



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



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

### События

Федеральный арбитражный суд СЗФО признал право собственности Петербурга на Дом общества взаимного кредита на канале Грибоедова, 13.

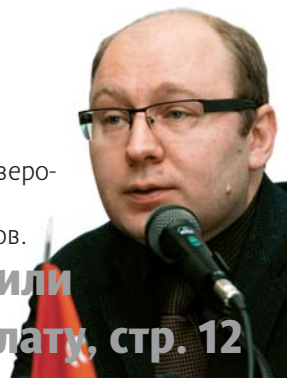
**Здание первого ОВК  
осталось за Петербургом, стр. 4**



### Саморегулирование

В Петербурге создана первая саморегулируемая организация риэлторов. Она вошла в состав Северо-Западной палаты недвижимости, которую возглавляет Павел Созинов.

**Риэлторов пригласили  
в федеральную палату, стр. 12**



Жилье, стр. 6 • Инфраструктура, стр. 18



## ЗСД отправился в путь за деньгами

С марта этого года проезд по участку Западного скоростного диаметра – от КАД до Благодатной улицы – станет платным. В зависимости от автомобиля плата будет составлять от 100 до 150 рублей. А в июле будет объявлен победитель конкурса по выбору инвестора на продолжение строительства дороги по принципу ГЧП. (Подробнее на стр. 7.)

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

**КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ**

ТОВАРНЫЙ БЕТОН  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР  
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

**Капстрой**  
строительная компания

**Новое имя  
знакомой команды**

Продажа квартир  
в ЖК "Ладожский парк"

СПб, Рыбацкий, 15  
(812) 707 95 02

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 4 до 10 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

**ООО «Ресурс +»**

БЫСТРО И КАЧЕСТВЕННО ВЫПОЛНИТ СПЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТЫ:

- Очистка кровли от снега и наледи
- Удаление сосулек
- Полная уборка крыши
- Уборка территории от снега
- Вывоз снега
- Сервисное обслуживание кровли
- Установка систем антиобледенения

тел.: 8921-988-97-02, 8921-902-19-88, 8921-591-16-20,  
622-08-77, www.nkstroy.com

**ООО «СтройСнаб»**

БЫСТРО И КАЧЕСТВЕННО ВЫПОЛНИТ СПЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТЫ:

- Высотные монтажные работы любой сложности, в т.ч. аварийные работы
- Ремонт лестничных клеток
- Общестроительные работы
- Отделочные работы в квартирах, офисах, промышленных зданиях
- Демонтаж, монтаж и обслуживание инженерных систем
- Демонтаж зданий и сооружений

тел.: 8921-988-97-02, 8921-902-19-88, 8921-591-16-20,  
622-08-77, www.nkstroy.com

3 февраля отметила День рождения генеральный директор ООО «ИСТОК» Елена Агаркова

*Уважаемая Елена Сергеевна!*  
**От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!**

Для нас радость работать под руководством такого увлеченного, умеющего перспективно мыслить, позитивно настроенного и энергичного директора, как Вы! Пусть на Вашем жизненном пути встречается как можно больше понимающих, отзывчивых и мудрых людей, пусть Ваш вклад в сложное и ответственное дело строительства будет по достоинству оценен как властями, так и жителями нашего города и региона. Желаем Вам отличного здоровья, большого счастья и неиссякаемого жизнелюбия!



Коллектив ООО «ИСТОК»



# БЭСКИТ®

18 лет  
 экспертной деятельности

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

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
 тел.: 272-44-15, 272-54-42  
 e-mail: beskit@mail.ru  
 www.beskit-spb.ru

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга


## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

25-27 марта с 11.00 до 18.00

Петербургский СКК метро "Парк Победы"

☎ 050 [Y-EXPO.RU](http://Y-EXPO.RU)

Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53




**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ЗАРЕГИСТРИРУЙСЯ на сайте [www.y-expo.ru](http://www.y-expo.ru) ПОЛУЧИ ДИСКОНТНУЮ КАРТУ на Ярмарке недвижимости



Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: **ГРУППА КОМПАНИЙ ЧДС**

Банк-партнер Ярмарки недвижимости: **СБЕРБАНК**

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: **ТОР СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ**

Спонсор проезда на выставку: **ААG GROUP**

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: **ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЕ БКН.РУ**

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

# ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2010

Генеральный оператор конкурса СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» +7 (812) 347 78 91 (92)

[www.sros.spb.ru](http://www.sros.spb.ru)

ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ ПРИНИМАЮТСЯ С 11 ЯНВАРЯ ПО 25 ФЕВРАЛЯ 2011

генеральный информационный партнер: **Строительный ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

официальный радиопартнер: **107.4 BUSINESS FM Санкт-Петербург**

официальный журнал: **ВЕСТИК СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

информационные партнеры: **BN.RU**, **theproperty**, **Стройка ГРУППА ГАЗЕТ**, **gdeetotdom.ru**, **Ктостроит.ru**, **НАСТРОЙ**, **@СН**, **БКН.РУ**, **BSN.RU**, **СТРОЙ МАРКЕТ**, **ГОРОДСКОЕ БОЗРЕНИЕ**, **СТРОИТЕЛЬСТВО**, **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**, **АВНЕТ.РУ**

титульный информационный партнер: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**

официальный тв-партнер: **Санкт-Петербург**

официальный партнер: **ЕН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**, **ЕН НОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

# Исторический статус вызвал споры

**Ярослава Задорина** / На прошлой неделе дискуссия о том, следует ли оставлять Петербург в статусе исторического поселения или нет, продолжилась. Градозащитники выступили против инициативы властей города исключить Петербург из списка исторических поселений. Они считают, что Северная столица лишится памятников архитектуры, находящихся на окраинах города, а их, по оценкам специалистов, более тысячи. ➔

Под угрозой, по мнению общественников, окажется территория вдоль Лиговского проспекта за Обводным каналом, жилая застройка за границей Фонтанки, ряд домов на Малоохтинском проспекте, дача Чернова в Невском районе. Заявление представителей Смольного о том, что Санкт-Петербург полностью считать историческим поселением не резонно, прозвучало две недели на-

зад. С просьбой исключить город из списка исторических поселений губернатор города обратилась к премьер-министру страны на прошлой неделе: «Министерство культуры подразумевает под словом Санкт-Петербург его исторический центр. И мы считаем так же. Но формально записан город в целом. И к чему это привело? К тому, что всю градостроительную документацию теперь строго по закону город должен тоннами отправлять в Москву, в Росохранкультуру». «С нашей точки зрения, присвоение всей территории Санкт-Петербурга статуса исторического поселения повлекло за собой много негативных последствий; я считаю, что это не до конца продуманное решение, оно не способствует развитию города в тех территориях, где отсутствуют объекты культурного наследия и памятники архитектуры», – рассказала председатель КГА Юлия Киселева. Г-жа Киселева уверяет, что Росохранкультура задерживает согласования проектов, в результате чего в КГА скопились тонны бумаг с проектами, ожидающих резолюции.

Градозащитники не согласны с позицией властей. «Никаких проблем с отсылкой документов в Москву не возникало. Никаких тонн бумаг нигде не скапливалось. Согласование занимает по времени месяц – три», – уверяет руководитель группы «ЭРА» Алексей Ярэм. Депутат Законо-

дательного собрания Петербурга Алексей Ковалев уверен, что в Петербурге исторически ценными территориями являются не только центр города, но и пригороды. «И не надо искажать сложившуюся ситуацию: Москва поможет сохранить памятники архитектуры, такая мера не вызовет увеличения сроков согласования документации. Если будут сложности, часть функций можно переложить на петербургское представительство», – рассуждает депутат.

Вице-губернатор Игорь Метельский так объясняет сложившуюся ситуацию: «Сейчас город подпадает под действие сразу двух режимов, установленных законом об охране объектов культурного наследия, поэтому непонятно, какой из них надо применять. Для исторического центра установлен режим зон охраны, разработанный при помощи комитета по охране памятников и с учетом всех мест, где находятся исторические достопримечательности. А для всего города, как субъекта Федерации, установлен режим исторического поселения, который действует и на тех территориях, где никаких памятников никогда не было и быть не могло. Поэтому нам кажется, что было бы вполне логично, если бы федеральные власти установили для Петербурга какой-то один регламент».

## Мнение

**Александр Погодин, генеральный директор компании «Пионер»:**

➔ – Решение о согласовании проектной документации в столице бессмысленно. Зачем отправлять тонны бумаги в Москву? Особенно это касается документов на те участки, которые не относятся к историческому центру. Радеем не за то, чтобы тратить деньги на восстановление исторически ценных зданий, а не даем сносить опасные разрушенные дома, потому что они когда-то были архитектурными памятниками. Тут третьего не дано: или реставрируйте, или сносите.

# Экспертиза переходит в сеть

**Роман Русаков / Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» вводит электронную запись на прием к руководителям учреждения. Участники рынка приветствуют нововведение, полагая, что оно сможет сократить временные затраты при подаче документов примерно на треть.**

В рамках предоставления данной электронной услуги у заявителей появилась возможность записываться на прием к руководителям, выбрав удобную для себя дату и время встречи. Подтверждение высылается в виде СМС-уведомления на номер телефона, указанный при регистрации. Для удобства пользователей на главной странице портала СПб ГАУ «ЦГЭ» размещена видеoinструкция. В настоящий момент на портале действуют следующие сервисы: заполнение заявления на проведение госэкспертизы; запись на прием для подачи документов и к руководителям учреждения; размещение замечаний экспертов по проектам в личном кабинете

заявителя; возможность задать вопрос и получить разъяснения специалистов ЦГЭ. В 2011 году СПб ГАУ «ЦГЭ» планирует расширить перечень услуг, предоставляемых через Интернет. В частности, до конца первого полугодия у заявителей появится возможность вести работу по подготовке материалов для устранения замечаний, используя личный кабинет на портале. Будет введена услуга СМС-информирования

о готовности договоров, счетов, актов, сводного заключения. По словам директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Станислава Логунова, максимальный перенос услуги в Интернет позволит упростить процедуру и сократить сроки проведения госэкспертизы, что, безусловно, важно для развития всей строительной отрасли Санкт-Петербурга. Разработкой сайта занимается компания Webmaster.Spb.

Первый заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс» Владимир Альев сообщил, что его компания работает на рынке давно, поэтому больших сложностей при взаимодействии с ЦГЭ у них не возникает. «Однако подобное новшество можно приветствовать, – говорит г-н Альев. – Переход на работу в Интернете позволит сократить время на разъезды, на ожидания – по моим прикидкам, примерно на треть. Это, разумеется, произойдет не сразу, нужно какое-то время, чтобы это все "встало на рельсы"».

## Справка

➔ Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» появилось в 2009 году по решению правительства города путем выделения управления госэкспертизы из состава Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Центр занимается оценкой соответствия проектно-сметной документации и результатов инженерных изысканий действующему законодательству. В настоящее время в ЦГЭ трудятся более 100 экспертов, имеющих государственную аккредитацию. В прошедшем году ГАУ «Центр государственной экспертизы» рассмотрело 1052 проекта капитального строительства. В 2010 году сроки проведения государственной экспертизы составили: для объектов жилого назначения – 39 дней, 80 – для объектов нежилого назначения. СПб ГАУ «ЦГЭ» было выдано 716 положительных и 336 отрицательных заключений. При этом количество проектов, получивших положительное заключение с первого раза, в 2010 году заметно выросло и составило 65%, в отличие от 38% в 2009 году. Эксперты объясняют этот результат, в частности, ужесточением процедуры приема проектно-сметной документации.

