенных домах. Главное, чтобы объект возводился с участием кредитных средств банка. Кредитование производится на 10 лет, перво-

## справка

➔ Сбербанк остается лидером ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге. Ипотечный портфель на 1 августа составляет порядка 36 млрд рублей. За первое полугодие 2010 года рост объемов выданных кредитов по ипотеке составил 41% по отношению к аналогичному периоду 2009 года. По итогам 2010 года банк планирует увеличить объем выдаваемых кредитов в два раза.

# Неэкологичный намыв

Ярослава Задорина / **Общественность Петербурга и области совместно с экологами требует проведения экспертизы проекта сестрорецкого намыва, утверждая, что должным образом проверка проведена не была.**

Между тем на законодательном уровне решение о внесении изменений в Генплан Петербурга было принято еще в июне. Тогда эксперты отмечали, что создание новых намывных территорий даст дополнительный толчок к развитию Санкт-Петербурга в северном направлении.

Глава КГА Юлия Киселева поделилась мнением о перспективности проекта: «Намыв – это исключительная возможность строительства большого объема жилья и иных объектов вне зоны, находящейся под защитой охранного законодательства и действия разного рода ограничений. Интерес инвесторов к нему понятен». Среди проблем, тормозящих осуществление проекта, назывались дефицит инженерных коммуникаций и энергоисточников и недостаточно развитая транспортная инфраструктура. Об экологичности будущего намыва вопрос даже не поднимался.

Тем не менее, по исследованиям специалистов, экология Финского залива находится в критическом состоянии, и сестрорецкий намыв может только усугубить ситуацию. По словам общественника Александра Толкачева, на состояние Невской губы повлияли работы на дамбе, реконструкция стадиона на Крестовском острове, строительство комплекса «Балтийская жемчужина», плановые работы на Морском канале. «При проектировании дамбы никто не предусматривал, что огромные площади Невской губы могут быть засыпаны песком. В этом случае Петербургу во время наводнения угрожает опасность быть затопленными уже не морской, а речной водой Невы. Технология намыва Морского фасада показала свой экологический крах», – добавил начальник отдела экологического мониторинга Дирекции комплекса защитных сооружений Минрегиона России Леонид Куратов.

Но самый сокрушительный удар экологии нанесло строительство нового пассажирского терминала на Васильевском острове и подходов морских путей к нему. «Объемы работ и интенсивность загрязнений превосходят отмечав-

шиеся ранее, вследствие проведения работ по намыву городских территорий», – считает старший научный сотрудник лаборатории изучения береговых зон НИИ Космоэрогеологических методов, кандидат географических наук Леонтина Сухачева. Директор Ладожской орнитологической станции Бионии СПбГУ Георгий Носков назвал позицию властей по отношению к намыву безграмотной. «Всякий намыв связан с ликвидацией на огромных площадях жизни в акватории Финского залива», – подчеркнул ученый.

По проекту в Сестрорецке будет намыто 377 га. Еще не закончен намыв территории на Васильевском острове, по программе развития аванпортов планируется намыт 382 га, появился проект суперверфи в Кронштадте. Разработчик генерального плана Санкт-Петербурга до

2015 года, архитектор Валентин Назаров считает, что в Петербурге количество территорий, которые можно использовать под жилищное строительство, более чем достаточно. Никакой потребности в том, чтобы увеличивать территорию города таким дорогим и экологически опасным способом, нет. Он назвал намыв в Сестрорецке противоправным и преступным. «Многие европейские города сегодня освобождают центр города от производства, а на их месте

строят жилье и офисы, это общепризнанный путь», – подытожил архитектор.



Юлия Киселева: «Интерес инвесторов к намыву понятен»

цитата



Наши дома будут нести позитив и радость людям.

**Дмитрий Заренков**, генеральный директор холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»



цифра



# 7,5 млрд руб.

кредитов выдал с начала года Сбербанк петербургским строителям

начальный взнос составляет 10% от стоимости квартиры, процентная ставка устанавливается в размере 10% годовых в рублях. На сегодняшний день в акции участвуют в общей сложности 35 объектов недвижимости в Санкт-Петербурге, Калининграде и Пскове 26 ведущих застройщиков региона, в том числе строительные компании «Темп», «ЮИТ Санкт-Петербург», «Северный город» (входит в холдинг RBI). Петербургские объекты находятся в Московском, Петроградском, Невском, Василеостровском и Приморском районах.

«Мы установили, что за три недели августа в рамках акции в банк поступило 120 заявок, сумма которых приближается к 300 миллионов рублей. Речь идет пока только о заявках. Это связано с тем, что мы кредитруем в рамках существующего законодательства, требования 214-ФЗ обязывает нас зарегистрировать как сами дого-  
в о р ы ,  
т а к и  
и х



**Сергей Евдокимов: «Мы продолжаем держать в зоне потенциальной проблемности треть портфеля по строительству. Это наши меры предосторожности до момента восстановления рынка»**

обеспечение. Наши прогнозы говорят о том, что дополнительный ежемесячный объем кредитования в рамках акции составит порядка 120 миллионов рублей», – подвела предварительные итоги акции начальник отдела по работе с партнерами Северо-Западного Сбербанка России Евгения Енина.

## Административный ресурс

Специалисты Северо-Западного банка Сбербанка России отметили позитивный опыт взаимодействия с администрацией Санкт-Петербурга в рамках соглашения о проектном финансировании строительных объектов. «Не могу сказать, что объемы были взрывными. Но отношения с комитетом по строительству были выгодны для обеих сторон. Администрация стала своего рода гарантом для дольщиков, а мы получили новых клиентов. Работа с комитетом не ограничилась подобным соглашением. Совместно нам пришлось решать ряд проблем, возникших в связи с кризисом», – уточнил Сергей Евдокимов.

Заместитель директора ГУП «УКС Реставрация» Андрей Манилов так прокомментировал состоявшееся сотрудничество: «Мы оптимизировали работу банка и застройщиков. Рабочая группа по мониторингу строительных компаний при комитете по строительству готовила сводное заключение: проверяла финансовое состояние строителей, экономическую состоятельность проекта, состояние разрешительной документации, а в дальнейшем осуществляла технический мониторинг на объектах с целью минимизировать риски банка».

## комментарий



**Екатерина Гуртова**, директор по маркетингу ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Мы заключили договор об ипотечном кредитовании в июле прошлого года. За год было привлечено 138 ипотечных кредитов как на первичном, так и на вторичном рынке. Доля ипотечных сделок в общем объеме продаж составляет порядка 20 процентов, из них больше половины занимает Сбербанк. Если говорить о программе «В десятку!», то на сегодняшний день забронировано свыше 80 квартир. В рамках этой программы реализовано несколько корпусов жилого комплекса «Комендантский квартал», а также совершенно нового проекта Vita nova.

## мнение



**Андрей Останин**, директор управления по привлечению инвестиций холдинга RBI:

– Компания реализует 30 процентов построенной недвижимости на условиях ипотечного кредитования, причем 90 процентов этой доли приходится на программы Сбербанка. Ипотека по ним открыта на трех строящихся объектах холдинга – в жилых комплексах «Привилегия», «Дом у площади Победы» и «Таврический». В перспективе ипотека будет открыта в комплексах «Дом у Речного вокзала» (улица Шелгунова) и «Александрия» (Новгородская улица). Банк готов профинансировать строительство более 340 тысяч квадратных метров жилья в наших текущих и будущих проектах на срок до 2017 года на сумму 4,6 миллиарда рублей.

## НОВОСТЬ

### Разноцветный «Этюд» от «Эталон-ЛенСпецСМУ»

**Светлана Смирнова / Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» приступил к строительству нового высотного жилого комплекса в Невском районе на улице Седова. Комплекс получил поэтическое название «Этюд».**

Как рассказал на торжественном мероприятии генеральный директор холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Дмитрий Заренков, название для нового квартала выбрано неслучайно – по замыслу архитекторов фасады домов будут выкрашены в разные тона. «Мы специально решили сделать так, чтобы наш квартал выделялся среди окружающей застройки – вокруг представлены малоэтажные здания в основном старой советской постройки, а наши дома будут нести позитив и радость людям», – сообщил Дмитрий Заренков. Строительство будет вестись в «фирменном» стиле холдинга с использованием кирпично-монолитной технологии. «Этюд» будет состоять из двух 23-этажных корпусов. Здания будут иметь инверсионные кровли, вентилируемые фасады, пластиковые окна и алюминиевые витражи. По утверждению Дмитрия Заренкова, всего планируется построить 343 квартиры класса «комфорт», 80% будут составлять однокомнатные и двухкомнатные. Для автомобилистов предусмотрено два паркинга – на первом и цокольном этажах. Второй этаж здания займут помещения, предназначенные под коммерческую недвижимость. Стоимость квадратного метра по предварительным подсчетам составит 2600 у.е. Завершение строительства планируется во II квартале 2012 года. Как заявил Дмитрий Заренков, сегодня в адресной программе компании более 40 инвестиционно-строительных проектов общей площадью более 3 млн кв. м. В этом году холдинг планирует сдать около 300 тыс. кв. м жилья.

**Система Главбух**  
Бухгалтерская справочная система

**Прибери** систему Главбух  
и **получи**

2 месяца обслуживания 1С в **подарок!**

тел. (812) 610-06-20

РЕКЛАМА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА»**

**Вступайте в ряды «Строителей Петербурга»!**

НП «Строители Петербурга» учреждено компаниями, входящими в крупнейшее профессиональное общественное объединение –  
Союз строительных объединений и организаций (ССОО).

НП «Строители Петербурга» выдает Свидетельства о допуске на ведение всех работ по:

- строительству,
- реконструкции,
- капитальному ремонту,

на выполнение:

- строительного контроля заказчиком и лицом, привлекаемым заказчиком,
- функций генерального подрядчика.

www.spbsro.ru

Телефон/факс: +7 (812) 318-5549; +7 (812) 318-5649; +7 (812) 251-0745

Решением Ростехнадзора от 25.12.2009 НП «Строители Петербурга» внесено в государственный Реестр СПО под №СРО-С-157-25122009

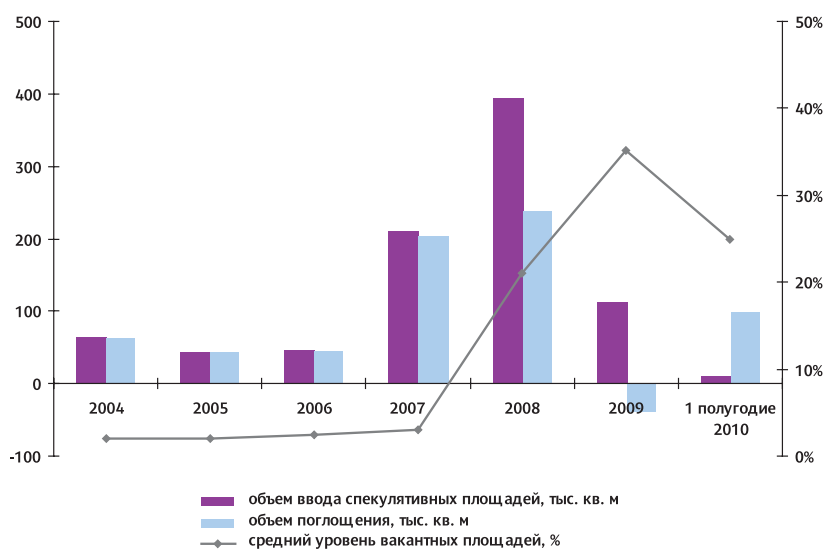
РЕКЛАМА

## Склад ожидания

**Дмитрий Кирман** / На рынке аренды складов в Петербурге, по заверениям экспертов, главенствует индивидуальный подход. Несмотря на это, объем поглощения качественных складских площадей наполовину ниже предложения. ➔



**Объемы ввода, поглощения и вакансии качественных складских помещений**



По данным компании Knight Frank St. Petersburg

В городском комитете по строительству «Строительному Еженедельнику» сообщили, что с января по июль текущего года госкомиссией было принято семь складских объектов общей площадью 25,5 тыс. кв. м. По итогам первого полугодия 2010-го общий объем предложения на складском рынке Петербурга составил около 6,3 млн «квадратов», лишь 23% из которых – качественные помещения (данные Maris Properties in association with CB Richard Ellis). «Сейчас в городе насчитывается 951,9 тысячи квадратных метров складов класса А и 704,9 тысячи – категории В», – конкретизирует специалист отдела складской и индустриальной недвижимости и земли компании Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин.

Стоит учитывать, что не все качественные помещения включены в рыночный оборот, часть из них используются владельцами под собственные нужды. По оценкам г-на Тюнина, реально в аренду сдается чуть более половины существующего предложения – 909,6 тыс. кв. м складов классов А и В. Но, несмотря на кажущуюся нехватку высококлассных складских помещений, начинать новые проекты в спекулятивных целях девелоперы пока не готовы: в основном рынок пополняется объектами, возведение которых началось еще до кризиса. Причина проста – почти треть построенных за последнее время складов не заполнены арендаторами. Надежды девелоперов на развитие built-to-suit (строительство под заказчика) также не оправдались.

### Без спекуляций

С начала этого года, по данным Colliers International, в эксплуатацию были введены всего два высококлассных складских объекта общей площадью около 46 тыс. кв. м. Один из них – логистический комплекс «Осиновая роща» в Парголово,

на пересечении Выборгского шоссе с КАД. Складская площадь объекта составляет 32,8 тыс. кв. м. Девелопер проекта – корпорация «Стерх». Второй объект – склад на Дальневосточном проспекте, 73 от ТД «Пантеон» полезной площадью 3 тыс. «квадратов». Однако складские помещения в этих объектах предназначены для оказания услуг по ответственному хранению и фактически не представлены на открытом рынке аренды.

