



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

Коммерческая недвижимость

Первый высококлассный офисный комплекс на Малой Охте достроен. Половина его площадей отведена под штаб-квартиру банка «Санкт-Петербург», остальное – поступило на открытый рынок.

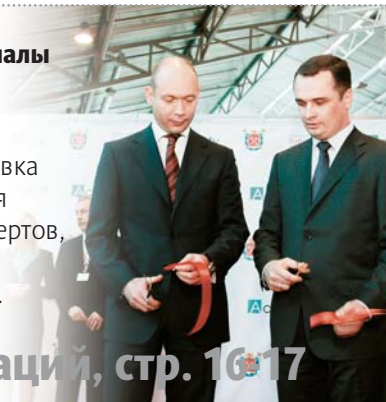
**Малоохтинское
Сити, стр. 10**



Технологии и материалы

В Петербурге прошла XIV Международная выставка «Балтийская строительная неделя». По мнению экспертов, мероприятие носило инновационный характер.

Неделя инноваций, стр. 16-17



Правила игры, стр. 22-23 • Саморегулирование, стр. 18-20



РЕШЕНИЕ В МОРЕ ПРОБЛЕМ!

РЕКЛАМА

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

ЭЛМО Надежный подрядчик

- ✓ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ: СИЛОВЫЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ, НАРУЖНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ (ПРОЕКТ, МОНТАЖ, ПУСКОНАЛАДКА ОБОРУДОВАНИЯ, СДАЧА ОБЪЕКТА)
- ✓ ГЕНПОДРЯД НА ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ
- ✓ РАБОТАЕМ В ЗАЧЕТ КВАДРАТНЫМИ МЕТРАМИ

ТОЛЬКО ПРОФЕССИОНАЛЫ

716-63-16 www.ELMO.su

РЕКЛАМА

Общество с ограниченной ответственностью

ТПК Победитель конкурса «Инновации в строительстве»

- Шпунтовые сваи из ПВХ
- Грунтовые анкерные системы: Manta Ray, Stingray, Duckbill

Санкт-Петербург, Богатырский пр., 18, корп. 2, оф. 205, (812) 329-8867, 324-9755, http://www.tpk-stroy.ru

РЕКЛАМА

Комплексное высвобождение

Смольный планирует продать 35 га земли в Калининском районе за 1,5 млн рублей. Территория на проспекте Маршала Блюхера, предназначенная под комплексное освоение, уйдет с молотка уже в IV квартале нынешнего года. (Подробнее на стр. 4.) ➔

Лучшие цены, аутсорсинг и лошадь Пржевальского

Читайте на стр. 22

ТЕМП СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Квартиры, которые не надо ждать. Живи в «Темпе»

(812) 677 55 55
www.sktemp.spb.ru

РЕКЛАМА

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ

Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы»

открывает **КОНКУРС «КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ»** по следующим направлениям:

- Руководство
- Начальники отделов
- Начальники секторов
- Главные специалисты

Приняв участие в конкурсе «Кадровый резерв», вы получите возможность:

- ➔ **ДОСТОЙНО ЗАРАБАТЫВАТЬ.**
- ➔ **Работать в команде профессионалов.**
- ➔ **Развиваться и повышать свою квалификацию.**

Подробнее об условиях конкурса и требованиях к кандидатам вы можете узнать по адресу: www.spbexp.ru в разделе «Конкурс Кадровый резерв», а также позвонив начальнику отдела кадров Антонине Юрьевне Савиной по телефонам: 576-15-47, 952-18-84.

РЕКЛАМА



ДАЙТЕ РАБОТУ ПРОЕКТИРОВЩИКАМ!

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;
- проекты планировки и межевания территории.

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

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

ВНИМАНИЮ руководителей строительных организаций!

Межотраслевой институт повышения квалификации проводит специальные очные, заочные курсы для вступления в СРО с выдачей Удостоверения государственного образца о краткосрочном повышении квалификации – 72 часа по направлению «УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ»

включая следующие программы:

- Проектирование различных зданий и сооружений
- Инженерно-геодезические изыскания
- Инженерные сети и системы
- Ценообразование и сметное нормирование (включая базовый курс), **начало занятий 27 сентября**

Занятия проводятся с 11 по 15 октября 2010 г.

Место проведения: **Б. Сампсониевский пр., 22, м. «Пл. Ленина»**

Регистрация по телефонам: **448-38-81, 556-10-50**

Реклама



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

представляет
ежегодный информационный справочник
**«Инвестиционно-строительный комплекс
Санкт-Петербурга - 2010»**



Издание содержит информацию об участниках строительного рынка и структурах, координирующих деятельность инвестиционно-строительного комплекса, и отражает количественные и качественные изменения, произошедшие в отрасли за последний год.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1 (официальный): информация об отраслевых исполнительных органах строительного комплекса, материалы о деятельности ССОО и партнеров.

Раздел 2 (тематический): информация о ведущих инвестиционно-строительных компаниях (по сферам деятельности).

Приглашаем разместить информацию о деятельности возглавляемой Вами организации в информационном справочнике «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга - 2011»

По вопросам размещения информации и рекламных материалов обращаться по телефонам: (812) 571-31-12, 336-45-54
E-mail: pr@stroysoyuz.ru, erkenova@stroysoyuz.ru

SetiCity
DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

**ПРИБРЕТЁМ 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

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

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

БЭСКИТ®

17 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование

капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 25

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit.org

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

продаем

диаметр от 3 до 10 мм

сварные

кладочные




арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

Энергосбережение требует выхода на новый уровень

Задачу снижения энергетических затрат в российской экономике необходимо ставить на качественно новый уровень и решать системно, путем создания новой современной отрасли, считает Александр Садыгов, генеральный директор ЗАО «PCY «Строй-Сервис», член Экспертного совета по строительству и земельным отношениям при Государственной Думе РФ. 

Закон-полумера

Проблема энергоёмкости отечественной экономики уже давно обсуждается на самом высоком уровне.

«Так расточительно, как мы, не тратит ресурсы никто в мире. Государство должно стимулировать участников экономической деятельности к внедрению более эффективных технологий», – заявил Д.А. Медведев уже на следующий день после вступления в должность президента страны. В ноябре прошлого года вышел закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Сейчас идет активная законотворческая деятельность. Я лично в конце августа присутствовал на четвертом заседании рабочей группы Общественного совета Минрегионразвития по вопросам модернизации систем жизнеобеспечения, посвященном актуальным вопросам разработки нормативных правовых актов для реализации данного закона.

Однако, на мой взгляд, даже самое успешное воплощение в жизнь закона № 261-ФЗ – это не более чем полумера в деле снижения энергоёмкости нашей экономики. Тем более что для его реализации не была подготовлена почва.

Еще до его принятия, два года назад, председатель Правительства РФ В.В. Путин дал поручение разработать меры по стимулированию энергосбережения и повышению энергоэффективности российской экономики шести ведомствам – Минэнерго, Минэкономразвития, Минрегиону, Минфину, Минпромторгу и ФСТ. Но, как говорится, у семи нянек дитя без глаза. Ни одно из них не взяло на себя ответственность за разработку правил учета электрической и тепловой энергии. Нет федерального органа исполнительной власти, ответственного за утверждение правил, – нет и правил коммерческого учета электрической и тепловой энергии, отвечающих современному состоянию электро- и теплоэнергетики.

Жилищный кодекс РФ предусмотрел две возможности определения размеров платы за коммунальные услуги, в том числе по электро- и теплоснабжению: по показаниям приборов и по нормативам потребления. Существенным недостатком второго подхода стало отсутствие ограничений по нагрузке (мощности) потребителей и длительности применения этого метода.

Таким образом, ни закон № 261-ФЗ, ни нормативные акты, которые предшествовали ему в рамках подготовки концепции по стимулированию сбережения энергетических ресурсов, не меняют принципиального подхода к получению энергии, который можно выразить двумя словами: тратить энергоресурсы. Пусть менее расточительно, более экономно, но тратить!

Активность государства и бизнеса

К счастью, взоры прогрессивно мыслящих россиян, и в первую очередь президента Д.А. Медведева, обращаются к нетрадиционным возобновляемым источникам энергии (НВИЭ) – солнцу, ветру, воде,

геотермальным ресурсам, биоресурсам и т. п. Этим источникам уделено внимание и в законе № 261-ФЗ. Дважды они упоминаются в статье 14, где декларируется содержание региональных и муниципальных программ по энергосбережению, и один раз в статье 34, которая предписывает внести изменение в налоговый кодекс. Это изменение должно дать возможность предоставлять инвестиционный налоговый кредит организациям, которые осуществляют инвестиции в создание объектов, относящихся к НВИЭ.

В деле реализации этих перспективных направлений наша страна далеко отстала от Запада. В России около 63% энергии производится за счет ископаемого топлива, 21% – гидроэнергетики, 16% – атомной энергии. Доля НВИЭ составляет менее 1%. В странах Евросоюза и США этот показатель в среднем достиг 7%, и европейцы приняли решение к 2020 году увеличить его до 20%, а американцы замахнулись на 25%. Страны, где вопросы энергоснабжения наиболее актуальны из-за холодного климата, добились еще более впечатляющих успехов. В Дании доля нетрадиционных возобновляемых источников в энергобалансе занимает 25%, в Финляндии – 30%, в Швеции – 46%. В этих странах существенная доля отопления обеспечивается с помощью геотермальных тепловых насосов, использующих тепло Балтийского моря, грунта, воздуха. Это оборудование приобретает все большую популярность в нашей стране, в основном в малоэтажном строительстве. Пока еще небольшой российский рынок тепловых насосов представлен продукцией европейских производителей.

Российское государство периодически вспоминает о необходимости развития возобновляемой энергетики и делает какие-то практические шаги в этом направлении. В середине 2000-х годов было принято решение об организации отечественного производства тепловых насосов. Создали предприятие, назвали его ЗАО «Завод инженерного оборудования», выделили ему площадку в созданной в конце 2005 года свободной экономической зоне «Алабуга», расположенной в Елабужском районе Татарстана. Провели тендер на строительство, объявили о готовности начать работы. Больше об этом проекте ничего не слышно.

В ноябре 2009 года в СМИ прошла информация об организации производства тепловых насосов на базе Читинского машиностроительного завода, однако до конкретных шагов дело не дошло.

В деле энергосбережения и повышения энергоэффективности в России следует отметить активность предпринимателей. В условиях кризиса они умудряются действовать с выгодой для себя и своих заказчиков. В ряде водоканалов Северо-Западного федерального округа, в частности в Ленинградской области, начинается внедрение теплонасосных установок (ТНУ), которые осуществляют отопление помещений очистных сооружений теплом сточных вод. По данным Ассоциации развития возобновляемой энергии, для городских поселений области общая экономия от внедрения ТНУ составит 66 млн рублей в год. При первоначальных вложениях в 113 млн руб-

лей, срок окупаемости таких установок не превысит и двух лет.

В России сейчас предлагается немало научно-технических и технологических разработок в области использования возобновляемых источников энергии. К счастью, наша страна остается богатой инженерными талантами, которые при благоприятных условиях способны решать проблемы снижения энергоёмкости отечественной экономики.

Предпосылки и препятствия

Резонно предположить, что для развития возобновляемой энергетики нужно создавать упомянутые благоприятные условия. Главным из них будет организация новой отрасли экономики под названием «Возобновляемая энергетика». Речь не идет о построении «государства в государстве» со своим министерством (ведомством) в центре и его многочисленными управлениями на местах. Отрасль – это не бюрократический аппарат, а совокупность самостоятельных субъектов экономики, которые выпускают конкурирующую продукцию. Это прежде всего цивилизованный рынок с четко выработанными правилами игры, и его участники не только конкурируют между собой, но и объединяются для реализации крупномасштабных проектов, которые не под силу одному предприятию.

На сегодняшний день имеются предпосылки и препятствия для создания такого рынка, точнее, для развития, поскольку в зачаточном состоянии он существует. К предпосылкам можно отнести богатую историю освоения альтернативных источников энергии в нашей стране, отечественные научные и инженерные разработки в этой области, существование компаний, которые могут предложить конкурентоспособную продукцию. Очевидным признаком формирования новой отрасли служит появление организаций, стремящихся объединить участников рынка в профессиональное сообщество, например, таких, как Ассоциация развития возобновляемой энергии.

В числе препятствий для создания новой отрасли я бы выделил два. Первое – это возможное противодействие со стороны поставщиков ископаемых энергоресурсов (нефти, газа, угля), которые представляют собой весьма влиятельную силу. Вторым крупным препятствием служит несовершенство нашей нормативной базы. Сегодня мы не имеем норм на проектирование объектов возобновляемой энергетики и стандартов на изготовление соответствующего оборудования.

Что делать

Хорошую возможность для продвижения разработок в области возобновляемой энергетики могут дать региональные и муниципальные программы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Кроме того, Министерство регионального развития предложило



Положение о демонстрационных зонах. Планируется организация таких экспериментальных площадок в различных субъектах федерации и муниципальных образованиях с целью создания благоприятных условий для получения и демонстрации совокупного эффекта за счет повышения эффективности использования топливно-энергетических ресурсов.

Согласно этому положению, инициаторами по созданию демонстрационной зоны на конкретном объекте могут быть организации, индивидуальные предприниматели. Для этого они могут через соответствующие органы государственного управления, местные исполнительные и распорядительные органы письменно обращаться в Минрегионразвития со своим предложением и его обоснованием.

Что касается нормативной базы для возобновляемой энергетики, то каждая уважающая себя компания наверняка имеет свои стандарты (в советское время они назывались СТП – стандарты предприятия) на изготавливаемую продукцию или оказываемые услуги. Их можно трансформировать в отраслевые стандарты в рамках соответствующего профессионального сообщества, если оно имеет статус саморегулируемой организации. Если предприятия возобновляемой энергетики объединятся в СРО по возведению соответствующих объектов, то, согласно пункту 2 статьи 55.5 первой части Градостроительного кодекса, они «вправе разрабатывать и утверждать стандарты саморегулируемых организаций, устанавливающие в соответствии с законодательством РФ правила выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства». Согласуются с этим и пункты 2 и 3 статьи 4 закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», позволяющие делать утвержденные документы обязательными для всех членов СРО.

Таким образом, для снижения энергоёмкости российской экономики необходимо сделать важный шаг – вывести на качественно новый уровень использование возобновляемых источников энергии. И для этого потребуются усилия не столько со стороны государства, которое уже приняло ряд мер в сфере энергосбережения и повышения энергоэффективности, сколько со стороны самих предприятий. Им нужно объединяться в сильные профессиональные сообщества или ассоциации, которые в будущем могут получить статус СРО и тем самым стать базой для создания новой отрасли экономики.

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 ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (специальные выпуски – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Погалова
e-mail: pr@stroypress.ru

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

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Екатерина Жихарева, Серафима Редута, Елена Савоскина, 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 № 1124

Подписано в печать 17.09.2010 в 17.00



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

Это пилотный проект для Петербурга, который потребует проведения мероприятий по каблированию, то есть переносу под землю существующих воздушных линий электропередач. Есть и другое серьезное обременение – будущий победитель торгов должен будет реализовать проект по застройке территории в течение 8 лет.

Постановление правительства было принято 7 сентября. По предварительным оценкам, потенциал земельного участка составляет более 380 тыс. кв. м жилья.

Начальная цена торгов и размер задатка составят по 1,55 млн рублей, шаг аукциона определен в 70 тыс. рублей.

Владимир Копылов, ведущий аналитик компании Setl City, считает, что итоговая цена лота может составить порядка 2 млрд рублей. При этом он называет среди главных претендентов на участок Федеральную сетевую компанию (ОАО «ФСК ЕЭС»). «Не исключено, что ФСК ЕЭС действует в интересах третьих лиц, так как строительство жилья не является ключевой компетенцией компании. Возможно также, что ФСК ЕЭС намерена после покупки, инженерной подготовки и разработки градостроительной документации перепродать участки или привлечь к проекту петербургских девелоперов в качестве партнеров. Также в разное время к этой территории проявляли интерес компании «Ленстройтрест» и «Лен-СпецСМУ», – говорит эксперт.

В свою очередь, Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест», сказал «Строительному Еженедельнику»: «Проекты, связанные с освоением участков, требующих освобождения от ЛЭП и каблирования, интересовали нашу компанию давно. Еще несколько лет назад мы проводили мониторинг таких пятен и делали предварительные расчеты их освоения. Территория на проспекте Маршала Блюхера уже тогда входила в список самых интересных и перспективных из них, и мы готовы были браться за такой проект при условии некоторых уступок и поддержки со стороны города.

Очень жаль, что не удалось найти приемлемые варианты сотрудничества с городскими властями в этом направлении, а осознание необходимости привлечь застройщиков на выгодных условиях пришло только сейчас. К сожалению, на данный момент, когда рынок еще находится в тяжелом посткризисном состоянии, эти проекты далеко не так привлекательны для строительных компаний. Например, наша компания бороться за этот участок не будет. Несмотря на



Комплексное высвобождение

Наталья Бурковская / Смольный планирует продать 35 га земли в Калининском районе за 1,5 млн рублей. Территория на проспекте Маршала Блюхера, предназначенная под комплексное освоение, уйдет с молотка уже в IV квартале нынешнего года.

чисто символическую цену за саму землю, затраты на начальном этапе освоения будут слишком велики, а ждать их окупаемости придется как минимум несколько лет».

Территория состоит из 13 наделов, расположенных в четырех различных функ-

циональных зонах. Согласно генплану, большая часть земли предназначена для застройки среднеэтажными и многоэтажными домами с включением общественно-деловых, социально-культурных и коммунально-бытовых объектов.

Младшая сестра «Сколково»

Светлана Смирнова / В Ленинградской области во Всеволожском районе планируется создать инновационно-информационный кластер «Сторожевая гора», который позиционируется как «младшая сестра Сколково».

Как рассказал один из авторов проекта директор НП «Российский клуб связистов» Илья Мальков, первая очередь инновационного поселения вступит в строй в I квартале 2011 года.

В перспективе общая площадь поселка «Сторожевая гора» составит 28 га, здесь запланировано строительство 360 домовладений. Однако уже сегодня на его территории помимо благоустроенных коттеджей

есть обсерватория, собственная метеостанция, а также заложен ботанический сад. В перспективе откроется бизнес-инкубатор, где можно будет получить доступ к базам данных правовой информации и информационным ресурсам библиотек крупнейших университетов и научно-исследовательских организаций. Также предполагается развернуть эксплораторию, который будет использоваться для научных экспериментов. Илья Мальков обещает, что в будущем двери «Сторожевой горы» будут открыты для всех желающих. «Домовладельцы осознают, что в информационном обществе невозможно оградить своих детей от нежелательных контактов пятиметровыми заборами, поэтому иннова-

ционная инфраструктура поселения будет в такой же степени доступна и детям близлежащих населенных пунктов», – говорит г-н Мальков. По словам генерального директора компании-застройщика «Родэкс-Дом» Дмитрия Черноморца, в настоящее время проект финансируется за счет личных вкладов домовладельцев, которые согласились перечислить нужную для создания подобной инфраструктуры сумму. Жителями инновационного поселка «Сторожевая гора» будут не только физические лица, приобретающие коттеджи на общих основаниях (преимущество отдается программистам), но и талантливые ученые, для которых специально строятся восемь таунхаусов. Жилье для уче-

ной элиты будет предоставляться бесплатно. По замыслу организаторов проекта, они его получат в долгосрочную аренду. А заплатят за таунхаусы представители крупных западных компаний, работающие на территории Петербурга и Ленинградской области, заинтересованные в том, чтобы привлечь к себе талантливую молодежь. До подписания окончательного договора компании, с которыми в настоящее время ведутся переговоры, не называются. Также в планах инициаторов проекта обратиться за поддержкой к местным и федеральным властям. Первые шаги в этом направлении уже делаются. В ближайшее время проект инновационного поселения на территории Ленинградской области будет представлен Комиссии по модернизации и технологическому развитию экономики России при Президенте РФ.

цитата



Претенденты на участок будут, однако, скорее всего, от города потребуются гораздо больше уступок, чем низкая стартовая цена.

Александр Лелин,
генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»

цифра



в 1,5 млрд рублей

обошелся норвежскому инвестору
восьмиэтажный отель

комментарий



Владимир Копылов,
ведущий аналитик
компании Setl City:

→ – Территория интересная, но вместе с тем и сложная для инвесторов. Из 38 гектаров, выставленных на торги, на мой взгляд, только 28 подходят для жилищного строительства. Заявленные 380 тысяч квадратных метров жилья на данном участке построить не получится из-за огромного дефицита объектов социальной инфраструктуры в данном районе. Считаю, что более реальные цифры – 220–250 тысяч квадратных метров жилья, однако даже в этом случае инвестору придется построить минимум два детских сада и школу.

комментарий



Александр Лелин,
генеральный директор
ЗАО «Ленстройтрест»:

→ – Не исключаю, что претенденты на участок будут, однако, скорее всего, от города потребуются гораздо больше уступок и содействия, чем просто установление низкой стартовой цены. Объем вложений исчисляется в миллиардах, и эти средства должны быть доступны той компании, которая пожелает реализовывать этот проект. Причем, учитывая долгосрочность окупаемости и объем вложений, вряд ли подобную сумму удастся (и будет целесообразно) брать в кредит – на такой риск не пойдет ни компания, ни банки. В результате в качестве наиболее вероятных кандидатов остаются лишь пара-тройка строительных гигантов федерального значения, имеющих подобные ресурсы. В качестве альтернативного варианта использования этой земли не исключается и вариант покупки с последующим межеванием и перепродажей прав на освоение участка в рамках общих инвестиционных обязательств по подготовке территории. Этот сценарий кажется в существующих условиях более вероятным.



Далеко не каждый застройщик сможет справиться с работами и затратами, связанными с каблированием

На оставшейся площади возможно строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе скоростных дорог и магистралей районного значения, небольших складских и производственных объектов.

Рядом расположен парк им. Сахарова. Транспортная доступность территории оценивается как хорошая: по проспекту Маршала Блюхера проходит более 10 маршрутов социального и коммерческого транспорта, в 2 км расположены станции метрополитена «Лесная» и «Выборгская», в 3 км – железнодорожные платформы Кушелевка и Пискаревка. Кроме того, согласно Концепции развития метрополитена и других видов скоростного внеуличного транспорта в Санкт-Петербурге на период до 2020 года, через 10 лет планируется к открытию станция метрополитена «Проспект Маршала Блюхера». Она будет располагаться между станциями «Площадь Калинина» и «Пискаревский проспект» на новой ветке Красносельско-Калининской линии, что позволит значительно улучшить транспортное сообщение района.

Как отметил директор СПб ГУ «Управление инвестиций» Валерий Цыганок, «потенциал этих участков высок, но братья за такой проект могут только компании, располагающие нужными инженерно-техническими возможностями».

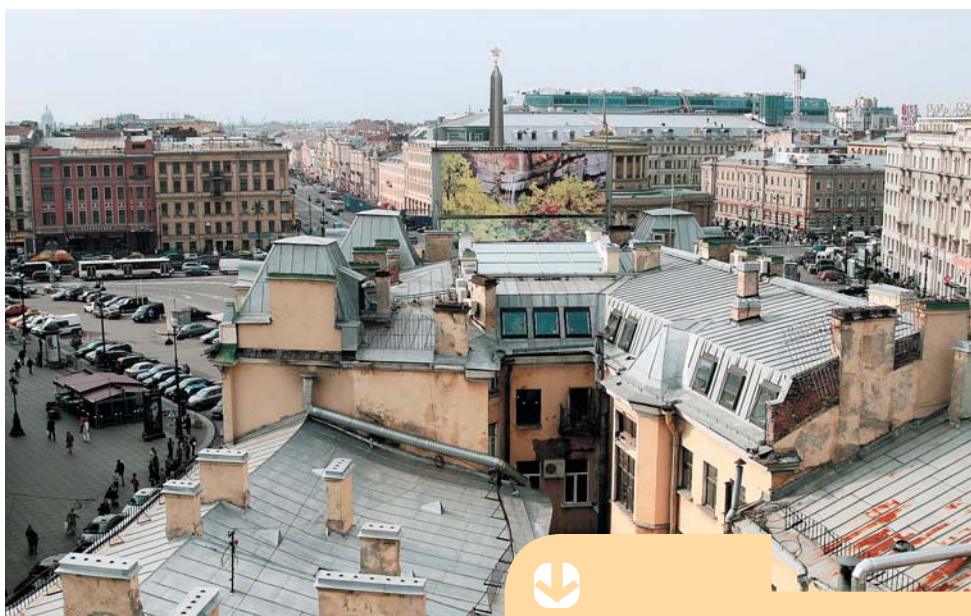
комментарий

Софья Альперина, заместитель начальника отдела подготовки инвестиционных проектов ОАО «Фонд имущества СПб»:

→ – Мы рассчитываем, что участки вызовут интерес у застройщиков. Территория, безусловно, инвестиционно привлекательная в первую очередь за счет расположения. В то же время понятно, что не каждый застройщик сможет справиться с работами и затратами, связанными с каблированием.