## 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

**И.о. главного редактора:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 380-15-83

**Шеф-редактор:** Наталья Бурковская  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: burkovskaya@stroypress.ru

**Выпускающий редактор:** Анастасия Дорожжина  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: dorozhkina@stroypress.ru

**Над номером работали:**  
Лидия Горбунова, Максим Дынников, Ярослава Задорина, Марина Крылова, Дарья Литвинова, Оксана Прохорова, Владимир Тилес, Наталья Удалова.

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубрике «Точка зрения», публикуются на правах рекламы.

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 (специвыпуски – 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, Серафима Редута,  
Елена Савоськина, Екатерина Шведова.  
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63  
e-mail: reklama@stroypress.ru

**Отдел подписки:**  
Елена Холмачева (руководитель), 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 № 113  
Подписано в печать 04.02.2011 в 17.00



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



**ЗОЛОТЫЙ 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)

## колонка редактора

### Опасные памятники

**Валерий Грибанов / На днях стало известно, что летом 2011 года пройдет аукцион по продаже очередного памятника.**

На торги будет выставлен объект культурного наследия федерального значения, один из шедевров пригородного усадебного зодчества эпохи классицизма «Уткина дача», расположенный при впадении реки Оккервиль в Охту. Здание находится в крайне плачевном состоянии – на стенах трещины, штукатурка фасадов местами отваливается, видна кирпичная кладка. Усадьбе срочно требуется реставрация. Однако однозначно утверждать, что объект будет востребован у инвесторов, нельзя. По крайней мере пока опыты властей города по выставлению памятников на торги успешными не назовешь. В 2010 году власти Петербурга намеревались продать памятники на 5 млрд рублей. Половину суммы предполагалось выручить за шесть объектов, еще столько же – за одну гостиницу «Астория». Однако к концу года продать удалось лишь три самых дешевых памятника, выкупленных по стартовой цене их арендаторами: Никольский рынок приобрел холдинг Venture Investment & Yield Management LLP Андрея Якунина (420 млн рублей), Малый Гостиный двор – петербургская девелоперская компания «Петербургское агентство недвижимости» (290 млн рублей), Круглый рынок – ОАО «Совкомфлот» (200 млн рублей). В первых двух объектах после реконструкции разместятся торгово-гостиничные комплексы, в третьем – штаб-квартира владельца. Более дорогие и престижные памятники в 2010 году остались без покупателей. А какие-то и вовсе были сняты с торгов, как, например, уже упомянутая «Астория» или Дворец Кочубея. Значительная часть зданий-памятников прочно увязли в паутине юридических претензий всех ко всем: город и фискальные органы нередко имеют непогашенные обязательства со стороны арендаторов, арендаторы имеют вопросы к субарендаторам и т. д. Однако даже распутав этот клубок, продавец, в лице города, не может рассчитывать на то, что объект моментально уйдет с молотка. Серьезные охраняемые обязательства заставляют инвесторов с опаской относиться к подобным проектам, и решиться на реализацию может, как правило, очень богатая фирма, заботящаяся о своем имидже. Впрочем, вопрос имиджа здесь тоже неоднозначен. В ходе работ неизбежно возникает необходимость внесения в старинный объект каких-то элементов нововедла. Иногда это делается для того, чтобы старинный объект можно было бы хоть как-то приспособить для современного использования, а в каких-то случаях и потому, что некоторые элементы восстановлению уже не подлежат. Однако любой нововед вызывает пристальное внимание градозащитной общественности, которая может поднять очень неприятную для инвестора информационную волну.

## вопрос номера

**В Петербурге создана саморегулируемая организация риэлторов. «Строительный Еженедельник» опросил участников рынка, считают ли они необходимым создавать СРО в отраслях, работа в которых не требует лицензирования.**

**Юрий Сергеев, генеральный директор АН «Динас»:**

– Начинание интересное. При этом я уверен, что одной СРО дело не ограничится. В Петербурге действуют несколько профобъединений риэлторов. Думаю, на их базе появятся новые саморегулируемые организации.

**Дмитрий Щегельский, генеральный директор ООО «Бенуа»:**

– До сих пор в профессиональной среде есть лагерь несогласных, который считает, что необходимости в этом нет. По такой логике агентским компаниям можно не вступать вообще ни в какие организации и ассоциации, не повышать квалификацию сотрудников, не заниматься обучением кадрового состава. На рынке агентских услуг работает большое количество не-

профессиональных игроков. СРО позволит усилить общественный контроль и законодательное регулирование риэлторских услуг.

**Александр Корниченко, руководитель практики недвижимости юридической компании «Дювернуа Лигал»:**

– Создание такой СРО может привести к тому, что с рынка будут вытеснены мелкие риэлторы. Преимущество получают крупные игроки, которые перераспределят между собой образовавшуюся прибыль.

**Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос»:**

– Создание саморегулируемых организаций – благо для рынка. На наш взгляд, появление объединений риэлторов способствует еще и формированию цивилизованного открытого для конкуренции рынка.

**Евгений Пургин, председатель СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатирующих организаций в жилищной среде Петербурга»:**

– СРО в риэлторской сфере не совершит революции – люди как работали, так и будут работать. Новый институт предполагает лишь

деятельность по одинаковым стандартам. Объединение под крылом СРО – это всего лишь отстаивание своих бизнес-интересов, однако то же самое происходит и в нынешних объединениях и ассоциациях риэлторов.

**Юрий Халимовский, заместитель руководителя департамента недвижимости ООО «Качкин и партнеры»:**

– Боюсь, идея со СРО в риэлторском бизнесе не сработает: непонятно, когда будет наступать ответственность риэлтора перед его клиентом, ведь после заключения договора между продавцом и покупателем с риэлтора взятки гладки... Ко всему прочему, есть проблема менталитета: СРО актуальна, когда участники рынка готовы вести игру по правилам. Все-таки СРО для риэлторов – скорее пропагандистский шаг, пиар-ход.

**Алексей Топольницкий, директор по маркетинговому коммуникациям компании «М-Индустрия»:**

– На мой взгляд, СРО скажется положительно на состоянии риэлторской деятельности. По строительной отрасли видно, что всегда нужна какая-то объединяющая организация,

которая бы помогала обсуждать наиболее важные вопросы и выносить их уже на правительственный уровень.

**Александр Новиков, директор по связям с общественностью группы компаний «Интарсия»:**

– СРО – это всегда хорошо. В сфере риэлторов саморегулирование закрепит профессиональные стандарты, которые помогут этой отрасли стать более упорядоченной и зрелой.

**Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой»:**

– Федеральным законом № 315-ФЗ предусмотрено создание любых саморегулируемых организаций, не только в отраслях, где требовалось лицензирование. Это тенденция развития рыночной экономики – контроль изнутри за тем, кто выходит на тот или иной рынок. Задачей таких СРО станет выдача допусков на риэлторскую деятельность с целью установить барьер для входа на рынок ненадежных компаний. Действующие ныне объединения продолжают свою деятельность, решая насущные проблемы самой отрасли.

## Здание первого ОВК осталось за Петербургом

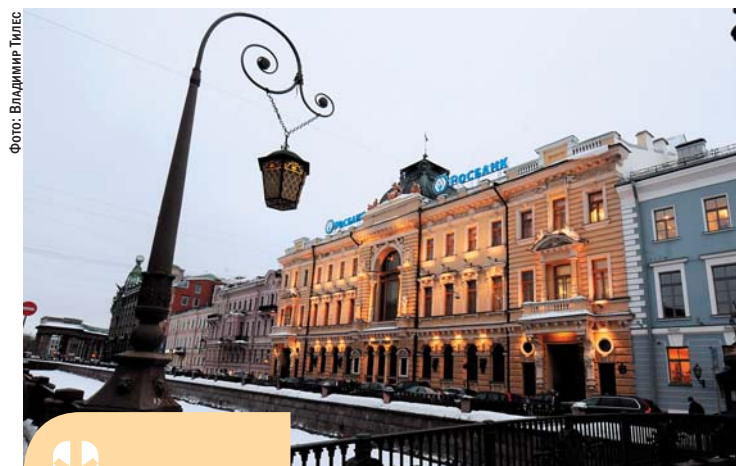


Фото: Владимир Тилес



Борьба федерального центра и администрации города за здание на набережной канала Грибоедова велась несколько лет

**Анастасия Каменева / Федеральный арбитражный суд СЗФО признал право собственности Петербурга на Дом общества взаимного кредита на канале Грибоедова. Здание, на которое одновременно претендовали городские и федеральные власти, теперь выставят на торги.**

Петербург в кассации подтвердил право собственности на памятник федерального значения – здание Первого общества взаимного кредита (ОВК) площадью 4,1 тыс. кв. м на набережной канала Грибоедова, 13. За этот объект боль-

ше года боролись Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (ФАУГИ) и комитет по управлению городским имуществом Смольного (КУГИ). Принадлежность здания ОВК к имуществу Петербурга вызвала вопросы Росимущества год назад, когда город объявил о своих намерениях выставить здание на торги. Тогда неожиданно выяснилось, что еще в 2008 году Федеральная регистрационная служба оформила право оперативного управления на этот объект, передав его на баланс ФГУ «Агентство по управлению и использованию

памятников истории и культуры». Летом 2009 года КУГИ обратился в арбитражный суд с требованием оспорить эту сделку. В ходе процесса оказалось, что оформленного права собственности на объект нет, хотя здание включено в реестры федерального и городского имущества. Тогда КУГИ изменил исковые требования и попросил признать право городской собственности на здание. Заместитель председателя КУГИ Олег Ляпунин сообщил, что распоряжаться объектом дальше будет город. «Мы намерены выставить здание ОВК на торги. Но время аукциона объявим позже», – сообщил он. «Мы рассчитываем продать объект до конца 2011 года. И уже в марте повезем лот на презентацию в Канны на выставку MIPIM», – добавил глава Фонда имущества Андрей Степаненко.

### справка



Общество взаимного кредита приобрело участок на канале Грибоедова, 13 в начале 1887 года. Здание построили в 1890 году по проекту Павла Сюзора. Это первое в Петербурге здание, полностью построенное из несгораемых материалов. На первом этаже расположилось гранитное помещение для размещения сейфов. С 1917 года здание занимали мастерские художников, затем – институт «Гипроникель». В 1945 года там находилась областная контора Госбанка.

С 2000 года объект передан в аренду до 2043 года ООО «ТД «Дружба-Универсал», созданному Росбанком для эксплуатации здания. Арендатор вложил в реставрацию здания 150 млн рублей. «Компания платит за объект более 36 миллионов рублей в год. Частично в эту сумму были включены расходы на ремонт дома», – сообщили в пресс-службе КУГИ. Единственным субарендатором здания является филиал Росбанка. Эксперты считают, что объект интересен прежде всего действующему арендатору – Росбанку. Но свое возможное участие в торгах в банке пока не комментируют. По оценке Praktis, аналогичные здания стоят на рынке 5–6 тыс. USD за «квадрат». «Если бы не было обременения, стартовая цена за лот могла бы быть в районе 400 миллионов рублей. Но наличие арендатора сильно снизит интерес покупателей», – полагают эксперты АРИН. А по мнению экспертов NAI Visar в Петербурге, в здании останется банк, а рыночная стоимость объекта составляет не менее 600–650 млн рублей.



Ситуация для выпуска бумаг благоприятна. Спрос на ценные бумаги за последние два года сильно упал, но сейчас рынок заимствований снова начинает оживать.

**Олег Барков**, генеральный директор  
Hansa SPb Development



# 325 ТЫС. КВ. М

жилья будет построено в проекте «Южный» в Домодедове, в котором «Группа ЛСР» выступит содевелопером

«Группа ЛСР» расширяет присутствие в Подмоскowie. Холдинг заявил, что вложит в проект «Южный» в Домодедове 10,4 млрд рублей и получит для реализации 78,5% его недвижимости. Это четвертый проект группы по схеме «содевелопмент» в столичном регионе.