Общий объем ввода складских площадей классов А и В в 2010 году прогнозируется специалистами Knight Frank на уровне 70-80 тыс. кв. м (это показатели 2004–2006 годов). В частности, к вводу запланирована третья очередь комплекса Megalogix в промзоне «Шушары» от Raven Russia Limited (площадь складов – 31 тыс. «квадратов»). А компании «КДС-Лоджистикс» и Agivist намерены ввести в строй складской комплекс площадью около 17,9 тыс. кв. м в промзоне

«Предпортовая». Эти объекты позиционируются собственниками в классе А.

В Astera St. Petersburg и Maris Properties/CBRE прирост складского сегмента в текущем году оценивают существенно выше – в 150 тыс. «квадратов». Но дополняют, что из-за существующего уровня вакантных площадей в действующих складских комплексах многие девелоперы отказались от реализации новых проектов на ближайшие год-два. «Собственники находятся в ожидающей позиции, анализируют текущие изменения на рынке, изучают спрос, его характеристики, разрабатывают новые решения для потенциальных клиентов», – комментирует заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International St. Petersburg Венера Лаухина. По ее прогнозам, выход на рынок нескольких крупных проектов, расположенных в северной части города, состоится – но не ранее 2012 года.

### Ориентир на клиента

«Существенных изменений коммерческих условий аренды складов с начала года не произошло», – констатирует Михаил Тюнин. По его словам, в среднем по классу А запрашиваемые девелоперами и собственниками ставки аренды остались в диапазоне 90-110, по классу В – 80-105 USD за квадратный метр в год (без учета НДС и операционных расходов). Годовые ставки на операционные расходы сегодня находятся в пределах 30-35 USD за «квадрат» для складов класса А и 25-32 USD – для зданий В-класса. «Но при заключении долгосрочных сделок девелоперы нередко идут на предоставление дисконта на первый-второй годы аренды», – добавляет он. «Основным принципом работы собственников складов остается индивидуальный подход к каждому клиенту: они готовы предлагать льготные условия аренды на первые год или два, инвестировать в приобретение стеллажного оборудования и погрузо-разгрузочной тех-



ники (как правило, с включением и разбивкой инвестиций на весь срок аренды) и прочее», – подтверждает г-жа Лаухина.

Эксперты уверены, что существенных изменений в сложившейся ситуации в краткосрочной перспективе ожидать не стоит. «Дальнейшее снижение арендных ставок в складских комплексах маловероятно, поскольку они упали до того уровня, что бизнес находится на грани рентабельности. В ближайшие два-три года на рынке прогнозируется стагнация и уровень ставок меняться не будет», – считает консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris Properties/CBRE Наталия Киреева.

### В равных долях

В течение первого полугодия 2010-го, подсчитал г-н Тюнин, объем поглощения складских помещений составил более 100 тыс. кв. м – это заметно больше, чем год назад. «Увеличилась и площадь заявок – теперь это 3-5 тысяч квадратных метров против 1-1,5 тысяч в прошлом году», – добавляет он. Между тем, по словам эксперта, общий объем свободных на сегодня качественных складских площадей достаточно



**Складские объекты, сданные госкомиссии в период с января по июль 2010 г.**

Объект	Адрес	Застройщик	Общая площадь, кв. м	Месяц ввода
<b>Выборгский район</b>				
Складской комплекс (3-я очередь)	3-й Верхний пер., 16, лит. Д	ООО «ОТК»	3085	Июнь
<b>Кировский район</b>				
Склад	Химический пер., 1, корп. 2, лит. Л	ООО «Научно-производственная фирма «Ракурс»	205	Июнь
<b>Красносельский район</b>				
Сооружение для хранения тары и отработанных чернил	Красное Село, ул. Свободы, 59, корп. 2, лит. Д	ООО «Алкан Пэкеджинг Санкт-Петербург»	80	Апрель
<b>Московский район</b>				
Склад (пристройка)	Кузнецовская ул., 52, корп. 12, лит. Б	ЗАО «РосПринт Северо-Запад»	96	Июнь
<b>Невский район</b>				
Складской комплекс	Мельничная ул., 18, лит. А	ООО «Веста»	8663	Июль
Холодный склад (реконструкция)	Октябрьская наб., 104, корп. 38, лит. АВ	ООО «Айсмит»	74	Июль
<b>Пушкинский район</b>				
Логистический центр (1-я очередь)	Шушары, Московское шоссе, 54, лит. А	ЗАО «Логистика-Терминал»	13 257	Январь

Источник: Комитет по строительству Санкт-Петербурга

**цитата**



Существенных изменений коммерческих условий аренды складов с начала года не произошло.

**Михаил Тюнин**, специалист отдела складской и индустриальной недвижимости и земли компании Knight Frank St. Petersburg



**цифра**



**909 ТЫС. КВ. М**

качественных складских помещений сдается в аренду в Петербурге



велик – около 200 тыс. «квадратов». Доля вакансий в складах классов А и В примерно равна – 24,3% и 24,8% соответственно. В Colliers International уровень свободных площадей в качественных складах города оценивают чуть выше – в 225 тыс. «квадратов». Однако отмечают, что за последние полгода он существенно снизился за счет ряда крупных сделок по аренде складских помещений: 50% из них составили сделки с площадями более 10 тысяч, 32% – от 5 тыс. до 10 тыс. кв. м. «Можно с уверенностью констатировать, что рынок постепенно восстанавливается. При условии сохранения объема спроса и поглощения на аналогичном уровне доля вакантных площадей до конца года сократится до 17 процентов», – убеждена Венера Лаухина.

Структура спроса на складские площади по профилям арендаторов по итогам первого полугодия выглядит так: наиболее активными оказались производственные предприятия, включая компании автомобильной промышленности (в совокупности 32% общего объема сделок), торговые сети (28%) и логистические операторы (23%). «Среди трендов следует отметить

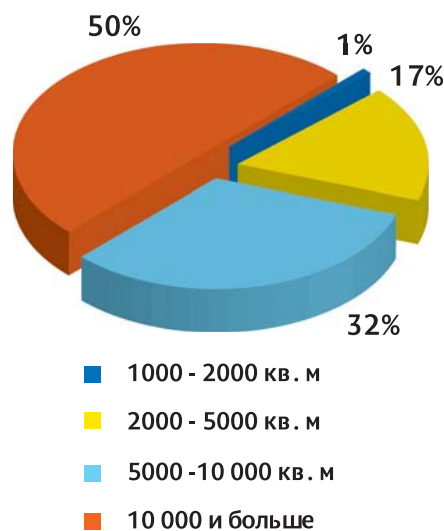
увеличение спроса со стороны современных арендаторов менее качественных складских помещений. Они активно рассматривают возможность оптимизации логистики за счет аренды современных площадей и использования новых технологий», – отмечает г-жа Лаухина. «Наибольшим спросом со стороны арендаторов пользуются склады класса В, а также производственные площади небольшого метража в объектах, расположенных в черте города или в пределах одного-двух километров от КАД. Особую активность проявляют арендаторы, которые начали искать помещения еще в прошлом году», – добавляет руководитель отдела индустриальной недвижимости компании Astera St. Petersburg Вера Бойкова.

**Бизнес по заказу**

По мнению ряда участников рынка, дополнительным толчком к дальнейшему развитию складской недвижимости могла бы стать активизация проектов built-to-suit, предполагающих возведение объекта под конкретного заказчика, который впо-



**Распределение спроса по размеру сделки\***



\* по общему объему арендованных площадей  
По данным компании Colliers International St. Petersburg



**Распределение спроса по профилям арендаторов\***



\* по общему объему арендованных площадей

ледствии становится его единоличным и долгосрочным арендатором или владельцем. При данной схеме возможно совместное финансирование строительства, что в условиях кризиса является предпочтительным для девелоперов. К тому же в ситуации, когда на рынке пустует порядка 200 тыс. кв. м готовых складских площадей, построить новый склад без гарантий его наполнения не рискнет ни один бизнесмен, уточняют эксперты.

Основной же плюс для будущего арендатора или владельца такого склада – когда объект полностью соответствует его потребностям. «Найти подходящий под все требования клиента склад очень сложно. Главная проблема – несоответствие масштабов помещений с потребностями арендаторов: на подъеме рынка строились объекты с минимальными секциями в 3-5 тысяч квадратных метров, сейчас же клиенту нужно вдвое меньше», – поясняет директор филиала компании GVA Sawyer в Петербурге Николай Вечер.

«Интерес к строительству под заказчика проявляют производственные компании и фирмы с высокой интенсивностью обработки грузов, требующие, как правило, большего количества погрузоразгрузочных доков, наличия пандуса, площадок для стоянки автотранспорта и предъявляющие ряд других специфических требований. Также

концепция built-to-suit интересна компаниям, которым необходимо совмещение различных температурных режимов хранения в одном комплексе», – рассказывает Венера Лаухина. Однако пока примеров реализации проектов по схеме built-to-suit в городе практически нет. Участники рынка припомнили лишь одну небольшую сделку: финская компания Dermoshop подписала договор с «ЮИТ Лентек», предусматривающий строительство логистического центра площадью 1,3 тыс. кв. м в составе технопарка «Горелово». Инвестиции в проект составят 3 млн EUR, срок окупаемости оценивается в 8 лет. В новом логоцентре Dermoshop разместит офисные, складские и производственные помещения, здесь будут выпускать и упаковывать косметическую продукцию под маркой Dermosil.

Медленное развитие данного направления эксперты объясняют отсутствием интереса к нему со стороны нынешних компаний-арендаторов. Пока в Петербурге проще и дешевле арендовать, чем строить. «Аренда качественного склада стоит 90 долларов за квадратный метр в год, а строительство собственного – тысячу долларов за «квадрат» без учета стоимости земли. Плюс высокий уровень рисков и возвратность инвестиций через 15-20 лет делают эти проекты малопривлекательными», – заключает г-н Вечер.



**Наиболее крупные сделки по аренде качественных складских помещений в первом полугодии 2010 г.**

Объект	Адрес	Арендатор	Общая площадь, кв. м
Логопарк «Нева»	Московское шоссе, 70/4, лит. А	«Дикси»	30 000
		JCI	15 000
		V. Braun Medical	5000
«МЛП - Уткина Заводь»	Ленинградская область, Всеволожский район, зона КАД	Global Logistic Projects	12 320
		Grupo Antolin	10 000
		«Элопак»	10 000
		IVC	5000
Gorigo	Горелово	ЛП	7200
		Major	7200
		«ТД «Северо-Западный»	4300
		Marin Express	4200
		«СКЛ»	5500
«Кулон Пулково»	Пулковское шоссе, 56/4	«Морон»	2900
		«Полушка»	4500
«Магистраль»	Магнитогорская ул., 17А	«Полушка»	4500

По данным компаний Colliers International St. Petersburg, Maris Properties/CBRE

**ЗАПАДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ПРИОБРЕТЁТ**

для целей жилищного строительства земельные участки и имущественные права в границах Санкт-Петербурга.

Контактное лицо Мария Баланкова  
Тел. +7 (812) 336 3757 | invest@yit.ru  
Факс +7 (812) 430 3375 | yitdom.ru



Together we can do it. **YIT**

Реклама

## Формула доходности

Дарья Литвинова / Могут ли создаваемые сегодня доходные дома приносить доход? Этот вопрос обсудили участники круглого стола «Доходные дома: за и против», организованного газетой «Строительный Еженедельник». ➔



**Игорь Кокарев,**  
заместитель пред-  
седателя жилищ-  
ного комитета  
Санкт-Петербурга



**Анна Федорова,**  
исполняющая  
обязанности ди-  
ректора Санкт-Пе-  
тербургского ГУ  
«Дирекция по со-  
держанию обще-  
житий»



**Сергей Филимо-  
нов,** директор ГУ  
«Горжилобмен»



**Павел Созинов,**  
председатель  
правления Севе-  
ро-Западной пала-  
ты недвижимости



**Александр Пого-  
дин,** коммерчес-  
кий директор ГК  
«Пионер»



**Николай Вечер,**  
директор Санкт-  
Петербургского  
филиала GVA  
Sawyer, вице-  
президент ГУД



### Социальные программы

Специальные дома коммерческого найма будут созданы для обеспечения жильем потока трудовых мигрантов, выполняющих работы, востребованные городом, сообщил на заседании круглого стола заместитель председателя жилищного комитета Игорь Кокарев.

На сегодняшний день существует перечень аварийных расселенных общежитий, на базе которых будут созданы специальные доходные дома с предоставлением койкомест. Места эти предназначены не для постоянного проживания работников, а исключительно на срок проведения работ, востребованных городом, что позволит улучшить условия уже существующего потока трудовых мигрантов.

Игорь Кокарев также отметил, что платежи с граждан будут взиматься на основе договоров аренды, стоимость платежей позволит в течение 5-6 лет окупить расходы города на ремонт этих аварийных объектов. Стоимость капремонта рассчитывалась из оценки в 30 тыс. рублей за 1 кв. м.

Игорь Кокарев сообщил, что уже в I квартале 2011 года планируется сдать пилотный объект в центре города по созданию дома коммерческого найма.

Разрабатывается также альтернативный вариант предоставления жилья очередникам.

Очередникам будет предложено снимать у города же квартиры всего за 6 тыс. рублей в месяц, однако в обмен на это придется отказаться от перспективы получения собственного жилья, то есть выйти из очереди. Около 6 тыс. рублей будет стоить двухкомнатная квартира вместе с платой за коммунальные услуги. Это будут жилые помещения, то есть с возможностью постоянного проживания в них. При этом съемное жилье останется в городской собственности, право приватизации на эти помещения будет заблокировано.

### Частные инициативы

В Петербурге уже успешно реализуются проекты создания доходных домов на деньги частных инвесторов. Первые такие проекты появились 2-3 года назад.