Норвежская экспансия

Ярослава Задорина / Гостиничный комплекс Петербурга пополнился еще одним отелем экономкласса на 270 номеров. «Парк Инн Невский» открылся на главной площади города рядом с Московским вокзалом. →



Проект удачно вписался в архитектурный ансамбль исторического центра Северной столицы

По словам губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, проект удачно вписался в архитектурный ансамбль исторического центра Северной столицы, при этом отель занимает всего 16 соток. «Очевидно, что здесь не обошлось без нанотехнологий – раньше такое было бы невозможно», – пошутила градоначальница. Также г-жа Матвиенко подчеркнула, что развитие гостиничного сектора по-прежнему остается одним из приоритетных направлений города.

Всего на сегодняшний день в Петербурге функционирует 620 гостиниц на 26 тыс. номеров. Только с начала года открыто 13 отелей. В 2010 году планируется открытие еще шести.

Восьмиэтажный отель общей площадью 11,4 тыс. кв. м обошелся норвежскому инвестору «Венаас Отель Раша АС» в 1,5 млрд рублей. Как рассказал Майкл Миллер, генеральный директор компании-застройщика ООО «Феникс Отель», Ларс Венаас планирует окупить вложенные средства в течение десяти лет: «В настоящий момент это оптимальный срок для долгосрочных вложений. Раньше была возможность отбить деньги за пять лет». В планах г-на Венааса продолжить экспансию в Петербург: сейчас инвестор присматривается к площадкам, отличающимся выгодным месторасположением и умеренными ценами. Но, памятуя о недавнем финансовом коллапсе, пока придерживает средства.

Представитель учредителя «Венаас Отель Раша АС» Григорий Чернов рассказал, что в гостинице 270 номеров категорий «стандарт» и business friendly, а также два полулюкса, в каждом из которых установлены кондиционеры, имеется доступ к высокоскоростному беспроводному Интернету. В отеле оборудован бар-ресторан «Пауланер» на 400 посадочных мест и «Консьерж бар», две современные конференц-комнаты и подземная парковка общей площадью около 600 кв. м на 22 места.

Отелем будет руководить Геир Сикко, менеджер компании Rezidor и генеральный управляющий Radisson Royal. Он уточнил, что первых гостей «Парк Инн Невский» принял еще 26 апреля.

Сергей Свешков, заместитель директора по развитию ЗАО «Компакт» (генподрядчик объекта) рассказал, с какими трудностями пришлось столкнуться при строительстве отеля: «По обязательствам инвестора перед городской администрацией необходимо было построить подземный паркинг. В результате мы углубились вниз на два этажа. Но, поскольку возникли сложности с обилием грунтовых вод, пришлось применять такие же технологические решения, как при строительстве дамбы». Также г-н Свешков сообщил, что в работе пришлось использовать метод вертикальной логистики, так как строительство велось на небольшой площади и негде было размещать персонал и технику. Помимо этого, большие трудности вызвал перенос уже имеющихся подземных коммуникационных систем. Но, несмотря на это, генподрядчик справился со своими обязательствами в срок: строительство было завершено за три года. Еще два года заняло согласование проекта в инстанциях.

Всего в России восемь отелей, которыми владеет компания, из них пять (на 2800 мест) в Санкт-Петербурге, в том числе «Прибалтийская» (1200 номеров), «Пулковская» (840 номеров) и Radisson Royal (164 номера). Остальные в Екатеринбурге, Мурманске, Москве (на 3600 мест). Как отметил г-н Чернов, за пять лет «Венаас Отель Раша АС» инвестировал в Россию около 400 млн USD. В настоящее время компания готова вкладывать деньги не только в новое строительство, но и в реконструкцию.

В ожидании революции

Наталья Бурковская / Рынок недвижимости переживает переломный момент. Часть бизнесменов и аналитиков ожидают бурного роста отрасли, другая часть прогнозирует очередное, еще более глубокое падение. Девелоперы в ожидании революции обменялись своими прогнозами. ➔

О перспективах развития рынка, государственной помощи и вариантах финансирования говорили во время панельной дискуссии «Жилая недвижимость: революция началась?», прошедшей в рамках PROEstate-2010.

Финансовые лопаты рынка

Одной из главных тем обсуждения стало финансирование жилых проектов. Каким ему быть в ближайшем будущем: государственным или частным – вот что более всего волнует девелоперов.

По мнению Евгения Яцышина, управляющего директора бизнес-дивизиона «Девелопмент, строительство, коммерческая недвижимость» Группы ЛСР, на строительном рынке всегда существовала проблема «длинных денег» и капиталов. «Кризис продемонстрировал, насколько несовершенны наши институты финансирования. Многие компании, среди которых и крупные застройщики, залезли в долговую яму и вынуждены были уйти с рынка», – говорит он. По мнению эксперта, в ближайшие 5 лет не придется говорить о выходе из кризиса.

Михаил Возиянов, генеральный директор «ЮИТ Лентек», уверен, что финансирование рынка жилья состоит из нескольких основных частей: средства дольщиков, в том числе ипотека, кредитование застройщиков банками и государственные субсидии. По мнению спикера, ипотека в Петербурге постепенно начинает возрождаться, работа банков в отношении застройщиков также активизировалась. «Что касается поддержки государства, то девелоперы рассчитывают прежде всего на помощь в инженерной подготовке участков», – говорит г-н Возиянов. – Нужно искать механизмы софинансирования федерального и регионального бюджетов и частного капитала».



С легкой руки Минрегиона к нам возвращаются малогабаритные дома и квартиры. На фото проект крупнопанельного дома 303 (мобильные ДСК от S.Holding) и 30-метровые дома из Калуги

Алексей Шепель, председатель совета директоров корпорации S.Holding (Москва), считает, что дольщики не всегда должны быть главным инструментом финансирования строительства жилья: «Если снизить себестоимость и ускорить сроки строительства за счет использования новых технологий, то дольщики будут не нужны. До кризиса цена превышала себестоимость в пять раз, сейчас же превышает всего в полтора-два раза». На вопрос о стоимости земли, которая увеличивает себестоимость, столичный гость ответил: «В Москве сейчас пустует масса участков с подготовленной граддокументацией. Земля никому не нужна».

Дмитрий Денисов, начальник отдела министерства строительства и ЖКХ Калужской области, рассказал, что в их регионе с успехом реализуется форма государственно-частного партнерства. Так, до кризиса на территории порядка 80 га (75 тыс. кв. м возводимых улучшений) сто-

личным гигантам ПИК и СУ-155 было продано несколько крупных земельных участков. Причем проекты планировки и межевания взял на себя муниципалитет. Средства от сделки пошли на создание на этих землях инфраструктуры и строительства объектов соцкультбыта.

По мнению Ильи Еременко, генерального директора Setl City, вице-президента холдинга Setl Group, председателя комитета ГУД по жилищному строительству, при грамотном финансировании девелопер спокойно оплатит банковские проценты. «Другое дело, что банки осторожно выдают кредиты строителям. А вот ипотека играла и будет дальше играть большую роль в формировании рынка», – уверен эксперт.

Стабильность и ликвидность

По мнению г-на Еременко, свыше половины вновь построенного жилья в городе можно отнести к разряду неликвидного,

поэтому цены на него расти не должны. Всего же на рынке, по оценке эксперта, присутствует 2,8 млн кв. м жилой недвижимости. Ключевыми факторами, определяющими спрос на объекты недвижимости, являются цена за квадратный метр и условия оплаты. «Цены стоят на первичном и на вторичном рынках. Цена будет стабильна в течение всего года», – прогнозирует генеральный директор Setl City.

Михаил Зельдин, президент ГК «Аверс», уверен, что рынок жилья сегодня сбалансирован. Это касается спроса, предложения и цены. «Если инфляция в России удержится на уровне 5-7 процентов в год, то недвижимость может подорожать на 10 процентов».

Юусо Хиетанен, генеральный директор NCC Real Estate, говорит, что скандинавские компании при строительстве экономят на материалах, используя инновационные технологии, а в России это не получается. Смущают г-на Хиетанена и требования ФЗ № 214, предусматривающие регистрацию недвижимости до окончания строительства.

В Калуге по-своему подошли к ценообразованию. Так, в проекте «Молодежный» рядом с Калугой построено 200 домиков площадью 35-45 кв. м. Цена такого жилья начинается с 19 тыс. рублей за «квадрат». «Практически каждая калужская семья сможет найти 60 тысяч рублей для первого взноса, так как цена дома составляет всего 670 тысяч рублей. А если добавить к этому еще субсидии молодым семьям...» – оптимистично рассуждал Дмитрий Денисов. Однако прочие участники рынка увидели в данной идее что-то от «китайских кварталов».

Алексей Шепель также предложил экономить на размерах и материалах. В подтверждение своих слов он представил презентацию собственной продукции – мобильных ДСК, на базе которых работает S.Holding. По его мнению, обеспечить 60% населения жильем в столь сжатые сроки можно. Для этого, по словам бизнесмена, нужна всего лишь тысяча с небольшим мобильных ДСК, которые заменят собой устаревшие заводы ЖБИ. Каждый такой ДСК обойдется в 350 млрд рублей, плюс еще по 30 тыс. рублей придется потратить на строительство одного квадратного метра (около 70 трлн рублей). Оплатить все это смогут АИЖК, региональные жилищные программы и инвестиции ВЭБ.

Эту идею участники круглого стола так же восприняли без энтузиазма.

комментарий



Сергей Шатуновский, генеральный директор компании «Ленстройжилсервис»:

– По моему мнению, привычного сезонного падения спроса летом на рынке жилой недвижимости в Петербурге не было, скорее, можно говорить о реакции

покупателей на жару, когда многие из них просто уехали из города. Весь июль продавцы провели в состоянии ожидания так называемой «нормальной погоды». Спад температуры повлек за собой незначительный всплеск продаж, который продолжается и в последние месяцы. Сейчас отложенный спрос, формировавшийся на протяжении всего кризисного периода, начинает влиять

на первичный и вторичный рынки жилой недвижимости. Поэтому в ближайшее время можно ожидать не только сохранения существующего уровня повышения цены, но и его постепенного его увеличения. Можно также отметить небольшую корректировку – в конце июня и в июле рынок просел, но существенно. К осени цены на рынке элитного жилья и недвижимости эконом-

класса выросли в среднем на 1,5-5 процентов (в зависимости от местоположения, готовности дома, качества строительства) относительно весенне-летнего периода. С октября 2010 года, по моему мнению, можно ждать увеличения покупательской активности, которая (включая и «иногородних» покупателей) если и не вызовет серьезного скачка цен, то может сформировать тенденции роста в 2011 году. При этом рост продаж коснется не только вторичного рынка жилья, но и ново-

строек на поздних этапах строительства. По моим оценкам, рынок будет расти, но без всплесков и ажиотажа. Подъем покупательской активности можно ожидать в ноябре – декабре 2010 года, но вряд ли он существенно повлияет на рыночную стоимость объектов. Возможный дефицит на рынке недвижимости в связи с приостановкой строительства и отсутствием новых проектов может проявиться не ранее чем через год-полтора, и в первую очередь это коснется рынка элитного жилья.

цитата



В Москве сейчас пустует масса участков с подготовленной граддокументацией. Земля никому не нужна.

Алексей Шепель, председатель совета директоров корпорации S.Holding



цифра



195 тыс. семей

нуждаются в улучшении жилья в Петербурге

Долгосрочная стратегия

Ярослава Задорина / Будущее жилищного рынка: коммерческий найм или госпрограммы? Специалисты обсудили стратегии развития на ближайшие пять лет. ➔

Программы коммерческого найма жилья сейчас находится в разработке. Генеральный директор ГУ «Горжилобмен» Сергей Филимонов сказал, что пока необходимо разобраться, какой процент очередников будет заинтересован в аренде за деньги, а также доработать нормативную базу. Программу планируют довести до ума и представить на заседании правительства города в конце текущего года.

По условиям коммерческого найма жилье в новых домах будет предоставляться только состоящим на учете очередникам. Как заявлено в нормативах, в аренду будут сдавать не более одной комнаты площадью 18 кв. м на человека. Договор на предоставление такого жилья будет краткосрочным, рассчитанным на пять лет, но с последующей пролонгацией при условии выполнения договорных обязательств и сто-процентной выплатой коммунальных платежей, а также суммы аренды. За однокомнатную квартиру придется заплатить не более 1,5-2 тыс. рублей. Квартиры при этом останутся в собственности города.

Депутат законодательного собрания Санкт-Петербурга Анатолий Костерев полностью поддерживает инициативу жилищного комитета. Он предлагает сделать программу доступной не только для очередников, нуждающихся в жилье, но также для любой категории людей, не имеющих по каким-либо причинам возможности приобрести квартиру в собственность. За границей такая практика уже давно существует, жилье сдается в аренду на всю жизнь, при этом ценовую политику регламентирует государство. Как прокомментировал г-н Костерев, не все стремятся вложить деньги в недвижимость, многие готовы тратить накопления на образование и воспитание детей, на путешествия. «Надо предоставить людям возможность долгосрочной аренды, это будет более чем востребовано. Так можно не только сократить число очередников, но и отчасти снять жилищную проблему, стабилизировать рынок недвижимости», – подытожил депутат.



Анатолий Костерев: «Надо предоставить людям возможность долгосрочной аренды, это будет более чем востребовано»

По-прежнему продолжится работа по основным жилищным программам, которые в полном объеме будут профинансированы из бюджета города. На сегодняшний день нуждающимися в улучшении жилья остаются 195 тысяч семей, эта цифра постоянно сокращается. По словам заместителя главы жилищного комитета Игоря Кокарева, основные механизмы, которые позволяют решать вопросы обеспечения жильем, продолжают функционировать: «Доступны квартиры по договору соцнайма для льготных категорий: инвалидов, многодетных семей, детей-сирот. Другая часть городской очереди сможет улучшить свои жилищные условия с помощью субсидий, а также уже известных пяти целевых программ».

Если говорить о целевой программе расселения коммунальных квартир, то ее реализация идет не такими быстрыми темпами, как планировалось. Основная проблема, с которой столкнулись чиновники, – это нежелание людей менять комнаты в коммуналках на жилье в отдаленных районах. На момент начала работы общее число коммунальных квартир составляло более 116 тысяч. За 3 года их число сократилось на 10,5 тысяч. Сегодня в Петербурге порядка 106 тысяч коммуналок. К расселению готовы еще более 7 тысяч семей, они учтены в реестре.

В нынешнем году особое внимание уделяется работе в рамках программы предоставления жилья работникам бюджетной сферы. Ее реализация укладывается в установленные сроки и не встречает сопротивления со стороны бюджетников. Программа дает право первоочередно получить жилье учителям, преподавателям, воспитателям, а это 773 семьи. По заверениям чиновников, по-

мощь учителям будет оказана в ускоренном режиме, но отнюдь не в ущерб двум другим категориям бюджетников. Если в 2009 году в рамках этой программы действие было оказано 690 семьям, то в 2010 году планируется улучшить условия 2 тысяч семей. В настоящее время в программе зарегистрировано 4400 семей.

По мнению генерального директора Санкт-Петербургского ипотечного агентства Владислава Назарова, еще одним инструментом эффективной борьбы с жилищными проблемами остается ипотека. Правительством РФ утверждена концепция развития ипотечного кредитования до 2030 года. Государство предприняло ряд мер для стабилизации ситуации на этом рынке: это и достаточно существенные инвестиции в АИЖК, и программа ВЭБа. В результате средняя ставка по ипотечным кредитам на сегодняшний день составляет порядка 10-11% годовых. Как отметил г-н Назаров, это достаточно низкая ставка, из-за которой возникают проблемы. «Банки, которые предоставляют ипотечные кредиты, вынуждены фондироваться на рынке за счет выпуска ипотечных ценных бумаг. Справедливая же рыночная ставка таких бумаг составляет не менее 9 процентов годовых. А это значит, что ипотечные кредиты для выпуска ценных бумаг должны быть сформированы на уровне 13 процентов годовых. Безусловно, поддержка правительства стимулирует ипотечный рынок, но при этом не дает ипотечному кредитованию развиваться в рыночных условиях, только за счет государственных механизмов. Это и сдерживает рост ипотеки, хотя спрос на нее велик», – уверил г-н Назаров.

Риэлторы как полноправные игроки рынка недвижимости столкнулись со своими проблемами. Им не хватает законодательной поддержки их бизнеса. «На Северо-Западе действуют около 1,5 тысяч агентств недвижимости и 20 тысяч агентов, которые, как правило, работают вне правового поля и должных компетенций. В настоящее время практически все профессии на рынке недвижимости имеют законодательное обеспечение, но на вторичном рынке купли-продажи таких условий не создано. Нам необходимо разработать концепцию федерального законодательства об агентской деятельности в сфере недвижимости», – говорит председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов.

Ипотека для доступного жилья

Анна Борисова / Правительственная программа «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года» призвана сделать доступным ипотечный кредит для 60% российских семей. Средний срок кредита на должен превышать 25 лет, а ставка – 2% в год.

Насколько реально достичь таких показателей, рассуждают игроки рынка. «Государственные программы интересны финансовым структурам. Под гарантии государства согласятся работать многие. Ипотечный кредит, может, и не будет 6-7 процентов, но и 8 процентов – тоже было

бы хорошо», – оптимистично настроен генеральный директор компании «Мир кредитов» Владимир Глинер. Стратегия развития жилищного ипотечного кредитования включает три этапа. Первый продлится до конца 2011 года, и пока его реализация проходит успешно. Если в прошлом году ипотечная ставка была 19-20%, то сегодня это уже 14-16%. То есть петербургская семья со средним доходом в 55-60 тыс. рублей может свободно оформить такой кредит. «Коэффициент от семейного дохода – 40 процентов от зарплаты, то есть по ипотечному кредиту они готовы платить 25-30 тысяч. Если мы берем кредит 12 процентов, то сум-

ма платежа составляет порядка 2 миллионов. В принципе, это средний размер кредита, который выдается в Петербурге», – обрисовал ситуацию главный эксперт группы ипотечного кредитования петербургского филиала «Юни-Кредит Банк» Роман Егоров. Другие два этапа выглядят не столь реалистично. Так, к 2020 году планируется уменьшение ставки по ипотечному кредиту до 6% при условии, если инфляция не превысит 4% в год. Руководитель группы ипотечного кредитования филиала «Северная столица» «Райффайзенбанка» Константин Мурашкин не уверен, что задача, поставленная правительством, осуществи-

ма: «Потребуется создать общую банковскую инфраструктуру, например, дать банкам возможность рефинансирования продажи закладных. В любом случае 6 процентов остаются идеалом, которого мы когда-нибудь достигнем». Пока непонятно, как данная стратегия может быть применена на практике. Для ее воплощения в жизнь следует решить ряд задач. Как утверждает генеральный директор Первого ипотечного агентства Максим Ельцов, ипотека зависит от множества условий: объем строительства, процентная ставка, инфляция и долгосрочное фондирование. То есть в реальности к 2030 году ставка фондирования должна составлять 1%,

чтобы выдавать ипотечные кредиты под 2%. «Интересно понять, как это будет работать на практике. Пока это только догадки», – говорит начальник отдела продаж филиала «АМТ Банк» Михаил Сиротин. Нужно решить задачу увеличения строящихся объектов с помощью ипотечного кредита, а не наоборот. «Мы можем наступить на те же грабли, что и в 2008 году. Взлетели цены на жилье, и ничего не изменилось. В два раза доступней стал объем кредита. И мы опять говорим не про доступность

недвижимости, а про доступность ипотеки», – прогнозирует генеральный директор Первого ипотечного агентства Максим Ельцов.



Максим Ельцов: «Мы опять говорим не про доступность недвижимости, а про доступность ипотеки»

О КОМПАНИИ

Компания «НДВ СПб» является филиалом московского агентства «НДВ-Недвижимость». Компания вышла на рынок Петербурга в феврале 2010 года: благодаря успешному опыту продаж новостроек Москвы «НДВ СПб» стала эксклюзивным агентом по реализации объектов строительной компании «ЛЭК» – одного из крупнейших застройщиков Санкт-Петербурга. Альянс оказался уникальным для Северной столицы и удачным для обеих компаний: ЛЭК смог ускорить темпы строительства, а «НДВ СПб» – увеличить продажи квартир застройщика. Все это благодаря особому отношению к клиенту и современным технологиям, которые компания выработала на московском рынке недвижимости и смогла применить в Петербурге. В настоящее время «НДВ СПб» реализует квартиры в восьми строящихся жилых комплексах и домах. Это как комплексы экономкласса, так и престижные проекты в бизнес-сегменте. Для удобства клиентов в «НДВ СПб» был создан call-центр, который принимает ежедневно сотни звонков от покупателей не только из Петербурга, но и из других регионов России, включая Дальний Восток. Почти на всех объектах расположены офисы продаж, чтобы каждый клиент смог получить всю необходимую информацию на месте, оценить качество дома и продуманность планировок. Помимо собственно продаж квартир «НДВ СПб» оказывает также большой спектр дополнительных услуг: от помощи в получении ипотечного или потребительского кредита на квартиру в новостройке до взаимозачета, при котором происходит обмен старой квартиры на новостройку. Юристы компании консультируют клиентов при покупке квартиры в строящемся доме, разъясняя все тонкости этого процесса.

справка

Самое востребованное жилье сегодня – это жилье экономкласса. «НДВ СПб» предлагает большой выбор квартир по доступным ценам в различных районах Петербурга. Например, стоимость квадратного метра в жилом комплексе на проспекте Просвещения, который строит компания «ЛЭК», начинается от 46 тыс. рублей. На данный момент это самая низкая цена на квартиры в строящихся домах в Санкт-Петербурге (исключая пригороды). В Московском районе «НДВ СПб» предлагает квартиры от 50 тыс. рублей за квадратный метр – в ЖК у метро «Звездная». Отметим, что оба комплекса находятся рядом с метро, в районе с развитой инфраструктурой, и строятся по современной монолитной технологии. «НДВ СПб» реализует также несколько жилых комплексов бизнес-класса в Московском и Петроградском районах: ЖК «Империал», ЖК «Граф Орлов», ЖК «Премьер-Палас» и ЖК «Классика». Каждый комплекс отвечает стандартам, установленным для бизнес-сегмента, как по качеству строительства, так и по локации объекта.



Жилой дом «Гражданский»

Жилой дом «Гражданский» расположен в тихом квартале с уютным зеленым двориком на проспекте Просвещения, в пяти минутах ходьбы от станции метро «Гражданский проспект». Неоспоримым достоинством данного микрорайона является его транспортная доступность из ближай-

ших пригородов Выборгского и Приозерского направления, кольцевой автодороги, а также развитая инфраструктура, необходимая для комфортного проживания. Рядом расположены гипермаркеты «Лента», «Карусель», «О'Кей», во дворе есть школа и детский сад, много небольших магазинов шаговой доступности. Лаконичность архитектурного решения дома дополняется удобными планировками и качественной отделкой парадных и входных групп. Если вы ищете комфортное жилье по доступной цене для спокойной семейной жизни – дом «Гражданский» строится для вас!

Однокомнатные квартиры – от 27,5 до 62,9 кв. м
Двухкомнатные квартиры – от 40,7 до 144,8 кв. м
Трехкомнатные квартиры – от 70 до 192 кв. м

Характеристики

- 16-этажный кирпично-монолитный дом
- Оптимальные планировки одно-, двух-, трехкомнатных квартир и риалов
- Улучшенная отделка парадных, холлов и лестниц
- Зеленый внутренний двор с детскими площадками
- В каждом подъезде пассажирский и грузовой лифты
- Двухкамерные стеклопакеты, витражное остекление балконов
- Круглосуточная служба консьержей



Квартирография дома
Риалы – от 29,6 до 29,9 кв. м



Жилой комплекс «Империал»

Жилой комплекс «Империал» расположен в Московском районе, где преобладает классическая монументальная сталинская застройка. Это – центр бизнес-активности. Он расположен на углу Киевской улицы и Московского проспекта у метро «Фрунзенская», что позво-

ляет легко добраться и до центра, и до аэропорта, и до основных городских транспортных магистралей. Роскошный, элегантный и одновременно масштабный комплекс удачно вписывается в застройку района. Внутренний двор образует целую улицу с зонами отдыха и прогулок, а предусмотренные подземный паркинг, ландшафтный дизайн и развитая инфраструктура означают, что для жителей комплекса будет создана максимально комфортная среда обитания.