«Группа ЛСР» построит четвертый жилой комплекс в московском регионе по схеме «содевелопмент». Он появится на участке площадью около 40 га в южной части микрорайона «Центральный» города Домодедово, сообщила пресс-служба «ЛСР». Участок находится в собственности ООО «Большое Домодедово» (входит в ГК Coalco Development), с которым был заключен инвестиционный контракт. (Coalco Development владеет в Домодедове 17,5 тыс. га земель для комплексной застройки. В рамках проекта «Большое Домодедово» предусмотрено 12,5 млн кв. м жилой застройки, 2,6 млн кв. м промышленных и логистических объектов, 1,2 млн кв. м под проект «Академгородок». – прим. ред.) Со стороны «ЛСР» в проект «Южный» в качестве застройщика вошло ЗАО «Мосстройреконструкция». Эта компания инвестирует в проект 10,4 млрд рублей и после завершения стройки получит для реализации 78,5% всех

## «ЛСР» вложит 10 миллиардов в Домодедово

продаваемых в проекте площадей – 255 тыс. «квадратов» квартир и 8 тыс. «квадратов» коммерческих помещений. «Проект «Южный» находится в высокой стадии готовности к стройке. Это позволит нам начать продажу недвижимости уже осенью этого года», – говорит управляющий ЗАО «Мосстройреконструкция» Иван Романов. По предварительным оценкам, общая площадь квартир в проекте «Южный» составит 325 тыс. кв. м. Это будет микрорайон экономкласса, где будут жить около 11 тыс. человек. Общие инвестиции в проект (с учетом вложений партнера «ЛСР») – 13 млрд рублей. Строительство начнется в конце 2011 года и продлится 4 года. Ввести в эксплуатацию первые дома планируется уже в декабре 2012 года. В микрорайоне будет 26 домов высотой от

7 до 17 этажей серии «ЕвроПа». Предполагается также строительство объектов социальной инфраструктуры: трех детских садов, двух школ и надземной автостоянки. Эксперты считают, что проект имеет потенциально высокий спрос из-за большой концентрации различных предприятий в районе Домодедово (завод по производству кондиционеров, логистический комплекс «Северное Домодедово», заводы «Джон Дир» и «Пепси-кола» и др.). Дефицит жилья там уже ощутим (в округе трудятся около 15 тыс. специалистов, проживающих в Москве) и будет усугубляться (по прогнозам, к 2025 году в районе будет создано не менее 60 тыс. дополнительных рабочих мест). «Подобные проекты на таком же удалении от Москвы успешно реализуются даже на стадии объявления о проекте. Доходность мо-

жет быть в районе 54 процентов годовых», – говорит управляющий директор NAI Весаг Дмитрий Сороколетов. «Инвестиции адекватны. Рентабельность составит 20-30 процентов», – полагает аналитик УК «Финанс Менеджмент» Максим Клягин. «Средняя стоимость «квадрата» в таких проектах в Подмоскowie – 75 тысяч рублей. Для Домодедова заявленный объем жилой недвижимости достаточно большой, но при реализации проекта экономкласса будет востребован. Сроки окупаемости могут составить 2-3 года», – считает управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин. «Интерес «ЛСР» к строительному рынку Подмоскowie связан в первую очередь с необходимостью обеспечивать свои мощности по производству строительных материалов достаточным объемом заказов», – считает ведущий эксперт компании Setl City Владимир Копылов. Напомним, что по аналогичной схеме (содевелопмент) «Группа ЛСР» реализует еще три проекта в московском регионе: «Новое Нахабино» (190 тыс. кв. м, партнер – НП «Мегаполис-Север», доля «ЛСР» – 80%), «Старая Битца» (350 тыс. кв. м недвижимости, партнер – ООО «Веркрос», доля «ЛСР» – 85%) и «Сакраменто» (79 тыс. кв. м, партнер – ГК «Мортон», доля «ЛСР» – 30%).

### НОВОСТИ

«Главстрой-СПб» начал продавать квартиры в жилом районе «Северная долина» по ипотеке Ханты-Мансийского банка без первоначального взноса. В настоящий момент «Главстрой-СПб» продает квартиры в четырех корпусах жилого комплекса «Северная долина». Кредитный лимит, предоставленный Ханты-Мансийским банком дольщикам для покупки жилья в этих домах, составляет 1 млрд рублей. В апреле компания выпускает в продажу еще 10 корпусов жилого района, и кредитный лимит может быть увеличен. Средняя ставка ипотеки по этой программе – 11-12%. Залогом выступает покупаемая квартира, дополнительного обеспечения не требуется. Компания предполагает, что благодаря появлению программы доля продаж квартир по программам ипотеки вырастет с 10 до 30%.

Строительная компания «Темп» провела две уникальные для застройщика сделки. Сертификат на материнский капитал был принят компанией в счет частичной оплаты за квартиру. Обе сделки с материнским капиталом прошли без привлечения банков. Иными словами, сертификат не являлся взносом или гарантией по ипотеке, а рассматривался как самостоятельный платеж. Сертификат на материнский (семейный) капитал – форма государственной поддержки семей, имеющих двоих и более детей. Руководство СК «Темп» приняло данное решение, несмотря на всевозможные сложности: схема проведения подобных сделок не отработана и детально не прописана.

На прошлой неделе ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» продал три здания на общую сумму 114,67 млн рублей. Первым объектом, выставленным на торги, стало трехэтажное здание площадью 1,359 тыс. кв. м, расположенное на Главной улице, 32, лит. А, совместно с правом заключения договора долгосрочной аренды (на 49 лет) на участок площадью 19 тыс. кв. м. Здание относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Усадьба Орловых-Денисовых». Здание и участок переданы в аренду на основании договора с 18.12.2007 по 07.12.2055. В торгах за этот объект приняло участие восемь претендентов. Победителем признано ООО «Балтик-Строй», которое приобрело лот по начальной цене 40 млн рублей. Максимальное превышение конечной цены над начальной произошло по объекту в поселке Солнечное, Петровская улица, 3, корп. 1, лит. А. На торги было выставлено здание площадью 65,9 кв. м с участком 1,9 тыс. кв. м. На лот претендовало 19 участников. Цена продажи – 16,446 млн рублей – превышает начальную цену в три раза (начальная цена лота – 5,546 млн рублей). С большим превышением с торгов ушло здание площадью 90,3 кв. м с земельным участком 5,674 тыс. кв. м в г. Зеленогорске (Лиственная улица, 14, лит. Л). В торгах принимало участие шесть претендентов. Цена продажи – 43,134 млн рублей при начальной цене 29,634 млн рублей.

## «Балтрос» вступили в ГЧП

Первые социальные объекты по схеме ГЧП построят в микрорайонах «Славянка» и «Новая Ижора».

На заседании городского правительства одобрено постановление «О заключении соглашения о создании и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства зданий, предназначенных для размещения образовательных учреждений на территории Пушкинского района Санкт-Петербурга и договора аренды земельных участков». Цель проекта – обеспечить жилые кварталы в Пушкин-

ском районе – «Славянка» и «Новая Ижора» – детскими учреждениями. В соответствии с соглашением инвестор будет обязан построить два детских сада и школу в микрорайоне «Славянка» и один детский сад и школу в микрорайоне «Новая Ижора». Конкурс будет проведен одноэтапно. Победителя планируется выбрать в марте 2011 года, на май запланировано заключение соглашения. Срок действия соглашения – 12 лет. Главные критерии определения победителя – размер выкупного платежа и срок строительства объектов. Обязанности партнера-

инвестора – разработать проект, построить здания в течение двух лет и в течение 10 лет обеспечивать их техническую эксплуатацию. «По условиям конкурса город предоставляет земельные участки, на которых партнером, выбранным городскими властями в ходе конкурса, за счет собственных и привлеченных средств должны быть построены школы и детские сады», – комментирует вице-президент ГК «Балтрос» Константин Симаков. – Таким образом, заказчиком строительства выступает партнер. То, что заказчиком будет коммерческая структура, по моему

мнению, позволит существенно сократить время на согласование документации по объектам. Основное условие – стоимость объекта не может быть выше, чем стоимость аналогичных объектов, уже построенных в Петербурге. После того как объект будет построен и введен в эксплуатацию, по условиям соглашения между городом и партнером будет заключен договор купли-продажи объекта с рассрочкой платежей. Кроме того, партнер полностью обеспечивает техническую эксплуатацию построенных школ и детских садов, получая от городских властей компенсацию за эту эксплуатацию зданий и прилегающих земельных участков по установленным нормативам».

**SetlCity** INVESTИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

**ПРИБРЕТЁМ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО 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**

**SetlGroup** investor@setlcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0104.01-2009-7810212380-С-003 от 29.12.2010 г.

**ПРЕДЛАГАЕТСЯ К ПРИОБРЕТЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК S=3416 КВ. М В Г. ПАВЛОВСКЕ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, ТОРГОВОГО ЦЕНТРА.**

**ТА1-1\_2. Собственность. 20 кВт, вода, теплосети, газ, канализация.**

**Хорошая транспортная доступность.**

**Тел.: 972-08-92, 927-99-05.**

реклама

## Кооперативная доля

По итогам прошлого года доля реализации квартир в новостройках через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) составила 28%, подсчитали аналитики рынка. В 2009 году этот показатель был ниже – около 20%. ➔

На данный момент реализация строящегося жилья в Петербурге ведется в основном по трем формам заключения договора: договору долевого участия (ДДУ), предварительному договору купли-продажи (ПДКП) и договору жилищно-строительного кооператива (ЖСК). Кроме того, есть другие схемы покупки – например, «вторичная первичка», то есть покупка уже построенного жилья с оформленным правом собственности. По данным компании «НДВ СПб», через договоры ЖСК реализуется около 57% новостроек в сегменте экономкласса. На втором месте – комфорт-класс с долей 30%. Дома бизнес-класса занимают примерно 10% в структуре продаж через ЖСК. Также по схеме ЖСК продается один элитный объект (доля 3%). Основной массив объектов, реализуемых через ЖСК, будет сдан в 2011 году (60%). 30% новостроек имеет срок сдачи ГК 2012 год. Позднее 2012 года будет сдано 10% домов. 45% новостроек, продаваемых по договорам ЖСК, находится на севере Санкт-Петербурга, в основном в Приморском районе. 39% строится на юге города (большая часть – в Красносельском районе). В центре возводится 10% новостроек по договору ЖСК. На востоке – 6%.

Как говорят юристы, схема с использованием ЖСК полностью соответствует действующему законодательству и прямо допускается Жилищным кодексом РФ, а также Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» (п. 2 ст. 1). ЖСК создается и действует в соответствии с главой 11 Жилищного кодекса, Гражданским законодательством и уставом кооператива. «ЖСК – это легитимная схема работы с дольщиками в рамках 214-ФЗ, которой пользуются некоторые наши партнеры – городские застройщики. Жилищно-строительные кооперативы, связанные с крупными и серьезными участниками рынка, зарекомендовали себя



Фото: Владимир Тилес

как достаточно эффективная инвестиционная схема», – говорит Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость». «Схема полностью отвечает действующему законодательству и поэтому привлекательна как для застройщиков, так и для клиентов. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и оплаты членских взносов. Это позволяет более лояльно относиться к покупателям и предоставлять более широкие возможности рассрочки платежей», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». «Наша компания реализует квартиры только через ДДУ в соответствии с 214-ФЗ. Несмотря на сложности, которые присутствуют в законе и при его реализации, например проблемы с регистрацией договоров, решение было принято, мы ему и следуем», – говорит

Екатерина Немченко, коммерческий директор ООО «Городская Домостроительная компания».