В 2007 году финский инвестиционный фонд IceCapital Housing Fund приобрел 276 квартир (два подъезда) у компании «Строительный трест» в строящемся тогда доме на Коломяжском проспекте, 15. Теперь квартиры сдаются арендаторам. Управлением занимается дочерняя компания фонда ООО «Коломяжский, 15».

Финский пенсионный фонд SATO вышел на петербургский рынок в 2008 году, инвестировав 45 млн EUR в приобретение готового и строящегося жилья в Петербурге (72 квартиры в элитных домах на разной стадии готовности, которыми после завершения строительства компания будет управлять). И дальше фирма планировала инвестировать в рынок доходной недвижимости Петербурга по 20 млн EUR в год. Вслед за элитными объектами SATO начала участвовать в долевым строительстве объектов бизнес-класса, на очереди – экономкласс.

ФПГ «Росстро» заявляла о намерении создать сеть доходных домов, самостоятельно построив их за счет собственных и привлеченных средств. Кроме того, сдачей квартир в аренду собиралась заняться Первая генподрядная компания, выкупая целые подъезды в домах экономкласса.

В марте прошлого года SATO вывела на рынок первую партию квартир повышенной комфортности для сдачи в аренду. Это 23 квартиры в новостройке на улице Графтио и пять элитных квартир на Морском проспекте (Каменный остров). По словам Стаффана Таста, директора международного представительства SATO Corporation, объекты сдаются успешно – спрос на них есть. От расширения бизнеса в Петербурге компания не отказывается, идет «активный поиск проектов». SATO готова выкупать квартиры на любой стадии проекта – часть квартир в доме или даже весь дом. Не исключаются и объекты вторичного рынка. Пока в зоне внимания финской фирмы – объекты бизнес-класса и элитные.

### Небыстрый доход

Доходными домами пока на рынке Петербурга занимаются исключительно иностранные компании. Главной причиной неактивности инвесторов в этом сегменте эксперты называют низкую доходность. Например, по оценке аналитиков, при 85% заполняемости дома на Коломяжском, 15, возврат вложений можно ожидать через 8-9 лет.

Формулу доходности выводит Николай Вечер, директор Санкт-Петербургского филиала GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, вице-президент ГУД: «Давайте сравним. Строим обычный жилой дом на продажу. Возьмем, к примеру, следующие данные: 100 квартир, средняя площадь – 65 квадратных метров, то есть полезная площадь дома 6500 квадратных метров, общая площадь 9000 квадратных метров. Затраты на строительство одинаковые – 40 тысяч рублей за квадратный метр (с отделкой). Инвестиции в строительство – 360 миллионов рублей (собственные средства). Время строительства – 3 года. Инфляция – 3 процента. Теперь у нас есть два варианта: продать или сдавать в аренду. При продаже имеем: стоимость продажи – 75 тысяч рублей за квадратный метр. С учетом всех налогов показатели таковы: IRR – 19,2 процента; NPV – 53 миллиона (при ставке дисконтирования 14 процентов).

А вот что имеем при использовании в качестве доходного дома. Стоимость аренды квартиры – 20 тысяч рублей. Расходы на эксплуатацию – 10 процентов. Таким образом, годовой доход – 18 миллионов. Эксплуатируем дом 49 лет, после этого продаем. В итоге имеем: IRR – 7,6 процента.

NPV отрицателен при ставке дисконтирования 14 процентов. Собственно говоря, больше добавить к этому нечего. Ни один частный инвестор не будет строить доходный дом при таких рыночных условиях», – резюмирует эксперт.



**Закир Муратов,** ге-  
неральный дирек-  
тор ООО  
«КапСтрой»



**Елена Гришина,**  
генеральный ди-  
ректор ООО «Ко-  
ломяжский, 15»



**Стаффан Таст,**  
генеральный ди-  
ректор междуна-  
родного предста-  
вительства SATO  
Corporation



**Леонид Сандалов,**  
заместитель ди-  
ректора АН «Бе-  
кар»



**Николай Пашков,**  
директор по про-  
фессиональной  
деятельности  
Knight Frank  
St. Petersburg



**Сергей Степанов,**  
директор по про-  
дажам компании  
«Строительный  
трест»



**Лариса Окунь,** за-  
меститель гене-  
рального директо-  
ра по маркетингу  
и продажам ком-  
пании «Отдел-  
строй»



### Игорь Кокарев, заместитель председателя жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга:

– Понятие доходных домов, заложенное в разрабатываемую жилищным комитетом концепцию, трактуется несколько иначе от общепринятого понимания этого термина. Речь идет о возможности формирования некоего жилищного фонда, который относится к фонду коммерческого использования. Этот фонд не подлежит отчуждению, остается в собственности у города и предназначен для того, чтобы наиболее востребованные квалифицированные кадры, занятые в различных отраслях городского хозяйства, могли проживать в этих объектах и выполнять те виды работ, которые в то или иное время в городе востребованы. Например, этой зимой город испытывал дефицит в квалифицированных кровельщиках, работниках системы ЖКХ. Эта проблема явилась некоторым катализатором. Мы выяснили, что одной из причин дефицита кадров является проблема их проживания в городе – этот вопрос системно не урегулирован. Люди ищут угол для съема – обычно это имеет несистемный, а то и нелегальный характер. Поэтому в концепции, которую мы хотели бы представить правительству города, заложена идея формирования жилищного фонда коммерческого использования для того, чтобы квалифицированные кадры смогли проживать в таких «общежитиях», то есть помещениях, которые не могут быть предоставлены для постоянного жилья. Сегодня город испытывает серьезную потребность, чтобы в строительстве, дорожном хозяйстве, системе ЖКХ работали не случайные гастарбайтеры, а квалифицированные специалисты, которым будет предоставлена возможность проживания.

### Анна Федорова, исполняющая обязанности директора ГУ «Дирекция по содержанию общежитий»:

– По поручению жилищного комитета Дирекция по содержанию общежитий сейчас обследует аварийный фонд общежитий. По данным дирекции, в городе сегодня насчитывается 60 аварийных общежитий. Сейчас готовится проектно-сметная документация для проведения в 2011 году их капитального ремонта. После проведения капитального ремонта, реконструкции на базе этих общежитий будут расположены специальные дома, в которых будут квартиры, отнесенные к фонду коммерческого использования по принципу заселения койкомест из расчета 6 квадратных метров на человека.

Стоимость реконструкции капитального ремонта будет достаточно низкой – до 30 тысяч за квадратный метр. Мы предполагаем, что стоимость платежей за проживание, коммунальные услуги позволит в достаточно короткий срок (по нашим расчетам, не превышающий 5-6 лет) окупить все затраты города по устранению аварийности и созданию на базе этих объектов общежитий для специалистов той или иной отрасли городского хозяйства.

### Сергей Филимонов, директор ГУ «Горжилобмен»:

– В городе насчитывается порядка 196 тысяч семей, стоящих на очереди. Это более 400 тысяч человек. И для того, чтобы ее сократить, очередникам будет предложен выбор: продолжать стоять в очереди еще 15-20 лет или заключить договор на аренду квартиры.

Средств, которые семья очередников тратит на выкуп освободившейся комнаты в коммунальной квартире, будет достаточно для аренды двухкомнатной квартиры в течение 20 лет. По условиям программы квартиры будут предоставляться гражданам, которые встали на очередь до 1 марта 2005 года и у которых заключен договор социального найма. Площадь жилья рассчитывается по нормативам 18 квадратных метров на человека, но не более одной комнаты на одного проживающего. Договор аренды заключается сроком на 5 лет с возможностью его дальнейшей пролонгации. Оплата коммунальных услуг исчисляется по полной стоимости, необходимо также наличие договора обязательного страхования предоставляемого помещения. Плата за наем жилья исчисляется в виде отдельного платежа и перечисляется в бюджет города.

### Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:

– Проекты города для очередников и трудовых мигрантов нельзя назвать доходными домами в общепринятом понимании этого слова. Это социальные проекты. Государство, как серьезный инвестор, может позволить себе подобные программы, необходимость их реализации очевидна. Что касается частных инвестиций, девелоперских проектов – пока на этом рынке работают западные пенсионные фонды, имеющие возможность инвестировать на долгий срок. Ведь срок окупаемости у доходных домов в сегодняшних условиях будет очень большой – десятки лет.

### Закир Муратов, генеральный директор ООО «КапСтрой»:

– Доходный бизнес будет процветать в Петербурге, однако, скорее всего, будет оставаться «серым». Ни для кого не секрет, что значительная часть квартир на рынке приобретает для последующей сдачи в аренду. Правда, далеко не каждый арендодатель готов платить с этого налоги. Окупаемость таких квартир составляет около 20 лет. Некоторые инвесторы занимают в Петербурге строительством или реконструкцией помещений под мини-гостиницы. Там окупаемость составляет порядка 5-10 лет в зависимости от месторасположения гостиницы и ее заполняемости.

### Елена Гришина, генеральный директор ООО «Коломяжский, 15»:

– Мы начали проект с конца 2007 года – тогда был подписан инвестиционный договор. Само функционирование доходного дома началось с декабря 2009 года. В кон-

це ноября текущего года мы будем отмечать год активной деятельности. Проект развивается достаточно успешно, на сегодня его заполняемость составляет около 88 процентов. Наш доходный дом представляет собой два подъезда 26-этажного современного жилого дома у метро «Пионерская». У нас создана управляющая компания, свой отдел аренды. Мы предоставляем высокий класс обслуживания, на наш взгляд, отличающийся в лучшую сторону от обслуживания подъездов с квартирами собственников. У нас чистые подъезды, есть служба консьержей, на лестницах лежат ковры. Аренда двухкомнатной квартиры стоит около 30 тысяч рублей в месяц. Договор аренды помещения заключается сроком на 11 месяцев, арендные ставки не могут меняться чаще, чем раз в год. Проживающим по желанию предоставляем временную регистрацию.

### Стаффан Таст, генеральный директор международного представительства SATO Corporation:

– С 2007 года SATO Corporation инвестировала в строительство элитного жилья с целью сдачи его в аренду 60 миллионов евро. Мы выкупили порядка 112 квартир. На сегодня готова уже 51 квартира. Заполняемость – около 90 процентов. Стоимость аренды такого жилья колеблется в диапазоне от 50 до 200 тысяч рублей в месяц. Мы рассматриваем возможность в будущем работать не только в элитном сегменте, но и в массовом.

### Александр Погодин, коммерческий директор ГК «Пионер»:

– Сегодня девелоперская компания – это не та структура, которая рискнет вписываться в долгосрочные инвестиционные программы. Тем не менее мы создаем наши объекты с учетом того, чтобы они были интересны тем или иным инвесторам. Не секрет, что в новом объекте от 15-20 процентов квартир покупается с инвестиционными целями, а не для проживания. Следовательно, инвестору это интересно, он считает это надежным вложением средств. Наши новые проекты мы создаем с учетом того, что ряд апартаментов в них будет выкуплен с инвестиционными целями. Мы будем создавать специальную инфраструктуру в этих объектах для того, чтобы потенциальным инвесторам это было интересно.

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

– В этот сегмент сейчас стали приходить корпоративные инвесторы. Скорее всего, вскоре мы увидим массовый приход в этот сегмент инвесторов, как западных, так и отечественных. Возможно, это будут инвестиционные фонды при сырьевых компаниях, банки. Доходные дома – это шаг вперед с точки зрения организации бизнеса, шаг к легализации рынка аренды, совершенствование правовых отношений арендатора и арендодателя. В будущем сег-

мент доходных домов будет развиваться от дорогих проектов к менее дорогим: от элиты – к массовому сегменту.

### Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

– К сожалению, у программы для очередников есть ряд спорных моментов. Например, проблема постоянной регистрации. Договор аренды первоначально заключается на 5 лет. Трудно также будет преодолеть психологический барьер, поскольку такой способ предоставления жилья в нашей стране не популярен.

### Лариса Окунь, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам компании «Отделстрой»:

– Собственнику гораздо проще управлять доходным домом целиком, нежели сдавать в аренду отдельные частные квартиры. Для арендатора это большая свобода и уверенность в завтрашнем дне: хозяева не могут спонтанно поднять арендную плату, попросить жильца срочно «съехать» или сделать ремонт и тому подобное. Жизнь в доходном доме сродни жизни в гостинице, только на более длительный срок и без дополнительного сервиса. По мере развития рынка доходных домов и роста конкуренции будет происходить расслоение рынка по сегментам (эконом, комфорт, премиум) и его насыщение дополнительными услугами.

### Николай Вечер, директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, вице-президент ГУД:

– Возможно, что для арендатора доходные дома и будут выглядеть привлекательно, но только при определенных условиях: арендная плата в таких домах должна быть ниже, чем на рынке частной аренды; управление в таких домах должна вести профессиональная управляющая компания; квартира должна сдаваться в аренду со всей обстановкой (мебель, бытовая техника и прочее), как это сейчас делается при аренде частных квартир. Что же касается инвесторов, то прямой выгоды от участия в этом для них я не вижу. За одним исключением – дорогие доходные дома, то есть собственно то, что на западных рынках называется апартаментами.

### Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

– Для компании «Строительный трест» сотрудничество с фондом IceCapital было интересным и полезным опытом. Нам были заданы очень высокие требования. В частности, нам впервые пришлось сдавать такое значительное количество квартир с полной чистовой отделкой по международному стандарту, включающей в себя установку кухонной техники, сантехники и мебели. Мы готовы к продолжению сотрудничества с нашими партнерами, а также открыты для диалога с другими компаниями и с удовольствием рассмотрим любые аналогичные предложения.