Трехкомнатные квартиры – от 91 до 206 кв. м.
Четырехкомнатные квартиры – от 219 до 286 кв. м.

Характеристики

- Разноуровневый 5-6-12-19-этажный жилой комплекс
- Видовые двухуровневые апартаменты с террасами на последних этажах
- Высота потолков более 3 м
- Закрытый охраняемый паркинг
- Закрытая территория с круглосуточной охраной
- Современные бесшумные скоростные лифты до уровня паркинга
- Витражное остекление и подсветка фасадов
- Выделенный интернет-канал
- Спра-салон, фитнес-центр, клуб для детей



Квартирография комплекса
Однокомнатные квартиры – от 42 до 50 кв. м
Двухкомнатные квартиры – от 63 до 112 кв. м



Жилой комплекс «Премьер Палас»

Жилой комплекс «Премьер Палас» расположен на берегу Невы в исторической части Петроградской стороны, напротив зелени и скверов Крестовского острова. ЖК является первой клубной резиденцией с собственной набережной с причалами для яхт.

В комплексе огромный выбор квартир: от однокомнатных до апартаментов свободной планировки, – однако одним из главных достоинств резиденции является большое количество видовых квартир. Из их окон открываются восхитительные виды на Финский залив, Неву и центр города. Территория резиденции будет украшена декоративными деревьями, кустарниками, цветочными клумбами, а вечером будет включаться декоративная подсветка фасадов и территории. «Премьер Палас» создан для людей, которые ищут совершенство и умеют ценить его.

от 59,67 до 134,45 кв. м
Трехкомнатные квартиры – от 85,81 до 193,03 кв. м.
Четырехкомнатные квартиры – от 169,94 до 262,11 кв. м.

Характеристики проекта

- Собственная набережная с причалами для яхт и декоративным маяком
- Обособленная территория с системой круглосуточной охраны
- Красивые просторные холлы с зеркальными лифтами
- Детский клуб с развивающими играми, частный детский сад
- Панорамное остекление окон
- Профессиональная управляющая компания с 24-часовым сервисом для жильцов
- Охраняемый теплый подземный паркинг
- Фитнес-центр, спра-салон, сауна



Квартирография комплекса
Однокомнатные квартиры – от 37,7 до 46,17 кв. м
Двухкомнатные квартиры –

цитата



Главное доказательство успешности нашей стратегии – повышенный спрос на реализуемые нами объекты. Наш колл-центр фиксирует 300-500 звонков в день.

Александр Хрусталеv, генеральный директор «НДВ СПб»

цифра



46 000 рублей –

минимальная стоимость квадратного метра в Санкт-Петербурге на сегодняшний момент

Спрос на лидеров растет

В нынешнем году на рынке жилья Санкт-Петербурга появился новый крупный игрок. В феврале было подписано соглашение о партнерстве крупнейших представителей отрасли двух мегаполисов – московского агентства недвижимости «НДВ-Недвижимость» и строительной компании «ЛЭК». О том, как развивается совместный бизнес, о перспективах рынка и его сложностях «Строительный Еженедельник» беседует с Александром Хрусталеvм, генеральным директором «НДВ СПб» (филиал «НДВ-Недвижимость»). ➔

досье

➔ **Александр Хрусталеv** родился 14 декабря в 1970 г. в поселке Новозавидовский (Тверская область). В 1991 г. закончил Тверской государственный технический университет. В 1992 г. работал в компании «Гелиос-эстейт». В 1994 г. выкупил компанию у бывших владельцев. В 1999 г. основал компанию «НДВ-Недвижимость». Семейное положение – женат, двое детей. Хобби – охота, картинг.

– **Компания «НДВ» не так давно на петербургском рынке. Каких успехов удалось достичь за это время?**

– Наши успехи у всех на слуху: стройки нашего партнера, компании «ЛЭК», активизировались. Некоторые объекты сейчас проходят реконструкцию, например, торгово-развлекательный комплекс в ЖК «Лондон Парк». Лишнее доказательство успешности нашей стратегии – повышенный спрос на реализуемые нами объекты. Наш колл-центр фиксирует 300-500 звонков в день. Это очень хороший показатель.

– **Какие проекты представляет ваша компания в Петербурге?**

– Мы представляем объекты крупнейшей строительной компании – ЛЭК, а это сегодня около 20 процентов всего предложения по новостройкам в Северной столице. В нашей ассортиментной линейке есть проекты как эконом-, так и бизнес-класса.

Экономкласс представлен ЖК у метро «Звездная», ЖК «Лондон Парк», жилым домом «Гражданский». Мы понимаем, что для покупателя в этом сегменте важна прежде всего цена, поэтому стоимость квадратного метра у нас начинается от 46 тысяч рублей – это минимальная цена по городу на сегодняшний момент.

Среди комплексов бизнес-класса ЖК «Империал», ЖК «Премьер Палас», ЖК «Граф Орлов», ЖК «Классика». Причем «Премьер Палас» даже ближе к элитному сегменту благодаря локации и видам из окон на Малую Невку и Финский залив. Также мы реализуем один элитный проект – клубный дом «Диадема» в Петроградском районе на улице Профессора Попова.

– **Сколько всего объектов в портфеле компании?**



– В нашем портфеле более 7 миллионов квадратных метров в Москве, Сочи, Санкт-Петербурге. Некоторые объекты выведены на рынок, некоторые находятся в стадии проработки.

– **Какие из них вы считаете наиболее интересными, перспективными?**

– Особо хотелось бы отметить такие жилые комплексы, как «у метро Звездная», «Премьер Палас», «Империал». Это

Александр Хрусталеv: «Ключевой фигурой в компании "НДВ-Недвижимость" является клиент. Каждый наш сотрудник строит свою работу, исходя из этого простого постулата»

объекты с уникальной инфраструктурой и очень хорошим местоположением.

– **В чем основное отличие НДВ от большинства петербургских строительных компаний?**

– Прежде всего, в том, что наша компания не является строительной компанией. Мы – риэлторы. При этом наш подход коренным образом отличается от подхода других риэлторских компаний. В нашей компании функционирует департамент качества, который отслеживает не только качество предоставляемых услуг, но и качество строительства реализуемых объектов. Мы активно работаем с поступающими в реализацию проектами, делаем иногда полную реконструкцию того или иного проекта.

– **Сегодня многие аналитики говорят о подъеме рынка. Ощущаете ли вы это на собственном опыте?**

– Разумеется, увеличивается интерес покупателей к нашим объектам, особенно на квартиры с оптимальным соотношением цены и качества.

– **Насколько выросли продажи (обращения, спрос) с начала нынешнего года?**

– Спрос растет примерно на 15 процентов в месяц. По поводу продаж сейчас не буду раскрывать информацию, полагаю, мы заявим об этом в конце года. Могу только сказать, что если к концу прошлого года мы зафиксировали 7 тысяч сделок по всем рынкам, то в этом году данный рубеж был пройден уже в августе этого месяца.

– **Что дало НДВ стратегическое партнерство с ЛЭК?**

– Мы вышли на новый рынок, имея договор об эксклюзивном партнерстве с крупнейшим игроком данного рынка. Это очень хороший старт, который полностью оправдал наши ожидания.

– **Какие цели НДВ ставит перед собой до конца нынешнего года и на ближайшие годы?**

– Я не буду сейчас заявлять о наших планах. Единственное, что могу сказать, – сегодня все наши усилия направлены на закрепление лидерских позиций в тех сегментах, где мы стали первыми, на освоение новых сегментов и новых рынков.

справка

➔ ООО «НДВ-Недвижимость» создано в 1999 г. Владелец – Александр Хрусталеv. Обороты компании – 2,7 млрд рублей в 2009 г. Штат – более 300 человек.

НОВОСТИ

➔ Фонд имущества продал право аренды на Елисейский магазин на Невском, 56. Три нежилых помещения ушли единым лотом более чем за 21 млн рублей. Договор аренды заключается на 10 лет. Здание включено в перечень объектов исторического и культурного наследия федерального значения. Победитель торгов – ООО «Паритет»; помимо арендных платежей ему предстоит вложить деньги в реставрацию объекта. Список реставрационных работ, представленный КГИОП, – достаточно серьезный.

➔ Компания «Шкода-Сервис» купила участок под строительство автосалона на улице Руставели, участок 1. Площадь участка – 4604 кв. м. Цена продажи (плата за весь срок аренды) – 11,9 млн рублей. Сроки реализации проекта по условиям торгов – 24 месяца, 11 из которых отведены под проектирование.

➔ На Благодатной улице, 50 открылся гипермаркет бытовой техники и электроники «Юлмарт». Это самый крупный магазин сети на территории Петербурга. Он будет обслуживать частных и юридических лиц. Под новый объект в технопарке «Благодатная» арендовано 7220 кв. м. Брокер сделки – компания GVA Sawyer. Договор с ритейлером подписан на 5 лет по фиксированной ставке – 300 рублей за квадратный метр в месяц.

➔ Компания «Монэкс Трейдинг» пополнила ряды якорных арендаторов торгово-развлекательного комплекса GALERIA у Московского вокзала. В торговой галерее объекта разместятся магазины, развитием которых занимается этот ритейлер по системе франчайзинга: M.A.C, Next, Mothercare, The Body Shop, Payless и Justice. Арендваемая площадь всех торговых точек – чуть более 1,5 тыс. кв. м. По словам старшего консультанта отдела по работе с торговыми помещениями компании Jones Lang LaSalle (эксклюзивный консультант по маркетингу и сдаче в аренду площадей ТРК) Станислава Биленя, в настоящее время в аренду сдано более 90% площадей торгового центра.

Малоохтинское Сити

Дмитрий Кирман / Первый высококлассный офисный комплекс формирующейся деловой зоны на Малой Охте достроен. Половина его площадей отведена под штаб-квартиру банка «Санкт-Петербург», остальное – поступило на открытый рынок. ➔



Фото: Владимир Тилес

При этом на различных стадиях по обе стороны Невы находятся еще несколько крупных офисных проектов. Это «Охта-Центр» от ОАО «Газпром», «Септем Сити» от финской SRV, «Невская ратуша», реализуемая ООО «Охта Групп» совместно с «ВТБ-Девелопмент», и др.

Первая банковская

О завершении строительства делового центра «Санкт-Петербург Плаза» на набережной Невы между Новочеркасским и Малоохтинским проспектами, Перевозным переулком и Успенской церковью сообщили в рамках прошедшего в Петербурге международного форума PROEstate-2010. Девелопером проекта выступила инвестиционно-финансовая компания «БСПб», основной инвестор – ОАО «Банк «Санкт-Петербург». Проект создан тандемом архитекторов Евгения Герасимова и Сергея Чобана. Комплекс, включающий три офисных здания, расположен на территории 1,6 га. Его общая площадь составляет 105 тыс. кв. м. В центре разместилась 21-этажная башня, в которой разместится новая штаб-квартира банка «Санкт-Петербург».

Помещения с первого по третий этаж будут ориентированы на обслуживание клиентов, остальные площади займут структурные подразделения организации. По обе стороны от высотки возведены еще два девятиэтажных офисных здания. Именно они поступят на открытый рынок: помещения можно арендовать или купить. В подземной части, расположенной под всем комплексом, расположен паркинг на 148 автомобилей.

По словам генерального директора ИФК «БСПб» Николая Локая, инвестиции в строительство комплекса составили порядка 8 млрд рублей. Окупить эти вложения в компании надеются за 7-8 лет. Как рассказали в Knight Frank St. Petersburg (эксклюзивный брокер проекта), у бизнес-центра уже проявились потенциальные якорные арендаторы, готовые занять в комплексе до 15 тыс. кв. м офисных площадей.

Деловой старт

Эксперты отмечают, что этот объект дал старт развитию территории у Большеохтинского моста, которая впоследствии может стать еще одной деловой зоной города.

В непосредственной близости от «Санкт-Петербург Плаза» на различных стадиях реализации находятся сразу несколько проектов офисных центров. Помимо злополучного «Охта-Центра» здесь планируется возвести комплексы «Септем Сити» и «Невская ратуша». Первый будет построен на двух смежных земельных участках в квартале, ограниченном Магнитогорской и Якорной улицами, проспектом Шаумяна и перспективным продолжением проспекта Металлистов. Проект освоения 8,5 га реализует финская SRV Group. Всего здесь планируется построить около 600 тыс. кв. м торговых, офисных, гостиничных, учебных и общественных площадей. Комплекс получил название «Септем Сити». Он будет реализован в несколько фаз. Общая площадь первой очереди – свыше 100 тыс. «квадратов». В планах девелопера начать активные строительные работы на объекте уже в конце этого года.

Строительство комплекса «Невская ратуша» на противоположном берегу Невы уже началось. Девелопером и заказчиком проекта выступает «Охта Групп», финансовый партнер – банк «ВТБ», инвестор – ЗАО «М». Управляет проектированием и строительством компания «Бовис Ленд Лиз», консультант – Knight Frank St. Petersburg. Контролировать реализацию проекта будет ЗАО «ВТБ-Девелопмент».

В первую очередь на участке площадью 6 га, ограниченном Дегтярным переулком, улицами Моисеенко и Новгородской, будет возведено здание для администрации города площадью около 110 тыс. кв. м, а также два бизнес-центра класса А. Так же как и в случае с «Санкт-Петербург Плаза», архитектурный проект комплекса был разработан мастерскими «Евгений Герасимов и партнеры» и NPS Tchoban Voss GbR. Всего здесь будет построено около дюжины разновысотных (3-8-10 этажей) зданий общей площадью около 350 тыс. кв. м. По экспертным оценкам, реализация проекта обойдется в 700 миллионов. Предполагаемый срок окончания его реализации – 2014 год.

КАРТА РАЙОНА. КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

УВАЖАЕМЫЕ ДАМЫ И ГОСПОДА!

Редакция газеты «Строительный Еженедельник» готовит специальное приложение о Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

В ВЫПУСКЕ:

- Интервью с руководством администрации Красногвардейского района и представителями бизнеса, занимающегося реализацией крупных инвестпроектов на территории района
- Обзор первичного и вторичного рынка жилья: предложение, спрос, цены
- Обзоры рынка коммерческой недвижимости: бизнес-центры, торговые комплексы, гостиницы и др.



Дата выхода спецприложения: 11 октября 2010 года
Дополнительная информация по тел.: 380-15-81, 380-15-83

Проекты делового Сити на Малой Охте



цитата



Мы готовы к сотрудничеству в разработке и внедрении проектов комплексного использования земли, прилегающей к железнодорожным коммуникациям.

Виталий Вотолевский, генеральный директор «Желдорипотеки»



цифра



105 ТЫС. КВ. М

составляет общая площадь делового центра «Санкт-Петербург Плаза»

Узлы роста

Дарья Литвинова / Земельные участки, расположенные вокруг российских аэропортов, железнодорожных и морских вокзалов, в ближайшие 5-7 лет станут наиболее привлекательными объектами для инвестиций в сфере недвижимости и коммерческого использования. ➔

К такому выводу пришли участники панельной дискуссии «Инфраструктура и коммерческое развитие вокруг транспортных узлов» на форуме PROEstate-2010.

Условия привлекательности

Эксперты обсудили, при каких условиях связанные с транспортными узлами проекты могут быть интересны частным инвесторам.

«Объекты недвижимости РЖД интересны частным инвесторам потому, что вокзалы обычно находятся в центре города. Это место, где сходятся огромные людские потоки, и оно является центром притяжения для различных видов бизнеса, в том числе для розницы, – рассказал Виталий Вотолевский, генеральный директор «Желдорипотеки». – Инвесторам также интересны земли в полосах отвода. Они идеально подходят для размещения логистических центров и складов. Третье направление – это бывшие грузовые дворы и промышленные предприятия РЖД. При хорошей локации в центре города на этих территориях можно реализовать крупные проекты, включающие и жилую, и коммерческую недвижимость. В том числе и на принципах государственно-частного партнерства».

По мнению Виктора Контеева, заместителя главы Екатеринбурга, есть два фактора, определяющих привлекательность того или иного региона для инвесторов. «Первый – складывающаяся макроэкономика. Это основной фактор привлекательности инвестиций и дальнейшего развития, – подчеркнул эксперт. – Он предполагает рост промышленного производства, оборота розничной торговли, реальных доходов населения, ввода жилья. Фактор второй – четкое структурирование недвижимости, системный подход к развитию территорий, и в том числе – транспортных узлов, о которых мы говорим. Рассматривать отдельные проекты ГЧП без развития территории в целом нельзя. Инфраструктура формирующихся транспортных узлов должна быть неразрывно связана со всей инфраструктурой, развивающейся в данном мегаполисе. Нельзя отдельно формировать инфраструктуру аэровокзала, железнодорожного вокзала, транспортно-логистического хаба вне сложившейся инфраструктуры региона».

На условиях ГЧП

По мнению Натальи Дятловой, директора Северо-Западного центра компании «КПМГ», государству выгодно привлекать частных инвесторов для реализации крупных инфраструктурных проектов. «Именно государство является ответственным за развитие инфраструктуры, – подчеркнула Наталья Дятлова. – Форма ГЧП подразумевает сохранение контроля государства за этими объектами, право собственности на которые зачастую не передается частному инвестору. Привлечение частного инвестора более выгодно. Так, у частного инве-



Объекты недвижимости РЖД интересны частным инвесторам

стора более интересная экспертиза, он мотивирован сделать проект максимально эффективным образом, более эффективно рассчитывает бизнес-план и расходы по проекту».

Денис Барышников, генеральный директор УК «ВолгаТехно-порт», считает, что задача государства при реализации крупных проектов – создание специальных условий, определение законодательных правил, которые будут действовать длительное время.

Он привел пример – аэропорт Ульяновск-Восточный, где с 2008 года создается особая экономическая зона в соответствии с постановлением Правительства РФ. «Особые экономические условия создаются сроком на 49 лет, – рассказал Денис Барышников. – Также вокруг проекта должна быть создана необходимая инфраструктура, чтобы проект мог успешно развиваться. Помимо офисной и логистической функций есть еще одна сторона, которая обычно успешно привязывается к транспортным узлам, – это техническое обслуживание и ремонт авиационных или морских судов. Это может стать успешным примером нового сотрудничества государства и частного бизнеса».

Эксперты говорили о том, что условием успешной реализации проекта в России зачастую становится мощная политическая воля.

«Проект строительства порта Усть-Луга потому развивается столь успешно, что органы власти и частные инвесторы точно соблюдают взятые на себя обязательства, – рассказал Михаил Бабкин, генеральный директор ОАО «Портжилстрой» (дочернее предприятие компании «Усть-Луга»). – Государство строит в определенные сроки за счет федерального бюджета инфраструктуру, а частные инвесторы – свои объекты. При этом нужно, чтобы инфраструктура не простаивала, а зарабатывала уже в ходе реализации проекта. Компания «Усть-Луга»

длительное время работает в условиях ГЧП, осуществляя строительство морского торгового порта Усть-Луга, призванного стать крупнейшим в Европе, и ведет комплексное освоение территории, прилегающей к порту. Этот проект – уникальный для России, он создается на значительном удалении от мегаполисов, что ведет к созданию дополнительных кластеров, помимо портовой деятельности».

Как рассказал Михаил Бабкин, одновременно со строительством порта идет развитие прилегающей к нему территории. Скоро появится новый населенный пункт для работников порта и сопутствующего бизнеса. Планируется создание логистического кластера, создание кластера отдыха и рекреации на берегу Финского залива, агропромышленного кластера и др.

Борис Мурашов, председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга рассказал о новых проектах на условиях ГЧП. «В Петербурге создается буферная зона, которая очень серьезно ограничит доступ транспорта в центральную часть города. Будут построены семь

транспортно-рекреационных пересадочных узлов. Для реализации этого проекта нам представляется очень привлекательной территория Обводного канала. Мы уже приступили к проектированию и призываем частных партнеров принять участие в этом проекте, – сказал Борис Мурашов. – Очень важно, чтобы частный партнер вошел в наш проект не тогда, когда мы закончим проектирование, а уже сейчас, так как мы готовы учесть интересы частного партнера».

Комплексные проблемы

По мнению участников дискуссии, для того, чтобы проекты вокруг транспортных узлов развивались успешно, необходимо изменить процедуру предоставления земельного участка потенциальному инвестору, сделать более понятной нормативно-правовую базу. «Мы готовы к сотрудничеству в разработке и внедрении проектов комплексного использования земельных участков, прилегающих к железнодорожным коммуникациям, – подчеркнул Виталий Вотолевский. – К сожалению, этого недостаточно, возникает ряд проблем, требующих решения на ином уровне».

«Подготовленных земельных участков сейчас практически нет, – сказал Александр Скасырский, руководитель представительства Ростехинвентаризации – Федерального БТИ в СЗФО. – С чем сталкивается любой инвестор при реализации проекта? Он борется с многочисленными интересантами – собственниками земли. Например, для строительства инфраструктурных объектов Олимпиады в Сочи была проявлена сильная политическая воля – выше некуда. Но с чем столкнулось государство? Собственники земельных участков взвинтили цены. При высвобождении земли под реализацию проектов образовался целый вал проблем. Начались суды. Вопросы приходилось решать через постановления правительства, в ручном режиме. Пока у нас в стране не появится четкого документа (скорее всего, в форме федерального закона), который бы упрощал процедуру получения земельных участков для серьезных, крупных инфраструктурных проектов, эти проекты вряд ли кому-то будут интересны».

Как сообщил эксперт, сейчас специалисты профильных министерств совместно с депутатами Государственной Думы РФ приступили к разработке соответствующего пакета документов. По мнению Александра Скасырского, заинтересованным инвесторам стоит поторопиться, через 10 лет свободных участков вокруг транспортных узлов просто не останется.

ЗАПАДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ПРИБРЕТЁТ

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.



справка о компании

Группа компаний «Балтрос» осуществляет полный комплекс работ – от организации инвестирования до ввода в строй объектов высокой степени

сложности и их эксплуатации. Среди них – жилые районы, инженерные сооружения и сети, объекты социальной, коммунальной и дорожно-транспортной

инфраструктуры. Сегодня ГК «Балтрос» реализует два крупнейших проекта комплексного освоения территорий – «Новая Ижора» и «Славянка».

о проекте

Тип строительства – комбинированное, панельное и кирпично-монолитное
Площадь участка – 220 га
Начало реализации – 2004 год
Высотность зданий – 4-6 этажей
Структура – 8 кварталов
Объем строительства – 1,4 млн кв. м жилья
Количество жителей – 45 тыс. человек
8-й квартал
Площадь квартала – 21 га

Общая площадь жилого фонда – 140 тыс. кв. м
Количество жителей – 4,5 тысячи человек
1-й и 7-й кварталы
Начало реализации – 2009 год
Общая площадь жилого фонда – 320 тыс. кв. м
Окончание строительства – 2011 год
Инфраструктура:
Два детских сада – каждый на 170 мест
Школа – 825 мест

комментарий



Сергей Безкороваиный, руководитель отдела продаж агентства недвижимости «Балтрос»:

– Продажа однокомнатных квартир и студий в «Славянке» уже началась. Сегодня я с уверенностью могу сказать, что жилье такого уровня комфорта никто из застройщиков не предлагает.

Мы не только создаем для наших потребителей удобную среду обитания, но и строим жилье принципиально нового, более высокого стандарта качества. Так, квартиры «Славянки» сдаются с полной отделкой, что является одним из важных преимуществ для покупателей жилья в данном квартале. Для наших клиентов мы подготовили ряд предложений, благодаря которым они смогут оценить все преимущества покупки недвижимости в данном районе. Например, у клиентов ГК «Балтрос» есть возможность забронировать понравившуюся квартиру, а оформить прямой договор купли-продажи и оплатить жилье – непосредственно после сдачи объекта. То есть мы избавляем покупателей жилья от забот: покупая квартиру в «Славянке», они получают полный пакет документов. К тому же мы помогаем осуществить регистрацию приобретенной недвижимости. Нашим клиентам также доступна ипотека: мы сотрудничаем с банком «ВТБ-24» в рамках программы «Ипотека с государственной поддержкой» под 11 процентов годовых и со Сбербанком.