### Кооперативная доля

На сегодняшний день известно несколько видов ЖК. Первый – жилищно-строительные кооперативы (ЖСК): они образуются в рамках одного многоквартирного дома – знакомый с советских времен вариант. Второй вид – ЖСК нового типа, или так называемый жилищно-накопительный кооператив (ЖНК). Это вновь появившиеся в соответствии с недавно разработанной законодательной базой кооперативы, работающие по принципу взаимного кредитования, с условием накопления средств на счетах. Все отсрочки и рассрочки платежей завершаются к моменту сдачи дома в эксплуатацию.

Кооператив, даже если он называется жилищно-строительным, сам не строит, а выступает, как правило, инвестором строительства, по заключении договора с застройщиком. Как говорят участники рынка, отличительной особенностью жилищно-строительных кооперативов является то, что право требования по этому договору не регистрируется в росрегистрации. В данном случае право на регистрацию собственности дает не договор, а справка о полной выплате паевого взноса. «И, надо отметить, сложность с правовой регистрацией при сдаче домов, построенных по схеме ЖСК, нами замечено не было», – рассказывает Елена Амирова, директор департамента долевого строительства АРИН. Еще одно преимущество схемы ЖСК заключается в том, что договор по схеме ЖСК не требует регистрации в ФРС. В связи с этим исчезает сложность с мучительным оформлением документации в ФРС, задержка по оформлению которых на сегодня длится до 3 месяцев, говорят участники рынка.

Как говорят участники рынка, отдать предпочтение какой-либо из форм – работа ДДУ или ЖСК – пока нельзя. «Лучше всего работать по предварительным договорам – остальные пути и договоры долевого участия и жилищно-строительные кооперативы имеют свои сложности и подводные камни», – считает директор крупной строительной компании. Некоторые застройщики в своей деятельности используют оба формата: так работают, например, «ЛенСпецСМУ», СК «Мегалит». «У нас несколько домов строятся по договорам долевого участия, один объект – ЖСК. Сейчас мы сравниваем, какая из схем выгодней и удобней. Окончательно сказать пока сложно. Пойдем где-то через полгода», – рассказал генеральный директор «Мегалита» Александр Брега.

Как считают в «НДВ СПб», ситуация на рынке строящейся недвижимости позволяет говорить о постепенном переходе строительных компаний на работу в соответствии с 214-ФЗ. А под него подпадают только договор долевого участия (ДДУ) и ЖСК. «При этом именно ЖСК имеет наибольший потенциал роста в среднесрочной перспективе, так как для продаж по ДДУ требуется пакет разрешительной документации, сбор которой занимает много времени и требует массы согласований. Поэтому у ЖСК есть хорошие шансы закрепиться в качестве надежного инструмента покупки квартиры в новостройке благодаря учету интересов как застройщика, так и клиента», – уверены в компании.

Минусов, как отмечают эксперты, несколько. Во-первых, на кооператив не распространяется Закон о защите прав потребителей. Претензии по качеству строительства и срокам кооперативу не предъявишь. Во-вторых, могут возникнуть проблемы с выходом из кооператива, если договор с застройщиком заключен таким образом, что деньги обратно забрать нельзя. К каждому кооперативу надо подходить индивидуально, считают эксперты, универсальных рекомендаций не существует.

### Общие преимущества схемы ЖСК по сравнению с ДДУ и ПКП для гражданина

ЖСК	пкп/дду
1. Приобретение квартир через ЖСК полностью соответствует действующему законодательству, предусмотрено Жилищным кодексом РФ. Деятельность ЖСК подробно регулирует глава 11 Жилищного кодекса РФ.	1. Предварительному договору в Гражданском кодексе посвящена всего одна статья (ст. 429 ГК РФ).
2. Лица, приобретающие квартиру через ЖСК, становятся его членами, имеют право контролировать свою организацию, вплоть до смены руководства.	2. При ПКП и ДДУ лицо находится в договорных отношениях со сторонней организацией, которую контролировать он не вправе.
3. Исключить члена кооператива из ЖСК может только общее собрание (конференция).	3. В ПКП и ДДУ возможно расторжение договора по инициативе продавца.
4. Дом, созданный с участием кооператива, считается кооперативным, и член ЖСК (пайщик) вправе проживать в новой квартире, продолжая постепенно выплачивать свой пай.	4. При ПКП до тех пор, пока гражданин полностью не оплатил полную стоимость своей квартиры, он не имеет законного права в ней находиться без персональной договоренности с застройщиком.
5. При ЖСК право собственности на квартиру возникает при полном внесении денег за пай. Основание для получения свидетельства – факт полного внесения денег за пай.	5. При ПКП необходимо последующее заключение и госрегистрация основного договора, передача квартиры по акту – каждый из этих этапов утяжеляет процедуру, имеет свои риски и ставит покупателя (дольщика) в зависимость от действий (бездействия) продавца (застройщика).
6. Членство в ЖСК и график внесения паевых взносов не требуют госрегистрации, не подлежат статистическому учету, что обеспечивает полную конфиденциальность.	6. ДДУ подлежит государственной регистрации. Следовательно, в регистрирующем органе находится вся информация о гражданине, сумме сделки, графике внесения платежей. То есть кроме государства и его силовых структур эта информация может стать доступна всем иным заинтересованным лицам.
7. При вступлении в ЖСК появляется возможность сколь угодно длительной рассрочки платежа, в том числе после сдачи дома госкомиссии. При этом член кооператива вправе проживать в новой квартире, продолжая выплачивать свой пай.	7. При ДДУ оплата должна производиться до момента окончания строительства. Регистрирующий орган отказывается регистрировать ДДУ, в котором предусмотрена рассрочка платежей после окончания строительства дома.
8. Паевые взносы, уплачиваемые гражданином за квартиру в ЖСК, не облагаются налогом, что обеспечивает конкурентоспособную стоимость квартиры.	8. Закон № 214-ФЗ не воспринимает ДДУ в качестве инвестиционного. В связи с этим у застройщиков появилась необходимость уплачивать НДС 18%, который он неизбежно закладывает в стоимость квартиры. Это делает себестоимость квартиры по ДДУ значительно выше.

Источник: «Эталон-ЛенСпецСМУ»

### справка

#### Основные застройщики, стоящие по схеме ЖСК:

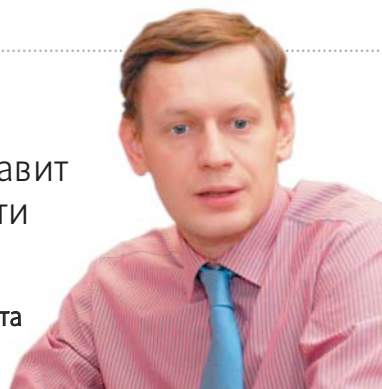
- Группа компаний «ЦДС»
- СК «Лидер-групп»
- Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»
- ГК «Пионер»

цитата



Стоимость проезда по участку ЗСД от КАД до Благодатной улицы составит от 100 до 150 рублей в зависимости от вида транспорта.

**Алексей Чичканов**, председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам



цифра



# 11 млрд рублей

выделено на строительство ЗСД в этом году из федерального и местного бюджетов

## ЗСД отправят на конкурс

**Лидия Горборукова** / Правительство Петербурга утвердило схему финансирования строительства Западного скоростного диаметра. Южный и северный участки дороги построят за счет облигационного займа ОАО «ЗСД», а центральную часть трассы возведут по принципу государственно-частного партнерства.

В этом году будет полностью достроен южный участок трассы, по которому происходит транзит 70% грузов Большого морского порта, а в 2012 возведут северную часть, создающую возможность кратчайшего выхода машин с КАД на трассу «Скандинавия» и обеспечивающую автомобильную связь заводов «Ниссан», «Хендэ» и предприятия по производству комплектующих. На достройку этих участков уже направлено более 35 млрд рублей. В этом году из федерального бюджета предусмотрено финансирование в размере более 7 млрд рублей, а из городской казны – 4 млрд рублей. В 2012 объем бюджетных отчислений на возведение дороги составит более 3 млрд рублей, а за счет средств от размещения облигаций ОАО «ЗСД» – 25 млрд рублей.

Центральный участок ЗСД будет строиться по принципу государственно-частного партнерства. По словам дорожников,

это наиболее технически сложная и дорогостоящая часть трассы, на которой предусматривается строительство мостовых сооружений, например, над Морским каналом Петербурга. Стоимость сооружения этого участка составит 135,5 млрд рублей. В качестве капитального гранта инвестор получит из бюджета РФ более 50 млрд рублей.

Выбор инвестора будет осуществляться посредством открытого конкурса, который правительство объявит в феврале. На конец марта запланирован прием заявок. В начале апреля состоится предварительный отбор, а в июне – подача конкурсных предложений участниками, прошедшими предварительный отбор. В июле предполагается объявить победителя, а в октябре заключить с ним соглашение о ГЧП. Строительство центрального участка должно завершиться в 2014 году. Срок действия соглашения составит 30 лет. Победитель конкурса заключит договор с городом, по-

лучит трассу в управление и станет акционером ЗСД.

По словам Кирилла Иванова, директора Ассоциации «Дормост», победитель конкурса, по сути, должен предложить уникальную финансовую модель, которая позволит ему качественно и быстро строить ЗСД, поддерживать свое рабочее состояние, а после получить прибыль. По его словам, победу в конкурсе может одержать консорциум, у которого есть мощная строительная компания. «Это позволит избежать убытков и гармонично распределить финансовые потоки внутри организации», – добавил эксперт.

В то же время принести прибыль ЗСД начнет уже в марте. По словам Алексея Чичканова, председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам, стоимость проезда по участку дороги от КАД до Благодатной улицы составит от 100 до 150 рублей в зависимости от транспортного средства. При этом будет предус-

мотрено три типа оплаты: ручной (наличными и по банковской карте), бесконтактной смарт-картой и при помощи так называемого транспондера, который позволяет расплачиваться на расстоянии, не останавливая автомобиль. Доход от платной эксплуатации дороги будет направляться для финансирования строительства последующих участков трассы.

Добавим, что общая стоимость проекта ЗСД составляет 212,7 млрд рублей. Из этой суммы 108 миллиардов приходится на средства инвесторов. В июне 2009 года российское правительство приняло решение сократить объем средств, выделяемых из Инвестиционного фонда РФ, с 71,2 до 50,7 миллиарда. В 2010 году казна региона выделила на строительство ЗСД 2,6 млрд рублей, а федеральный бюджет – 7,3 млрд рублей.

### справка

Строительство ЗСД началось осенью 2005 года. По проекту протяженность автотрассы составит 46,4 км, из которых 55% – эстакадные участки. Средняя ширина дороги составляет 6-8 полос. Трасса должна соединить северные районы Петербурга с южными, минуя городскую дорожную сеть. Пропускная способность магистрали составит более 100 тыс. автомобилей в сутки.