150 + 20 + 3000 =

девелоперских проектов      инвестиционных фондов      лидеров рынка недвижимости

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ  
**PRO ESTATE**  
FORUM  
8-10 СЕНТЯБРЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**ФОРМУЛА  
УСПЕХА**  
В НЕДВИЖИМОСТИ

+7 (812) 337 5000  
www.PROEstate.ru



## Поселковое оживление

**Дмитрий Сперанский, аналитик Ассоциации риэлторов СПб и ЛО, специально для «Строительного Еженедельника» / С каждым летним месяцем к загородным застройщикам приходит все больше покупателей. После майского «провала» число сделок от месяца к месяцу растет на 25-30%. ↗**

Таковы данные информационного обмена о реальных сделках между девелоперами, реализующими коттеджные поселки в пригородах Петербурга. В проекте, который ведется при посредничестве аналитического центра Ассоциации риэлторов Петербурга, в данный момент участвуют 50 загородных малоэтажных комплексов.

В июле участники обмена подписали 61 договор купли-продажи (33 участка без подряда, 21 коттедж и 7 таунхаусов). Общая выручка составила 298,5 млн рублей. Для сравнения, в июне в тех же малоэтажных комплексах было зафиксировано 47 сделок (с общей суммой выручки 227,9 млн рублей), в мае – 37 продаж на общую сумму 189,1 млн рублей (рис. 1). Отметим, что в последний месяц к обмену присоединились компании «Особняк», «Гарант-Девелопмент» и «47 регион», реализующая проект «Малая Малиновка». Эти фирмы предоставили информацию о продажах с начала года, статистика за эти месяцы была пересчитана с учетом вновь полученных данных. «В летние месяцы, по нашим наблюдениям, покупатели в самом деле активизировались. За лето в малоэтажном комплексе «Янино» мы продали три дома и пять таунхау-

сов – давно уже у нас не было таких темпов реализации. Думаю, здесь сыграл отложенный спрос. По весне клиенты присматривались к рынку и убедились, что цены дальше вниз не идут. И не исключено, что скоро опять начнут расти. Это и повлияло на желание заключить сделку не откладывая», – полагает заместитель генерального директора «НЖК-СПб» Дмитрий Майоров.

Мария Алексеева, руководитель службы маркетинга и рекламы компании «Лэнд Аспект», также уверена, что в сознании многих покупателей рынок наконец достиг того самого «дна», о котором столько грезил различные СМИ. А с точки зрения Марины Селивановой, руководителя департамента продаж загородной недвижимости компании «БТК девелопмент», продажам весьма способствовала жаркая погода: «Аномальные температуры этого лета заставили многих горожан всерьез задуматься о покупке загородного жилья». Главные тенденции последних месяцев таковы. Покупатели все активнее приобретают дома (рис. 2), доля участков без подряда в общей структуре договоров все ниже. Самых сделок стало заметно больше, чем было год назад, хотя средние суммы про-

даж пока уступают прошлогодним показателям. Однако суммарный доход девелоперов этим летом превысил уровень 2009 года. Последние месяцы неважно продаются дешевые наделы (до 1,5 млн рублей), куда активнее раскупаются более дорогие участки, за которые сегодня покупатели готовы отдать от 2,5 до 5 млн рублей.

Коттеджи, напротив, с удовольствием покупают на нижнем пределе стоимости – до 5 млн рублей. В следующем ценовом диапазоне (5-8 млн рублей) участникам информационного обмена удастся продавать очень немного домов. Зато коттеджи дороже 8 миллионов последнее время разбирают заметно лучше.

### справка

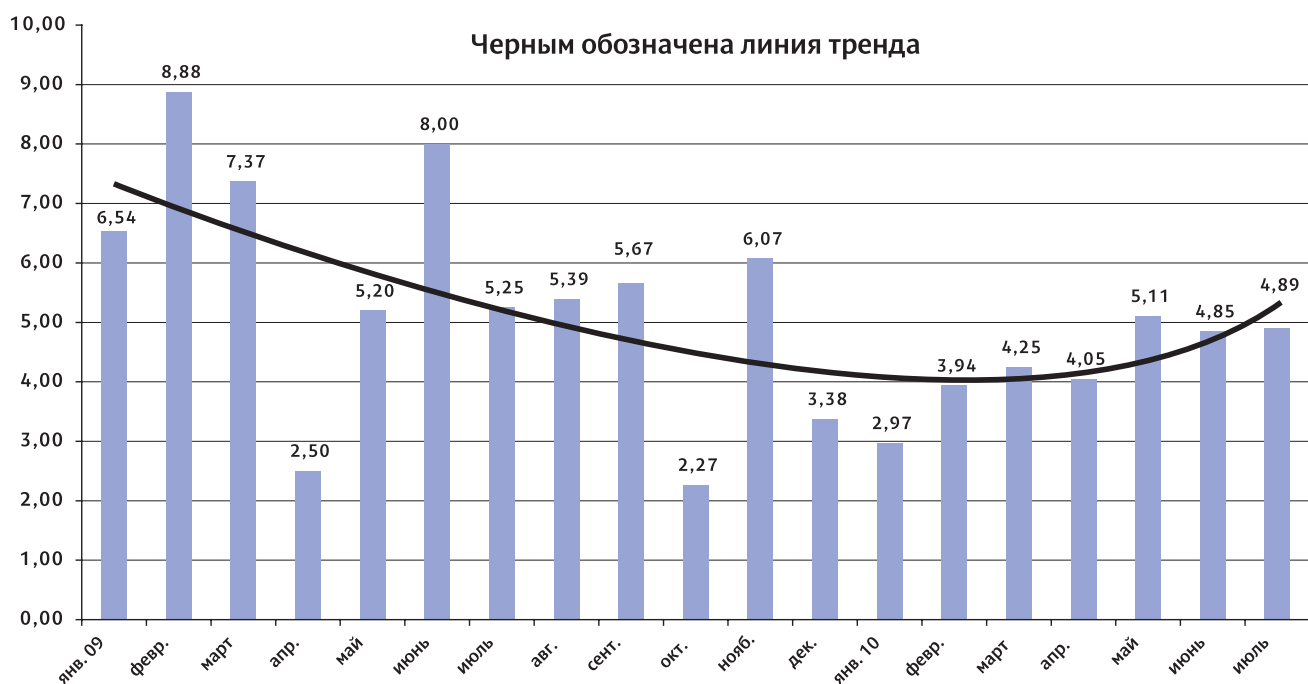


Список малоэтажных комплексов – участников проекта:

Ski House, «Янино», «Гармония», «Сторожевая гора», «Галактика», «Альпийская горка», «Вырица», «Отрадное», «Вартемяги», «Барышево», «Лапландия», «Русская Красавица», «Коттеджный поселок во Всеволожске», «Вартемяги-33», «Северное кольцо», «Охтинский парк», «Румболово», «Солнечный берег», «Ягодное», «Малое Репино», «Приветнинское», «Чехово», Bellagio, «Западное солнце», «Кивеннапа», «Лемболово парк», «Правдинское озеро», «Краснофлотское», Ollila, «Академические дачи», «Балтийская Ривьера», «Сестрорецкая усадьба», «Мариинская усадьба», «Прохладное озеро», «Хвойное», «Орлинка», «Новое Манушкино», «Кискелово», «Сосновая поляна», «Красноозерное», «Видная горка», «Ленинское», «Репино», «Тавра-Коркинское», «Новый мир», «Парвэй», «Жемчужина Разлива», «Токкари-лэнд», «Малая Малиновка».



### Средняя цена договора на загородном рынке



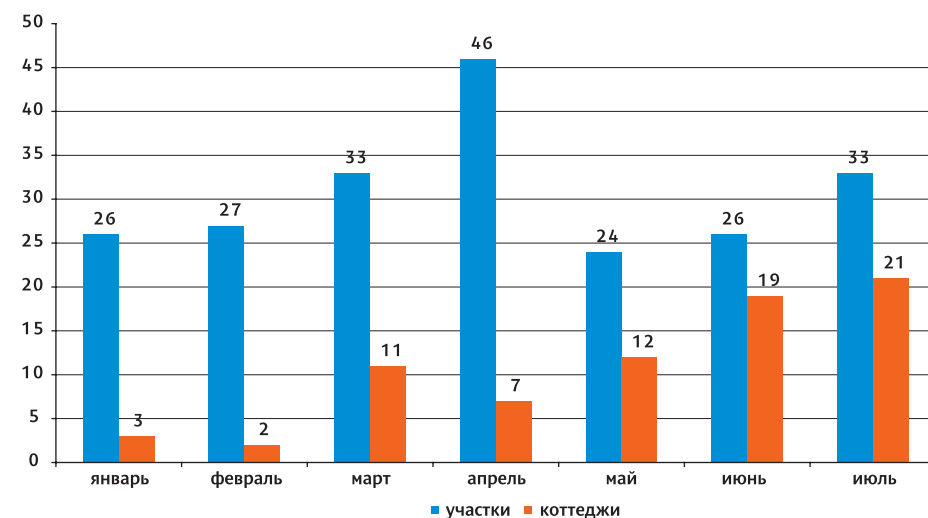
### Данные о реальных продажах в загородных комплексах в 2010 году \*, рис. 1



\* в скобках указано число проектов – участников информационного обмена  
Здесь и далее данные аналитического центра АРСГБЛО



### Сравнительная динамика продаж участков и коттеджей, рис. 2





Люди такого статуса, как правило, не селятся в коттеджных поселках. И это, пожалуй, самый существенный минус таких проектов.

**Андрей Бочков**, генеральный директор управляющей компании «ПулЭкспресс»



# 17 тыс. га –

банк земель, потенциально готовящихся для строительства коттеджных поселков

## Рынок в поисках миллионеров

**Анна Терентьева** / На загородном рынке появляется все больше сверхдорогих предложений: девелоперы начали выводить коттеджные поселки, в которых самое скромное жилье оценивается в 40 млн рублей. ➔

Для сравнения, в 2009 году в листингах появилось всего четыре-пять малоэтажных комплексов, в которых предлагались объекты в ценовом диапазоне 20-60 млн рублей. В этом году таких проектов вышло около 15, включая поселки, в которых цена за домовладение 40–120 млн рублей.

«По нашим данным, в этом году в рамках нескольких проектов появилось в сумме около 700 коттеджей, которые предлагаются в ценовом диапазоне от 20 до 50 миллионов рублей. И еще около 100 домовладений в новых поселках, которые застройщик намеревается продавать от 50 миллионов рублей», – делится наблюдениями Марина Агеева, директор по развитию компании «Евросиб-Девелопмент».

Так, за летние месяцы в продаже появились: Nirvana, жилой парк «Уварово», «Морской клуб», «Курортный» и т. д. Однако необычную концепцию предложил лишь один девелопер – компания «Династия» в проекте «Жилой парк «Уварово» построит особняки в викторианском стиле. Комплекс находится во Всеволожском районе, недалеко от Коркинских озер. Здесь застройщик предполагает возвести 77 трехэтажных особняков площадью 413-841 кв. м, правда, на весьма скромных наделах 16-25 соток. Сегодня девелопер завершает строительство первой очереди, состоящей из 20 особняков. По словам специалистов компании, на некоторые дома уже получены все документы, и желающие могут приобрести готовый коттедж. Стоимость предложения – 100 000 рублей за квадратный метр (от 41,3 млн до 84,1 млн рублей за дом с участком и коммуникациями). Первым покупателям в компании обещают предоставить весьма выгодные условия сделки (в том числе скидки, индивидуальные рассрочки и т. д.). По мнению представителей компании, ежемесячные выплаты на содержание поселка и инфраструктуры для каждой семьи составят 300-500 USD, хотя на



практике в обжитых поселениях такого ценового уровня ежемесячные выплаты составляют около 30 тыс. рублей с домовладения, не считая содержания дополнительной инфраструктуры.

Около комплекса, в арендованном парке, компания обещает построить спа-комплекс с бассейном, фитнес-залом, а также обустроить теннисные корты, детскую площадку и игровую комнату. Подобные комплексы уже не раз заявлялись в некоторых других поселениях, однако, как правило, девелоперы впоследствии отказывались от строительства полноценного спа, переделывая его в небольшой оздоровительный комплекс.

Несмотря на то что большинство дорогих поселений находятся в весьма удачных местах, эксперты сомневаются, что продажи в них будут активными.

«Конечно, даже при сегодняшнем вялом спросе на такие дома есть единичные поку-

патели – такие сделки изредка фиксируют агентства недвижимости в стихийной застройке. Но, думаю, будет сложно угодить сразу нескольким десяткам миллионеров, собрав их в одном месте и предложив им совершенно одинаковые условия для проживания», – продолжает Марина Агеева.

«Безусловно, большинство новых поселков будут проигрывать по престижности домам той же ценовой категории, но возведенным в хаотичной застройке престижных районов Петербурга и Ленобласти. Если купить особняк в каком-то раскрученном месте, как, например, Лисий Нос, Комарово, Репино в Курортном районе, то можно сказать, что живешь по соседству с Миллером-Коганом-Матвиенко. Люди такого статуса, как правило, не селятся в коттеджных поселках. И это, пожалуй, самый существенный минус таких проектов», – считает Андрей Бочков, генеральный директор управляющей компании «ПулЭкспресс».

### НОВОСТЬ

#### Музыкальный дебют

Крупный городской застройщик – группа компаний «ЦДС» – открыла продажи в первом загородном проекте – комплексе таунхаусов Kantele. Компания анонсировала этот проект еще в декабре 2008 года, однако начать продажи смогла только сейчас. За это время концепция поселения кардинально изменилась.

Комплекс возведут в лесном массиве, недалеко от Финского залива (15 минут пешком).

Изначально девелопер предполагал возвести здесь двухэтажные кирпичные таунхаусы с секциями площадью от 220 до 310 кв. м с гаражом. Самые скромные апартаменты застройщик планировал продавать по 13,1 млн рублей (59 500 рублей за квадратный метр). Следуя кризисным тенденциям, компания пересмотрела параметры жилья. Теперь в продажу поступили 230 двух- и трехэтажных апартаментов. Застройщик урезал площади домовладений почти вдвое: теперь предлагаются секции от 120 до 245 кв. м, а вместо гаража обещают построить лишь навесы для автомобилей. Также девелопер отказался использовать дорогие конструктивные материалы: кирпич заменили на гораздо более дешевые панели Duisol.