Масштабная стройка

Ярослава Задорина / «Славянка» – один из первых и крупнейших в Российской Федерации проектов комплексного освоения территории в целях жилищного строительства. По словам губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко, он осуществляется в рамках идеологии ухода от уплотнительной застройки. Чем еще уникальна «Славянка», нам рассказал первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин. ➔

– Олег Николаевич, когда начались работы по строительству «Славянки»? По какому принципу под застройку была выбрана именно эта территория?

– К реализации проекта «Славянка» мы приступили еще в 2004 году. Годом раньше наша экспертная группа начала изучение пригодных для комплексного освоения земель

в Петербурге. Как оказалось, в городе таких площадок нет. Подходящую территорию нашли в совхозе «Детскосельский», расположенном в Пушкинском районе. Земля была инженерно неподготовленной, поэтому в течение пяти лет до начала строительства мы занимались подведением к площадке необходимых коммуникаций.

Сегодня водоводы, канализационный коллектор, газопроводы, 14 километров сетей электроснабжения полностью готовы. Работы не прекращались даже в кризис. В том числе была построена частная электрическая подстанция «Славянка» напряжением 220 на 110 киловольт, установленная трансформаторная мощность которой составляет

126 мегаватт. Сейчас она обслуживает «Новую Ижору», в дальнейшем к ней подключат и «Славянку».

– Почему вы в первую очередь занялись проектом «Новая Ижора»?

– С точки зрения девелопмента проект «Славянка» начался раньше, но он более сложный в техническом плане

и потребовал больше времени на проектирование, согласование, подготовку земель, поэтому «Новая Ижора» и развивалась быстрее. Тем не менее к сентябрю 2009 года мы полностью закончили инженерную подготовку территории «Славянки», затратив в общей сложности около 3 миллиардов рублей. Сейчас активно застраиваем первый и седьмой кварталы – это 320 тысяч квадратных метров, работы планируем завершить к концу 2011 года.

– ГК «Балтрос» стал одной из первых компаний в Петербурге, решившихся на комплексное освоение территории.

Считаете ли вы, что именно за таким подходом – будущее?

– Мы строим исключительно комплексно. Это политика компании. Резервы земель для возведения новых кварталов в пределах сложившейся застройки Петербурга исчер-

паны, почти закончились и пятна под уплотнительную застройку. Мы поняли, что надо заниматься принципиально иным бизнесом, а именно вкладывать деньги в освоение крупных земельных территорий. Безусловно, реализация проектов КОТ требует больших затрат, чем строительство отдельного дома. Зато при комплексном освоении застройщик может оптимально спроектировать внутриквартальные инженерные сети исходя из рациональных соображений. Кроме того, соблюдается единство архитектурного стиля при проектировании квартала и реализуется комплексная программа благоустройства территории, что, в конечном счете, отражается на цене квадратного метра и на восприятии проекта покупателями. В каких-то моментах малоэтажное и среднеэтажное (четыре – семь этажей) строительство, несомненно,

цитата



Проект «Славянка» осуществляется в рамках идеологии ухода от уплотнительной застройки к комплексной.

Валентина Матвиенко,
губернатор Санкт-Петербурга



цифра



460 ТЫС. КВ. М

жилья будет построено в «Славянке» в ближайшем году



Жилой район «Славянка»
Ход строительства – август 2010 г.

дороже высотного. Например, из-за протяженности улично-дорожной сети, подземных инженерных сетей и коммуникаций. Но по части позиций такое строительство оказалась дешевле: другие нагрузки – другие фундаменты. Возможность современных технологий позволили строить так, как мы сейчас строим. С 1988 года в городе не велась инженерная подготовка земель, дома подключались к уже имеющимся сетям. Сегодня ситуация изменилась, поэтому решать инженерный вопрос можно только комплексно, когда затраты на инженерии растворяются в больших объемах строительства. В 2004 году мы были одними из первых, на данный момент, насколько я знаю, на город заявлено более 30 крупных проектов, – а это уже тенденция.

– Менялись ли планы по ходу строительства?

– Если рассматривать последний год, то планы корректировались исключительно по срокам. Проект, конечно, не менялся, да и не мог. В нашей стране это сложно. Учитывая масштабы строительства, нами было принято решение о поквартальном проектировании «Славянки». Сейчас ведется строительство первых трех кварталов. Еще два находятся в процессе проектирования. Первый и седьмой кварталы мы финансируем за счет собственных и привлеченных средств, восьмой строится на бюджетные деньги. Почти все жилье в этих кварталах у нас выкупил город и Министерство обороны. Оставшееся поступит в открытую продажу в феврале 2011 года. Сейчас открыто предварительное бронирование. На первом этапе планируется реализовать около 200 квартир

общей площадью более 10 тысяч квадратных метров.

– Чем еще было выгодно сотрудничество с городом?

– Как я сказал, наличие финансовой поддержки со стороны государства дало мощный старт-ап проекта. Сегодня на рынке едва ли существует две-три компании, способные самостоятельно финансировать комплексную застройку больших территорий. Получение бюджетных денег позволяет начать массовое строительство. Нам, например, на эти деньги удастся построить сразу три огромных квартала и избавиться от так называемого «синдрома чистого поля»: застройщику необходимо, чтобы его дома как можно скорее обжили.

– На какую социальную категорию ориентированы ваши квартиры? Предусматриваете ли вы для своих покупателей возможность ипотеки, рассрочки платежей?

– На данный момент цена за квадратный метр составляет 70 тысяч рублей. Сейчас мы предлагаем покупателям однокомнатные квартиры и студии. Хочу отметить, что в эту сумму входит отделка: в квартирах будет установлена сантехника, электроплиты, помещения с высокой влажностью будут облицованы кафелем, полы застелены ламинатом. Мы формируем микрорайоны на основе мирового опыта строительства комфортабельного жилья, взяв за пример стиль жизни в европейских, скандинавских странах. Планируя проект, мы решили предоставить будущим жителям более качественную среду обитания, поэтому мы ориентируемся не на самый дешевый ценовой сегмент. Квартиры будут продаваться по стоимости средней по рынку, но не дешевле. Сегодня мы готовы предложить покупателям интересные варианты по приобретению квартир: через наше агентство недвижимости они могут продать имеющееся жилье. Также у нас есть соглашение со Сбербанком и банком «ВТБ-24». В последнем выдают весьма выгодные рублевые кредиты под 11 процентов годовых.

– В чем уникальность проекта «Славянка»?

– В «Славянке» мы использовали принципиально новые для Петербурга решения в сочетании с лучшими архитектурными традициями. Архитекторы компании расположили здания внутри кварталов так, что они образуют несколько уютных микрорайонов. Особенность подобной планировки в том, что она

исключает сквозные проезды автомобилей через дворные территории. Это позволяет нам обеспечить безопасность и создать комфортные условия для жителей комплекса. Фасады зданий выполнены в модной, современной стилистике с элементами архитектуры «классического» Петербурга. Уникальность «Славянки» и в ее высотности. Район застраивается четырех-пятиэтажными домами. В Европе считается, что именно такая этажность создает наиболее благоприятный эмоциональный фон. За границей люди на 20-м этаже не живут, они там работают. Например, Америка на 80 процентов малоэтажна. Большое значение мы уделяем благоустройству территории. В «Славянке» тщательно продуманы парковочные

Мы сертифицировали эту технологию, прошли все необходимые испытания. Начиная с 2005 года мы внедряем инновации, способствующие повышению энергоэффективности процессов производства и строительства. И мы продолжаем развивать это направление, в том числе при строительстве кварталов «Славянки».

– Чем привлекателен проект с точки зрения инфраструктуры, транспортной доступности, экологической обстановки?

– Жители «Славянки» будут обеспечены всей необходимой для комфортного проживания инфраструктурой. Проектом предусмотрено строительство школ, детских садов, лечебных учреждений, торговых комплексов. В центре

наиболее активно развивается в плане транспортной инфраструктуры, поэтому наиболее привлекателен. Строятся новые дороги, развязки, путепроводы. Рядом со «Славянской» проходят важнейшие транспортные артерии, что позволит легко добраться до исторического центра. Расстояние от центра Петербурга до «Славянки» – 24 километра, от кольцевой автодороги – всего 10 километров.

– Насколько востребованным будет ваше предложение на строительном посткризисном рынке?

– Есть мнение о том, что невозможно продать много жилья (более 80 тысяч квадратных метров в год) в одном районе. Но у нас восемь кварталов, различных по архитектурному решению.

«Славянка» застраивается четырех-пятиэтажными домами. Любой психолог вам скажет, что здания небольшой этажности более комфортны для проживания

места, большая территория отводится под зеленые насаждения, практически в каждом дворе будут созданы рекреационные зоны с детскими площадками, скамейками, благоустройством ландшафтов. Вскоре приступим к строительству пешеходной зоны шириной 90 метров: она будет шире самого широкого проспекта в городе. И все это при сравнительно небольшой плотности населения. Ведь в районе, занимающем 2,2 миллиона квадратных метров, будет проживать всего 45 тысяч человек. Считаю, что все это поможет привлечь покупателей, потому что мы строим относительно недорогое жилье по высоким стандартам качества.

– Используются ли при строительстве новые технологии?

– В этом комплексе мы используем три технологии. Две из них весьма популярные – монолитное и панельное строительство. Наиболее интересен третий вариант: монолитный железобетонный каркас, теплый контур которого выполнен из специальных панелей, произведенных на нашем ДСК «Славянский». Особенность их в том, что деревянный каркас обшит с двух сторон цементно-стружечными плитами, внутри панели – утеплитель.

территории планируется разбить парк площадью 12,5 гектаров. Территория расположена в активно развивающемся Пушкинском районе Санкт-Петербурга. Неоспоримыми преимуществами являются хорошая экология, близость к памятникам мировой архитектуры и дворцово-паркового искусства XVIII века, находящегося на территории музея-заповедника «Царское Село», и прекрасная транспортная доступность нового района. Если рассматривать весь город, то юг Санкт-Петербурга сегодня

Любой потребитель здесь найдет то, что ему понравится. Это новый формат жизни. Его оценят и молодые семейные пары, и люди старших поколений, которым комфорт необходим в силу их возраста. Для покупателя важна надежность застройщика и отсутствие рисков того, что объект не будет сдан. Поэтому мы хотим предложить рынку готовое жилье с качественной отделкой в районе с хорошей транспортной доступностью и экологией, причем не в высотках, а в домах с нормальной средней этажностью. Такого предложения на рынке просто нет. Могу сказать одно: интерес к строящемуся в Пушкинском районе жилью есть.



Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос»

НОВОСТИ

➔ В Петербурге открыт участок третьей очереди Западного скоростного диаметра от площадки автозавода Hyundai до кольцевой автомобильной дороги. Губернатор города Валентина Матвиенко отметила, что открывшийся участок позволит грузовой технике, а также сотрудникам автозавода Hyundai в Петербурге подъезжать к предприятию, не совершая объезд длиной 16 км. Эта часть ЗСД является элементом транспортной развязки, которую планируется ввести в сентябре 2011 года. Завершение работ по строительству всего северного участка ЗСД запланировано на май 2012 года. Напомним, третья очередь ЗСД включает участок будущей трассы от транспортной развязки на пересечении с Богатырским проспектом до транспортной развязки на пересечении с автодорогой Е-18 «Скандинавия». Победителем аукциона на право строительства северного участка скоростной трассы было признано ОАО «Мостостроительный отряд № 19». Стоимость работ – 14 млрд рублей. ЗСД является платной трассой, которая соединит северные и южные районы Петербурга, минуя городскую дорожную сеть. Общая протяженность магистрали – 46,4 км, из них 28 км предполагается проложить внутри плотной застройки города.

➔ Кировском районе Санкт-Петербурга открылась очередная перехватывающая парковка вместимостью 190 машиномест. Новая автостоянка расположена в районе пересечения проспекта Народного ополчения с Ленинским проспектом, вблизи станции метро и железнодорожной платформы «Ленинский проспект». Данная перехватывающая парковка станет седьмой открытой в Петербурге. В 2009 году в Северной столице были открыты две такие автостоянки у станций метро «Академическая» и «Проспект Просвещения» на 50 и 48 машиномест соответственно. Кроме того, были введены две социальные стоянки на Морской набережной и 1-й Советской улице. До конца 2010 года комитет по транспорту намерен ввести еще одну перехватывающую парковку – у станции метро «Парнас» на 250 машиномест.

➔ Совет директоров ОАО «ТЭК-1» рассмотрел итоги выполнения бизнес-плана и инвестпрограммы в первом полугодии 2010 года. Объем производства электрической энергии генерирующими предприятиями компании (без учета ОАО «Мурманская ТЭЦ») за 6 месяцев текущего года составил 14,4 млрд кВт·ч. Выручка ТЭК-1 составила 25,068 млрд рублей, а чистая прибыль – 2,869 млрд рублей. Также совет директоров выслушал отчет генерального директора о ходе выполнения в первом полугодии 2010 года инвестиционной программы. В рамках реализации приоритетных проектов в период с января по июнь компания продолжила комплексную реконструкцию Каскада Вуоксинских ГЭС и строительство новых энергоблоков Южной, Первомайской и Правобережной ТЭЦ. Объем финансирования инвестиционной программы в первом полугодии 2010 года составил 7,576 млрд рублей.

Тоннельный Петербург

Лидия Горборукова / В Петербурге в ближайшие пять лет будет построено не менее десяти автомобильных тоннелей. Об этом на международном форуме «Мир мостов» сообщил Борис Мурашов, глава комитета по развитию транспортной инфраструктуры города. ➔



Фото: Владимир Тилес



Новый тоннель открытого типа появится под Литейным мостом к концу 2010 года

Орловский тоннель, сеть подземных сооружений под Обводным каналом, тоннели под Каменноостровским проспектом, Литейным мостом и Пироговской набережной – это еще не полный список наиболее амбициозных проектов, призванных изменить транспортную инфраструктуру Петербурга.

Сегодня городские дороги не справляются с потоком машин, и, по прогнозам специалистов, темпы автомобилизации Петербурга будут только расти. «Самое актуальное для развития транспортной инфраструктуры Северной столицы – это сооружение автомобильных тоннелей, которые способны разгрузить город и вывести транспортные потоки за пределы исторического центра», – констатировал Борис Мурашов. По его словам, до сих пор тоннели в Петербурге, как правило, проигрывали искусственным сооружениям на поверхности земли – многоуровневым развязкам, мостам. «Однако сегодня уровень тоннелестроения в мире достиг вершин, а потому нашему городу не стоит отставать от передовых европейских стран», – уверен господин Мурашов. Кстати, зарубежные специалисты не скрывают, что в Европе также много проблем с тоннелестроением – наличие сложных грунтов, развитой сети коммуникаций, пересечения с ветками метро. Но современные методы строительства позволяют решить все эти вопросы.

КСТАТИ

➔ В 2011 году закончится строительство автомобильного тоннеля, проходящего внутри комплекса защитных сооружений Петербурга. Длина этого уникального строения составляет 1961 м, включая подземный участок длиной 1189 м и два рамповых участка по 386 м.

Орловский тоннель

Масштабное сооружение соединит центр Петербурга и его северную часть. Строительство этого тоннеля было задумано еще в 70-х годах прошлого века. Тогда, по словам Евгения Черняева, представителя ОАО «ЗСД», был экзотический план пустить тоннель вдоль набережной Невы. Однако этим намерениям не суждено было сбыться. Напомним, соглашение с ООО «Невская концессионная компания» о проектировании, строительстве и эксплуатации Орловского тоннеля под Невой было подписано на XIV Международном экономическом форуме. Его сметная стоимость составляет 44,7 млрд рублей и равными долями распределяется на концессионеров: инвестора, городской бюджет и Инвестфонд РФ. В настоящее время идут подготовительные работы по строительству объекта. «Специалисты решают, каким будет сооружение. Мы приходим к выводу, что строить нужно закрытым способом, так как это наиболее безопасный вариант», – констатировал г-н Черняев. По его словам, проект тоннеля будет готов к середине 2011 года и с этого времени начнется его активное строительство. «Сегодня существуют два основных варианта конфигурации тоннеля. Это строительство двойного сооружения под Невой с полосами движения автотранспорта в двух направлениях либо строительство двухэтажной конструкции», – рассказал специалист. Возможно, что на левом берегу Невы на Смоленскую набережную тоннель будет выходить в виде четырех петлевидных съездов – здесь не возникнет проблем с их сооружением. На правом берегу Невы, на Пискаревском проспекте, потребуется сооружение дополнительной двухуровневой развязки в районе пересечения с проспектом Металлистов. Строительство Орловского тоннеля сопряжено с многими трудностями – в этом месте Нева течет по «смольному колену», а глубина между пра-

вым и левым берегом различается в несколько раз. В связи с этим, по мнению специалистов, должна быть детально проработана методика строительства сооружения.

Проектная пропускная мощность тоннеля должна составить 60 тыс. автомобилей в сутки в обоих направлениях. Расчетная скорость движения по тоннелю сможет достигать 80 км/ч. В каждом направлении будет сооружено по три полосы, 3,5 м каждая. Тоннель предполагается сделать платным. «Впрочем, плату вскоре собираются ввести и на ЗСД», – отметил г-н Черняев.

«Ныряем» под Обводный

Богатым на тоннели по планам специалистов должен стать Обводный канал. Под ним собираются соорудить целых шесть автомобильных переправ. Напомним, опорная сеть магистралей непрерывного движения, создающих буферную зону вокруг исторического центра Петербурга, будет замыкаться как раз на Обводном канале. В связи с этим набережные этого водотока ждет масштабная реконструкция. Развитие территории канала предполагает строительство шести мостов, двух автомобильных развязок, подземных пешеходных переходов и целой сети перехватывающих парковок над акваторией водотока. По словам Анатолия Пичугова, представителя ЗАО «Петербург-Дорсервис», центр города будет взят в кольцо магистральными улицами непрерывного движения. От них будут отходить 15 основных дорог, в узлах которых сформируются транспортные центры. В итоге будет произведена реорганизация маршрутной сети. «Общественный транспорт станет приоритетным для передвижения в центре города, чем личный автомобиль», – уверен специалист. Предварительная стоимость реконструкции набережных Обводного канала составляет 35 млрд рублей.



Борис Мурашов: «Самое актуальное для развития транспортной инфраструктуры Северной столицы – это сооружение автомобильных тоннелей, которые способны разгрузить город и вывести транспортные потоки за пределы исторического центра»

цитата



Мы постараемся сохранить основы советского нормирования и привнести туда опыт зарубежных коллег.

Игорь Шикалов, начальник методического отдела комитета по строительству



цифра



35 млрд руб. –

предварительная стоимость реконструкции набережных Обводного канала

Строим энергоэффективно

Лидия Горборукова / К весне 2011 года комитет по строительству представит на утверждение правительству Петербурга программу по энергоэффективности объектов капитального строительства. ➔

«Сегодня уже готова концепция документа, где мы заложили перечень конкретных мероприятий, показателей, которые в дальнейшем будут детально разработаны в самой программе», – рассказал Андрей Исаев, начальник отдела производства управления капитального строительства и ремонта комитета по строительству Петербурга. По его словам, теперь при проектировании здания будет учитываться и стоимость эксплуатации объекта на определенный период времени, например, 10-12 лет. «В дальнейшем в Петербурге заработает контрольный орган, который будет сертифицировать здания и сооружения на соответствие параметрам энергоэффективности», – добавил г-н Исаев.

Комитет по строительству собирается строить энергоэффективные здания за счет бюджетных средств – сейчас готовится задание на проектирование таких сооружений. Это будут социальные объекты – детские сады, школы, жилые дома. «Однако важно, чтобы не только государство выступало инициатором энергоэффективности, но и частные инвесторы», – подчеркнул г-н Исаев. В связи с этим комитет по строи-

тельству готов выступить техническим заказчиком по энергоэффективным объектам частных инвесторов.

На законодательном уровне эти вопросы будет регулировать новый методический документ.

«Сегодня уже подготовлено техническое задание, которое согласовано со всеми ключевыми комитетами, проектировщиками и крупными производителями строительных материалов», – рассказал Игорь Шикалов, начальник методического отдела комитета по строительству. По его словам, до конца года институт «Ленниипроект» разработает правила, в которых будут установлены более жесткие критерии энергоэффективности, нежели в российском законодательстве. «Мы постараемся сохранить основы советского нормирования и привнести туда опыт зарубежных коллег», – добавил Игорь Шикалов. В документе будут установлены нормы энергоэффективности для всех частей здания – фундамента, стен, окон, систем отопления, вентилирования, систем энергоучета.

Предполагается, что нормы энергоэффективного потребления будут заклады-

ваться еще на стадии проектирования объекта, а контроль за соблюдением этих характеристик будет проходить как во время

строительства, так и после введения объекта в эксплуатацию. Только после этого здание получит сертификат.

По словам Игоря Шикалова, пока непонятно, какой контролирующий орган будет заниматься сертификацией объекта на соответствие стандартам. «По общемировой практике это должен быть единый государственный центр, куда будут входить все городские профессиональные ассоциации», – заключил он. Кроме этого, комитет по строительству собирается разработать программу для переобучения сотрудников.

мнение



Артур Маркарян, генеральный директор компании «СПб Реновация»:

➔ В области энергосбережения должны быть жесткие требования. В Европе совокупные энергозатраты на квадратный метр дома составляют 80 киловатт и они стремятся довести до 40 киловатт, а в России – 280 киловатт. Достичь европейских стандартов можно, снижая теплопроводность стен, крыш, используя новые конструкции балконов и стеклопакетов, наиболее эффективные системы вентилирования в наших зданиях. Для того чтобы в наших домах жилось комфортно и жильцы не платили лишние деньги, во многих случаях можно применять системы автономного теплоснабжения. Компания «СПб Реновация» собирается строить максимально качественное жилье, но имеет возможность серьезно оптимизировать затраты на стройку – именно масштабность наших проектов позволяет сделать это. Кроме того, объемы нашей программы дают большой простор для стратегического партнерства с производителями и поставщиками строительных материалов.

ИРИНА ХАКАМАДА

«ЛИДЕРСТВО В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ»

Мастер-класс

30 сентября в 19.00



Мастер-класс «Лидерство в современном мире» – о том, что значит быть лидером, как узнать свое призвание, как развивать лидерство в себе и поверить в свои силы, что значит ответственность, как строить команду, какой выбрать путь к успеху, как зависит карьера от развития лидерских навыков. Мастер-класс пройдет в камерной атмосфере и рассчитан на 100 человек.

Цена билета: от 5000 рублей

ВЫСТАВОЧНЫЙ КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР
пл. Островского, 11
+7 (812) 312-24-30



**28 сентября 2010 года состоится
общее собрание
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА»**

В повестке:

1. Утверждение дополнений к перечню видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в соответствии с приказом Минрегионразвития России № 294 от 23 июня 2010 г. и внесение изменений в нормативные документы НП «Строители Петербурга».
2. Определение размера взносов в компенсационный фонд НП «Строители Петербурга», вносимых членами партнёрства, уже имеющими свидетельства о допуске к работам по организации строительства или претендующими на их получение и др. вопросы.

Начало регистрации в 15.00

предварительная аккредитация по тел.:
(812) 714-2381, (812) 318-5549, (812) 318-5649, (812) 570-3063

Место проведения: гостиница «Азимут отель», 2 этаж, зал «Советский».
Адрес: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д.43/1.

Дирекция НП «Строители Петербурга»

XI Международная специализированная выставка



ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ

29 сентября – 1 октября 2010

Санкт-Петербург, Манежная площадь, 2

ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ К НАМ!