# ДОСТУПНЫЕ квартиры

- ✓ Цена от 46 000\* руб./кв.м.
- ✓ Комфортные кирпично-монолитные дома
- ✓ Лучшие районы города, рядом метро
- ✓ Высококачественная отделка в подарок
- ✓ Возможность выбора стиля отделки квартиры
- ✓ SMART\*\* ОПЦИЯ (возможность получения скидки от 3 до 10%)
- ✓ Возможность оплаты в рассрочку



680-44-22  
www.ndv-spb.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ СПБ  
**НДВ**

**ЛЭК №1**  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

С проектной декларацией вы можете ознакомиться на сайте www.lec.ru

\* Предложение распространяется на жилой дом «Гражданский». Специальная цена действует до 15.02.2011. Количество квартир ограничено. Застройщик – «Фирма «ЛЭК Истейт». \*\* SMART опция

## финансы

### Облигационные займы возрождаются

**Рая Фокина / ОАО «Группа ЛСР» выпустит документарные процентные неконвертируемые биржевые облигации четырех серий общим объемом 8,5 млрд рублей.**

Решение о выпуске ценных бумаг было утверждено на общем собрании совета директоров компании. «Группа ЛСР» планирует выпустить 2 млн облигаций серии БО-03, 1,5 млн облигаций серии БО-04, 2 млн облигаций серии БО-05 и 3 млн облигаций серии БО-06. Номинальная стоимость ценных бумаг – 1000 рублей за штуку. Срок погашения облигаций – 1092 дня с даты начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента. По каждому выпуску будет выплачено шесть полугодовых купонов.

В «ЛСР» не называют площадку размещения и дату выхода ценных бумаг, отмечая, что будут выбирать время, когда конъюнктура рынка будет складываться наиболее удачно.

«Ситуация для выпуска бумаг благоприятна. Спрос на ценные бумаги за последние два года сильно упал, но сейчас рынок заимствований снова начинает оживать», – считает Олег Барков, генеральный директор Hansa SPb Development. По его словам, размещаться на московской площадке логичнее и дешевле.

«Компания, скорее всего, будет размещаться в первой половине текущего года, когда все ставки на кредитном рынке будут расти, – говорит Павел Биленко, генеральный директор Eastland Capital. – Поскольку основной долговой портфель «ЛСР» – рублевый, то и размещаться они будут на ММВБ, размещение еврооблигаций влечет за собой валютные риски, к тому же размещение на той же лондонской площадке оговаривается весьма жесткими условиями; не думаю, что петербургской компании это будет выгодно».

Для рынка облигации на сумму 8,5 млрд рублей являются вполне приемлемым предложением. К примеру, несколько недель назад холдинг «Алроса» выпустил в Москве рублевые облигации на сумму 28 млрд рублей – возрождающийся рынок воспринял это легко. «Думаю, 8,5 миллиардов рублей для такой компании, как «ЛСР», – адекватный займ, на рынке к нему можно ожидать стабильный интерес», – отметил г-н Биленко.

У «ЛСР» в обращении уже есть ценные бумаги на сумму 2 млрд рублей, погашение в 2013 году.

Нужно признать, что не так много местных компаний выходило с облигационным предложением на биржу. У инвесторов 2 млрд рублей в прошлом году занимало ЗАО «Лен-СпецСМУ», инвестиционно-девелоперская компания «М-Индустрия» в 2008 году привлекала 1,5 млрд рублей через облигации, то же делало в 2006 году ЗАО «Северный город» (входит в холдинг RBI) для привлечения 1 млрд рублей. Сейчас на ММВБ выходит холдинг Setl Group, чтобы занять 1 млрд рублей.

# В поисках длинного рубля

**Мargarита Арановская / Проектное финансирование даже до кризиса считалось самым рискованным видом кредитования для банков, среди которых крупные игроки рынка предпочитали отдавать под него не более 10% кредитного портфеля. Тем не менее сегодня аналитики и игроки строительного рынка говорят, что финансирование без залога является наиболее реальной возможностью для компаний решить проблему нехватки средств и быстрее и эффективнее реализовывать крупные проекты для массового спроса.**

Сегодня, чтобы девелоперу получить кредит под строительство объектов жилищного строительства или для реализации стратегических промышленных проектов, необходимо внесение залога, соразмерного сумме кредита, а также наличие собственных средств для реализации проекта (не менее 30%). Проектного финансирования – то есть кредитов под залог будущих финансовых потоков от проекта – в России практически не существует. Оно полностью закрыто для малого и среднего бизнеса, поскольку не предполагает твердых залогов, и фактически у нас можно говорить о проектном финансировании только крупных инвестиционных структур, связанных с государством.

## Рисковая схема

Проектное финансирование является самым рискованным видом кредитования для банка. Основным препятствием для его развития является отсутствие «длинных» денег, являющихся обязательным условием для участия в долгосрочных проектах. Даже во времена кредитного бума 2007 года объем проектного финансирования в портфеле тех банков, которые предоставляли этот вид кредитования, составлял не более 10%. Сегодня проектное финансирование предлагают единицы, и при этом имеют более жесткие критерии отбора проектов и требования к подготовке документов. Поэтому участники рынка комментируют эту тему неохотно.

«Банковская система нашей страны не позволяет в чистом виде реализовывать проектное финансирование, поэтому только единичные проекты обладают возможностью получить такого рода кредит, – говорит Дмитрий Гершон, партнер ГК Step. –

## мнение

**Дмитрий Гершон, партнер ГК Step:**



– В западных странах проектное финансирование является стандартным продуктом любого банка. Например, в банках Германии можно получить такое финансирование при наличии 50 процентов собственных средств, соответственно, остальные 50 процентов составляют средства банка. В других странах соотношение собственных и заемных средств может варьироваться от 15/85 до 30/70.

А учитывая, что и в 2007–2008 годах проектное финансирование не было широко распространено, после кризиса оно совсем остановилось».

В то же время за рубежом проектное финансирование до кризиса развивалось достаточно активно. За 1997–2008 годы объемы мирового банковского проектного финансирования увеличились в 3,7 раза.

Медленно, но верно проектное финансирование развивается и в странах СНГ. Например, на днях появилась новость, что правительство Казахстана разработало законопроект «О проектном финансировании и секьюритизации», позволяющий

финансированию снова сократились до уровня 2005 года. Данные за 2010 год пока не опубликованы, но, исходя из показателей динамики промпроизводства и банковского кредитования, а также опыта кризисного опыта 1998–2000 годов, аналитики предполагают, что объемы кредитования в данном секторе находятся примерно на уровне 2007 года. И опять же основным драйвером роста здесь выступили, как указано выше, средства, привлеченные крупнейшими компаниями с госучастием.

Что касается строительства, то банки готовы предоставлять проектное финансирование практически только тем организациям, в которых они являются совладельцами. Есть исключения, но они единичны: к примеру, банк «ВТБ Северо-Запад» предоставил проектное финансирование объемом 740 млн рублей компании Setl Group на строительство жилого комплекса «Токио» (расположенного в Приморском районе, на Мебельной улице). Однако это можно считать проектным финансированием с оговорками, так как «Токио» – уже запущенный проект и срок кредита – всего 18 месяцев. Другой пример – кредит Сбербанка строительной корпорации «Элис» для строительства нового жилого комплекса Ozerki style Tower в Выборгском районе Санкт-

## Ситуацию бы существенно упростила разработка схемы, позволяющая участвовать в нем частным инвесторам, которые подчас более готовы к рискам, нежели финансовые организации

привлекать частные средства в строительство крупных инфраструктурных объектов. В российском же бюджетном кодексе даже нет такого понятия, как проектное финансирование.

По словам Александра Осина, главного экономиста УК «Финам Менеджмент», по факту у нас есть некие формы кредитования, напоминающие проектное финансирование, но они также доступны далеко не всем. К примеру, при финансировании предприятий российские банки могут в качестве обеспечения принять от заемщика пакет его акций или долей, а также поручительство акционеров или учредителей предприятия инициатора проекта. Но в то же время оборудование сегодня считается низколиквидным активом, поэтому банки практически не финансируют бизнес по схеме проектного финансирования, кроме отдельно взятых проектов. Финансирование осуществляется фактически только по схеме прямого кредитования наиболее надежных заемщиков. Если предприятие имеет положительную кредитную историю и давно работает с тем или иным банком, то, как правило, оно получает деньги на «пополнение оборотного капитала».

Конечно, согласно официальным данным, объемы банковского проектного финансирования в России растут, как и за рубежом, – в 2007 и 2008 годах они увеличились в 2,5 и 2 раза. Однако, во-первых, такие показатели были достигнуты за счет эффекта низкого старта, а во-вторых, в 2009 году денежные ссуды в проектном

Петербурге. Объем кредитной линии – 2,2 млрд рублей, срок – 5 лет.

При этом аналитики оценивают развитие проектного финансирования как реальную возможность дать отрасли хороший толчок для развития. «При наличии развитого рынка таких услуг и при низких общеэкономических рисках, эта система упрощает и ускоряет развитие бизнеса в реальном секторе экономики, – считает Александр Осин. – Инициатор-заемщик за свои деньги создает проект, получает разрешение на проведение строительно-монтажных работ, все согласования, включая согласования по возведению инженерных сетей, весь комплект проектных документов. Он презентует бизнес-план и финансовую модель окупаемости проекта. Банк на основании этой информации принимает решение о кредитовании». Однако, по мнению г-на Осина, сегодня проектное финансирование является рискованным, что обусловлено не только общей мировой тенденцией спада в инвестициях, но и российской спецификой, связанной с тем, что значительная часть предприятий реального сектора испытывает стабильный дефицит средств для обновления имеющихся основных фондов.

Остается надеяться, что, когда последствия кризиса окончательно угаснут, банки снова заинтересуются проектным финансированием. Ситуацию бы существенно упростила разработка схемы, позволяющей участвовать в нем частным инвесторам, которые подчас больше готовы к рискам, нежели финансовые организации.



Рынок только восстанавливается, и интерес кредитных организаций пока сдержанный. Скорее он проявляется не к отрасли, а к отдельным игрокам, которые доказали свою жизнеспособность.

**Александр Конышков**, директор регионального центра «Северо-Западный» ЗАО «Райффайзенбанк»



# около 30%

составил рост «строительного» кредитного портфеля по статистике Центробанка в 2010 году

С середины прошлого года в секторе жилой и коммерческой недвижимости стало наблюдаться некое оживление. По статистике Центробанка, в 2010 году рост «строительного» кредитного портфеля составил около 30% (за 10 месяцев 2010 года строителям выдано кредитов в рублях на 902 миллиардов, в то время как за аналогичный период предыдущего года – 695 млрд рублей).

Восстановлению кредитования строительства в числе прочих факторов способствовало то, что в ходе кризиса банки вошли в капитал ряда девелоперов и теперь начали финансировать уже свои дочерние структуры (к примеру, приобретение группой «ВТБ» компании «Дон-Строй»). Однако банки стали также отмечать рост количества обращений клиентов как за финансированием под залог существующих объектов, так и рефинансированием кредитов, привлеченных ранее. Новые игроки пока в этот сегмент не стремятся, но старте постепенно возвращаются к прежним объемам.

## Взялись за старое

«Все заметные участники рынка кредитования возобновили свои программы финансирования реального сектора в 2010 году, – говорит Дмитрий Сабезьянов, вице-президент Банка БФА. – И в некоторой степени возобновилась конкурентная борьба среди банков за привлекательных и надежных клиентов. В то же время уровень развития банковского сектора сегодня таков, что появление новых игроков, активно кредитующих корпоративный бизнес в масштабах, способных оказать заметное влияние на рынок кредитования, маловероятно». В то же время поведение банков в отношении кредитования строителей было разным. К примеру, доля строительства в кредитном портфеле одного из лидеров рынка – банка «Санкт-Петербург» – за последние годы практически не менялась. По данным МСФО, по итогам 2008 года она составила 12,4%, а по итогам 9 месяцев 2010-го – 12%. Однако сама сумма существенно выросла – с 18,7 до 23,5 млрд рублей. При этом рост был органическим: около 12% банк прибавил в 2009-м и еще около 11% – за 9 месяцев 2010 года. Немного другим было поведение банка «ВТБ Северо-Запад»: в 2009 году он нарастил строительный кредитный портфель примерно с 13,7 до 18 млрд рублей (динамичный рост на 38%), а по итогам 9 месяцев эта сумма даже чуть-чуть сократилась – до 17,7 млрд рублей. Впрочем, в данном случае снижение может быть связано с процессами по слиянию с банком «ВТБ»

# Банки на достройке

Начавшее восстанавливаться в 2010-м банковское кредитование строительства, скорей всего, продолжит эту тенденцию в текущем году, однако достигнуть докризисных объемов оно сможет не раньше чем через 2 года. Пока рынок кредитования строительства, по сути, представляет собой рынок «докредитования». Новых проектов практически нет, но пока банкам хватает и размороженных старых.