Стоимость этого предложения стала в разы ниже докризисной – от 4,5 млн (35-37,5 тыс. рублей за квадратный метр). Завершить проект компания намерена за 1,5 года.

Однако эксперты уверены, что темпы продаж этого вида жилья будут невысокими, даже несмотря на то, что комплекс находится в весьма удачном месте, а апартаменты предлагаются по весьма привлекательным ценам. Спрос на таунхаусы остается стабильно низким: по данным информационного обмена по реальным сделкам, доля продаж такого типа жилья 3-5% от общего количества сделок на загородном рынке.

## Земляные накопления

**Анна Терентьева** / Из-за финансового кризиса рынок оптовых земель под малоэтажное строительство замер. Однако банк земель, потенциально готовящихся для строительства коттеджных поселков, эксперты оценивают в 17 тыс. га (а это примерно 1500 малоэтажных комплексов). Это в разы превышает весь объем предложения, находящегося на рынке сегодня.

По подсчетам специалистов компании «Евросиб-Девелопмент», за время существования загородного рынка в Ленобласти (с 2004-2005 годов) в розничную продажу девелоперами было выведено примерно 3500 га земли (около 300 поселений).

«Всего в частной собственности в Ленобласти находятся примерно 450 тысяч гектаров, и в основном это сельхозземли. Примерно 5 процентов от этого объема уже перепроданы колхозниками – понятно, что их купили не для ведения сельского хозяйства. Большая часть этих земель, я полагаю, в настоящее время может находиться в активной фазе открытых или конфиденциальных оптовых продаж, а это около 17 тысяч гектаров. При этом на рынке со временем могут появиться и земли, выведенные из-под управления военных, а также после оформления прав на паи и так далее. Однако такого количества земли под малоэтажное строительство рынку не требуется», – считает Марина

Агеева, директор по развитию компании «Евросиб-Девелопмент».

По мнению специалистов, оптовый рынок земли в Ленобласти – закрытый и непрозрачный, что существенно затрудняет работу девелоперов. Сделки по крупным земельным массивам проходят на уровне личных договоренностей между собственниками. Информация о владельцах, объемах и видах использования земель, находящихся в частной собственности, отсутствует: ее нет не только в открытом доступе, но и у официальных структур, контролирующих оборот земель. «Москвичи, в отличие от нас, уже научились обмениваться информацией о земельных активах. Данные об объеме

предложения и собственниках, о сроках и стоимости сделок доступны для анализа. Там даже существуют рейтинги землевладельцев и внятная политика продаж. Трудно сказать, когда такое будет у нас», – сетует Марина Агеева. По данным «Евросиб-Девелопмент», рынок оптовых земель переживает весьма трудные времена. На продажу предлагаются в основном земли сельхозназначения, цена которых за время кризиса сократилась в разы. А покупателей на нее все равно днем с огнем не найдешь. Для этого существует ряд причин. Большинство крупных девелоперов накопили земельные активы задолго до кризиса и в ближайшие годы будут осваивать их – новые земли они практически не приобретают. Кроме того, сегодня в админи-

стративных кругах действует негласный запрет на изменение разрешенного использования сельхозземель на ДНП. А поскольку большинство пятен под застройку – это земли сельхозназначения, которые без изменения разрешенного использования пригодны лишь для выращивания картошки, понятно, что девелоперам они неинтересны. По прогнозам специалистов, из-за этого в ближайшее время на рынке будут появляться лишь те пятна под застройку, которые собственникам удалось перевести в соответствующую категорию задолго до нововведений. Как отмечают специалисты, многие профессиональные продавцы оптовых земель уже в 2009 году перешли на розничную продажу земли, подготовленной для девелоперов еще до кризиса. «Такие пред-

ложения легко выделить в сегодняшнем списке коттеджных поселков. Как правило, эти поселения занимают огромные площади, в черте которых продаются участки "мелкой нарезкой" по 6-10 соток, также для них характерна очень низкая стоимость сотки и минимум улучшений», – продолжает Марина Агеева. По мнению специалистов, отсутствие спроса на крупные оптовые участки косвенно подтверждает и статистика Российского аукционного дома. Согласно их данным, сегодня сделки идут в основном по маленьким участкам (до 3 га) под мини-поселки на 3-5 домов или индивидуальную застройку (усадебно, ранчо, фермерское хозяйство). Накопленный же земельный банк появится на рынке нескоро.

# Риэлторов и строителей объединит комитет

Дарья Литвинова / В Северо-Западной палате недвижимости обсудили взаимодействие риэлторов и застройщиков. ➔

На каких условиях сегодня строители готовы взаимодействовать с агентствами недвижимости, рассказали участники пресс-конференции «Рынок первичного жилья в Ленобласти: проблемы и перспективы сотрудничества риэлторов и застройщиков», организованной Северо-Западной палатой недвижимости (СЗПН).

## Кому нужны посредники

Сегодня, когда спрос далек от ажиотажного, а банковские кредиты почти недоступны, застройщики все чаще обращаются за помощью в риэлторские агентства. Кроме того, на рынке возросло количество бартерных сделок: компании все чаще расплачиваются за услуги и строительные материалы квартирами. Реализовывать их также проще через риэлторские фирмы.

По словам Дмитрия Щегельского, президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости, договорные отношения между застройщиком и агентом по недвижимости сегодня в 99% случаев носят лишь декларативный характер. Агент ищет покупателя на строящийся объект, а строитель имеет обязанность оплатить ему услуги лишь в том случае, если агент докажет, что клиента нашел именно он. «Часто клиент, приведенный агентом, "перехватывается" отделом продаж застройщика», – сказала Ольга Карпова, директор АН «Вариант». – Оказывается, что риэлтор непричастен к сделке, хотя на самом деле именно он провел работу по привлечению покупателя. Кроме того, строительные компании не спешат предоставлять эксклюзивные условия продаж по договору, поэтому



агенту по недвижимости нет смысла тратить деньги на продвижение таких объектов».

На сегодняшний день отсутствует продуманная договорная база, нет единого реестра объектов первичного рынка, доступного всем участникам. Зачастую при использовании устных договоренностей или несовершенных договоров возникают разногласия при оплате застройщиком услуг агентств.

В СЗПН создан комитет по девелоперской деятельности и жилищному строительству. Председателем комитета выбран Закир Муратов, генеральный директор ООО «КапСтрой», почетный строитель России. По словам Закира Муратова, новая структура при СЗПН займется созданием типовых форм договоров, рекомендованных профессионалами.

## Сорегулирование

В ходе пресс-конференции была затронута важная тема развития профессиональных сообществ в сфере недвижимости, способов их взаимодействия между собой.

По словам Владимира Кобзаренко, директора НП «Строители Ленинградской области», риэлторы и строители – это звенья одной цепи на рынке недвижимости.

«В Петербурге и Ленинградской области система СРО активно развивается, зарегистрировано 58 некоммерческих партнерств в сфере строительства, из них 51 партнерство получило статус саморегулируемой организации. НП "Строители Ленинградской области" объединяет 250 строительных организаций», – рассказал Владимир

Кобзаренко. – Основными задачами СРО являются повышение качества и безопасности строительства. С Северо-Западной палатой недвижимости мы в ближайшее время найдем точки соприкосновения. Мы заинтересованы в том, чтобы наши партнеры реализовывали проекты заказчиков».

Владимир Кобзаренко пригласил СЗПН принять участие в работе общественного совета по саморегулированию в Ленинградской области с целью решения вопросов, связанных с риэлторской деятельностью. По мнению Владимира Кобзаренко, очень остро стоит проблема профессиональной подготовки риэлторов. «Система саморегулирования позволит повысить квалификацию участников рынка, разработать стандарты их деятельности», – считает эксперт.

«СЗПН рассматривает возможность создания СРО профессионалов на рынке недвижимости», – рассказал Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости. – Поэтому все наработки, которые делают наши коллеги в этой непростой сфере, нам важны. Мы благодарим за приглашение принять участие в общественном совете по вопросам саморегулирования в Ленинградской области. Отмечу, что мы принимаем участие в аналогичном совете при правительстве Санкт-Петербурга, сейчас формируем рабочую группу при департаменте социально-экономического и финансового мониторинга аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО по проблемам, связанным с саморегулированием профессионалов рынка недвижимости».

Павел Созинов также сообщил, что СЗПН совместно с аппаратом полномочного представителя Президента РФ в СЗФО ведет разработку концепции закона об операциях на рынке недвижимости. В документе должны быть определены основные понятия и определения риэлторской деятельности, сформулирована мера ответственности участников рынка и созданы те профессиональные стандарты, по которым в дальнейшем можно будет работать. Все это необходимо для создания саморегулируемого сообщества профессионалов рынка недвижимости.

## новости «Союзпестростроя»

### ➔ День строителя в Литве

Дирекция «Союзпестростроя» в канун Дня строителя организовала для членов Союза эксклюзивную поездку в Литву – самую южную из трех прибалтийских республик, которая славится богатой историей и множеством архитектурных памятников. Участники поездки ознакомились с двумя крупнейшими городами Литвы: Вильнюсом и Каунасом, а также посетили интереснейший памятник средневековья – Тракайский замок. Литовские города претерпели значительные изменения за прошедшие десятилетия: восстановлены исторические архитектурные ансамбли и возведены новые. Профессиональным строителям был особенно интере-

сен опыт сохранения архитектурного наследия городов в условиях членства в Евросоюзе. Несмотря на наличие определенных кризисных явлений в экономике, литовцы делают все возможное для развития туристического бизнеса, усиления туристической привлекательности своей страны. Никого не оставили равнодушными храмы старого Вильнюса, музеи Чюрлениса, янтаря, чертей. Осмотр достопримечательностей городов сопровождался обедами и ужинами в ресторанах литовской кухни. Несмотря на жаркую погоду, участники поездки остались очень довольны полученными впечатлениями. Коллективная поездка способствовала укреплению деловых связей между членами общественного объединения.

### ➔ Начинает работу Юридический центр «Союзпестростроя»

С 1 сентября 2010 года начинает свою работу Юридический центр «Союзпестростроя», созданный решением Совета «Союзпестростроя» от 17.06.2010.

Специалисты Юридического центра дадут правовые консультации и окажут юридическую помощь членам «Союзпестростроя» по следующим вопросам:

– любые правовые проблемы строительной деятельности (отношения с органами государственной власти, отношения по договору строительного подряда и по договору на проектные работы, долевое участие в строительстве, строительнотехническая экспертиза и т. д.);

– любые правовые проблемы недвижимости (признание права собственности или признание недействительным права собственности, ПИБ, регистрация в ФРС или признание ее недействительной);

– договорное право (подготовка различных договоров, споры по исполнению договоров, признание договоров недействительными или незаключенными, защита договоров от исков о признании их недействительными или незаключенными);

– взыскание долгов (взыскание в судебном порядке, сопровождение в исполнении судебных решений о взыскании долгов, банкротство должника) или защита от взыскания долгов и исполнительного производства;

– правовая работа с дольщиками (урегулирование

конфликтов, защита в суде от исков дольщиков и т. д.);

– защита прав в арбитражных и общих судах по любым делам;

– комплексное юридическое обслуживание компаний;

– правовые проблемы внешнеэкономической деятельности, в том числе помощь в разрешении споров с таможенными органами;

– правовые проблемы участия в размещении государственных заказов и заключении государственных контрактов.

Специалисты Юридического центра оказывают консультации членам «Союзпестростроя» на безвозмездной основе. Юридическая помощь, в том числе судебное представительство, оказывается на договорной основе. Руководство Юридическим центром осуществляет директор – Алексей Михайлович Люкшин, адвокат, кан-

дидат юридических наук, генеральный директор юридической компании «Люкшин и партнеры». Местонахождение Юридического центра: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., 51 (БЦ «Таврический»), тел. 912-73-29, тел./факс 329-74-10, электронная почта advocate-lyukshin@mail.ru. Приглашаем все компании – члены «Союзпестростроя» при необходимости обращаться в Юридический центр за правовыми консультациями и юридической помощью.



СОЮЗПЕСТРОСТРОЙ

«Строительный Еженедельник» публикует ответы на вопросы читателей нашей газеты. ➤

## вопрос

➔ Как учесть расходы на обучение сотрудников, в том числе и директора – единственного учредителя, для получения допусков СРО?



**Мария Шмелева, бухгалтер-эксперт консалтинговой группы «О.С.В.»**

Согласно ст. 264, п. 3 НК РФ, для того чтобы учесть затраты на обучение, нужно соблюсти следующие условия: договор должен быть заключен с лицензированным учебным заведением и работник должен состоять в штате фирмы и проработать в организации не менее 1 года. Так как трудовой договор с директором-учредителем, как правило, не заключается, то в этом случае фактическое исполнение им трудовых обязанностей должно быть подтверждено табелем учета рабочего времени, активной перепиской и изданием распоряжений и приказов, регулярными перечислениями заработной платы в дни выплаты и прочими подобными документами. Наличие приказа о том, что директор приступил к своим трудовым обязанностям, – обязательно.

Особое внимание нужно уделить формулировке, указываемой в договоре на обучение и платежном поручении. Не признаются расходами на подготовку и переподготовку кадров расходы, связанные с организацией развлечения, отдыха или лечения, а также расходы, связанные с содер-

жанием образовательных учреждений или оказанием им бесплатных услуг, с оплатой обучения в высших и средних специальных учебных заведениях работников при получении ими высшего и среднего специального образования. Обратите внимание: если договор будет заключен непосредственно между обучающимся и учебным заведением, то плата за обучение не может быть отнесена к расходам организации на подготовку и переподготовку кадров, а следовательно, учтена при расчете налога на прибыль. При соблюдении всех условий расходы на обучение можно учесть одновременно в том периоде, в котором они имели место.