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

пригласительный билет на www.restec.ru/transport

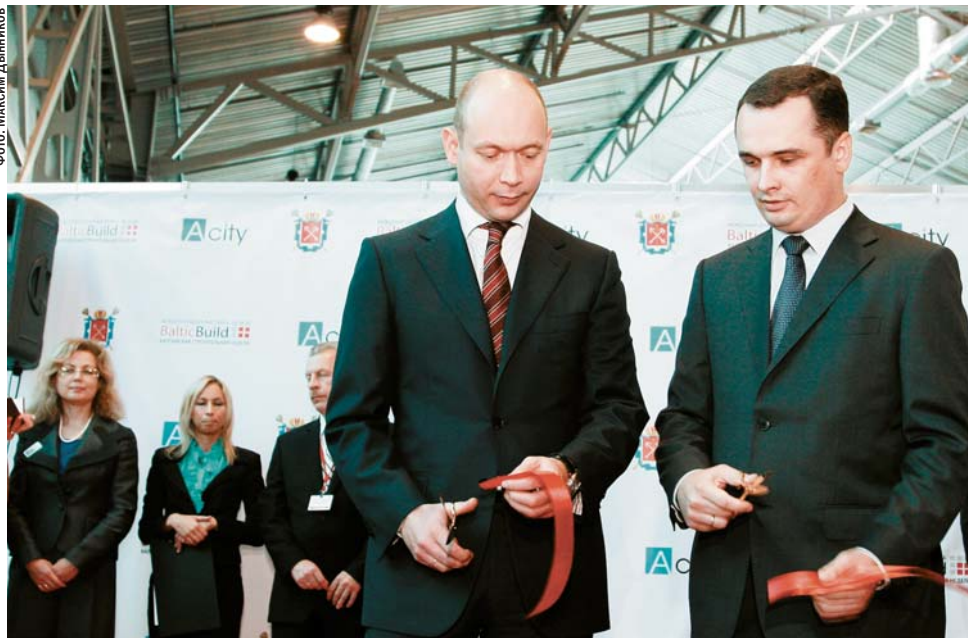
Неделя инноваций

Лидия Горборукова / В Петербурге прошла XIV Международная выставка «Балтийская строительная неделя». По мнению экспертов, мероприятие носило инновационный характер – на выставке были представлены российские и зарубежные компании, продвигающие современные материалы и технологии. ➔

Важная тенденция, отмеченная всеми без исключения участниками и гостями выставки, – это увеличение числа экспонентов по сравнению с прошлым годом. В выставке приняли участие более 250 компаний из Германии, Италии, Украины, Белоруссии, России, Финляндии и других стран.

«Подобные выставки показывают состояние отрасли, задают ориентир для развития, в том числе и в области качества материалов и технологий строительства, дают возможность провести деловые мероприятия, способствуют заключению новых контрактов», – сказал на открытии экспозиции Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Петербурга. Он также добавил, что состояние строительного рынка стабилизировалось и отрасль за очень короткий интервал времени способна увеличить объемы производства. По его мнению, происходить это должно в основном за счет развития современных инновационных технологий. В связи с этим в рамках Балтийской строительной недели при поддержке комитета по строительству Петербурга состоялся конкурс новых материалов и технологий «Инновации в строительстве». На участие в нем подали заявки 70 компаний, которые представили новые строительные материалы, инженерные системы, разработки в области архитектуры, отделки, интерьера, освещения и электротехники, перспективного оборудования и технологий.

В рамках Балтийской строительной недели впервые была организована экспозиция «Промышленность России», состоялся III Международный форум градостроительства, архитектуры и дизайна A.City. На выставке были представлены стенды архитектурных студий, планшетная экспозиция проектов Петербурга и Ленинградской области, работы архитектурных студий и бюро, часть экспозиции была посвящена работе финских архитекторов. Один день выставки посвятили автоспецтехнике, которую продемонстрировали «Карьер А-Тех», «Атлет», «Аспект», «Детали машин», «Марс» и другие.



Виталий Дорогой, специалист по внешнеэкономическим связям ОАО «Красносельскстройматериалы» (Белоруссия):

– Наша компания постоянно участвует в выставке «Балтийская строительная неделя». Предприятие «Красносельскстройматериалы» постоянно работает над усовершенствованием продукции. Мы производим известь, гидравлическую известь, мел, а также асбестовые трубы, которые в основном и идут на экспорт в Россию. Новационным продуктом для нашей компании стал выпуск блоков из ячеистого бетона с системой паз-гребень и карманным захватом. Это европейская технология, которая по-

зволяет расходовать меньше раствора. Блоки могут укладываться и на клей. В последнее время сильно повысились цены на газ и электроэнергию, что не могло не отразиться на повышении стоимости строительных материалов. Мы используем собственное сырье, поэтому нам удается пока избежать резкого повышения стоимости продукции и быть конкурентоспособными.



Роман Яковлев, коммерческий директор компании «ТПК»:

– Компания «ТПК» впервые участвует в Балтийской строительной неделе. На нашей экспозиции представлены анкера Manta Ray, Stingray и Duckbill, дистрибью-

торами которых мы являемся. Мы предлагаем инновационный метод укрепления шпунтовых и подпорных стен, котлованов и траншей, всевозможных конструкций и коммуникаций с использованием анкерных тяг и анкеров, которые отличаются рядом преимуществ: быстрой и простой установкой, низкой стоимостью по сравнению с традиционными видами анкеров и анкерных тяг, высокой несущей способностью и так далее. Кроме этого, на выставке мы представляем один из основных элементов новых технологий систем крепления берегов – пластиковую, особо прочную шпунтовую сваю ПВХ, которая используется как основной защитно-удерживающий барьер. Этот материал является высокотехнологичным и не поддается коррозии, имеет гораздо более эффективные экономические показатели. Шпунт из ПВХ легок в установке, стоит дешевле стальной, а также у него долговечная защита от коррозии.



Алексей Лукконен, начальник лаборатории ПО «Бетоника»:

– Наша компания предложила вниманию посетителей белую самоуплотняющуюся бетонную смесь с крепежным мраморным наполнителем. Это инновационная разработка нашей компании, которую мы начали выпускать в феврале 2010 года. В роли наполнителя мы использовали мраморную крошку, однако материал получился чрезмерно пористым. Тогда мы стали добавлять микрокремнезем – это улучшило текучесть бетона и его техсопротивность. Особенности нового материала в том, что дополнительно подвергать вибрации бетонную смесь не нужно. После отверждения получается ровная поверхность, которая точно повторяет форму опалубки. Это дорогой материал, так как в его состав входят недешевые составляющие – мраморный наполнитель, белый цемент, дорогостоящие пластификаторы. Однако он идеально подходит для реконструкции зданий, особенно в исторической части Петербурга, так как не требует дополнительной штукатурки – поверхность получается идеально ровной и белоснежной. Например, самоуплотняющаяся бетонная смесь применялась для реставрации Главного штаба Эрмитажа.

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
профессиональный информационно-выставочный комплекс

15 лет
успешного опыта работы на строительном рынке

Генеральный директор ПСЦ
Ирина Белинская

В нашем арсенале:
Выставка стройматериалов, проведение презентаций, конференций и других мероприятий, организация профессиональных конкурсов, издание журнала, буклетов и каталогов, виртуальная выставка строительных материалов.

197342,
Санкт-Петербург,
ул. Торжковская, 5,
(812) 324 9997,
(812) 496 5214,
(812) 496 5215,
(812) 496 5216,
adm@infstroy.ru,
www.infstroy.ru

КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
потребителя

РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10 АВГУСТА - 6 НОЯБРЯ

ВЫБЕРИ КОМПАНИЮ, КОТОРОЙ ДОВЕРЯЕШЬ!
ГОЛОСУЙ НА САЙТЕ STROYPROBLEMA.RU

25-26 сентября - интерактивное голосование на **ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

НОМИНАЦИИ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР

ОФИЦИАЛЬНОЕ РАДИО

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

МЕДИАПАРТНЕР



Строительный рынок стабилизировался, отрасль способна увеличить объемы производства за счет развития инновационных технологий.

Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Петербурга



500-600 тыс. куб. м

составляет объем рынка ЖБИ



Александра Смирнова, инженер-технолог компании «Ленстройматериалы»:

– В конкурсе «Инновации в строительстве» мы представили стеновой силикатный блок, который применяется для возведения внутренних несущих межквартирных перегородок. Его использование отличается высокой производительностью процесса строительства, экономией кладочного раствора при монтаже, снижением себестоимости общестроительных работ по сравнению с использованием традиционного кирпича. При такой малой толщине он выдерживает звукоизоляцию до 54 децибелов. Если сравнивать с гипсом, газобетоном, то они при подобной толщине не дают такой звуковой изоляции. Поверхность силикатного блока ровная и не требует после окончания строительства дополнительной штукатурки. Компания «Ленстройматериалы» единственная в Ленобласти производит силикатные материалы. Потому в Северо-Западном регионе это своеобразная новинка.



Василий Капралов, директор по маркетингу компании «БалтКомплект»:

– На выставке мы представляем интересы уральского завода «Тизол», который производит современные системы конструктивной огнезащиты. Нами экспонируются два инновационных продукта – ET Vent и ET «Бетон». При своей минимальной толщине, эти материалы выполняют сразу несколько функций – обладают хорошей теплоизоляцией, имеют высокие огнезащитные характеристики, а также

отличные эстетические данные. Основные их преимущества – это тонкослойность, минимальный вес строительной конструкции, что уменьшает давление на сваи, а также соответствие всем нормам пожарной безопасности. Система конструктивной огнезащиты для железобетона (ET «Бетон») способна 240 минут выдерживать температуру 1000 градусов Цельсия. Система ET Vent позволяет компактно разместить другие инженерные системы.



Альберт Строков, директор производства ЗАО «Ленстройтрест № 5»:

– Мы представляем инновационный строительный модуль «Севел-блок», состоящий из двух пенополистирольных панелей, офактуренных бетоном. Таким образом, у нас получается несъемная опалубка, которая собирается подобно конструктору. Внутри прокладывается арматура, которая заливается бетоном. Получается конструкция любого забора, фундамента, ограждения, с внутренней и наружной стороны не требующая дополнительной отделки. «Севел-блок» имеет очень высокое качество всех элементов, долговечен, обладает высоким сопротивлением теплопередачи и звукоизоляции. 10 июля 2010 года мы получили патент на производство этого строительного блока.



Сергей Афанасьев, генеральный директор ООО «Оптимастрой»:

– В выставке «Балтийская строительная неделя» компания «Оптимастрой» участвует первый раз. Мы предлагаем энерго-

сберегающие светильники как уличного, так и внутридомового освещения. Эти светильники позволяют сэкономить электроэнергию в 3-10 раз в сравнении с обычной лампочкой. В то же время это экологически чистый продукт, так как в отличие от натриевых и ртутных ламп он не требует специальной утилизации. Срок службы светодиодов составляет от 3 до 5 лет. Мы собираемся участвовать в конкурсе по замене старых ртутных ламп на улицах Петербурга на светодиоды. Стоит отметить, что зарубежные компании с большим рвением и вложением финансовых средств подходят к поиску инновационных решений. Например, европейские и японские компании по 10-20 лет выращивали нужные кристаллы для светодиодов. Однако недостаточно вырастить кристалл, нужно создать гармоничную и энергосберегающую композицию внутри светильника. Эта уникальная технология пользуется большой популярностью и за рубежом – например, его у нас покупают немцы.

Андрей Клевакин, менеджер по развитию региона ООО «Боларс-маркетинг»:

– Мы уже более 11 лет выпускаем отделочные материалы. Около трех лет мы производим отделочную штукатурку. На конкурсе «Инновации в строительстве» мы представляли штукатурку «Изиовол – легкая стена». Она очень просто и быстро наносится на стены, в то же время по теплоизоляционным свойствам ничем не уступает минеральной вате и пенополистиролу.

Дмитрий Ермышев, специалист по маркетингу компании «Балтснабкомплект»:

– Наша компания представляет инновационный продукт – стекломатный лист S-Plit. Этот облицовочный материал сочетает в себе такие свойства, как негорючесть, водостойкость, прочность и экологичность при низкой цене и доступной цене. Эти листы рекомендуются как для внутренних, так и для наружных отделочных работ. Благодаря своим свойствам плиты S-Plit не меняют своих линейных размеров под воздействием влаги и смены температур.

Новинки в действии

Екатерина Костина / На прошлой неделе состоялась церемония официального награждения победителей и лауреатов международного конкурса новых материалов и технологий «Инновации в строительстве». Почетных призов и дипломов удостоились 20 компаний.

Победители распределились по трем ступеням. Призы и дипломы третьей степени получили компании «Балткомплект» (конструктивные огнезащитные системы); «Кнауф маркетинг Санкт-Петербург» (негорючая плита «Кнауф-Файерборд»); «Профцемент-Вектор» (электрофильтровая сланцевая зола Zolest-bet); «Брянский завод теплоизоляционных материалов» (огнезащитное покрытие для водосточных труб «Огнемаст ЭкоВент»); «Эколайн» (комплекс сооружений биологической очистки сточных вод серии «Эко-Р»); «Сэт-Продакшн» (террасная доска из древесно-

полимерного композита – «вечное дерево»); «Александровские двери» (стекло «Серебряный штрих»); «Стакковент» (инновационная система отделки и утепления фасадов зданий – вентилируемый штукатурный фасад Stuccovent); «ТПК» (пластиковые шпунтовые сваи из ПВХ); «Алстрой» (травмобезопасное покрытие для детских и спортивных площадок). «Серебра» удостоились компании «Миро Групп» (пробковое напыление «Субертрес», полимерно-битумное покрытие «Жидкая резина», жидкий керамический теплоизолятор «ЖКТ»); «Грундфос» (канализационный насос с функцией AUTOadapt); «Архитектурное бюро Нелидова» (технологии изготовления криволинейных стеновых деревянных деталей и технологии строительства домов с использованием криволинейных стеновых деревянных деталей); «РСК» (стеклопакеты сложной архитектурной формы); «Центр технического

света Ливал» (светильник Emlence); «Метробетон» (железобетонная обделка наклонного хода станции метро «Адмиралтейская»). Лучшими, по мнению жюри, стали компании «Кнауф Маркетинг Санкт-Петербург» (наружная стена «Кнауф»); «Энергоэффективные решения» (абсорбционные холодильные машины Broad); «Оптимастрой» (светодиодные светильники уличного и внутреннего освещения производства компании Ledel); «Аэрогеодезия» (высокоточное лазерное сканирование и трехмерное моделирование в строительстве); «Новые строительные технологии» (мобильные двухнасосные распыляющие установки типа RX для нанесения двухкомпонентных гидроизоляци-

онных систем «Жидкая резина»). Победители получили почетные призы и дипломы. Всей продукции присужден знак «Инновации в строительстве 2010». Награждая призеров, Игорь Шикалов, начальник методического отдела комитета по строительству, отметил, что в течение всего года продукция компаний-победителей будет рекомендована комитетом к реализации в городских инвестиционно-строительных проектах. Он отметил, что все конкурсанты примут участие в бесплатной временной выставке комитета по строительству. «Более того, эти компании автоматически будут номинированы на конкурс «Сделано в Санкт-Петербурге», – заключил г-н Шикалов.

КСТАТИ

С 29 сентября по 1 октября в Петербурге пройдет III Петербургский международный инвестиционный форум, организованный при поддержке правительства Петербурга.

НОВОСТИ

Финская компания «Бетсет» объявила о строительстве второго завода по производству железобетонных элементов под Петербургом на земельном участке площадью 14 га. За пять лет в проект планируется инвестировать 25 млн EUR.

Предприятие будет производить фасадные и внутристенные элементы, колонны, балки, кровельные плиты, товарный бетон. По данным аналитиков, компания «Бетсет» входит сегодня в пятерку крупнейших производителей ЖБИ Скандинавии. В начале нынешнего года финская компания открыла завод в Парголово, в поселке Торфяное. Мощность этого предприятия 100 тыс. кв. м стеновых панелей в год. Помнению руководства «Бетсет», продукция их компании первоначально будет ориентирована на скандинавских строителей, которые активно застраивают Петербург. Среди них: YIT Lentek, NCC, Lemminkainen.

Однако рынок ЖБИ Петербурга и области переполнен качественным и не очень товаром. По данным специалистов, действующие в регионе предприятия полностью перекрывают потребность в железобетонных изделиях. Еще до кризиса многие заводы были модернизированы и увеличили свои мощности. Так, Эльдар Кутыев, директор по развитию ПО «Баррикада», считает, что предложение местных производителей железобетонных изделий в разы превышает спрос. Если раньше объем рынка составлял 800-900 тыс. кубометров, то сегодня цифра сократилась до 500-600 тыс. кубометров. По словам г-на Кутыева, в городе работает около 30 производителей. Крупными игроками на рынке ЖБИ в Ленинградской области являются Обуховский СММК, Бокситогорский и Волховский заводы ЖБИ, а также Гатчинский ДСК, ДСКЗ, ДСК 5, ДСК «Блок», «СИБ-Центр» и ПО «Баррикада». Год назад был закрыт Тосненский строительный комбинат (ТСК) в городе Никольское, выпускавший стеновые материалы. Приостанавливали свое производство в связи со сложностями сбыта железобетонный завод «Стройдеталь», Сертоловский завод КЖБИ-211. При этом в 2009 году был открыт завод строительных материалов «Цемсис». Появилось новое производство железобетонных изделий в Гатчинском районе Ленобласти. Завод принадлежит группе компаний «СУ-155» и производит железобетонные панели. В 2010 году мощность завода планируется довести до 300 тыс. метров жилья в год.

Группа компаний «Реалит» – производитель алюминиевых профильных систем для светопрозрачных фасадов – начала производство стационарных офисных перегородок. Для сборки каркаса новой системы используются стальные уголки на самонарезающих винтах, которые соединяют между собой стойку с ригелем конструкции. Использование нивелировочного профиля для сборки конструкции позволяет компенсировать неровности перекрытий. Это достигается за счет дополнительной вставки, регулирующей уровень высоты.

Александр Вахмистров: «Мне интересно создавать систему»

На прошедшей 10 сентября 2010 года в Санкт-Петербурге Окружной конференции представителей строительных СРО Северо-Запада делегаты абсолютным большинством голосов выбрали кандидатом на пост президента Национального объединения строительных саморегулируемых организаций Александра Вахмистрова – в настоящее время генерального директора и председателя правления ОАО «Группа ЛСР», председателя Общественного совета при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам деятельности саморегулируемых организаций города в сфере строительства, в недавнем прошлом – вице-губернатора Санкт-Петербурга, отвечавшего в Правительстве города за строительный блок. Кто станет президентом и кто войдет в Совет нацобъединения, покажет Всероссийский съезд строительных саморегулируемых организаций 30 сентября 2010 года, а сегодня Александр Вахмистров излагает свой взгляд на систему саморегулирования, на деятельность Национального объединения и на задачи, стоящие перед отраслью. ➔

– Александр Иванович, на окружной конференции Ваша кандидатура была выдвинута на должность президента и члена Совета Национального объединения строительных СРО. Насколько мы понимаем, для Вас это выдвижение было новостью, так как в это время Вы находились в отпуске и участие в этой конференции принять не могли. Как Вы отреагировали на инициативу региональных строителей?

– С одной стороны, было очень приятно проявленное доверие. Значит, все, что делал до сих пор, – правильно. С другой – очевидно, что это большая ответственная работа. Но честно признаюсь: мне всегда было интересно создавать систему. А система, на мой взгляд, это как раз то, чего сегодня так не хватает новорожденному институту саморегулирования. Поэтому я и дал свое согласие на выдвижение моей кандидатуры. Тем более что в Петербурге, по оценке многих других регионов России, такой систематизированный подход внедрить удалось.

– Что Вы под этим подразумеваете?

– Как правило, отдельно взятому СРО сложно продвинуть те или иные идеи даже на региональный, не то что федеральный уровень. В этом вопросе важна консолидация мнений и позиций.

Кроме того, как показывает опыт и простой здравый смысл, невозможно результативно регулировать процессы, связанные с одной отдельно взятой сферой. Поэтому в интересы влияния любого строительного СРО входят объединения из смежных областей, в том числе производителей строительных материалов, страховых компаний, финансовых институтов, учебных заведений, специалистов в области технического и нормативного регулирования. Вряд ли кто-то будет спорить, что, например, качество любой стройки зависит и от поставляемых на нее материалов, а нужное количество специалистов необходимой квалификации напрямую связано с работой учебных организаций и, не побоюсь этого слова, пропагандой тех или иных профессий: ведь если учебные заведения в принципе не готовят, скажем, каменщиков, как застройщик сможет обеспечить свою стройку таким сертифицированным персоналом? Только за счет самостоятельного обучения и сертификации, что несет дополнительные затраты бизнесу. Либо за счет пе-



реманивания специалистов у своих коллег, что также, в итоге, несет затраты, так как провоцирует неоправданный рост зарплат.

Также крайне актуальный вопрос – это создание баз данных недобросовестных подрядчиков. Уверен, что с этой головной болью сталкивались очень многие строители. Как правило, это всегда удар по деловой репутации и кошелек застройщиков. Насколько удалось бы снизить риски строителей, если бы этот информационный вакуум был преодолен и велась постоянно обновляемая база таких организаций!

Вот в этих целях мы и создали в Санкт-Петербурге, при Правительстве города, Общественный совет по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства, который и призван решать все эти задачи: консолидация позиций, информационный обмен, влияние на смежные сферы, диалог с властью. Этот Общественный совет по распоряжению Губернатора Санкт-Петербурга был создан летом 2009 года, и этим же распоряжением я был назначен его председателем.

– Что в Вашем понимании система применительно к национальной СРО?

– Я не зря подробно остановился на тех задачах, которые сегодня решает Общественный совет СРО в Петербурге, так как, на мой взгляд, он может стать прототипом необходимой системы, частью – акцентирую ваше внимание на этом слове – частью

которой призвано являться Национальное объединение.

Почему частью? Да потому, что Национальное объединение не должно становиться дублером одного из министерств и ведомств. Если это происходит, это отнюдь не та идеология, которую закладывало государство, начиная такую реформу. И, разумеется, это не то представление о СРО, которое я сразу поддержал. На мой взгляд, главное, что необходимо и чего все ждут, – чтобы нацобъединение сумело нащупать нужный баланс: с одной стороны, представляя интересы строительного бизнеса, с другой – учитывая интересы государства. Это – не простая функция, наиболее эффективно справиться с которой сможет та команда, которая имеет «объемный» опыт работы – как в органах власти, так и в бизнесе. Это позволит нацобъединению соответствовать тем запросам, которые сегодня выдвигают и бизнес, и власть.

– Какие основные задачи, на Ваш взгляд, должно решать это объединение?

– Первое – это законодательная и нормотворческая инициативы, а также информационная объединяющая функция, которая позволит консолидировать видение на различные вопросы всех или большинства региональных СРО. На мой взгляд, это чрезвычайно важно, так как именно это поможет учитывать инициативы снизу, которые, в свою очередь, должны стать основой законодательных инициатив нацобъединения. Параллельно с этим нацобъединение должно отслеживать и принимать, совместно с региональными СРО, участие в экспертизе законопроектов, которые продвигаются не строительным сообществом, – а ведь ни для кого не секрет, что порой инициативные законы носят либо сырой, либо лоббистский характер в интересах одной либо пула компаний. Поэтому участие в экспертизе позволит создавать взвешенные нормативные акты, лишенные особых пристрастий и способные учитывать как интересы ответственных участников строительного рынка в целом, так и государства, и наших граждан.

Второе, без чего отрасль сегодня просто задыхается, – это разработка техрегламентов. При этом, я считаю, если заглядывать в завтрашний день, работать и на будущий успех, такие регламенты

сразу должны учитывать опыт европейских стран.

Недостатком сегодняшней системы регулирования является отсутствие многих норм, а те, что есть, – переписаны с советских СНиП и ориентированы на устаревшие технологии и материалы. Поэтому сегодня все техрегулирование нужно двигать как можно ближе к регламентам мирового рынка, прежде всего европейского. Конечно, просто взять европейские стандарты, перевести на русский язык и слепо применять – не получится, но причислять их под российские СНиП тоже неправильно. Тут речь не только о строительных нормах, их-то как раз можно применить, и западные расчетные схемы и строительная механика едины для всех, законы механики никто не отменял. Тут еще много нормативов других ведомств – санитарных норм, требований по инсоляции, пожарных нормативов. Это целый комплекс проблем, и быстро решить их не получится. Но идти надо по этому пути – синхронизируя западные строительные стандарты с требованиями других российских ведомств.

Третье – я считаю, что СРО, наряду с Ростехнадзором, могли бы взять на себя и ряд надзорных функций. Сегодня таким организациям уже предоставлено ответственное право выдачи допусков для работы на рынке, что само по себе предполагает детальную проверку. Так неужели СРО не справятся с частичными контрольными функциями?

Четвертое – не менее важное – то, о чем я говорил выше, – это создание единой национальной базы данных, как компаний,



Недавно один из информационных порталов – Политическая экспертная сеть Кремль.орг – дал Александру Вахмистрову такую характеристику: «Профессиональный строитель, администратор с многолетним стажем, специалист, выстроивший в Петербурге один из немногих системно работающих институтов саморегулирования, он является идеальной кандидатурой, способной примирить разбушевавшиеся страсти на строительном рынке».