и передачи части кредитов «материнской структуре». Активно занялся кредитованием строительства и Сбербанк, также существенно нарастивший свой кредитный портфель в этом сегменте, а также другие участники рынка. Официальная статистика, к сожалению, не отражает, сколько кредитов было выдано на завершение старых проектов, а сколько – на начало новых. Но и так понятно, что пока в пользу первых сохраняется огромный перевес. Если и появляются новости о выданных кредитах, то, как правило, речь идет о «докредитовании» проектов, уже запущенных или реализуемых в рамках госзаказа (то есть беспроигрышных вариантов).

К примеру, на днях появилась новость о том, что «ВТБ Северо-Запад» открыл возобновляемую кредитную линию в размере 3,5 млрд рублей холдингу Setl Group. Средства будут предоставлены на 3 года и предназначены на реконструкцию комплекса дворцово-паркового ансамбля «Михайловская дача», которая проводится по госконтракту, заключенному компанией с ФГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет». Аналитики отмечают, что в настоящее время запускаются новые проекты, однако объем их значительно меньше, чем ранее. В частности, планы есть у «ЛСР» и «ЛенСпецСМУ». Однако пока они могут рассчитывать на менее значительное финансирование, чем могли бы получить до кризиса. По словам Михаила Уринсона, руководителя рабочей группы Российского союза строителей (РСС) по финансированию строительства, если в 2008 году на заемные средства приходилось примерно 90% бюджета строительства, то к концу 2010 года эта цифра снизилась до 70% и менее. «Объем заемных средств сократился, – говорит он. – Крупнейшие частные и государственные – Сбербанк, «ВТБ», «МДМ», «Альфа», «Уралсиб» и многие банки из топ-100, – заявляя о готовности финансировать застройщиков, предъявляют слишком жесткие требования, которые большинством заемщиков в текущих условиях не могут выполнить». При этом если сравнивать с кризисным периодом, то кредитование в данный момент

стало более доступным для клиентов. В частности это выразилось в снижении ставок. Так, корпоративные клиенты могут сейчас рассчитывать на стоимость годового кредита в среднем на уровне 12-15% годовых, тогда как в разгар кризиса ставки составляли 18-22% годовых. Но участники рынка признают, что в сравнении с предкризисным периодом подходы банков к кредитованию стали более жесткими. По словам Дмитрия Сарбезянова, сегодня банк должен не только понимать текущее финансовое положение заемщика, но и более детально анализировать прогнозные значения на период кредитования, чтобы быть уверенным в источниках погашения кредита. В отношении залогов сейчас больше внимания уделяется не типу залогового имущества, а его ликвидности и размеру дисконтов, которые однозначно увеличились. Чаще стали использоваться такие методы снижения рисков, как поручительство собственников и залог долей и акций контрольного пакета заемщика.

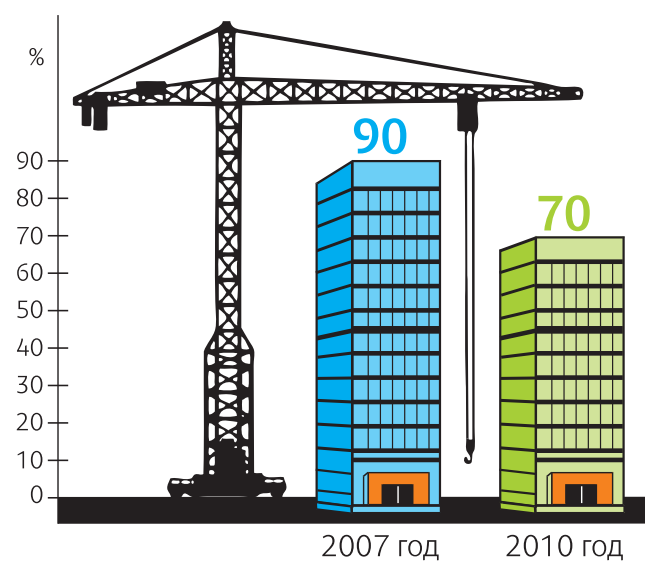
## Все индивидуально

«Говоря о переменах основных параметров финансирования строительного сектора, важно понимать, что каждый проект всегда имеет свои индивидуальные особенности, соответственно и принятие решения о финансировании проектов происходит в индивидуальных условиях, – говорит Александр Конышков, директор регионального центра «Северо-Западный» ЗАО «Райффайзенбанк». – Нет единого подхода, и в этом, пожалуй, в нашей стране ничего не изменилось. Конечно, по сравнению с прошлым и позапрошлым годами мы стали осторожнее в вопросе рисков, тем не менее уже сейчас мы вновь готовы рассматривать проекты с 5-7-летним сроком кредитования». Эксперты ожидают, что банковское кредитование строительной отрасли достигнет докризисного объема примерно к 2013 году путем финансирования новых и реструктуризированных проектов, развития непрофильных земельных активов перешедших на баланс. По мнению экспертов РСС, все ка-

чественные проекты в свое время будут реализованы старыми или новыми собственниками, кредиторами проектов. Участники рынка также говорят о сокращении спектра потенциальных клиентов, так как не все смогли продемонстрировать серьезный запас прочности. «Рынок только восстанавливается, и интерес кредитных организаций пока весьма сдержанный, и, кроме того, скорей он проявляется не к отрасли в целом, а к отдельным игрокам, которые доказали свою жизнеспособность за прошедший период, – отмечает Александр Конышков. – Для нас сектор продолжает сохранять свою привлекательность, и мы готовы обсуждать и рассматривать долгосрочное финансирование».



## Объем заемных средств в бюджете проектов строительных компаний



Источник: Российский союз строителей



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

13 апреля 2011 года  
зал 7.1, павильон 7, ВК «Ленэкспо»

## Пленарное заседание «МОДЕРНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ - ЗАЛОГ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА»

10.00 – 10.10	Приветственные слова
10.10 – 10.30	Профессиональное строительное сообщество и государственные, а также муниципальные органы власти – эффективное взаимодействие!
10.30 – 11.00	Роль института саморегулирования в обеспечении эффективной коммуникации «власть – строительный бизнес – потребитель».
11.00 – 11.30	Устранение необоснованных административных барьеров в строительстве: <ul style="list-style-type: none"> <li>- упрощение подготовки документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории;</li> <li>- оптимизация процедур предоставления земельных участков;</li> <li>- снижение административных барьеров при проведении госэкспертизы проектов и при получении разрешения на строительство.</li> </ul> Прозрачность процедуры подключения вновь построенных или реконструированных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и электрическим сетям.
11.30 – 12.00	Условия и механизмы привлечения инвестиций для реализации строительных проектов в регионах РФ. Риски в долевом строительстве и методы их снижения.

**Запланированы выступления представителей** Министерства регионального развития РФ, Комитета по строительству и земельным отношениям Государственной Думы Федерального собрания РФ, НП СРО «НОСТРОЙ», Общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга, НП СРО «НОП», НП СРО «НОИЗ», Комитетов по строительству Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Службы Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

12.00 – 12.30 **Дискуссия:** Опыт субъектов РФ и зарубежных компаний.

К участию в мероприятии приглашаются руководители и ведущие специалисты саморегулируемых организаций и отраслевых союзов и ассоциаций регионов России, инвестиционных и инвестиционно-строительных компаний, строительных организаций и проектных институтов, ведущих производителей и поставщиков строительных материалов, технологий и оборудования.  
(выступления формируются по предварительным заявкам.)

**Внимание!** В программе возможны изменения и дополнения. Для участия в конференции требуется предварительная регистрация.

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Организатор:



+ 7 (812) 380-60-14, 380-60-00  
www.interstroyexpo.com

Координатор:



При поддержке:





Крупнейшим строительным ассоциациям и саморегулируемым организациям в составе президиума были представлены отчет об итогах работы VIII Съезда строителей и основанный на решениях Съезда план работы Союза в 2011 году. Напомним, что ежегодные съезды строителей в Санкт-Петербурге являются высшим органом управления Союза строительных объединений и организаций – Общим собранием членов ССОО.

По мнению собравшихся, основной задачей на 2011 год, поставленной членами ССОО перед Союзом, является повышение роли общественных организаций в строительной отрасли, а также координация деятельности системы саморегулирования, созданной в Санкт-Петербурге, и ее распространение на все субъекты Северо-Западного федерального округа России. В 2010 году были завершены все организационные вопросы перехода строительной отрасли от лицензирования к системе саморегулирования. Санкт-Петербург являлся одним из инициаторов реализации саморегулирования в строительстве, и сейчас город – среди немногих регионов России, где создана единая система саморегулирования. В апреле прошлого года Общественные советы СРО двух субъектов РФ – Петербурга и Ленинградской области – подписали соглашение о сотрудничестве, которое, по сути, заложило основу для создания единой системы саморегулирования на всем Северо-Западе. Очередным этапом развития этой системы должна стать очередная, пятая по счету, конференция по саморегулированию, организуемая ССОО. Проведение конференции намечено на март.

Вместе с тем руководители крупнейших союзов и ассоциаций нашего региона, равно как и президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, неоднократно подчеркивали, что у саморегулиро-

## Президиум ССОО: сотрудничество и партнерство

4 февраля состоялось первое в 2011 году заседание обновленного президиума Союза строительных объединений и организаций. ➔

вания в строительстве есть установленная законом сфера деятельности, которая не затрагивает более широкий комплекс вопросов, прежде всего общественно-социальной направленности, которыми занимаются общественные организации – союзы строителей. С целью активизации работы по этим направлениям президиум Союза принял решение подписать Соглашение о стратегическом партнерстве между ССОО и Союзом строителей Ленинградской области – крупнейшими профессиональными общественными объединениями в этих двух регионах. Ожидается, что официальное подписание документа состоится в апреле в рамках Международного строительного форума «Интерстройэкспо». Документ подпишут «главные строители» двух регионов – вице-губернаторы и президенты ССОО и ССЛО соответственно Роман Филимонов и Николай Пасяда.

Деловая программа выставки «Интерстройэкспо» также дополнится уже традиционным совместным заседанием Общественных советов СРО Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а на самой вы-

ставке Комитет по строительству и ССОО планируют достойно представить строительный комплекс – совместно с экспозицией Комитета утверждена концепция организации коллективного стенда крупнейших строительных объединений и СРО – участников президиума Союза. Опыт подобного участия у ССОО уже есть – коллективный стенд Союза был представлен посетителям выставки «Интерстройэкспо-2008».