## вопрос

➔ Участок земли Павловской опытной станции Института растениеводства, на котором расположена уникальная коллекция растений, не смогли отстоять в суде. Действия Фонда РЖС, предназначившего эту территорию для строительства коттеджей, арбитражный суд Москвы счел «находящимся в рамках законодательства». Ученые намерены продолжать борьбу. Есть ли у них шансы?



**Александр Почуев, президент НП «Консалтум»**  
В данном случае Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

действовало в рамках положений п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» и пп. 7 п. 2 ст. 45 Земельного кодекса РФ, позволяющих прекращать право постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельных участков, подлежащих передаче для формирования имущества Фонда РЖС. Также указанный в государственном кадастре недвижимости вид разрешенного использования спорного земельного участка – «для сельскохозяйственного использования» – не соответствует действующему зонированию территории (п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ). В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга и Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга данный участок расположен в границах жилой зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, и предназначен для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Соответственно, в решениях Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2010 и постановлении 9ААС от 21.07.2010 обоснованно был сделан вывод о том, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ГНУ ГНЦ РФ ВИР им. Н.И. Вавилова было правомерно прекращено в установленном порядке, а его вид разрешенного использования не исключает возможности его изъятия и передачи для использования в иных целях. Этот эпизод показывает, насколько каждому обладателю прав на земельный участок и объект капитального строи-

тельства необходимо участвовать в процедуре обсуждения генерального плана. Если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генплана, последний может быть оспорен в судебном порядке.

## вопрос

➔ Приняты изменения в Градостроительный кодекс, в соответствии с которыми платежи в компенсационный фонд СРО будут зависеть от цены договора. А можно ли будет избежать таких платежей, если разбить договор на несколько? Или увеличить стоимость договора в процессе работы?



**Николай Вильчур, управляющий партнер ООО «Международная консалтинговая компания «Вильчур и партнеры» (www.vilchur.ru)**

Действительно, Федеральным законом от 27.07.2010 № 240-ФЗ внесены изменения в Градостроительный кодекс, касающиеся саморегулирования в строительстве. В нем введена норма об увеличении размера взноса в компенсационный фонд для генпроектных и генподрядных организаций. Зависеть размер платежей теперь будет от планируемой стоимости работ по проектированию или строительству.

Прежний размер платежей сохранится, если цена договора на организацию проектирования не будет превышать 5 млн рублей, а на организацию строительства – 10 млн рублей. При этом количество заключенных договоров во внимание не принимается. Если цена договора в процессе выполнения работ будет увеличена, генподрядчику все равно

придется вносить дополнительные платежи в компенсационный фонд. Поэтому такой способ не будет эффективным. Также ничего не даст простая разбивка договора на несколько частей, поскольку цена работ будет рассматриваться в целом, в рамках одного объекта капитального строительства. А вот если вывести в отдельный договор закупку материалов, передавать их в собственность заказчика, а сумму договора определять только как стоимость работ – такой вариант дает вполне ощутимый эффект. Но здесь самое главное – юридически грамотно построить систему договорных отношений с заказчиком.

## Уважаемые коллеги!

Если у вас появилась потребность проконсультироваться со специалистом в области права, налогообложения или получить совет по практической строительной деятельности – присылайте свои вопросы на [se@stroypress.ru](mailto:se@stroypress.ru) с пометкой «Вопрос СЕ». Мы обязательно ответим.

Генеральному директору ОАО «Мостострой-6»  
Осипову И.Н.

## Уважаемый Игорь Николаевич!

Примите самые теплые поздравления в связи со знаменательной датой – 65-летием создания «Мостострой-6». Нам особенно приятно отметить тот факт, что 15 лет назад «Мостострой-6» не только стал одним из учредителей «Союзпестрой», но и имеет Свидетельство о членстве в нашем Союзе № 1. Все эти годы руководство Вашей организации и Вы лично являетесь бессменным членом Совета Союза и принимаете активное участие в его работе.

«Мостостроительный трест № 6» был образован в год Великой Победы и внес огромный вклад в восстановление разрушенных мостов и путей сообщения на Северо-Западе СССР. За 65 лет трестом построено более 5 тысяч объектов различного назначения, среди которых для петербуржцев особенно значимы шесть мостов через Неву. Кроме того, им построены мосты во многих регионах Северо-Запада России. Сегодня «Мостострой-6» динамично развивается и ведет работы в 15 регионах России.

Желаем Вам и Вашему коллективу дальнейших успехов в благородном и сложном деле мостостроения и реализации всех Ваших планов и начинаний.

Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой», депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга  
**В.М. Гольман**

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



При поддержке  
Правительства Санкт-Петербурга  
**Гражданский Жилищный Форум**

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**25-26 сентября 2010 года**

Ледовый дворец (ст. метро «Проспект Большевиков»)

Главные разделы выставки:

- Рынок строящегося жилья
- Рынок готового жилья
- Государственные программы
- Загородная недвижимость
- Финансовые услуги
- Ремонт, отделка, интерьер

**Приглашаем строительные компании к участию в выставке**

Справки по тел. 387-65-46

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

## НОВОСТИ

### В Петербурге началось строительство новой дороги с использованием теплоизоляции ПЕНОПЛЭКС

Работы в Невском районе – далеко не первый опыт использования плит ПЕНОПЛЭКС. Эта теплоизоляция позволяет решать важнейшую проблему, с которой сталкиваются все специалисты, работающие в области дорожного строительства, – промерзание и вспучивание грунта. Ее можно использовать в верхней части дорожного полотна местных пучинистых грунтов без их замены. При традиционном способе строительства дороги необходима предварительная выемка пучинистого грунта, и засыпка образовавшегося пространства инертными материалами. Это связано с большими временными и финансовыми затратами. В историческом центре Петербурга плиты ПЕНОПЛЭКС использовались при строительстве пешеходных зон на Малой Садовой, Малой Морской улицах, 6-й и 7-й линий Васильевского острова и Сенной площади. Среди последних объектов – Комендантская площадь, Яхтенная улица, Соляной переулок, развязки на КАД и др.

Конструкция дорожного полотна с использованием ПЕНОПЛЭКС гораздо более долговечна, поскольку силы морозного пучения не оказывают разрушающего действия на дорожное полотно. Кроме того, теплоизоляционные плиты выполняют функцию разделительного слоя и обеспечивают равномерное распределение нагрузки. Соответственно, необходимость капитального ремонта дорог возникает значительно реже.

Сегодня плиты ПЕНОПЛЭКС повсеместно применяются в дорожном строительстве: это и улицы городов, и автомобильные дороги, и аэродромы. Экономические расчеты показывают, что во многих случаях строительство дороги с применением этого материала обходится дешевле и значительно сокращает срок работ по сравнению со строительством традиционным способом.

## Надежная высота

**Лидия Горбунова** / Сооружение высотных зданий становится все более актуальным и для Петербурга. При этом специалисты отмечают, что современные технологии позволяют преодолеть все возможные барьеры и возводить небоскребы даже на влагонасыщенных питерских грунтах. ➔

Фото: Максим Дынкин



Самым высоким деловым центром в Петербурге является трехуровневый торгово-развлекательный комплекс «Атлантик-Сити»

По сути дела, популярность многоэтажных зданий в крупнейших городах мира определяется реальным дефицитом территорий для строительства, недостатком офисных и гостиничных площадей, которые рациональнее всего помещать именно в высотные здания. Многие эксперты отмечают, что

в будущем небоскребы будут строиться именно для общественных нужд, а не для жилья. Минимальная высота здания-небоскреба является спорной. В США и Европе такими строениями принято считать здания высотой не менее 150 м. Также небоскребы определяются как здания выше

100 м, в отличие от просто высотных домов (от 35 до 100 м). Высотными в Петербурге считаются здания, которые превышают высоту 75 м, а 150 метрами ограничивается уже верхняя планка высотного строительства. В первую очередь безопасность высотных зданий заключается в правильном обустройстве их фундаментов. В связи с этим оценка несущей способности грунта является основным фактором риска при возведении домов-гигантов. Это связано со спецификой высотного строительства – значительными нагрузками, передаваемыми на грунты основания, развитой подземной частью, перенасыщенностью подземного пространства инженерными и транспортными коммуникациями. Ошибки в оценке приводят к повреждению здания, невыполнению сроков строительства и возникновению дополнительных расходов.

### Особенные фундаменты

По словам специалистов, фундаменты высотных зданий значительно отличаются от оснований остальных строений. «Небоскребы передают на фундаменты очень большие нагрузки, намного превосходящие средние дома и малоэтажки», – рассказал заместитель технического директора ООО «Геоизол» Максим Зайцев. По его словам, при проектировании фундаментов для высотных сооружений следует принимать первый уровень ответственности и третью геотехническую категорию сложности. Кроме этого, необходимо учитывать воздействие значительных ветро-

вых нагрузок на здание и, следовательно, правильно проводить расчеты на возможный сдвиг и опрокидывание. Специалист также отметил, что в связи с возможным развитием геодинамических процессов, связанных с изменением состояния слабых грунтов, характерных для инженерно-геологических условий Санкт-Петербурга, не рекомендуется строить высотные здания в местах с большой толщиной водонасыщенных грунтов.

Для высотных зданий следует предусматривать фундаменты глубокого заложения в виде свайных, свайно-плитных и «коробчатых» с развитой подземной частью. Основным правилом является соблюдение симметричной централизованной нагрузки на фундамент. «Для смещения центра тяжести сооружения ближе к основанию применяют фундаменты с сильно развитой подземной частью, которая имеет не менее двух-трех подземных этажей и опирается на мощную распределительную фундаментную плиту толщиной два и более метра. Такое устройство выступает в роли противовеса», – добавил Максим Зайцев.

Для уменьшения давления на основание подземную часть сооружения делают больше, чем надземную, и опирают на свайное основание, которое можно закладывать в виде свай большого диаметра либо барретт, выполненных по технологии «стена в грунте». При устройстве буронабивных свай различных диаметров стенки скважин закрепляются инвентарными трубами, а при использовании барретт по технологии «стена в грунте» укрепление стенок происходит с помощью раствора. В зависимости от несущей способности и конструктивной схемы здания сваи размещают в один или несколько рядов или кустами. Сваи располагают обязательно под всеми углами здания и в точках пересечения осей стен. Глубину забивки свай назначают исходя из несущей способности сваи и грунта основания. Специалисты отмечают, что для фундаментов высотных зданий следует применять бетон класса не ниже В30.

XI Международная специализированная выставка

**ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ**

29 сентября – 1 октября 2010  
Санкт-Петербург, Манежная площадь, 2

ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ К НАМ!

20 лет РЕСТЭК

Организатор: Выставочное объединение "РЕСТЭК®"  
Тел.: (812) 320-80-94 E-mail: transport@restec.ru

пригласительный билет на [www.restec.ru/transport](http://www.restec.ru/transport)

VII МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ

**МИР МОСТОВ**

13-14 сентября 2010 года, Санкт-Петербург

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ ФОРУМА

ФОРУМ СОСТОИТСЯ В ЗАЛЕ «ПЕТРОКОНГРЕСС»  
Лодейнопольская ул., д. 5

ПОДРОБНУЮ ИНФОРМАЦИЮ О ФОРУМЕ ВЫ НАЙДЕТЕ НА САЙТЕ [www.dormost.spb.ru](http://www.dormost.spb.ru)

ОРГКОМИТЕТ:  
НП «Ассоциация ДОРМОСТ»  
Россия, 190121, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 130

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

Коммерсантъ ПУТЕВОЙ НОБИГАТОР СТРОИТЕЛЬНЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВО И ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО КРАСНАЯ ЛИНИЯ ДОРОГИ

РЕКЛАМА

# Видим мир глубже

- Строительство подземных конструкций
- Строительство заглубленных объектов методом top-down
- Сооружение подземных паркингов
- Устройство глубоких котлованов в непосредственной близости от зданий
- Устройство ограждающей конструкции методом «стена в грунте»
- Устройство баретт
- Испытание баретт и свай на нагрузку до 3500т
- Погружение шпунта
- Работы по усилению несущей способности фундаментов близлежащих существующих зданий



Транспортный тоннель под р. Невой в створе Пискаревского пр. и Орловской ул.



Нулевой цикл строительства торгово-офисного комплекса «Стокманн» со встроенным трехуровневым подземным паркингом



Опытная площадка на объекте «Охта-центр»



Строительство трехэтажного паркинга под будущим зданием в Зоологическом переулке



ТРЦ «Атмосфера» на Комендантской площади. Строительство пятиэтажного подземного паркинга



197198, Санкт-Петербург,  
Большой пр. П. С., 25/2, лит. Е  
тел. (812) 337-53-13,  
факс (812) 337-53-10

[WWW.GEOIZOL.RU](http://WWW.GEOIZOL.RU)

## Олег Бритов: «Впереди динамичная осень»

Стезя общественного деятеля – это активная и плодотворная работа с людьми. В этом убеждаешься, общаясь с Олегом Бритовым, исполнительным директором Союза строительных объединений и организаций. Мы искренне поздравляем Олега Алексеевича с Днем рождения и беседуем с ним о саморегулировании, успехах Союза и положительном имидже строителя. ➔

**– Уже почти год строительная отрасль живет в условиях саморегулирования. Можете сказать, что оно состоялось?**

– Саморегулирование состоялось, и это факт. Это признает и правительство Петербурга, и общественные организации, и строительная отрасль в целом. Законы действуют, вступают в силу. Не все так гладко, как хотелось бы, есть много вопросов, связанных с быстрым изменением законодательства, когда и сами СРО не успевают за этими изменениями, но мы живем в России и обязаны исполнять российские законы. Не все сразу мы получали со стороны органов власти, в том числе и нормативных документов по саморегулированию, но – повторюсь еще раз – вопреки всему саморегулирование как сегмент строительной отрасли состоялось. Сейчас идет период осмысления: ведь в этом сегменте появились тысячи компаний, получивших допуски, появились миллионы рублей, размещенных на счетах фондов управляющих компаний, сформировался новый состав специалистов, которые и учатся, и учат себе подобных. Появились новые проблемы, которые необходимо решать. К сожалению, их даже

больше, чем положительных аспектов, но что делать – сейчас у нас достаточно сложное время. Я предполагаю, что эта осень в саморегулировании предстоит плодотворной, бурной, с множеством событий. Динамичная осень, одним словом.