Система, на мой взгляд, это как раз то, чего сегодня так не хватает новорожденному институту саморегулирования.

Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», председатель Общественного совета по вопросам деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга

заслуживших хорошую репутацию на строительном рынке, так и безответственных подрядчиков: в рамках регионов и России в целом.

Также, на мой взгляд, Национальное объединение должно инициировать новый подход и к проведению конкурсных процедур: со временем закупки должны осуществляться в соответствии с международными стандартами, когда приоритетными становятся не только стоимость исполнения работ, но и квалификация участников конкурсов, качество предлагаемых услуг, деловая репутация компании.

– Столь глобальные задачи потребуют, по-видимому, не менее глобально-го финансирования?

– Если вы о бюджете нацобъединения, вокруг которого сегодня много споров, то я считаю, что подход может быть только один и очень простой. Очевидно, что для того, чтобы нацобъединение успешно решало поставленные задачи, необходимо создать аппарат, состоящий из высококвалифицированных специалистов в области строительства, сбора данных, аналитики, юриспруденции, лоббирования, экспертов по экономическим вопросам и так далее. Конечно, все это фонд заработной платы, который формирует расходную часть. Но, во-первых, на мой взгляд, достижение целей все же требует средств. Во-вторых, очевидно, что это не могут быть запредельные суммы. В-третьих, весь бюджет такого нацобъединения в принципе должен быть прозрачен, вплоть до публичной отчетности (сегодня я возглавляю публичную компанию международного масштаба и очень хорошо понимаю, что это значит). И, в-четвертых, можно со временем разработать и ввести, как принято в западной практике, некие стандарты оценки работы каждого сотрудника, что, на мой взгляд, будет справедливо: если нацобъединение нанимает специалистов на собранные от региональных СРО средства, кому, как не им, оценивать профессиональный результат.

– Александр Иванович, уверены, что нашим читателям будет интересен Ваш опыт, в том числе в строительстве.

– Биография моя проста и абсолютно открыта. Так уж получилось, что все, что я делаю, всегда связано со стройкой. До того, как я пришел в Администрацию Санкт-Петербурга и начал выстраивать стратегию развития строительной отрасли города, работал конструктором и мастером участка, руководил строительным управ-

лением Главзапстроя и строительными компаниями. Строительство – главное дело моей жизни... Именно поэтому в июне этого года я принял предложение возглавить Группу ЛСР – объективно самую крупную компанию в Петербурге и одну из крупнейших в строительной отрасли в России.

– У вас – колоссальный опыт работы в строительной отрасли и в органах власти. Какими результатами Вы гордитесь особенно, что считаете своими главными достижениями?

– Я пришел в Администрацию Санкт-Петербурга в 1994 году. В это время в городе строилось 640 тысяч квадратных метров в год. И, по сути, ничего не было – даже порядка распределения земли. Во власть меня приглашал тогда еще мэр Петербурга Анатолий Собчак, мы с ним были хорошо знакомы. Помню, один из его подчиненных мне говорил: «Бюджет есть бюджет, но тебе все инвесторы должны отдавать свои деньги, а ты будешь на них строить». Я тогда посмеялся и ответил, что никто из инвесторов мне своих денег отдавать не будет, потому что инвестор – это инвестор, и наша задача – создать схему, по которой он сможет получать землю и чувствовать хоть какие-то гарантии. И начал с того, что инициировал создание Управления инвестиций. Я был его первым директором. Это серьезная веха моей карьеры, которая позволила проводить инвестиционные процессы осмысленно и по понятным всем правилам.

В январе 1996-го я возглавил ГУ «Центр по работе с кредитами банков». Идеология этого учреждения была следующей: комплексно развивать территории за счет привлекаемых кредитных средств. Уже тогда мы начали реализовывать идею земельных торгов инженерно подготовленных на эти деньги территорий. С гордостью могу сказать, что тогда в Петербурге состоялся первый в России земельный аукцион.

В 2000 году меня пригласили на работу председателем Комитета по строительству, вице-губернатором Санкт-Петербурга. Была поставлена задача развернуть строительство в Петербурге. На тот момент в городе строили около 1 миллиона квадратных метров в год. Жилья не хватало, его и сейчас, по европейским меркам, у нас не хватает. Основная задача была активизировать строительство: жилищное, коммерческое... любое. Если посмотреть статистику тех лет по вводу или начатым стройкам, думаю, можно сказать, что с этой задачей справились: начали

35 лет –

стаж работы Александра Вахмистрова в строительстве



Недавно я посчитал, что за время моей работы в Петербурге построено свыше 15 миллионов квадратных метров жилья – это каждая седьмая квартира в городе

появляться новые жилые объекты, новые торговые комплексы.

В 2003 году, когда на пост Губернатора Петербурга пришла Валентина Матвиенко, она задачу активизации строительства не просто поддержала, но и подняла планку строительных объемов еще выше. Неслучайно в те годы появился лозунг: «Если город строится – значит город живет!». В этом лозунге есть своя философия. Любимый город, как и человек, – живой организм, поэтому он обязательно должен развиваться. Должны строиться новые объекты, не только жилые, но и социальные; заводы, фабрики, объекты культуры, спорта. Недавно посчитал, что за время моей работы в Петербурге построено свыше 15 миллионов квадратных метров жилья – это каждая седьмая квартира в городе. А если сравнить объемы строительства коммерческой недвижимости, то там все 90 процентов площадей были построены за эти годы. Мы вышли на европейские стандарты, а во многих районах города даже их превзошли.

Следующим этапом стало законодательное урегулирование градостроительного развития Санкт-Петербурга. Мы начали заниматься генпланом, и я возглавлял рабочую группу. Долго думали, спорили, как создавать генплан, – ведь не было никаких

целевых показателей. И пришли к выводу, что нужно ориентироваться на европейский опыт. Например, по жилью это должны были быть 35-40 квадратных метров на человека. Мы проанализировали порядка 200 городов Европы и Америки. Помню, меня поразил Вашингтон, где на человека приходится более 60 «квадратов». Для сравнения, когда мы делали генплан, в Петербурге на человека приходилось всего 18 квадратных метров. Такой огромный был разрыв.

В 2005 году генплан был принят – это был первый генплан в России. Затем пошли Правила землепользования и застройки, Закон о зонах и режимах. Убежден, что законы в области градостроительства являются основой успешного развития Петербурга.

В 2009 году мне было поручено возглавить Администрацию Губернатора Санкт-Петербурга. Это абсолютно другая работа, напрямую не связанная со строительством: административная реформа, создание многофункциональных центров, разработка административных регламентов и так далее.

Когда приходил в Администрацию Санкт-Петербурга, даже и не предполагал, что задержусь здесь на 16 лет. Но, повторюсь, мне всегда интересно создавать систему.



Новые правила требуют корректировки

Дарья Литвинова / Участники практической конференции «Деятельность строительных и проектных организаций в изменившихся условиях саморегулирования» обсудили влияние № 240-ФЗ на изменение правил саморегулирования. ➔

Организаторами конференции выступили Санкт-Петербургский Союз строительных компаний, СРО НПКСК «Союзпетрострой-Стандарт», СРО НПП «Союзпетрострой-Проект».

Изменения – раз в год

Федеральный закон № 240-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс» был принят 27 июля 2010 года. Участники конференции попытались выработать практические рекомендации СРО и их членам по реализации нового закона.

В мероприятии приняли участие руководители и специалисты профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга, общественных бизнес-сообществ, органов государственного строительного надзора и экспертизы, руководители строительных и проектных компаний.

Они обсудили важность законодательно установленного порядка создания национальных объединений в строительном комплексе России, так как ныне действующие объединения не в полной мере выпол-

няют свои основные функции поддержки строительного комплекса и поддержки его интересов, в том числе не оказывают необходимой помощи на решение проблемной ситуации, сложившейся в строительном комплексе страны.

На конференции было отмечено, что ФЗ № 240 содержит целый ряд недостаточно проработанных положений, требующих детализации и корректировки. Также было высказано мнение, что органы государственной власти неоправданно часто изменяют правила саморегулирования, что существенно осложняет работу саморегулируемых организаций и становление самого процесса саморегулирования. «В течение одного года Минрегионразвития издало три приказа, изменяющих и дополняющих Перечень видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, – отметил вице-президент, директор Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Лев Каплан. – Целесообразно просить Минрегионразвития вносить какие-либо изменения в Перечень работ, влияющих

на безопасность объектов капитального строительства, не чаще чем раз в год (в начале года), чтобы не создавать необходимость созыва внеочередных собраний саморегулируемых организаций».

Уточнить градацию

Законом установлены новые минимальные требования по взносу средств в компенсационный фонд для лиц, которые выполняют функции генеральных подрядчиков, генеральных проектировщиков. Сейчас установлена градация, компенсационные взносы нужно доносить в зависимости от объема работ. Причем в законе сказано, что стоимость проектной документации определяется по одному договору конкретного объекта капитального строительства, исходя из планируемого объема работ на этом объекте.

По мнению участников конференции, этот вопрос в законе не проработан: необходимо внести изменения в принятый закон в части градации минимальных размеров взноса в компенсационный фонд

и уточнить порядок выбора договора, на основании стоимости которого определяется размер дополнительного взноса. Также необходимо уточнить порядок контроля этих договоров со стороны СРО, а также возможность изменения взноса при уменьшении планируемой стоимости или отсутствия подобных договоров в дальнейшем. В уточнении нуждается и порядок использования и восстановления компенсационного фонда в случае наступления субсидиарной ответственности.

Кроме участников мероприятия предложили внести изменения в принятый закон в части требований по профессиональному составу компаний, а именно скорректировать требования к компании о наличии по месту основной работы не менее пяти работников с высшим профессиональным образованием и стажем работы по специальности не менее 5 лет. Указанное требование, скорее всего, окажется непосильным для ряда предприятий малого и среднего бизнеса – управляющих и инжиниринговых компаний, осуществляющих функции заказчика или генерального подрядчика.

Год в новых условиях

Ярослава Задорина / 18 сентября одно из активно развивающихся некоммерческих партнерств Петербурга – НП «Экспертные организации электроэнергетики» – отметило год своей деятельности в условиях саморегулирования.

Отраслевым ядром организации являются компании, выполняющие проектные работы в области электроэнергетики. Мы заинтересовались у членов Экспертного совета – коллегиального органа управления партнерства, с какими итогами подошло партнерство к своей годовщине, что планируется на ближайшую перспективу, какие направления деятельности стали наиболее важными в переходный период.

Андрей Заир-Бек, генеральный директор АНО «Лабораторные испытания»:

– Стратегическое значение электроэнергетики в экономике России делает важным создание условий для устойчивого развития этой отрасли. Поэтому главным достижением партнерства за прошедший период я бы назвал консолидацию в наших рядах большого числа профессионалов в области проектирования объектов электроэнергетики. Это позволило нам объединить интеллектуаль-

ный потенциал для выработки эффективных решений задач проектирования в области электроэнергетики. Мы не остались в стороне от одного из важных событий этого года – IV Всероссийского съезда СРО проектировщиков. Он показал, что наше понимание основных проблем в области проектирования совпадает с общим.

Прежде всего необходима модернизация нормативной базы в области проектирования, а также эффективное взаимодействие сообществ проектировщиков с органами государственной власти.

Андрей Зыков, генеральный директор ООО «Славянская энергосетевая компания»:

– Важным достижением нашей организации является то, что подавляющее большинство наших участников – это профессиональные проектные организации, которые дорожат своей репутацией и качественно выполняют обязательства перед заказчиками. При этом оборот и численный состав компаний самый различный – самое малое предприятие имеет в штате троих человек, а самое крупное – более 500. Главное, что нас объединяет, – это желание работать профессионально, качественно и в цивилизованных рыночных условиях. И в этом отношении мы планируем обширную деятель-

ность по взаимодействию с законодательными и нормотворческими органами, ключевыми заказчиками нашей отрасли, контрольными и надзорными организациями. Другими словами, будем по мере возможностей создавать благоприятные условия для развития бизнеса наших участников.

Владимир Корнев, генеральный директор ОАО «Энергоучет»:

– За год работы некоммерческое партнерство выполнило свои основные задачи: зарегистрировало участников, подготовило пакет документов для вступления в систему СРО, выдало допуски, организовало деятельность комитетов. Сейчас самая важная задача – продолжить методическую поддержку членов СРО. Все саморегулируемые организации в свое время столкнулись с информационным голодом, не в полной мере налажен контакт между СРО и ее членами. Сейчас наше некоммерческое партнерство взяло эту проблему на вооружение. И в ближайшее время мы начнем получать более подробный пакет документов о работе в рамках саморегулирования. Мы знаем, что было не до этого, нужно было понять, как перейти на новую систему. В том числе будет увеличиваться и численность членов нашей СРО, продолжится ра-

бота над повышением авторитета нашего НП как в регионе, так и в России в целом.

Василий Лаппо, генеральный директор ООО «Электросервис»:

– Мы четко убедились в том, что наше некоммерческое партнерство является единственным в Петербурге, имеющим энергетический уклон. В нем зарегистрировано уже около 100 организаций, непосредственно влияющих на энергетическое развитие страны в целом. На протяжении первого года мы проверяли своих товарищей на прочность, как это требовалось в рамках перехода на

ставителями. Что касается проблем, с которыми сталкивается институт СРО, то я отмечу ряд нелогичных требований. Мы столкнулись с тем, что нам невозможно получить разрешение на определенный вид работ, если в штате нет аттестованного специалиста в этой области. В результате мы раздуваем штат.

Николай Плюсин, директор ООО «Энергосоюз»:

– Не могу сказать, что первый год работы нашего некоммерческого партнерства в условиях саморегулирования был простым. Но, несмотря ни на что, нам удалось достичь многого:

дая саморегулируемая организация отвечает компенсационным фондом. К сожалению, систему СРО не обошли мошенники. Так называемыми коммерческими саморегулируемыми организациями активно продавались допуски. Надеюсь, в перспективе на законодательном уровне будут учтены в том числе и эти недочеты.

Михаил Монахов, генеральный директор ООО «НИИЦ»:

– На первом этапе развития нашего некоммерческого партнерства были решены все организационные вопросы, доступным стал опыт работы

Главное достижение партнерства – консолидация в наших рядах большого числа профессионалов

новые условия. И я с гордостью говорю, что все члены нашей СРО показали исключительно свои сильные стороны. В том числе благодаря ответственному отношению к делу мы держимся на плаву. Наиболее важным направлением деятельности СРО считаю развитие института негосударственной экспертизы. В нашем НП зарегистрированы четыре организации, которые работают в этом направлении. Эта работа очень важна, так как помогает избежать ошибок в проектной документации. Знаю, что Минрегион планирует уравнивать участников с государственными пред-

мы сплотились как единый коллектив и готовы прийти другу другу на помощь, мы вникли в нюансы нового процесса. Если сначала наша активность была в районе 50 процентов, то сегодня я могу сказать, что наши силы задействованы на 90 процентов. Конечно, мы привыкли работать по лицензиям, но время требует новых решений. Государство передало свои полномочия СРО, теперь они осуществляют контроль над деятельностью своих членов в области соблюдения ими технических регламентов. За недобросовестных участников строительного рынка каж-

других организаций, входящих в СРО. Сейчас идет завершающий этап формирования всех механизмов саморегулирования, поэтому больше внимания следует уделять информированию участников этого процесса. Основная проблема, с которой мы сталкиваемся уже на протяжении долгих лет работы, – это растянутые сроки согласования проектной документации. В настоящее время создание проекта занимает в три раза меньше времени, чем его согласование в разных инстанциях, хотя подготовка проекта – это процесс более трудоемкий.



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

25-26 сентября ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

Вход и все консультации специалистов – БЕСПЛАТНЫЕ

ВЫСТАВКА (арена Ледового дворца)

На выставке вашему вниманию будет предложен широкий спектр услуг на рынке жилья, которые предоставляются строительными, банковскими, риэлторскими и другими организациями.

КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ ЦЕНТРЫ (2-й этаж)

- Рынок готового жилья
- Рынок строящегося жилья
- Загородная недвижимость
- Государственные жилищные программы
- Финансовые услуги
- Коммерческая недвижимость
- Ремонт. Отделка. Интерьер
- Трудоустройство и подбор кадров

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ И ПРЕЗЕНТАЦИЙ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

25 СЕНТЯБРЯ (СУББОТА)

Зал № 1, арена Ледового дворца

Время	Тема семинара	Организатор
12.00-14.00	«Права и возможности граждан по участию в государственных жилищных программах»	ГК «Бюллетень Недвижимости»
14.00-15.30	«Цены на рынке жилья: текущее состояние и прогноз»	
15.30-17.00	«Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения»	

Зал № 4, 2-й этаж

Время	Тема семинара	Организатор
12.00-13.00	«Дольщик в законе: права и обязанности»	Газета «Строительный Еженедельник»
13.00-14.00	«Контурь завтрашнего рынка. Прогноз развития конъюнктуры на рынке коттеджных поселков»	Журнал «Пригород»
14.00-15.00	«Как улучшить жилищные условия?»	ГК «ЮРИНФО»
15.00-16.00	«Межрегиональные сделки с недвижимостью с использованием жилищных сертификатов, ипотечных кредитов, обмена»	Северо-Западная палата недвижимости
16.00-17.00	«Возможности BN.ru для продавцов и покупателей квартир»	БН.ру

ПРЕЗЕНТАЦИИ, зал № 2, арена Ледового дворца

- 12.30 «Работа на рынке недвижимости: выгодно и престижно». Презентация Агентства недвижимости «Амира-Н»
 13.00 «Готовые рецепты приобретения квартиры». Презентация ЗАО «Ленстройтрест»
 13.30 «Профессия риэлтора: взгляд изнутри». Презентация Агентства недвижимости «Итака»
 14.00 «Презентация корпорации «Адвекс-недвижимость»
 14.30 «Новые проекты в сегменте эконом-класса. Квартальная застройка от ГК «ЦДС». Квартиры серии «БК-стандарт». Презентация Группы компаний «ЦДС»
 15.00 «Жилой комплекс Славянка»: новый проект компании «Балтрос». Презентация Группы компаний «Балтрос»
 15.30 «Новый сезон на строительном рынке: прогноз развития после летнего затишья». Презентация ЗАО «Строительная компания «ТЕМП»
 16.00 «Новые информационные технологии для регистрации сделок с недвижимостью». Презентация компании «Единый центр документов»
 16.30 «Жилой комплекс Князь Александр Невский». Презентация Строительной компании «РосСтройИнвест»

26 СЕНТЯБРЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

Зал № 1, арена Ледового дворца

Время	Тема семинара	Организатор
12.00-13.30	«Новостройки: рекомендации по покупке строящегося жилья»	ГК «Бюллетень Недвижимости»
13.30-15.00	«Квартиры и комнаты: рекомендации по покупке, продаже и аренде жилья»	
15.00-16.30	«Дома и коттеджи: рекомендации по покупке загородной недвижимости»	

Время	Тема семинара	Организатор
12.00-13.00	«Как обеспечить безопасность сделок с жилой недвижимостью»	Санкт-Петербургская палата недвижимости
13.00-14.00	«Жилая недвижимость в кредит. Обзор кредитных программ на первичном и вторичном рынках недвижимости Петербурга»	Санкт-Петербургская палата недвижимости
14.00-15.00	«Рынок новостроек без скобок и кавычек»	Газета «Недвижимость и строительство Петербурга»
15.00-16.00	«Рента для старшего поколения под защитой государства»	ГУ «Горжилобмен»

ПРЕЗЕНТАЦИИ, зал № 2, арена Ледового дворца

- 12.00 «Новые информационные технологии для регистрации сделок с недвижимостью». Презентация компании «Единый центр документов»
 12.30 «Как совместить желания и возможности при покупке квартиры». Презентация Холдинга «ЛенСпецСМУ»
 13.00 «Квартиры в новостройках Петербурга от 46 000 руб./кв. м». Презентация компании «НДВ СПб»
 13.30 «Новые проекты в сегменте эконом-класса. Квартальная застройка от ГК ЦДС. Квартиры серии БК-стандарт». Презентация Группы компаний «ЦДС»
 14.00 «Жилищные кредиты Сбербанка России». Презентация Северо-Западного банка Сбербанка России
 14.30 «Новый стиль загородной жизни в Марининской усадьбе» как альтернатива городскому жилью». Презентация компании ООО «Би Хай Инвест»
 15.00 «Новые проекты компании «Строительный трест» - жилой комплекс «Адмирал Нахимов» и жилой комплекс Золотое сечение». Презентация ЗАО «Строительный трест»
 15.30 «Сегодняшняя ситуация и перспективы рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Презентация Агентства недвижимости «АЛЕКСАНДР»
 16.00 «Готовые рецепты приобретения квартиры». Презентация ЗАО «Ленстройтрест»

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

Земля не льготная

Любовь Андреева / Прокуратура Петербурга потребовала убрать норму о льготном выкупе земли из городского закона «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге».

Напомним, что данный закон повысил выкупную стоимость земли в Петербурге с 13,5% до 15% от кадастровой стоимости. При этом стратегическим инвесторам, заключившим со Смольным меморандумы о сотрудничестве до принятия закона (а именно до 1 марта 2010 года), разрешено использовать прежний уровень ставок. Городская прокуратура усмотрела в данном исключении «коррупциогенный» фактор. КПЗ рекомендовал признать протест прокуратуры обоснованным. Теперь над поправками к закону будет трудиться специальная рабочая группа из депутатов и чиновников профильных комитетов. Представители прокуратуры говорят, что ведомство настаивает на том, чтобы не было неравного подхода

к инвесторам, но готово обсуждать формулировки. По данным КУГИ, у города в настоящее время порядка 10 стратегических партнеров. Три из них еще не выкупили земли: компания Hyundai, группа поставщиков компонентов для нее и Magna International. Несмотря на принятие закона, деятельность инвесторов по выкупу земли по новым ставкам не стала менее активной.



Владимир Литовченко, юристконсульт ГК «Консалтум»:

– Норма, которая устанавливает инвесторам, заключившим меморандумы о взаимопонимании (сотрудничестве), более выгодные условия по сравнению с теми, кто такие меморандумы не заключил, противоречит Федеральному закону № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О за-

щите конкуренции», а именно статье 15, в том, что «органы государственной власти субъектов РФ не вправе принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции». Тем не менее любой инвестиционный договор оговаривает те или иные обязательства инвестора, поэтому при приобретении земельного участка компания, как правило, рассчитывает свои силы и ориентируется на определенную сумму затрат, а увеличение тарифных ставок в данном случае приведет к увеличению затрат инвестора и уменьшению инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга. В подобной ситуации наиболее целесообразным было бы включение в Закон Санкт-Петербурга «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» ряда переходных положений, которые, не ограничивая конкуренцию, защищали бы интересы стратегических инвесторов.



Андрей Бойков, консультант по инвестиционным проектам NAI Besar:

– Я считаю, что увеличение цены выкупа на 1,5 процента не станет критичным фактором, ведущим к уменьшению инвестиционной привлекательности. В Санкт-Петербурге, а особенно в центре города, наблюдается дефицит земельных участков под строительство, поэтому интерес инвесторов не уменьшится. Самыми привлекательными остаются участки, где возможно строительство жилых комплексов. Об этом и свидетельствуют торги Фонда имущества, когда в процессе торгов стоимость земли увеличивается в разы.



Николай Вильчур, управляющий партнер ООО «Международная

консалтинговая компания «Вильчур и партнеры»:

– Эксперты уже неоднократно отмечали, что данное положение противоречит федеральному закону «О защите конкуренции». Более того, по мнению прокуратуры, данная норма содержит в себе «коррупциогенный фактор», то есть может явиться основной для служебных злоупотреблений. Многие проблемы можно было бы решить путем изменения ряда формулировок закона – они слишком расплывчаты и часто допускают неоднозначное толкование. При этом следует обратить внимание на сам механизм установления момента подписания меморандума – если он достаточно про-

зрачен, значит, подписать его «задним числом» не получится. Однако проблема на самом деле намного сложнее. Данные меморандумы о взаимопонимании (сотрудничестве) заключаются, как правило, со стратегическими инвесторами. И изменение условий таких меморандумов, по сути, резко меняет ожидания инвесторов и подрывает стабильность инвестиционной деятельности в целом. Представляется, что рассмотрение данного вопроса невозможно без анализа юридической обоснованности самих меморандумов, поскольку борьба с коррупцией и защита конкуренции не должны приводить к необоснованному нарушению прав и законных интересов инвесторов.