Ожидается важным вопросом заседания стало утверждение президиумом появления новой структуры при Союзе строительных объединений и организаций. По решению Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга и в соответствии с законодательством о саморегулировании при ССОО создается Единый третейский суд (ЕТС). В его работе будут принимать участие профессиональные юристы – сотрудники саморегулируемых организаций. Объектом деятельности этого суда станут взаимоотношения – финансовые, админис-

тративные, юридические – строительных организаций между собой, строительных организаций и бизнеса, строительных организаций и граждан нашего города. Председателем ЕТС стал первый заместитель председателя Комитета по строительству Николай Крутов, его заместителями – юрист СРО НП «Строители Петербурга» Андрей Морозов и адвокат Алексей Люкшин. «Этот третейский суд должен получить самый высокий рейтинг доверия как среди строительных компаний – членов СРО, так и среди граждан нашего города. Мы надеемся, что в ближайший месяц будут решены все организационные вопросы и Единый третейский суд получит официальную прописку в приемной Союза строительных объединений и организаций по адресу: Лермонтовский проспект, 13» – отметил ответственный секретарь Общественного совета, исполнительный директор ССОО Олег Бритов.

Полностью поддержал эту инициативу и председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко: по его словам, создание третейского суда – серьезный этап в развитии отрасли, характеризующий эффективность системы саморегулирования, а его решения могут реально упростить взаимоотношения внутри сообщества.

В заключение встречи руководители крупнейших строительных объединений и СРО заслушали помощника президента Российского Союза строителей Константина Кижеля, который рассказал об итогах прошедшего 3 февраля в Москве заседания Правления РСС и планах деятельности Российского Союза строителей на 2011 год. Особое внимание петербургских строителей было уделено инициативе по выдвижению на пост вице-президента РСС Романа Филимонова. Инициаторы выдвижения считают, что уникальный опыт г-на Филимонова, руководящего строительным комплексом города, являющегося президентом крупнейшего на Северо-Западе строительного союза – ССОО, а также являющегося сопредседателем Общественного совета по СРО в Санкт-Петербурге, станет достойным вкладом в развитие Российского Союза строителей.

В ближайших планах участников президиума ССОО – проведение 11 февраля Координационного совета СРО и подготовка к первому в 2011 году заседанию Общественного совета по координации СРО Санкт-Петербурга, которое состоится 17 февраля в Смольном.

О других решениях президиума ССОО «Строительный Еженедельник» сообщит в следующем номере.

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**10 февраля**  
**17<sup>00</sup> – 21<sup>00</sup>**  
театр «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»,  
ст. м. «ГОРЬКОВСКАЯ»

**ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ -  
БЕСПЛАТНЫЕ**

**ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:**

- **Какие есть риски при покупке готового и строящегося жилья**
- **Что будет с ценами на городскую и загородную недвижимость**
- **Как купить квартиру в новом доме в кредит**

ОРГАНИЗАТОРЫ:  ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ  БИ БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА УМКАТ БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ КС-2

КС-4А ПТО ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРИОБЕКТНЫЕ СКЛАДЫ  
КС-11 ПБУ 2/2008 АВТОМАТИЗАЦИЯ ОМТС  
СМИМ ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СТРОИТЕЛЬСТВА СМР  
СНБ РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА 214 Ф03 БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА  
КС-2 ППР УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ  
МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА КС-6 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

# Обучающий семинар для строительных компаний – членов саморегулируемых организаций и контрольных управлений СРО

Семинар «Разъяснение требований Регламента плановых проверок и практические рекомендации в помощь проверяемой строительной организации» состоялся 4 февраля в некоммерческом партнерстве «Строители Петербурга». ➔

Опыт проведения плановых проверок строительных компаний – членов СРО в 2010 году на соответствие выполняемых работ требованиям действующего законодательства РФ в области саморегулирования показал, что разъяснительная работа, предвещающая проверки, крайне необходима. Так, на прошедшем 28 января в Санкт-Петербурге круглом столе на тему «Практика реализации контрольных функций СРО в Северо-Западном федеральном округе» руководители и специалисты контрольных отделов строительных и проектных саморегулируемых организаций СЗФО проявили большой интерес к выступлению начальника контрольного управления СРО НП «Строители Петербурга» Зои Воиновой «Опыт проведения контрольных проверок деятельности строительных компаний – членов СРО силами контрольного управления саморегулируемой организации». Приоритетное внимание профессионалов рынка саморегулирования к разъяснениям требований плановых проверок строительных компаний – членов СРО вполне объяснимо: в 2011 году период становления и активного роста саморегулируемых организаций в строительстве постепенно сменяется контрольными мероприятиями СРО в отношении своих членов. «По итогам контрольных проверок 2010 года мы пришли к выводу о необходимости проведения регулярных рабочих семинаров по подготовке строительных организаций к плановым проверкам», – сказала в своем выступлении Зоя Воинова.

В середине января нового года в СРО НП «Строители Петербурга» была начата подготовка обучающего семинара, на который первоначально приглашались представители только тех строительных компаний, которые являются членами СРО «Строители Петербурга» и должны пройти плановую проверку в I квартале 2011 года. Мероприятие задумывалось как внутреннее обучение, однако, учитывая информаци-

онный вакуум в части организации саморегулируемыми организациями контрольных мероприятий и накопившийся опыт выстраивания отношений с собственными членами, «Строители Петербурга» пригласили принять участие в семинаре заинтересованных специалистов из других СРО. В ходе семинара участники выявили довольно большое количество несоответствий одним положениям регулирующих документов другим, откровенные «дыры» в законодательстве, отсутствие прописанных процедур и однозначно понимаемых формулировок этапов процесса плановых проверок.

Семинар, на котором специалисты контрольного управления СРО НП «Строители Петербурга» поделились своей оригинальной методикой проведения проверок, к своему завершению превратился в круглый стол с участием заинтересованных партнеров, приступивших к коллективному поиску решений.

По мнению специалистов контрольного управления НП «Строители Петербурга», подрядные организации еще очень слабы и в организации системы контроля качества работ, и в организации строительства. Они пока не могут сами организовать систему контроля и правильно распределить роли своих профильных специалистов. Саморегулируемые организации должны оказывать помощь своим партнерам в первую очередь именно в этом направлении.

Зоя Воинова высоко оценила результаты первого обучающего семинара: «Мы убедились, что такие мероприятия очень нужны и нашим партнерам, по нашей СРО, и нашим коллегам из других НП. Я уверена, что строительные организации на такое обучение нужно приглашать не реже раза в месяц, чтобы мы с ними учились разговаривать на одном языке, понимали друг друга с полуслова и, приступая к проверкам, не тратили время на то, чтобы "определяться в терминах"».



## Обобщенный перечень замечаний, выявленных в ходе работы группы проверки в организациях - членах некоммерческого партнерства «Строители Петербурга» в 2010 году (по мере уменьшения частоты)

№ п/п	Содержание замечания	Количество повторений, %
1	Возможность изменения ЕГРЮЛ (на момент проверки)	65
2	Отсутствие обновленных данных по текущим строящимся объектам на дату проведения плановой проверки	59
3	Отсутствие сведений об имуществе (машины, механизмы, оборудование, инвентарь, приборы) с копиями действующих договоров аренды	48
4	Отсутствие копий трудовых книжек (заверенных выписок из них)	47
5	Отсутствие сведений об имуществе (офисные помещения, здания) с копиями действующих договоров аренды	46
6	Не заверены копии документов об образовании	43
7	Отсутствие протокола о продлении полномочий генерального директора (первого лица)	43
8	Отсутствие справки по налогам и сборам на дату проведения проверки	39
9	Отсутствие точных сведений о сроках повышения квалификации руководителей и ИТР	33
10	Отсутствие выписок из приказов о том, что компания организует и проводит строительный контроль и выполняет функцию генподрядчика	31
11	Отсутствие Положения о системе качества работ и приказа о порядке его реализации	28
12	Отсутствие отметок об ознакомлении ответственных лиц с приказами в «первичном деле»	26
13	Отсутствие данных по аттестации профильных специалистов по промышленной и пожарной безопасности (для осуществления работ по огнезащите строительных конструкций)	24
14	Сведения о квалификации руководителей и специалистов представлены не по форме Положения о членстве в Партнерстве	22
15	Отсутствие оформленного дополнительного соглашения к договору о страховании гражданской ответственности с указанием видов работ согласно приказу Минрегиона РФ № 624	20
16	Отсутствие нотариально заверенных копий Устава и Учредительного договора	7
17	Отсутствует назначение руководителя сварочных работ	7
18	Не определен ответственный за геодезический контроль	4
19	Система контроля качества «построена» на совместителях	2

## «ЛЭК»: новое предложение для рынка

**Российский аукционный дом по заказу компании "ЛЭК" объявляет о продаже с аукционов десяти земельных участков под жилищное строительство. Торги предварительно назначены на 22 марта и 4 апреля.**

Земельные наделы размером от 1,5 до 3,5 га расположены в Выборгском районе, в непосредственной близости от метро «Парнас». Выставленные на торги участки предназначены под многоэтажное строительство – на каждом из них можно построить от 20 тыс. до 80 тыс. кв. м жилья. Они свободны от застройки и инвестусловий и требуют минимальной подготовки к началу строительства. Эксперты сходятся во мнении, что выставленные на продажу участки вызовут ин-

терес у участников рынка. По данным ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», продаж участков под застройку по полному пакету не было с 2006 года. «Сегодня проблема стала в полный рост – хороших земельных участков в городе становится меньше, – рассказывает Марина Турыгина, представитель ООО «Главстрой-Санкт-Петербург». – Территорий, предназначенных под комплексное освоение, практически нет». По словам заместителя генерального директора РАДа Константина Раева, возможность приобретения участков под строительство в собственности без инвестусловий в районе с развитой инфраструктурой, хорошей экологией и транспортной доступностью – предложение на сегодня почти уникальное. «Кроме того, инве-

сторам будет проще привлечь на эти проекты банковские средства, – поясняет эксперт, – и это дополнительный серьезный аргумент в пользу выставленных на торги территорий». В Выборгском районе четыре года подряд не было совершено ни одной продажи под крупные проекты. «Небольших свободных пятен в этом районе не предоставлялось уже давно, и в ближайшее время торгов такими объектами не запланировано», – комментирует Константин Раев. Вместе с тем эксперты риэлторских агентств сходятся во мнении, что у клиентов – потребителей квартир, в том числе на первичном рынке недвижимости, сложились четкие представления о благоустроенных, комфортных для проживания территориях. Именно здесь, по мне-

нию экспертов, хотело бы жить около 50% потенциальных покупателей жилой недвижимости. «Действительно, сложилось определенное понимание относительно районов, которые наиболее востребованы у покупателей жилья: это Москов-

ский и Выборгский районы, – высказывает мнение Руслан Юсупов, начальник службы заказчика холдинга «Лидер Групп», – но в этих районах существует острый дефицит новых пятен под застройку». Благодаря разделению всей территории на 10 лотов в аукционе смогут принять участие не только крупные, но и небольшие компании.

Торги будут организованы в два дня, с паузой в две недели, что позволит потенциальному покупателю, не ставшему победителем в первый день, переместить внесенный залог на новый участок и вновь поучаствовать во вторых торгах. На аукцион будут выставлены участки по стартовой стоимости от 99 млн рублей до 243 млн рублей.