**– Предрекали, что с приходом СРО общественные организации исчезнут. Так ли это?**

– Да, были отдельные высказывания, что СРО заменят общественные организации. На сегодняшний день жизнь показала, что общественные организации были, есть и будут. СРО охватывают строителей, проектировщиков и изыскателей – но, например, производители строительных материалов, иные смежные со строительством отрасли, – кто будет решать их проблемы?

Саморегулируемым организациям выдана выдача допусков, контроль качества строительства и прочее – но ведь координацию отдельных СРО со всем строительным комплексом тоже кто-то должен осуществлять. В общественных союзах и организациях аккумулируется коллективное сознание. Здесь решаются проблемы и задачи, которые ставит не отдельный сегмент рынка, а все строительное сообщество в целом, вырабатывается стратегия развития рынка. Говорить о том, что общественные организации прекратят свою деятельность, – абсурдно. Пример тому – Российский Союз строителей, который в этом году будет праздновать свое двадцатилетие.

Саморегулирование – лишь часть строительного комплекса, а есть еще международные связи, обучение, проблемы, связанные с трудовой миграцией, взаимоотношения с органами власти, социальные вопросы. Этим всем мы и занимаемся, а СРО можно рассматривать в том числе как серьезных, финансово обеспеченных, сильных партнеров, которые помогают нам общественные задачи реализовывать.

**– В чем видите дальнейшую роль Союза?**

– Союз – коллегиальный орган, позволяющий проводить единую политику в нашем городе. Все, кто входит в Союз, решают частные вопросы, но чтобы

решать эти вопросы, необходимо обращаться к своим коллегам. Коллективные праздники, съезды, конференции позволяют не только решать рабочие вопросы – они дают возможность руководителям строительных компаний познакомиться, услышать своих коллег. Фактически это обмен мнениями.

Рынок развивается очень быстро, динамично, и те, кто не принимает активного участия в общественной жизни, через год-два очень здорово отстают от ее ритма. Правила игры меняются, и человек может фактически выпасть из бизнеса – например, вовремя не структурирует свое производство, не изменит цели и задачи. Меняются законы, рынок, инициативы, и иногда компании, не участвующие в общественной жизни, даже не знают, что рядом с ними находятся организации, готовые им помочь. Наша работа может быть не видна, не очевидна, но самую главную задачу – свести всех заинтересованных участников строительного рынка для решения их проблем – мы решаем. Это и есть идеология ССО.

**– Назовите свои успехи – и успехи Союза – за прошедший год.**

– Я не категорией успехов оцениваю свою деятельность, а тем, что она сама по себе интересна. Она живая, динамичная, в ней очень много вводных, в ней есть активная работа с людьми.

Достижением я бы назвал тот факт, что в условиях кризиса нам удалось достойно представить Союз, выполнить поручения, принятые коллегиальными органами Союза.

Удовлетворен тем, что мы не отстали от жизни, пытаемся всегда прогнозировать назревающие проблемы отрасли. Работу Общественного совета по саморегулированию, секретарем которого я являюсь, тоже можно назвать достижением. Совет получил политический, профессиональный вес в нашем городе, пользуется серьезным авторитетом. Это орган, который является в области саморегулирования неким третейским судьей, к нему обращаются участники рынка. А вообще работа Союза, и моя в том числе, будет оцениваться на

съезде строителей, который пройдет в конце года, – это и будет профессиональная оценка нашей работы.

**– С приходом нового президента в Союзе что-то изменилось?**

– С Александром Ивановичем Вахмистровым работать было очень приятно. Иметь в качестве учителя такого человека – большой случай. Роман Евгеньевич же, как человек энергичного склада ума, почувствовал, что Союз – эта та политическая общественная сила, которая позволит решать задачи, стоящие перед ним. Поэтому работы стало не меньше, а еще больше. Значительно выросли нагрузки на коллектив Союза – потому что все мы попали в сложные условия, где выживает сильнейший.

**– Что нужно сделать, чтобы повысить авторитет строительной отрасли?**

– Очень отраднo, что в условиях кризиса городом была создана программа создания положительного имиджа строительного комплекса. Мы в этой программе работаем, и большим подспорьем в ее реализации, думаю, станут СРО.

Последние успехи, которых добиваются строительные компании в Петербурге, чувствуя поддержку и города в том числе, – это положительный аспект, о котором должны знать жители нашего города. Строители делают очень много хорошего, просто иногда это хорошее слишком незаметно входит в нашу жизнь. Хорошее становится обыденностью. Чем-то самим собой разумеющимся. Поэтому стоит обращать внимание на тех, кто сделал это хорошее.

Очень хотелось бы, чтобы СМИ уделяли больше внимания строительной отрасли, чтобы они знали о том, что самая созидательная профессия в России – это строитель. Эта отрасль – локомотив выхода из кризиса, рабочее место в строительстве дает 12 рабочих мест в смежных сферах производства. Строители должны заслуженно получить ту благодарность, которой они заслужили. Да, есть проблемы и издержки, но все они решаются за счет добросовестных строительных компаний, которые понимают, что авторитет отрасли – это бесценный актив.

**В общественных союзах и организациях аккумулируется коллективное сознание. Здесь решаются проблемы и задачи, которые ставит не отдельный сегмент рынка, а все строительное сообщество в целом**



## 31 августа празднует день рождения Олег Алексеевич Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций

### Уважаемый Олег Алексеевич!

От всей души поздравляю Вас с Днем рождения! Деятельность Союза строительных объединений и организаций, который Вы возглавляете, направлена на развитие и улучшение современного строительного рынка Санкт-Петербурга, защиту интересов застройщиков – основных участников отрасли. Ваши усилия, направленные на реализацию саморегулирования в нашем городе, с благодарностью воспринимаются всем строительным сообществом.

Именно саморегулирование сегодня призвано повысить ответственность организаций перед петербуржцами, способствовать формированию добросовестной конкуренции и обеспечить стабильную работу всего строительного комплекса.

Убежден, что профессионализм, целеустремленность, твердость характера и управленческий талант помогут Вам в реализации всех Ваших планов и новых проектов.

Здоровья Вам, благополучия, удачи, новых перспективных идей и ярких достижений!

**В.В. Семененко,**  
председатель комитета по строительству

### Уважаемый Олег Алексеевич!

От имени СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Ваша многосторонняя и насыщенная деятельность, профессионализм, многогранный опыт легли в основу Вашего высокого авторитета и признания среди представителей бизнеса, городских властей, широкой общественности.

Целеустремленность, преданность делу, которые Вы проявляете в Вашей ежедневной работе, достойны восхищения и уважения.

Желаю Вам крепкого здоровья, душевных сил и неиссякаемой энергии, больших успехов в деятельности на благо строительной отрасли Санкт-Петербурга.

Пусть Ваши инициативы встречаются с пониманием и оцениваются по заслугам, пусть рядом всегда будут единомышленники.

Счастья и благополучия Вам, удачи во всех начинаниях!

**А.И. Белоусов,**  
вице-президент СРО НП  
«Объединение строителей СПб»

### Уважаемый Олег Алексеевич!

От лица всех членов «Союзпетростроя» поздравляем Вас с Днем рождения.

Мы знаем Вас как инициативного, опытного руководителя и высокого профессионала, возглавляющего дирекцию Союза строительных объединений и организаций.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия и успехов во всех Ваших делах.

Уверены в дальнейшей совместной работе наших организаций на благо нашего великого города.

**Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, заслуженный строитель РФ В.М. Гольман**

**Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, д.э.н., проф., заслуженный экономист РФ Л.М. Каплан**

### Уважаемый Олег Алексеевич!

Ваш вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга весом и неоспорим.

Уверены, что Вы еще многие годы с присущей Вам энергичностью будете продолжать свою работу во благо Петербурга. От всей души желаем Вам крепкого здоровья, счастья и удачи во всех Ваших начинаниях.

Коллектив газеты  
«Строительный Еженедельник»

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

## Уважаемый Олег Алексеевич! Поздравляем Вас с Днем рождения!

Все строительное сообщество города знает Вас как высококлассного профессионала, мудрого стратега и руководителя, искренне болеющего душой за строительный комплекс, за его настоящее и будущее. Вы прилагаете все усилия, чтобы формирующийся институт саморегулирования максимально оправдывал себя и приносил всю возможную пользу строителям и горожанам.

Позвольте пожелать, чтобы Ваша энергия никогда не иссякала, находя все новые возможности трудиться на благо окружающих и делать мир вокруг лучше! Здоровья Вам, счастья и удачи во всех начинаниях!

Коллектив СМУ-837



## О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ

### НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ

8 октября 2010 г.

**Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»** Конкурсы проводятся в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также подведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжениями Комитета по строительству от 26.01.2010 № 15, от 27.05.2010 № 115, от 13.07.2010 № 169 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации». Конкурсы являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по разработке документации. Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости единственному участнику повторных торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом. Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости. Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции». **Условиями конкурса являются:**  
– сроки разработки документации;  
– размер вознаграждения. Оценка предложений по разработке документации и принятие решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации. К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица. **Документы, представляемые для участия в конкурсе:**  
1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.  
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной ре-

гистрации индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.  
3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.  
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.  
5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.  
6. Конкурсное предложение в составе:  
– сроки разработки документации;  
– размер вознаграждения.  
7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.  
8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ. Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено. Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются. Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором конкурсов не принимаются.

**Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурсов с 30 августа 2010 г. по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359.** Срок окончания приема заявок: 30 сентября 2010 г. в 17.00 по местному времени. Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельных участках, выставленных для проведения конкурсов, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359 с 09.00 до 17.00. Телефон для справок: 570-32-89. Заседание конкурсной комиссии по определению победителей конкурсов состоится 8 октября 2010 г. в 11.00 по адресу Организатора конкурсов: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 76, комн. 217. Присутствие участников конкурсов или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным. Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения. Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора. Организатор конкурса имеет право отказать от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии. Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

#### ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
<b>Выборгский район</b>			
1	Пос. Левашово, территория, ограниченная южной границей ж. д. Выборгского направления, функциональной зоной Р, Крайней ул., пр. Карлова, ул. Горького	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
<b>Колпинский район</b>			
2	Пос. Понтонный, территория, ограниченная ул. Александра Товпеко, Фанерной ул., Парковой ул., проездом № 5	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
3	Г. Сестрорецк, территория, ограниченная Дубковским шоссе, ул. Токарева, Гагаринской наб., ж.-д. полотном Сестрорецкого направления	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
<b>Петродворцовый район</b>			
4	Г. Петродворец, территория, ограниченная Кооперативной ул., продолжением Ректорского проезда на север, ул. Первого Мая, границей функциональной зоны 1ЖД	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.
<b>Приморский район</b>			
5	Заповедная ул., участок 1 (северо-восточнее д. 62, лит. В, по Заповедной ул.)	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке.

**Примечание:** состав документации, необходимой для проведения торгов, уточняется по требованию Комитета по градостроительству и архитектуре.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ	Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.	Инвестиционные условия при проектировании и строительстве гостиницы на закрепленном земельном участке площадью 741 кв. м, кадастровый номер 78:13:7305:36, расположенном по адресу: Фрунзенский район, наб. Обводного кан., участок 1 (северо-западнее д. 64, корп. 3, лит. А, по наб. Обводного кан.) (далее – объект), согласно приложению.	Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 10.08.2010 № 1075
№ 1070 от 10.08.2010 <b>О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой)</b> В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения закрытого акционерного общества «СПЕЙС-МОТОР» (далее – ЗАО «СПЕЙС-МОТОР») Правительство Санкт-Петербурга постановляет: 1. Разрешить проведение изыскательских работ ЗАО «СПЕЙС-МОТОР» на земельном участке площадью 19 600 кв. м, кадастровый номер 78:34:4365А:23, расположенном по адресу: Приморский район, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой), в целях определения возможности проектирования и строительства производства оборудования общего и специального назначения (промышленное предприятие). 2. Комитету по управлению городским имуществом: 2.1. В месячный срок заключить с ЗАО «СПЕЙС-МОТОР» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев. 2.2. В случае уклонения ЗАО «СПЕЙС-МОТОР» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства	3. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.09.2008 № 1185 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой)». 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	2.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с приложением. 2.2. Предусмотреть в Договоре: 2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора. 2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора. 2.3. В случае уклонения Инвестора 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	<b>ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ</b> при проектировании и строительстве гостиницы по адресу: Фрунзенский район, наб. Обводного кан., участок 1 (северо-западнее д. 64, корп. 3, лит. А, по наб. Обводного кан.) 1. Перечисление закрытым акционерным обществом «Особое Конструкторское Бюро Систем Автоматизированного Проектирования» в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 6900 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве гостиницы на закрепленном земельном участке площадью 741 кв. м, кадастровый номер 78:13:7305:36, расположенном по адресу: Фрунзенский район, наб. Обводного кан., участок 1 (северо-западнее д. 64, корп. 3, лит. А, по наб. Обводного кан.) (далее – объект). 2. Установление сроков: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание строительства объекта – в течение 39 месяцев со дня вступления постановления в силу.

**ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

1. Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Отделстрой».
2. Место нахождения: 195297, Санкт-Петербург, Светлановский пр., 115, корп. 1, лит. А, пом. 25Н.
3. Режим работы: понедельник – пятница с 09.00 до 18.00.
4. О государственной регистрации. Общество зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга за № 46831 от 22 апреля 1997 г., внесено в ЕГРЮЛ 07 февраля 2003 г. за ОГРН 1037843035317, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г., серия 78 № 004029423, выдано ИМНС РФ по Центральному району Санкт-Петербурга 07 февраля 2003 г.
5. Участники общества: физическое лицо Окунь Марк Леонидович – 100% голосов.
6. Проекты строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием:
  - места нахождения указанных объектов недвижимости,
  - сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией,
  - фактических сроков ввода их в эксплуатацию.
- 1) Жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, ул. Коллонтай, 31, корп. 2, лит. А (строительный адрес: Невский район, севернее ул. Новоселов, квартал 14, на пятне корп. 45 (западнее д. 7, корп. 1, лит. А, по пр. Солидарности)). ООО «Отделстрой» выполняло функции заказчика, инвестора, генподрядчика. Плановый срок окончания строительства – май 2007 г., фактический ввод в эксплуатацию – июль 2007 г.
- 2) Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Наставников, 47, корп. 1, лит. А (строительный адрес: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, западнее д. 47, корп. 2, по пр. Наставников (квартал 14А района Ржевка-Пороховые, на пятне корп.7а, 8а, 9а, 10а)). ООО «Отделстрой» выполняло функции заказчика, инвестора, генподрядчика. Плановый срок окончания строительства – декабрь 2007, фактический ввод в эксплуатацию – декабрь 2007.
7. Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, орган, выдавший лицензию: деятельность лицензированию не подлежит (свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 0030.01-2009-7825372500-С-003, выдано 12.08.2010 саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга»).
8. Финансовый результат текущего года: за первое полугодие – 247 тыс. рублей.
9. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 1 101 595 тыс. рублей.

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

**от 27 августа 2010 г. по объекту строительства: Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными подземными автостоянками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское сельское поселение, массив Кудрово (лот № 1)**

10. Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 450 448 тыс. рублей.

**ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

11. Цель проекта строительства: Реализация инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными подземными автостоянками в составе проекта «Новый Оккервиль» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское сельское поселение, массив Кудрово (лот № 1).
  12. Этапы и сроки реализации строительного проекта: проект реализуется без разделения на этапы, срок реализации – до 31 декабря 2011 г.
  13. Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение ГАУ «Леноблгосэкспертиза» № 47-1-4-0325-10 от 20.08.2010.
  14. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № RU47504303 11/2010 выдано 24 августа 2010 г. администрацией муниципального образования Заневское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
  15. Права застройщика на земельный участок, в том числе:
    - реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок,
    - кадастровый номер,
    - площадь земельного участка.
- Земельный участок принадлежит ООО «Отделстрой» на праве частной собственности, зарегистрировано УФРС по СПб и ЛО 05.08.2008 за № 47-78-12/042/2008-086. Правоустанавливающие документы: Договор купли-продажи земельного участка № 25/09-0178-0 от 03.11.2006, Акт приема-передачи земельного участка от 03.11.2006, Договор купли-продажи земельного участка № 25/09-0177-0 от 02.04.2007, Акт приема-передачи земельного участка по договору купли-продажи земельного участка от 02.04.2007, решение ООО «Отделстрой» от 25.12.2007, решение ООО «Отделстрой» от 19.05.2008. Кадастровый номер участка 47:07:10-44-001:0255, площадь 22 682 кв. м.
- 16. Элементы благоустройства. Благоустройство придомовой территории включает в себя устройство въездов и проездов с асфальтобетонным покрытием, тротуары, детскую площадку с устройством детского оборудования (игровой комплекс «Фруктовый сад», качалка-балансир, качели, песочница, карусель) и спортивную площадку с установкой уличных тренажеров с покрытием «Крамб» на основе резиновой крошки и полиуретанового связующего производства Германии, озеленение (газоны и кустарники).
- 17. Местоположение строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

- и их описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское сельское поселение, массив Кудрово (лот № 1).
- Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными подземными автостоянками, количество этажей – 15-18 (14+17 жилых этажей + технический этаж).
18. Количество в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией: В состав жилого комплекса входит:
  - 994 квартиры общей площадью 46 143,19 кв. м, из них квартиры студии – 68 шт. общей площадью 1 895,8 кв. м (от 27,7 до 27,93 кв. м);
  - однокомнатные квартиры – 476 шт. общей площадью 17 035,47 кв. м (от 31,48 до 42,28 кв. м);
  - двухкомнатные квартиры – 363 шт. общей площадью 20 416,09 кв. м (от 46,07 до 58,08 кв. м);
  - трехкомнатные квартиры – 87 шт. общей площадью 6 797,83 кв. м (от 73,37 до 94,57 кв. м);
  - на первом этаже расположено 18 нежилых встроенных и пристроенных помещений общей площадью 2 842,6 кв. м, в том числе площадь пристроенных помещений 1 809,3 кв. м;
  - 2 пристроенные подземные автостоянки площадью по 881,22 кв. м каждая.
19. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
  - 12 офисных помещений,
  - 6 помещений объектов обслуживания населения,
  - 2 пристроенные подземные автостоянки.
20. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: лестничные клетки; лифтовые холлы; мусоросборные камеры; машинные помещения; лифты (пассажирские и грузовые); кабельные помещения; помещения электрощитовых; помещения ИТП; помещения ТСЖ с диспетчерской; помещения водомерных узлов и повысительных насосов с водомерными узлами; технические этажи (подвал и чердак); неэксплуатируемая кровля; переходные лоджии; коридоры; крыльца; инженерные системы; земельный участок, на котором распо-

- ложен жилой комплекс: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, кадастровый номер 47:07:10-44-001:0255, площадью 22 682 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства; элементы озеленения и благоустройства, расположенные на земельном участке, на котором расположен жилой комплекс.
21. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию: IV квартал 2010 г., муниципальное образование Заневское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
22. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков: Гражданская ответственность за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности», договор страхования № 0610GLO348 от 17.02.2010.
23. Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 2,4 млрд рублей.
24. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков): ЗАО «Статика Инжиниринг», ЗАО «Строительный трест № 28», ООО «АСК «Нева-Холдинг», ЗАО «ДСК «Блок», ЗАО «Пинстрой», ООО «ПРОМИС», ООО «УНР-7», ООО «ТехноСтрой», ЗАО «Крепость-строительные конструкции», ООО «Трест-35», ООО «ЛенМонтажСтрой», ООО «СПбмонтаж», ООО «Строй-Комплекс СПб», ЗАО «СтройТехГаз», ООО «ССМК № 526», ООО «Завод алюминиевых конструкций «Чесма Империял», ООО «Монт», ЗАО «Стройстар», ООО «ЦСМТ «УинДорс», ООО «Альтернатива», ЗАО «ПМК-19 Электромонтаж», ООО «Связьэлектромонтаж», ООО «ЭЛМОНТ», ОАО «Промсвязьмонтаж», ООО «Энергогазмонтаж», ООО «ВК-Систем», ООО «Нева-Энерго-Строй», ООО «СК «Реконструкция», ООО «Приморский город», ООО «УМ «Строймеханизация».
25. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог в порядке, предусмотренном статьями 13–15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
26. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: нет.

Генеральный директор М.Л. Окунь

# ВЫСТАВОЧНЫЙ КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР




Брифинги  
Круглые столы  
Пресс-конференции

Семинары  
Презентации  
Видеоконференции

## +7 (812) 312 24 30

Санкт-Петербург, пл. Островского, 11  
(300 метров от ст. м. «Гостиный двор»)


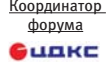


### Порядок проведения XIV Международной выставки «Балтийская Строительная Неделя»

Дата проведения: 15-17 сентября 2010 г.  
Место проведения: Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»

15 СЕНТЯБРЯ, СРЕДА		
10.00–18.00	Экспозиция выставки и форума открыта для посещения	Павильон № 7, зал 7.2
10.00–13.00	<b>В рамках III Международного форума градостроительства, архитектуры и дизайна А.СITY Секция 1. Тема:</b> Малоэтажная архитектура – традиционные решения и экспериментальная практика. Опыт стран Балтии	
11.00–16.30	<b>Конкурс</b> «Лучший монтажник оконных блоков Санкт-Петербурга и Ленинградской области» <b>Организаторы:</b> Межрегиональный институт окна, БДСК <b>Консультации</b> «Дизайн жилого пространства», «Перепланировка помещений» <b>Организатор:</b> журнал «Интерьер от и до»	Открытая площадка перед павильоном № 7 Павильон № 7, стенд G11
11.00–16.30	<b>Консультации</b> «Проектирование кухни и гостиной» <b>Организатор:</b> «Мебель 812»	Павильон № 7, стенд G11
12.00–13.00	<b>Лекция итальянского архитектора и дизайнера Симоне Микели</b> «Мировая экспериментальная практика сочетания архитектурного стиля здания и интерьерных решений»	Павильон № 7, зал 7.3
13.00–14.00	Официальное открытие XIV Международной специализированной выставки «Балтийская Строительная Неделя» и форума А.СITY. <b>VIP-осмотр экспозиции. Пресс-подходы (по предварительной аккредитации)</b>	Открытая площадка перед павильоном № 7
14.00–16.00	<b>Семинар</b> «Энергоэффективные системы вентиляции и отопления» <b>Организатор:</b> АВОК Северо-Запад	Павильон 7, зал 7.4
В РАМКАХ III МЕЖДУНАРОДНОГО ФОРУМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА А.СITY		
14.00–16.00	<b>Секция 2. Тема:</b> Сохранение и развитие исторических городов	Павильон № 7, зал 7.3
17.00	<b>Церемония награждения победителей конкурса «Инновации в строительстве»</b> (по пригласительным билетам)	
16 СЕНТЯБРЯ, ЧЕТВЕРГ		
10.00–18.00	Экспозиция выставки и форума открыта для посещения	Демонстрационная площадка перед павильоном № 7 Павильон № 7, зал 7.1
10.00–18.00	День автоспецтехники	
10.00–18.00	<b>Научно-практическая конференция</b> «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» <b>Организатор:</b> Балтийский строительный комплекс	
В РАМКАХ III МЕЖДУНАРОДНОГО ФОРУМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА А.СITY		
10.00–13.00	<b>Пленарное заседание:</b> Современная архитектура городов России XXI века: рациональность и искусство, модернизация и сохранение культурного наследия	Павильон № 7, зал 7.2
14.30–16.30	<b>Секция 3. Тема:</b> Ресурсосберегающий город – энергоэффективная и устойчивая архитектура, комплексное проектирование	Павильон № 7, зал 7.3
16.00–18.00	<b>Лекционная программа:</b> мастер-классы финских архитекторов, дискуссия. • Helin & Co. – www.helinc.fi • JKMM – www.jkmm.fi • Avanto – www.avan.to	Павильон № 7, зал 7.4
11.00–16.30	<b>Консультации</b> «Дизайн жилого пространства», «Перепланировка помещений» <b>Организатор:</b> журнал «Интерьер от и до»	Павильон № 7, стенд G11
11.00–16.30	<b>Консультации</b> «Проектирование кухни и гостиной» <b>Организатор:</b> «Мебель 812»	Павильон № 7, стенд G11
11.30–13.00	<b>Круглый стол в рамках конкурса «Инновации в строительстве:</b> «Инновации и производители: куда идет прогресс» <b>Организатор:</b> газета «Строительный еженедельник»	Павильон № 7, зал 7.4
17 СЕНТЯБРЯ, ПЯТНИЦА		
10.00–16.00	Экспозиция выставки и форума открыта для посещения	Павильон № 7, стенд G11
11.00–16.30	<b>Консультации</b> «Дизайн жилого пространства», «Перепланировка помещений» <b>Организатор:</b> журнал «Интерьер от и до»	
11.00–16.30	<b>Консультации</b> «Проектирование кухни и гостиной» <b>Организатор:</b> «Мебель 812»	Павильон № 7, стенд G11
12.30–14.30	<b>Круглый стол:</b> «Рынок отделки: проблемы и перспективы» <b>Организатор:</b> «Мир и Дом»	Павильон № 7, зал 7.4
10.00–16.00	<b>Международная научно-практическая конференция:</b> «Влияние инженерных решений на экономику энергосбережения в новом строительстве и реконструкции» <b>Организаторы:</b> Межрегиональный институт окна, БДСК	Павильон № 7, зал 7.2

\*Внимание! В порядке проведения возможны изменения и дополнения. По вопросам участия в деловой программе выставки обращайтесь в:  
Тел.: +7 (812) 380-60-04, 380-60-14, 380-60-00  
Факс: +7 (812) 380-60-01  
E-mail: build@primexpo.ru, www.balticbuild.ru

Координатор форума  
 

# ПЕРВЫЙ ИЗ МАСШТАБНЫХ!



СТ. М. "УЛ. ДЫБЕНКО"



Год основания 1994

**т.777-0-500**  
**7770500.ru**

ЗАСТРОЙЩИК ИСК "ОТДЕЛСТРОЙ"

## ООО «Строймеханизация»

СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ

БЕСТРАНШЕЙНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ • ВОДОПРОВОДНАЯ АРМАТУРА • ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- изготовление оборудования для бестраншейной прокладки трубопроводов
- изготовление мобильных аппаратов для сварки полиэтиленовых труб высокого и низкого давления
- производство арматуры и нестандартного оборудования для нужд водопроводно-канализационного хозяйства
- ремонт и строительство инженерных сетей с применением бестраншейных технологий
- производство фасонных изделий из полиэтилена
- производство оборудования для промышленных и муниципальных очистных сооружений сточных вод
- ремонт и обслуживание горнопроходческого оборудования

**Наша цель — выполнить работу качественно, в кратчайшие сроки, в соответствии с проектными решениями и требованиями мировых стандартов качества!**