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Вильчур
и партнеры

Юридические и финансовые услуги для строительных организаций

+7 (812) 251-00-75
+7 (812) 251-94-74

www.vilchur.ru

РЕКЛАМА

Лучшие цены, аутсорсинг и лошадь Пржевальского

Ценообразование на рынке печати и копирования проектной документации – очень важная тема. Что выгоднее для строительных компаний – пользоваться своим оборудованием или отдавать все на аутсорсинг? Ответ на этот вопрос во многом зависит от уровня цен на копировально-множительные услуги. Но только ли цены влияют на принятие решения? На эту тему «Строительный Еженедельник» решил побеседовать с уже хорошо знакомым нашим читателям руководителем Центра инженерной печати «ПАРАГРАФ» Евгением Кирилловым.

– Евгений Вадимович, во время прошлых наших встреч вы подробно рассказывали об особых стандартах обслуживания Центра инженерной печати. И вскользь упомянули о «лучших ценах». Что это такое – лучшие цены?

– А это фактически тоже один из наших стандартов. Да, у нас сейчас самые привлекательные цены в Петербурге, но это отнюдь не самоцель.

– Почему?

– Потому что маниакальное сосредоточение на самой низкой цене ни к чему хорошему не приводит. Как говорится, теоретически всегда

может найтись тот, кто упадет в цене еще ниже: либо кто-то очень умный (совершив революционную оптимизацию издержек), либо – очень глупый (грубо ошибившись в расчетах).

– То есть вы опасаетесь умных конкурентов?

– Скорее, дураков. Ибо «по уму» конкурировать с нами по цене сейчас практически невозможно. Ведь почему в Центре инженерной печати такие низкие цены, скажем, на черно-белое копирование – 2 рубля за А4 и 36 рублей за А1? Причины две. Первая – мы безусловные лидеры рынка, у нас около 100 постоянных клиентов и ежемесячно прибавляется еще 15-20 новых корпоративных заказчиков. Соответственно, мы имеем довольно внушительный объем заказов и можем позволить себе зарабатывать на обороте, а не на величине маржи.

– А вторая причина низких цен?

– Оптимизация производственного процесса. Мы постоянно работаем над повышением общей эффективности нашего оборудования. Скажем, внедрение технологии потокового сканирования приближает значение этого показателя к 100 процентам.

– Ну а что вы станете делать, если все-таки «дураки» обрушат цены?

– В ценовые войны мы в любом случае ввязываться не будем. Это означало бы неминуемое снижение требований к стандартам сервиса, что, по отношению к нашим клиентам. Ведь по цене нас выбирают разве что в самом начале сотрудничества, а потом (и очень скоро!) клиенты уже начинают ценить скорость выполнения заказа, безопасность, бесплатное курьерское обслуживание и прочее. Вплоть до таких, казалось бы, мелочей, как фирменная упаковка.

– Мелочь, а приятно.

– Вот именно. Поэтому главное для нас – это постоянно повышать стандарты обслуживания. А лучшие цены – это само собой. Это как трезвость. Норма жизни!

– А важны ли низкие цены при предложении полного аутсорсинга инженерной печати, который вы активно пропагандируете и продвигаете?

– Важны, конечно. Несколько наших ключевых клиентов просчитывали и сравнивали стоимость печати проектов на своем оборудовании и у нас. Отдавать на аутсорсинг оказа-

лось выгоднее. Но и здесь основные выгоды далеко не всегда связаны с ценой!

– С чем же еще?

– Прежде всего, с упрощением и совершенствованием бизнес-процессов, связанных с выпуском проектной документации, ее доработкой после экспертизы, тиражированием и хранением в электронном виде. Не секрет, что все эти процедуры в подавляющем большинстве строительных и проектных организаций, мягко говоря, организованы неидеально.

– Чем же может помочь аутсорсинг?

– В рамках полного аутсорсинга инженерной печати мы предлагаем клиенту создание корпоративного ресурса неограниченной мощности для всех видов работ с проектной документацией. Такое решение обеспечивает поступление и хранение данных в электронной базе, перевод бумажных архивов в электронный вид и доставку изготовленных копий на указанный адрес. При этом для печати проектной документации клиент подключается к нашему оборудованию через выделенный защищенный канал с высокой скоростью передачи данных. Также возможна организация нашей производственной площадки на территории заказчика. Этот формат актуален в тех случаях, когда клиент предъявляет повышенные требования к безопасности информации.

– И насколько востребованы такие сложные комплексные услуги?

– Признаться, пока меньше, чем хотелось бы. Для нашей страны это ведь серьезное новаторство, хотя в той же Западной Европе подобная практика давно стала общепринятой. В России же у строителей еще сохраняется некая инерция мышления – большинство предпочитает идти по накатанной дорожке. Хотя при этом многие понимают, что дорога эта – извилистая проселочная тропинка, а рядом уже шумит современная скоростная магистраль.

– А по скоростной магистрали кто-нибудь ездит?

– Конечно! Всегда есть передовые компании, а главное, продвинутые и активные люди в их менеджменте. Из наших клиентов могу привести в пример группу компаний «Интарсия». Ее IT-директор Юрий Шойдин проделал с коллегами титаническую работу, внедрив в «Интарсии» систему электронного документооборота. С такими партнерами работать приятно и полезно – они подталкивают к развитию, делясь с нами самыми прогрессивными идеями.

– То есть будущее за высокотехнологичными компаниями?

– Риторический вопрос.

– Пожалуй. Кстати, а есть ли будущее у копицентров, разгромленных вами в одной из предыдущих публикаций? Они будут совершенствовать свои технологии? Смогут составить конкуренцию Центру инженерной печати?

– Я не против сильных конкурентов. Пусть будут. Это – залог бодрости. Но только при чем здесь копицентры? Проектная документация – это не их профильный бизнес, и этим все сказано. Я бы даже сказал, что у нас с ними разный набор хромосом – Центр инженерной печати отличается от копицентров, как редкая и дикая лошадь Пржевальского отличается от миллионов покорных домашних лошадей.

Увеличение цены выкупа на 1,5 процента не станет критичным фактором, ведущим к уменьшению инвестиционной привлекательности.

Андрей Бойков,
консультант по инвестиционным проектам NAI Besar

15 процентов

от кадастровой стоимости составляет
выкупная стоимость

Дарья Литвинова / Подведены итоги первого в Петербурге и Ленинградской области конкурса «Лучшая стройплощадка» и «Лучший бытовой городок». Первое место присвоено компании «ГСО «Север» (объединение «Строительный трест»), чья строительная площадка жилого дома «Адмирал Нахимов», была определена жюри как «близкая к идеальной».

Местом торжественного подведения итогов конкурса стала сама стройплощадка «Адмирал Нахимов» (Железноводская улица, 32; ООО «ГСО «Север»). В церемонии приняли участие представители правительства Петербурга и Ленинградской области, члены оргкомитета и жюри конкурса, руководители ведущих строительных организаций.

Напомним, в июле текущего года жюри конкурса под председательством Анатолия Летчфорда, исполнительного директора Центра качества строительства, посетило все строительные площадки и бытовые городки компаний – участниц конкурса. По условиям проведения конкурса каждый объект оценивался по балльной шкале, разработанной в соответствии со строгими критериями, предъявляемыми к строительным площадкам и бытовым городкам. Итоги были подведены на совместном заседании оргкомитета и жюри конкурса.

По признанию членов жюри, выбрать лучшую стройплощадку было непросто. В ходе конкурса основная борьба развернулась между ГСО «Север», «Сэтл Сити» и «ЮИТ Лентек». Площадка ГСО «Север»



Победа «Адмирала»

не только соответствовала всем обязательным критериям, но и превышала их – даже деревья, расположенные поблизости от стройплощадки, были укрыты от возможных повреждений.

Второе место досталось жилому комплексу «Токио» (Мебельная улица, 4; ООО «Сэтл Сити»), третье место – строительной площадке «Комендантский квартал» (Долгоозерная улица, участок 2; ЗАО «ЮИТ Лентек»).

В номинации «Лучший бытовой городок» первое место не присуждалось. Второе место присудили ЗАО «Ленстрой-

трест» за устройство бытового городка на стройплощадке жилого комплекса в Шувапово-Озерках. Третье место получила компания «ЭнСиСи Недвижимость» за устройство бытового городка на стройплощадке жилого комплекса «Шведская корона», расположенного по адресу: Фермское шоссе, 22, лит. Б.

Специальным дипломом участника конкурса в номинации «Лучшая строительная площадка» и «Лучший бытовой городок» была отмечена компания «Допуск 0» – бытовой городок и строительная площадка жилого дома по адресу: Ленинградская


область, г. Всеволожск, микрорайон «Южный», квартал 12.

В номинации «За высокий уровень культуры строительного производства» победителем признан начальник участка ГСО «Север» объединения «Строительный трест» Игорь Еремеев.

Подводя итоги конкурса, Вячеслав Семенов, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга, отметил, что, к сожалению, многие застройщики сегодня не уделяют достаточного внимания популяризации своих компаний. «Компании тратят большие деньги на рекламу, но при этом упускают возможность показать себя в работе, не понимают, что участие в конкурсе – лучшая реклама, – сказал Вячеслав Семенов. – Участие в конкурсе – показатель не только для конечного потребителя. Не стоит забывать и о популяризации высоких стандартов качества производства внутри компании. Хотелось бы, чтобы такие конкурсы проводились в рамках саморегулируемых объединений: ведь контроль качества – прямая функция СРО. Я надеюсь, они возьмут на вооружение эту инициативу».

«Для нашей компании участие в подобных конкурсах продиктовано не столько желанием добиться очередной победы, сколько стремлением получить объективную оценку нашей работы, – отметил Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». – Нам важно понимать, что мы движемся в правильном направлении и предлагаем потребителям лучшее».

«ИСТОК»: профессионализм и доброе имя – источник стабильности

Выбор подрядчика строительных работ – дело сложное, и конечный результат бывает весьма далек от первоначальных обещаний исполнителя. Подводных камней много: то в смету не уложились, то материала не хватает, то подрядчик вовсе исчезает с объекта. Однако бывают исключения из этого правила. 

Редкий пример качественной работы подрядчика – реставрация фасадов и замена кровель 20 домов по улице Карла Маркса в Кингисеппе строительной компанией ООО «ИСТОК». Окончание работ было приурочено ко дню празднования в Кингисеппе 83-й годовщины со дня образования Ленинградской области. Представитель заказчика отметил, что исполнитель не нарушил ни один пункт договорных обязательств. Контракт был заключен с соблюдением всех правил аукционных торгов, в рамках которых «ИСТОК» выиграл, выставив самое выгодное предложение – на 62% ниже первоначальной заявленной стоимости работ. По отзывам жителей отремонтированных домов, все сделано качественно, работы производились в сжатые сроки при отсутствии каких-либо существенных неудобств для жильцов. Образцовая работа ООО «ИСТОК» послужила по-

водом для встречи с его генеральным директором Еленой Агарковой.

– Елена Сергеевна, «ИСТОК» выиграл контракт на аукционе в Кингисеппе, уронив его первоначальную стоимость на 62 процента. Вы пошли на такое серьезное понижение, потому что первоначальная цена была чрезвычайно завышена, или это откровенный демпинг? – Не то и не другое. Первоначальная заявленная стоимость находилась чуть выше среднерыночной. Демпинг – это, мягко говоря, некрасивое поведение по отношению к конкурентам, а мы к ним относимся уважительно. К тому же демпинг чреват, как минимум, репутационными рисками, а то и прямыми экономическими потерями. Мы сочли возможным пойти на столь существенное понижение, поскольку в его рамках исполнение контракта было выгодно для «ИСТОКА».

– Большинство строительных компаний до сих пор не могут оправиться от затянувшегося кризиса и пытаются перестроиться, закладывая в смету сверхприбыль. У вас не было опасений, что вы рискуете остаться в убытке или в лучшем случае выйти в ноль?

– Бизнес – занятие рисковое по определению, а строительный – особенно. Поэтому рука должна быть на пульсе всегда. В первую очередь это грамотное управление издержками, на основании которых и строятся расчеты. Что касается погоны за сверхприбылью, то это сокровенная мечта любого бизнеса. Но нельзя идти у этой мечты на поводу, поскольку это чревато потерей доброго имени. А потеря доброго имени компании, особенно в кризисные периоды, равносильна краху. Если говорить конкретно о ремонте домов в Кингисеппе, который приурочен к местному региональному празднику, то снижение

стоимости контракта – это еще и своеобразный искренний подарок «ИСТОКА» этому замечательному городу.

– Что конкретно вы имели в виду, когда упомянули грамотное управление издержками?


– Это имеет прямое отношение к тому, что принято называть управленческим профессионализмом. Строительство – один из самых капиталоемких видов деятельности, подразумевающий широкий спектр как издержек, так и организационных возможностей и используемых технологий. Например, тщательно выстроенная работа с поставщиками стройматериалов и оптимизация способа их доставки на объект может существенно понизить издержки. А такая работа у нас регулярно ведется по всем направлениям, что и является основным залогом конкурентоспособности «ИСТОКА».

– Помимо профессионализма сотрудников, что помогает вашей компании уверенно конкурировать на рынке Северо-Запада?

– Существует такое убеждение, что бизнес – вещь жесткая, потому что он эгоистичен в погоне за прибылью. И с этим сложно спорить. Тем не менее я убеждена, что, преследуя свои интересы, важно не забывать и об интересах партнеров, помнить об ответственности и обязательствах, которые необходимо исполнять во что бы то ни стало. И это сознательная стратегия «ИСТОКА» в любые времена. Пользуясь случаем, хочу поблагодарить

администрацию города Кингисеппа за оперативное взаимодействие и поддержку в организации работ и выразить готовность к дальнейшему плодотворному сотрудничеству и содействию.



 Елена Агаркова: «Преследуя свои интересы, важно не забывать и об интересах партнеров, помнить об ответственности и обязательствах»



ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Петроградский район, МО Чкаловское
12.09.2010

Полное наименование объекта: Документация по Проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной Крестовским пр., Спортивной ул., берегом реки Малая Невка до Крестовского пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик (инвестор): Общественно-государственное объединение «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо».

Проектная организация: ЗАО «ПСК».

Перечень поступивших письменных обращений от физических и юридических лиц: Поступили письменные предложения и замечания в администрацию района от участников публичных обсуждений: Семьиной Л.В. (вх. № 251 от 01.09.2010).

В период публичных слушаний по документации с 26.07.2010 по 03.09.2010 проведено:

1. Информирование общественности: объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Строительный еженедельник» № 31(423) от 26.07.2010 и размещено на официальном сайте администрации Петроградского района Санкт-Петербурга. Направлены письменные уведомления депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга В.С. Макарову, в муниципальное образование Чкаловское, Комитет по градостроительству и архитектуре.

2. Градостроительная экспозиция: была размещена в фойе муниципального образования Чкаловское (Большая Зеленина ул., 20) с 13.08.2010 по 30.08.2010.

3. Публичные обсуждения проведены 30.08.2010 в 18.00 в Белом зале администрации Петроградского района, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Большая Монетная ул., 19. В ходе публичных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Семьиной Л.В. Территория, на которой расположена трансформаторная подстанция, является местом общего пользования, по которому идет красная линия. Красная линия не отделяет места общего пользования.

2. Семьиной Л.В. На сколько метров удалена жилая застройка от реки?

3. Семьиной Л.В. На данной территории имеются два объекта культурного наследия. Планируется ли их реставрация?

4. Семьиной Л.В. Границы подземных сооружений (паркинга)?

5. Семьиной Л.В.

5.1. По составу градостроительной экспозиции. На градостроительной экспозиции, размещенной в фойе муниципального образования Чкаловское, не была представлена документация ППМ, состоящая из 7 альбомов (как следует из заключения КГА по документации от 12.07.2010), а также копия информационного сообщения о слушаниях.

Согласно Закону (ст. 6):

2) На экспозиции документации должны быть представлены:

- документация;
- пояснительная записка к документации;
- копии согласований документации, полученные в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга;
- копия публикации информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации с указанием выходных данных средства массовой информации;
- иные информационные и демонстрационные материалы, обеспечивающие полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации.

3) Организатор подготовки документации представляет в уполномоченный орган обязательный экземпляр документации в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи для размещения его на экспозиции и проведения обсуждения.

Экспозиция по рассматриваемому ППМ не соответствовала требованиям закона: не были представлены документация, копия публикации информационного сообщения.

По обеспечению доступа к документации зарегистрирована жалоба (№ 197 от 24.08.2010). Ответ организатора подготовки документации от 26.08.2010 (копия прилагается) содержит подтверждение указанных нами выше сведений. Кроме того, при посещении администрации Петроградского района 25.08.2010 нам были представлены для ознакомления только два тома – тт. 3.1 «Материалы по обоснованию» и 4 «Проект межевания».

Следует также отметить, что ни на экспозиции, ни при проведении обсуждения не были представлены демонстрационные материалы по планируемому объектам капитального строительства.

Считаем, что при поведении экспозиции нарушены права граждан на полное и достоверное информирование

по обсуждаемой документации, на обеспечение которых и направлен закон.

5.2. По заключениям уполномоченных органов государственной власти СПб.

Представленное на экспозиции письмо КГИОП от 02.06.2010 было выставлено без приложения, в котором и содержалось собственно заключение по ППМ Комитета. Указанное письмо о согласовании проектной документации не соответствует требованиям постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16 мая 2006 г. № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий», а именно п. 2.8 в части требования наличия оценки соблюдения ограничений, связанных с особым правовым статусом расположенных на них объектов культурного наследия, в случаях, когда в границы территории входят территории указанных объектов культурного наследия и территории зон их охраны.

Т.о., подтверждения соответствия проектных решений требованиям законодательства об охране культурного наследия в письме КГИОП не содержится. Следовательно, заключение уполномоченного исполнительного органа – КГА – составлено с нарушением требований нормативного правового акта – постановления № 596.

5.3. Некоторые замечания по содержанию документации.

1) По сведениям ГИС СПб, размещенным на официальном сайте КЗРиЗ, в отношении всех земельных участков на рассматриваемой территории проведен кадастровый учет (до утверждения проекта межевания квартала).

Согласно Градостроительному кодексу, границы застроенных земельных участков и границы незастроенных земельных участков, в том числе планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, на застроенных территориях устанавливаются путем подготовки проектов межевания (п. 2 ст. 43).

В соответствии с п. 4 той же статьи:

2) Земельный участок 78:7:3266:4 поставлен на учет с нарушением закона. В соответствии со ст. 27 федерального закона «О Государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, должно быть отказано в постановке на кадастровый учет земельного участка в случае, если «4) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута...»

В данном случае произведен учет земельного участка, который не выходит на красные линии квартала.

Кроме того, из приведенных материалов не следует, что планируемая застройка ЗУ соответствует требованиям градостроительных регламентов (в частности, по минимальным отступам от границ ЗУ): ширина участка – около 8 м, планируется разместить жилой дом площадью 258 кв. м.

3) Представленными материалами не обосновано соответствие градостроительному регламенту зоны ТРО-2 земельного участка 78:7:3266:8 (вид разрешенного использования – для размещения объектов физ. культуры и спорта), на котором согласно проекту размещается несколько разных объектов капитального строительства, в том числе здания, являющиеся объектами культурного наследия.

Полагаем также, что действующим законодательством не предусматривается возможность формирования земельного участка, в границах которого находятся как территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, так и территории, на которые действие указанных регламентов не распространяется.

4) В таблице 13 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки» (т. 3.1, стр. 31) не приведены значения ряда показателей для периода подготовки ППМ. В частности, коэффициент плотности застройки и коэффициент озеленения. Согласно ПЗЗ и режиму ЗРЗ 2 для Крестовского острова, сокращение площади зеленых насаждений не допускается. В материалах ППМ не содержится данных, подтверждающих соответствие проекта данному требованию.

Выводы и предложения: На основании изложенного считаем, что нарушение Закона при проведении одной из процедур публичных слушаний препятствует признанию слушаний состоявшимися. Предлагаем повторно провести экспозицию документации с соблюдением требований закона.

Перечень отклоненных замечаний и предложений в ходе публичных обсуждений:

1. Семьиной Л.В. Территория, на которой расположена трансформаторная подстанция, является местом общего пользования, по которому идет красная линия. Красная линия не отделяет места общего пользования. Ответ: Логвинов Е.А. Данные красные линии – это улично-дорожные сети. Эта зона общественно-деловой застройки выделена таким образом по Генплану.

2. Семьиной Л.В. На сколько метров удалена жилая застройка от реки? Ответ: Логвинов Е.А. 50 метров.

3. Семьиной Л.В. На данной территории имеются два объекта культурного наследия. Планируется ли их реставрация? Ответ: Логвинов Е.А. Планируется ремонт

данных объектов с сохранением прежнего вида по согласованию с КГИОП.

4. Семьиной Л.В. Границы подземных сооружений (паркинга)? Ответ: Логвинов Е.А. Будут определены на стадии проектирования.

5. Семьиной Л.В.

5.1. По составу градостроительной экспозиции. На градостроительной экспозиции, размещенной в фойе муниципального образования Чкаловское, не была представлена документация ППМ, состоящая из 7 альбомов (как следует из заключения КГА по документации от 12.07.2010), а также копия информационного сообщения о слушаниях.

Согласно Закону (ст. 6):

2) На экспозиции документации должны быть представлены:

- документация;
- пояснительная записка к документации;
- копии согласований документации, полученные в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга;
- копия публикации информационного сообщения о проведении публичных слушаний по документации с указанием выходных данных средства массовой информации;
- иные информационные и демонстрационные материалы, обеспечивающие полноту и достоверность информирования граждан по обсуждаемой документации.

3) Организатор подготовки документации представляет в уполномоченный орган обязательный экземпляр документации в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи для размещения его на экспозиции и проведения обсуждения.

Экспозиция по рассматриваемому ППМ не соответствовала требованиям закона: не были представлены документация, копия публикации информационного сообщения.

По обеспечению доступа к документации зарегистрирована жалоба (№ 197 от 24.08.2010). Ответ организатора подготовки документации от 26.08.2010 (копия прилагается) содержит подтверждение указанных нами выше сведений. Кроме того, при посещении администрации Петроградского района 25.08.2010 нам были представлены для ознакомления только два тома – тт. 3.1 «Материалы по обоснованию» и 4 «Проект межевания».

Следует также отметить, что ни на экспозиции, ни при проведении обсуждения не были представлены демонстрационные материалы по планируемому объектам капитального строительства.

Считаем, что при поведении экспозиции нарушены права граждан на полное и достоверное информирование по обсуждаемой документации, на обеспечение которых и направлен закон.

Ответ. В соответствии с законом № 400-61 документация представлена в объеме, предусмотренном проектом планировки и межевания, согласно требованиям технического задания № 07/269.

Согласованная документация, копии которой представлены в экспозиции, получены в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга и представлены на экспозиции.

Предоставленные демонстрационные материалы включают в себя: варианты размещения объектов реконструкции и строительства (эскиз застройки), проекты границ каждого земельного участка (эскиз застройки квартала, приложение № 5 к проекту постановления правительства Санкт-Петербурга), характеристики объектов строительства, необходимые для обоснования размеров земельных участков (эскиз застройки квартала).

Расчеты обеспеченности насаждениями, автомобильными стоянками и другие расчеты в соответствии с требованиями подтверждены согласованиями соответствующих ведомств и представлены.

Состав экспозиции не противоречит закону Санкт-Петербурга № 400-61.

В соответствии с требованиями технического задания № 07/269 пояснительная записка к документации как самостоятельный документ не выполняется, необходимые сведения включены в состав тома 3.1 «Материалы по обоснованию», которые представлены в администрацию Петроградского района (орган, уполномоченный осуществлять организацию и проведение слушаний по документации по проектам планировки территории). В полном объеме с документацией проекта планировки можно ознакомиться в администрации Петроградского района.

Необходимые пояснения к демонстрационным материалам были представлены на экспозиции.

Копия информационного сообщения была добавлена в экспозицию.

Данные сведения отражены в письме Санкт-Петербургской и Ленинградской областной организации общественно-государственного объединения Всероссийского физкультурно-спортивного общества «Динамо» № 1-08/242 от 26.08.2010 в ответ гражданке Семьиной Л.В. на поданную жалобу (№ 197 от 24.08.2010) по составу градостроительной экспозиции. Формулировка

замечания Семьиной Л.В. о том, что в ответе организатора подготовки документации (письмо № 1-08/242 от 26.08.2010) содержится подтверждение указанных выше сведений, не соответствует действительности и противоречит тексту ответа на жалобу (письмо № 1-08/242 от 26.08.2010).

Демонстрационные материалы по планируемому объектам капитального строительства были представлены в составе демонстрационных материалов в необходимом и полном размере на чертеже «эскиз застройки квартала» (согласован в установленном порядке КГА Г.С.з.1/16905 от 16.07.2008).

Семьиной Л.В. 5.2. По заключениям уполномоченных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

Представленное на экспозиции письмо КГИОП от 02.06.2010 было выставлено без приложения, в котором и содержалось собственно заключение по ППМ Комитета. Указанное письмо о согласовании проектной документации не соответствует требованиям постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16 мая 2006 г. № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий», а именно п. 2.8 в части требования наличия оценки соблюдения ограничений, связанных с особым правовым статусом расположенных на них объектов культурного наследия, в случаях, когда в границы территории входят территории указанных объектов культурного наследия и территории зон их охраны.

Т.о., подтверждения соответствия проектных решений требованиям законодательства об охране культурного наследия в письме КГИОП не содержится. Следовательно, заключение уполномоченного исполнительного органа – КГА – составлено с нарушением требований нормативного правового акта – постановления № 596.

Ответ. Представленное на экспозиции письмо КГИОП № 2-4323-1 от 02.07.2010 содержит исчерпывающие согласования по входящим в компетенцию КГИОП вопросам к ППМТ. На представленном экземпляре письма присутствует подпись первого заместителя председателя КГИОП г-на А.В. Комлева. Указанное приложение (на 1 листе) представляет собой заключения (согласования) по указанным материалам, выданное в адрес заявителя (Общество «Динамо»). Заключение № 3-(1019-1020)-1 от 24.02.2010 было представлено в экспозиции на рассмотрение в составе исходно-разрешительной документации. В связи с тем, что перечень замечаний к демонстрационным материалам, изложенным в жалобе Семьиной Л.В., замечание по приложению к письму КГИОП № 2-43-41-1 от 02.07.2010 (на 1 листе) отсутствует, соответствующие разъяснения в ответе от 26.08.2010 не приводилось.

Заключение КГА как уполномоченного органа составлено в полном соответствии с требованиями нормативных актов.

Семьиной Л.В. 5.3. Некоторые замечания по содержанию документации.

1) По сведениям ГИС СПб, размещенным на официальном сайте КЗРиЗ, в отношении всех земельных участков на рассматриваемой территории проведен кадастровый учет (до утверждения проекта межевания квартала).

Согласно Градостроительному кодексу, границы застроенных земельных участков и границы незастроенных земельных участков, в том числе планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, на застроенных территориях устанавливаются путем подготовки проектов межевания (п. 2 ст. 43).

В соответствии с п. 4 той же статьи:

2) Земельный участок 78:7:3266:4 поставлен на учет с нарушением закона. В соответствии со ст. 27 федерального закона «О Государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, должно быть отказано в постановке на кадастровый учет земельного участка в случае, если «4) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута...»

В данном случае произведен учет земельного участка, который не выходит на красные линии квартала.

Кроме того, из приведенных материалов не следует, что планируемая застройка ЗУ соответствует требованиям градостроительных регламентов (в частности, по минимальным отступам от границ ЗУ): ширина участка – около 8 м, планируется разместить жилой дом площадью 258 кв. м.

3) Представленными материалами не обосновано соответствие градостроительному регламенту зоны ТРО-2 земельного участка 78:7:3266:8 (вид разрешенного использования – для размещения объектов физ. культуры и спорта), на котором согласно проекту размещается несколько разных объектов капитального строительства, в том числе здания, являющиеся объектами культурного наследия.

Полагаем также, что действующим законодательством не предусматривается возможность формирования земельного участка, в границах которого находятся как территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, так и территории, на которые действие указанных регламентов не распространяется.

4) В таблице 13 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки» (т. 3.1, стр. 31) не приведены значения ряда показателей для периода подготовки ППМ. В частности, коэффициент плотности застройки и коэффициент озеленения. Согласно ПЗЗ и режиму ЗРЗ 2 для Крестовского острова, сокращение площади зеленых насаждений не допускается. В материалах ППМ не содержится данных, подтверждающих соответствие проекта данному требованию.

Выводы и предложения: На основании изложенного считаем, что нарушение Закона при проведении одной из процедур публичных слушаний препятствует признанию слушаний состоявшимися. Предлагаем повторно провести экспозицию документации с соблюдением требований закона.

Ответ. 1) Статья 43 Градостроительного кодекса РФ никоим образом не увязывает между собой порядок регистрации земельных участков, находящихся в собственности, с подготовкой проекта межевания подлежащих застройке территорий. Рассматриваемые земельные участки зарегистрированы в установленном порядке при оформлении Обществом «Динамо» прав собственности.

2) К земельному участку № 2 по ППМТ обеспечена зона прохода и проезда по земельному участку № 3 (прил. № 3 к проекту постановления Правительства СПб (представлено в экспозиции). Согласно п. 2.17 ГКРФ, граница обременения в виде права прохода и проезда устанавливаются при проведении работ по установлению места положения на местности границ земельных участков на основании утвержденного проекта межевания.

С учетом ширины самого участка № 2 (10 м) предусмотрены нормативные отступы застройки участка № 3. Сокращения отступов застройки участка № 2 выполняется на этапе проектирования застройки в установленном порядке.

3) Объекты капитального строительства на участке № 1 по ППМТ размещены в соответствии с требованиями градостроительного регламента зоны ТРО-2, с учетом основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (прил. № 3 к Закону СПб о ПЗЗ, часть 2 ст. 47).

Здания, являющиеся объектами культурного наследия сохраняются в существующих габаритах без изменения функционального назначения. Границы территории выявленных объектов культурного наследия представлены в приложении № 4 к проекту постановления Правительства СПб. Представленные материалы согласованы КГИОП в установленном порядке для утверждения КГА.

4) Коэффициенты существующей плотности застройки и озеленения не запрашиваются и не рассматриваются соответствующими уполномоченными органами при рассмотрении и согласовании материалов ППМТ.

В представленных материалах ППМТ содержатся данные, подтверждающие нормативный коэффициент озеленения территории проектирования (том 3.1 «Материалы по обоснованию», ТЭП). Предложенный вариант градостроительного решения: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Крестовским пр., Спортивной ул., берегом реки Малая Невка до Крестовского пр., в Петроградском районе Санкт-Петербурга доведен до сведения заинтересованных лиц и обсужден.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1073 от 10.08.2010

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Московский район, Кубинская ул., участок 2 (северо-западнее д. 73, корп. 1, лит. Б, по Кубинской ул.)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения потребительского гаражно-строительного кооператива «СОЦИАЛИНВЕСТ» (далее – ПГСК «СОЦИАЛИНВЕСТ») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ПГСК «СОЦИАЛИНВЕСТ» на земельном участке площадью 8700 кв. м, кадастровый номер 78:14:7559:45, расположенному по адресу: Московский район, Кубинская ул., участок 2 (северо-западнее д. 73, корп. 1, лит. Б, по Кубинской ул.), в целях определения возможности проектирования и строительства многоэтажного гаража.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ПГСК «СОЦИАЛИНВЕСТ» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ПГСК «СОЦИАЛИНВЕСТ» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1183 от 02.09.2010

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275, от 21.09.2004 № 1592

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в постановление 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», дополнив его пунктом 1.8 следующего содержания:

«1.8. При изменении после 18.05.2010 инвестиционных условий о сроке строительства (реконструкции) объекта недвижимости, предоставленного в целях жилищного строительства (реконструкции), оплата невыплаченных к моменту истечения установленного договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях или инвестиционным договором срока денежных средств, включая штрафы и пени (далее – задолженность), переносится Комитетом по управлению городским имуществом по заявлению инвестора, признавшего долг на дату, с которой продлевается договор на новый срок, путем внесения изменений в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях или инвестиционный договор. Перечисление инвестором задолженности осуществляется в порядке, установленном в пунктах 1.3-1.5 постановления».

2. Внести изменение в Положение о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 (далее – Положение), изложив пункт 6-1.3.5 Положения в следующей редакции:

«6-1.3.5. При продлении сроков строительства в случаях, указанных в пунктах 6-1.3.1, 6-1.3.2, 6-1.3.4 настоящего Положения, размер арендной платы за земельный участок определяется на основании действующих нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, устанавливающих порядок определения размера арендной платы за земельные участки, при наличии одного из следующих условий:

оплаты инвестором установленной арендной платы в полном размере;

при установлении в качестве инвестиционного условия обязанности инвестора по передаче иного имущества в собственность Санкт-Петербурга;

в случае переноса срока перечисления невыплаченных к моменту истечения установленного договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях средств, включая штрафы и пени (далее – задолженность), когда перенос срока перечисления задолженности допускается актами органов государственной власти Санкт-Петербурга при продлении срока строительства».

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1201 от 07.09.2010

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 № 924

Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 № 924 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях в целях завершения строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными автостоянками по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее д. 111, лит. А, по Гражданскому пр.); многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и полужаглубленной стоянкой по адресу: Выборгский район, Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.); многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее д. 6, лит. А, по Будапештской ул.)» следующие изменения:

1.1. В пункте 2.2 постановления слова «65 000 тыс. руб.» заменить словами «32 000 тыс. руб.».

1.2. В пункте 2.4 постановления слова «13 000 тыс. руб.» заменить словами «6400 тыс. руб.».

1.3. В пункте 2.5 постановления слова «3000 тыс. руб.» заменить словами «500 тыс. руб.».

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

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1202 от 07.09.2010

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства подземного гаража (многоярусный подземный паркинг) по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.)

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

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:34:4105:36, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.), на срок проектирования и строительства подземного гаража (многоярусный подземный паркинг) в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.) (далее – земельный участок), составляет 2000 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 400 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 100 тыс. руб.

3. Установить, что:

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

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

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от размера арендной платы за земельный участок, определенной по итогам проведения торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

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

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

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на инвестиционных условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства подземного гаража (многоярусный подземный паркинг) в соответствии с настоящим постановлением и приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства подземного гаража (многоярусный подземный паркинг).

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

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1202

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве подземного гаража (многоярусный подземный паркинг) по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:34:4105:36, расположенный по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.) (далее – арендная плата), на срок проектирования и строительства подземного гаража (многоярусный подземный паркинг) по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (восточнее д. 7, корп. 1, лит. А, по Богатырскому пр.) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки:

окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

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

окончание строительства объекта – в течение 29 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1203 от 07.09.2010

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства объекта розничной торговли и подземного гаража по адресу: Красногвардейский район, пр. Энтузиастов, участок 1 (юго-западнее д. 35, лит. А, по пр. Энтузиастов)

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

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:11:6150:19, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Красногвардейский район, пр. Энтузиастов, участок 1 (юго-западнее д. 35, лит. А, по пр. Энтузиастов), на срок проектирования и строительства объекта розничной торговли и подземного гаража в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Красногвардейский район, пр. Энтузиастов, участок 1 (юго-западнее д. 35, лит. А, по пр. Энтузиастов) (далее – земельный участок), составляет 3500 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 700 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 170 тыс. руб.

3. Установить, что:

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

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

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от размера арендной платы за земельный участок, определенной по итогам проведения торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

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

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

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на инвестиционных условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства объекта розничной торговли и подземного гаража в соответствии с настоящим постановлением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта розничной торговли и подземного гаража.

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

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник»

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

Заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу (812) 380-09-74, 380-15-81 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

Официальный публикатор в сфере проектирования, реконструкции и капитального ремонта



ПОДПИСНОЙ
ИНДЕКС
14221

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1203**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

при проектировании и строительстве объекта розничной торговли и подземного по адресу: Красногвардейский район, пр. Энтузиастов, участок 1 (юго-западнее д. 35, лит. А, по пр. Энтузиастов)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:11:6150:19, расположенный по адресу: Красногвардейский район, пр. Энтузиастов, участок 1 (юго-западнее д. 35, лит. А, по пр. Энтузиастов) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов; окончание строительства объекта – в течение 29 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 1204 от 07.09.2010

О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства объекта бытового обслуживания (объект обслуживания населения (парикмахерская)) по адресу: Московский район, Звездная ул., участок 1 (западнее д. 91, лит. А, по Витебскому пр.)

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

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:14:7693:15, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Московский район, Звездная ул., участок 1 (западнее д. 91, лит. А, по Витебскому пр.), на срок проектирования и строительства объекта бытового обслуживания (объект обслуживания населения (парикмахерская)) в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Московский район, Звездная ул., участок 1 (западнее д. 91, лит. А, по Витебскому пр.) (далее – земельный участок), составляет 5600 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 1120 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 200 тыс. руб.

3. Установить, что:

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

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

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от размера арендной платы за земельный участок, определенной по итогам проведения торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

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

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осу-

ществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на инвестиционных условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства объекта бытового обслуживания (объект обслуживания населения (парикмахерская)) в соответствии с настоящим постановлением и приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта бытового обслуживания (объект обслуживания населения (парикмахерская)).

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

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1204**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

при проектировании и строительстве объекта бытового обслуживания (объект обслуживания населения (парикмахерская)) по адресу: Московский район, Звездная ул., участок 1 (западнее д. 91, лит. А, по Витебскому пр.)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:14:7693:15, расположенный по адресу: Московский район, Звездная ул., участок 1 (западнее д. 91, лит. А, по Витебскому пр.) (далее – арендная плата), на срок проектирования и строительства объекта бытового обслуживания (объект обслуживания населения (парикмахерская)) по адресу: Московский район, Звездная ул., участок 1 (западнее д. 91, лит. А, по Витебскому пр.) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов; окончание строительства объекта – в течение 26 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Определение размера арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

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

№ 207 от 03.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, 5-й Верхний переулочек, участок 1 (севернее д. 3, лит. А, по 4-му Верхнему пер.) (нежилая зона «Парнас», 5-й Верхний пер.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «АЙСБЕРГ СПб» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки проектов постановления Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 308 от 02 сентября 2010 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство холодильно-складского терминала до 30 октября 2011 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзо-

ра и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенинко

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

№ 214 от 10.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Коллонтай, участок 1 (севернее д. 8, лит. А, по ул. Коллонтай)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ВИРО» и в соответствии с решением Собрания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 307 от 26.08.2010, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального общественно-делового центра до 10 ноября 2011 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенинко

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

№ 215 от 10.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, между д. 25, корп. А, по Караваяевской ул. и д. 11 по Прибрежной ул. (севернее д. 11, лит. А, по Прибрежной ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Агат-Инвест» и в соответствии с решением Собрания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 300 от 08.07.2009 продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового комплекса до 31 мая 2011 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенинко

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

№ 217 от 10.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Долгоозерная ул., участок 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург» и в соответствии с решением Собрания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 309 от 9 сентября 2010 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого комплекса (5-я очередь – корп. 11Б; 6-я очередь – корп. 11Г, 11Д) до 30 декабря 2010 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенинко

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

№ 218 от 13.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красносельский район, Ленинский пр., участок 6 (севернее пересечения с пр. Кузнецова)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург» и в соответствии с решением Собрания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 308 от 02.09.2010, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилых домов со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания до 13 декабря 2011 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенинко

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

№ 219 от 14.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Квартира.ру – Северо-Запад» и в соответствии с решением Собрания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 308 от 02.09.2010, продлить срок реализации инвестиционного проекта – комплексная застройка с размещением объектов жилого, социального и культурно-бытового назначения, 2-я очередь (корп. 36-39, 53) до 30 ноября 2010 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенинко

Администрация Василеостровского района информирует о проведении публичных слушаний о планируемом строительстве газопровода по объекту «Дюкерный переход газопроводами высокого давления через Невскую губу Финского залива с подходами к нему газопроводами высокого давления со стороны пос. Ольгино в районе Лахтинского разлива и со стороны Васильевского острова вдоль Морской наб. до газопровода на ул. Нахимова» в Василеостровском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: **ОАО «Газпром промгаз».**

Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., 54; тел. 336-87-48.

Проектная организация: **ЗАО «Газпроект».** Адрес: 195274, Санкт-Петербург, Учительская ул., 2; тел. 559-15-15.

С документацией можно ознакомиться на градостроительной экспозиции в здании администрации Василеостровского района по адресу: Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., 55, 1-й этаж (помещение для экспозиций).

Экспозиция будет открыта с 04.10.2010 по 25.10.2010. Время работы экспозиции: с понедельника по четверг – с 9.00 до 18.00, пятница – с 9.00 до 17.00. Доступ свободный.

Публичные слушания состоятся **20 сентября 2010 г. в 16.00** по адресу: Санкт-Петербург, В. О., Большой пр., 55, каб. 26 (помещение администрации Василеостровского района).

Запросы и предложения заинтересованных лиц могут быть направлены в письменном виде в администрацию района.

Тел. для справок в администрации Василеостровского района: 323-70-27, 321-33-17.

Администрация Приморского района информирует о проведении публичных слушаний по документации: проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Нижне-Каменской ул., продолжением Глухарской ул., границей базисного квартала 4286А, в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: **Комитет по градостроительству и архитектуре.** Адрес: Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 2.

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

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

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции документации по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района.

Экспозиция документации работает с 04.10.2010 по 22.10.2010.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, 83, каб. 116, по **28.10.2010.**

Обсуждение документации данного проекта будет проходить в зале заседаний администрации Приморского района, ул. Савушкина, 83, 2-й этаж, **25.10.2010 в 15.00.** Телефон для справок в администрации Приморского района 576-82-41.

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

от 13.09.2010 № 2874

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77, участок 1 – общей площадью: 18 439 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

от 02.06.2010 № 105-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 747 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Василеостровский район, Средний пр. В. О., 79, лит. А; Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77, лит. Ц»

1. Утвердить проект границ земельных участков по адресу: **Василеостровский район, Средний пр. В. О., 79, лит. А; Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77, лит. Ц**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 10-2300 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 511-ННЖ-02).
2. Установить следующие градостроительные параметры участков и виды использования в соответствии с объемно-пространственным решением и генеральным планом от 10.03.2010 № Г.С. 3.1/19881:
 - площадь участков в границах проектирования: **S1 = 18 439 кв. м; S2 = 23 475 кв. м;**
 - разрешенное использование участков: **участок 1 – коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, гостиницы; участок 2 – объект культуры и искусства, не связанный с проживанием населения, коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения, гостиницы (многофункциональный общественно-деловой комплекс).**
3. Проект границ земельных участков является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела для подготовки решения о предоставлении земельных участков для проектирования и строительства.
4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данных земельных участках проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельных участков в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга
от 13.09.2010 № 2874

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, гостиницы (многофункциональный общественно-деловой комплекс)

расположенного по адресу: Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77

участок 1 – общей площадью: 18 439 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, Охранная зона канализационных сетей, Охранная зона канализационных сетей, Охранная зона канализационных сетей, Охранная зона водопроводных сетей, Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.07.2010 № 1-1-41098/5,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 26.02.2010 № 95,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 31.08.2010 № 11-1022-2,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 03.08.2010 № 78.01.02.000.Т.002066.08.10,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 02.06.2010 № 105-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

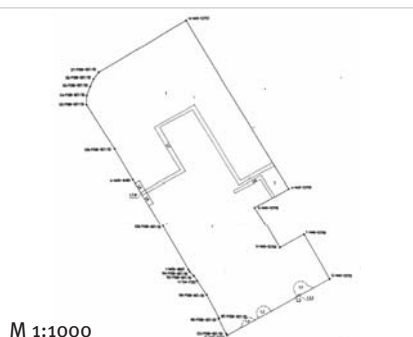
Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка

ПЛАН границ земельного участка



М 1:1000

Местоположение:
г. Санкт-Петербург, Средний проспект В. О., дом 77, участок 1

Категория земель:
земли населенных пунктов

Площадь: 18439 кв. м

Части земельного участка с особым режимом использования:		
Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	18439
2	Охранная зона канализационных сетей	52
3	Охранная зона канализационных сетей	3
4	Охранная зона канализационных сетей	30
5	Охранная зона водопроводных сетей	82
6	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	81
7	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	487
8	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	70

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

от 13.09.2010 № 2875

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77, участок 2 – общей площадью: 23 475 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

от 02.06.2010 № 105-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 747 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Василеостровский район, Средний пр. В. О., 79, лит. А; Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77, лит. Ц»

1. Утвердить проект границ земельных участков по адресу: **Василеостровский район, Средний пр. В. О., 79, лит. А; Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77, лит. Ц**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 10-2300 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 511-ННЖ-02).
2. Установить следующие градостроительные параметры участков и виды использования в соответствии с объемно-пространственным решением и генеральным планом от 10.03.2010 № Г.С. 3.1/19881:
 - площадь участков в границах проектирования: **S1 = 18 439 кв. м; S2 = 23 475 кв. м;**
 - разрешенное использование участков: **участок 1 – коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, гостиницы; участок 2 – объект культуры и искусства, не связанный с проживанием населения, коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения, гостиницы (многофункциональный общественно-деловой комплекс).**
3. Проект границ земельных участков является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела для подготовки решения о предоставлении земельных участков для проектирования и строительства.
4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данных земельных участках проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.
5. Приложение: проект границ земельных участков в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга
от 13.09.2010 № 2875

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения, гостиницы (многофункциональный общественно-деловой комплекс)

расположенного по адресу: Василеостровский район, Средний пр. В. О., 77

участок 2 – общей площадью: 23 475 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Территория объекта культурного наследия, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, Охранная зона водопроводных сетей, Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи

Выбор земельного участка выполнен на основании комплекта инженерно-градостроительной документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.07.2010 № 1-1-41098/5,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 26.02.2010 № 95,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 31.08.2010 № 11-1022-1,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 03.08.2010 № 78.01.02.000.Т.002066.08.10,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 02.06.2010 № 105-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

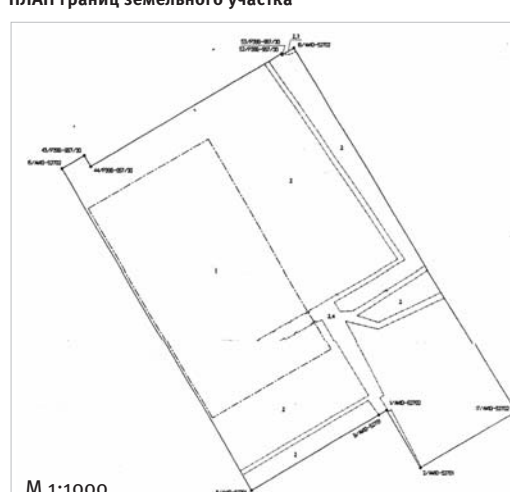
Срок действия настоящего Акта 3 (три) года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка

ПЛАН границ земельного участка



М 1:1000

Местоположение:
г. Санкт-Петербург, Средний проспект В. О., дом 77, участок 2

Категория земель:
земли населенных пунктов

Площадь: 23475 кв. м

Части земельного участка с особым режимом использования:		
Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Территория объекта культурного наследия	8295
2	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	15180
3	Охранная зона водопроводных сетей	8
4	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	1678



Проектная декларация на сайте www.odelstroy.spb.ru
Свидетельство СРО №0030-2009-7825372500-С-3



Метро – 800 м
(10 минут пешком)



2 школы,
4 детских сада,
игровые и спортивные
площадки – **во дворах**



Лес, река и благоустроенный пляж – 150 м



Магазин, аптека,
салон красоты,
банк, ресторан –
прямо в доме



Индивидуальная котельная – в каждом доме



Охрана, видеонаблюдение – **во всем квартале**



Парковочное место для каждой машины – **у дома и на охраняемой стоянке**



Уже построенная зона отдыха с пешеходными и велодорожками – **через дорогу**

ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

**ОБУСТРОЕННЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
«НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ»
РЯДОМ С МЕТРО «ДЫБЕНКО»**



1-я очередь Сдача: IV кв. 2010
2-я очередь Выгодная рассрочка!
1-й детсад Сдача: IV кв. 2011



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru



ЗАО «Холдинговая Строительная Компания-2»



Санкт-Петербург,
Шлиссельбургский пр., 13
Тел.: (812) 700-66-90, 700-66-81
E-mail: hosk@mail.ru
www.hosk2.spb.ru

Экономьте время – выбирайте НАДЕЖНОГО ПАРТНЕРА!