## Аукционы по участкам

Номер лота	Номер участка	Площадь участка, кв. м	Начальная цена, руб.	Сумма задатка, руб.	Предполагаемый объем улучшений, кв. м
<b>Аукцион 22 марта</b>					
1	9	21 055	206 млн	10 млн	62 150
2	5	27 295	200 млн	10 млн	73 900
3	6	13 094	99 млн	10 млн	36 100
4	7	27 782	182 млн	10 млн	74 900
5	1	34 231	243 млн	10 млн	84 000
6	4	24 338	157 млн	10 млн	56 100
7	3	22 057	147 млн	10 млн	56 100
<b>Аукцион 4 апреля</b>					
1	13	14 689	147 млн	10 млн	21 800
2	10	33 291	224 млн	10 млн	83 565
3	12	24 649	202 млн	10 млн	58 285

Источник: Фонд имущества СПб

## Риэлторы отрегулируют себя сами

**Ярослава Задорина** / В Петербурге создана первая в России саморегулируемая организация риэлторов. Новая СРО вошла в состав Северо-Западной палаты недвижимости. В ближайшее время еще несколько саморегулируемых организаций будут созданы в Вологде, Архангельске, Омске и Кемерово. Эти объединения вместе с уже существующими профобъединениями создадут Федеральную палату недвижимости. ➔



Президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский (слева), председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов (в центре) и депутат законодательного собрания Анатолий Костерев нашли, чем заполнить законодательный вакуум

Об этом рассказал председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. По его словам, сам процесс регистрации СРО может растянуться на 2-3 месяца, в связи с тем что нужно подготовить документацию для первой организации такого рода. Однако датой создания объединения будет считаться 1 февраля – дата учредительного собрания.

Согласно 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» создается компенсационный фонд. Также будет приобретен общий коллективный полис страхования в размере 50-60 млн рублей. Кроме того, каждая компания застрахует личную ответственность риэлтора в объеме стоимости двух-трехкомнатной квартиры в Петербурге. За деятельностью агентств недвижимости будет следить независимый надзорный комитет, куда войдут представители общественных организаций.

По опыту других объединений, сначала по возможным рискам будет отвечать сама риэлторская компания, далее по решению суда и соответствующих дисциплинарных органов пойдут выплаты по страховому случаю, и только потом будет использоваться компенсационный фонд.

«Это общепринятая мировая тенденция, когда компании, которые предоставляют услуги населению, рано или поздно саморегулируются. И лучше принимать конкретные шаги, создавать СРО самостоятельно и позже выступить с законодательной инициативой, чем потом выполнять предписанные сверху указания. Поэтому сегодня мы готовы показать властям и бизнес-сообществу, что мы понимаем правила игры и умеем им следовать», – заключил президент СРО НП «Объединение агентств недвижимости» Владислав Назаров.

Как рассказал президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий

Щегельский, создание саморегулируемой организации – это альтернатива создавшемуся законодательному вакууму. Сегодня свои СРО имеют строители, проектировщики, оценщики и даже аудиторы. В СРО смогут вступить как риэлторские компании, так и индивидуальные частные предприниматели. Однако отбор будет жесткий, так как в будущем за деятельность своих членов СРО будет отвечать материально.

Однако не все участники рынка недвижимости разделяют идею создания саморегулируемой организации для риэлторов. Например, управляющий партнер компании «ХочуКвартиру.ру» Елена Амехина считает, что для некоторых агентств недвижимости достаточно наличия профессиональных объединений и ассоциаций. «В создании СРО для риэлторских агентств, специализирующихся на первичном рынке, нет необходимости. Клиенты в нашем случае работают напрямую с застройщиком и пострадать могут только от недобросовестного застройщика, но тут уже дело за СРО строителей. Мы же являемся только посредниками сделки». Павел Созинов считает, что даже в этом случае необходимо упорядочить и регулировать работу посредников, а механизмы ответственности, заложенные в процессе саморегулирования, придадут им новый импульс.

### мнение

**Анатолий Костерев, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:**

➔ – СРО риэлторов необходима только для того, чтобы устранить ту неразбериху, которая творится на рынке услуг в сфере недвижимости. Риэлторские агентства до сих пор в подвешенном состоянии: ни закона, ни системы лицензирования. С появлением СРО каждой организации будет выдан допуск соответствия, «левых» компаний на рынке не будет.

### мнение

**Ольга Балаева, генеральный директор агентства «Норд»:**

➔ – Не хватает федерального закона, регулирующего деятельность риэлторов, который по-прежнему находится в процессе обсуждения. В подготовке закона должна принимать активное участие СРО, которая обладает законодательной инициативой. Потребители благодаря этому документу смогут рассчитывать на получение качественных услуг и будут иметь юридическую основу для отстаивания своих интересов. Риэлторы же наконец смогут самоопределиваться, начать работать в правовом поле, что повысит доверие клиентов.

## правила игры

### «Строительный Еженедельник» публикует ответы на вопросы своих читателей

#### вопрос

➔ Во время проведения электронных торгов на электронной площадке возник сбой работы, который был устранен только после окончания сроков подачи заявок. Можно ли оспорить результаты торгов?



**Николай Вильчур, управляющий партнер ООО «Консалтинговая компания «Вильчур и партнеры»**

В данном случае нарушен принцип равного доступа к участию в аукционе, что является нарушением нормы статьи 41.10 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Этот вопрос уже был предметом рассмотрения Федеральной антимонопольной службы. Так, в одном из случаев ФАС установила, что на электронной площадке произошел технический сбой, в результате которого при поступлении заявок на участие в аукционе электронная площадка ошибочно присвоила обоим участникам аукциона одинаковый порядковый номер, вследствие чего в дальнейшем заявитель не имел

возможности подавать ценовые предложения. ФАС указала, что оператор электронной площадки не обеспечил непрерывность проведения открытого аукциона в электронной форме, надежность функционирования программных и технических средств, используемых для проведения открытого аукциона, равный доступ участников открытого аукциона к участию в нем, что является нарушением ч. 23 ст. 41.10 закона о госзаказе. На основании изложенного ФАС России решила: признать жалобу заявителя обоснованной и выдать оператору электронной площадки, заказчику, аукционной комиссии предписание об устранении нарушения законодательства о размещении заказов.

### мнение

**Анастасия Казанская, генеральный директор агентства «Амира-Н»:**

➔ – Пока не работает система СРО, есть большой риск столкнуться с мошенниками – в большей степени в среде частных маклеров, на обращение к которым граждан толкает низкая стоимость услуг. Они работают в теневом режиме и не всегда готовы качественно сопровождать сделку. Конечно, и среди частных есть профессионалы. Что касается стоимости предоставляемых услуг, то их потребителям не всегда понятно, за что конкретно они платят.

# Александр Садыгов: «СРО должны обучать рабочих!»

Александр Садыгов, генеральный директор ЗАО «РСУ «Строй-Сервис», член Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы РФ по строительству и земельным отношениям, член Общественного совета по вопросам модернизации систем жизнеобеспечения (ЖКХ) Минрегионразвития РФ, считает, что саморегулируемые организации обязаны наконец заняться подготовкой рабочих кадров в соответствии с требованием закона № 315-ФЗ. Для этого, по его мнению, следует использовать финансовые средства, имеющиеся в распоряжении СРО. ➤



## Качество строительства наталкивает на тревожные мысли

Недавние обрушения кровли на объектах недвижимости с человеческими жертвами (10 и 25 января в Санкт-Петербурге, 30 января в г. Белово Кемеровской области, 3 февраля в Казани и Новосибирске) заставили в очередной раз задуматься о качестве строительства. Какими бы ни были заключения экспертов об этих катастрофах, уже сейчас ясно, что их причины кроются в низком качестве работ на той или иной стадии реализации строительного проекта, будь то проектирование, строительство или эксплуатация.

Рост числа подобных инцидентов пугающий: в последние годы они учащаются чуть ли ни в геометрической прогрессии!

Нет смысла доказывать тот факт, что низкое качество работ в первую очередь обусловлено низким качеством рабочих рук, которыми и осуществляется как строительство, так и эксплуатация недвижимости.

## Оздоровить ситуацию в строительстве

Основной рабочей силой в строительстве и эксплуатации недвижимости уже давно стали выходцы из других стран бывшего СССР. Они в своем большинстве приезжают сюда неподготовленными и в первое время могут выполнять только неквалифицированную работу. Редкий гастарбайтер имеет реальную возможность остаться в России «всерьез и надолго»: государство до сих пор не проводит соответствующую миграционную политику. Россия не привлекает наиболее активных и работоспособных людей из-за рубежа для укрепления своего экономического потенциала, как это практикуется, например, в Канаде, Австралии или Новой Зеландии. Интересно, что наши законы позволяют это делать. В частности, Федеральный закон № 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации» допускает прием иностранца в гражданство РФ всего лишь через год после получения им вида на жительство, если он обладает, согласно п. «а» ч. 2 ст. 13 упомянутого

закона, «профессией либо квалификацией, представляющими интерес для Российской Федерации». Таким образом, можно было бы превращать лучших иностранных рабочих в граждан России и постепенно снижать долю гастарбайтеров в строительстве. Тем самым за недолгое время мы смогли бы существенно оздоровить этот важнейший сектор отечественной экономики.

Для этого нужно выполнить ряд условий, главными из которых будут два – политическая воля руководства страны (которая, впрочем, нужна для решения любых задач общегосударственного масштаба) и усилия по обучению и повышению квалификации иностранных строительных рабочих. Почему наши кадры не обладают должными навыками и умениями? Мы просто их не готовим!

## Обучение кадров – требование закона

Задача подготовки рабочих сейчас встала во весь рост перед строительными компаниями, которым нелегко с этим справиться в силу объективных причин. Кто должен прийти им на помощь в деле обучения персонала? Всякий здравомыслящий человек сегодня кивнет в сторону системы саморегулирования. И будет прав.

Закон о саморегулируемых организациях (315-ФЗ) обязывает каждую СРО организовать профессиональное обучение людей, работающих в компаниях, которые являются ее членами. Об этом недвусмысленно говорится в ст. 6, ч. 1, п. 6: «Саморегулируемая организация осуществляет следующие основные функции: а) организует профессиональное обучение, аттестацию работников членом саморегулируемой организации...». В НОСТРОЙ считают, что первоочередная кадровая проблема состоит в повышении квалификации кадров ИТР. А почему не рабочих? Да потому что за недостатками в подготовке инженеров легко «назначить» виноватых – высшие учебные заведения. А как насчет решения проблемы с профессиональным обучением гастарбайтеров? Ведь иностранные рабочие не имеют возможности учиться в наших лицеях и училищах, которых, к тому же, осталось мало вследствие развала системы

профтехобразования. Но руководство строительных СРО развернуло бурную деятельность по организации проверки знаний у управленческих и инженерных кадров отрасли. НОСТРОЙ разработал Положение о единой системе аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса.

Но даже эта начальственная миссия, похоже, будет выполнена не слишком тщательно. В представленной модели аттестации уважаемые господа из Национального объединения строителей отказываются проверять умения и навыки работников, сосредоточиваясь только на знаниях. Логика действий НОСТРОЙ понятна: гораздо легче сделать пустой формальностью проверку знаний, чем проверку умений и навыков. Так оно и происходит. Настоящих экзаменов в форме беседы с аттестуемым не предвидится.

Вообще-то здравый смысл говорит о том, что экзаменатором может быть только преподаватель. То есть, ты можешь спрашивать с ученика, если дал ему знания.

## Сомнительная концепция

Нынешние саморегулируемые организации в сфере подготовки кадров ничего конкретного не делают! Особенно в части обучения рабочих. И это подтверждает документ, недавно рожденный в недрах системы саморегулирования. Речь пойдет о Концепции системы развития подготовки рабочих кадров. Она разработана НП СРО «Центрстройэкспертиза-статус» и представлена на заседании комитета по профессиональному образованию НОСТРОЙ перед новым годом. С текстом концепции можно ознакомиться здесь: <http://www.sro-russia.ru>. Вообще, понятие «концепция» и не подразумевает детального изложения программы действий. Но документ «Центрстройэкспертиза-статус» носит совсем уж декларативно-бюрократический характер и относится, преимущественно, к сфере агитации, пропаганды и связей с общественностью, а не образования или строительства. Он состоит из общих фраз, ни к чему не обязывающих ни авторов документа, ни тех, кто призван воплощать его в жизнь. Вообще, создается впечатле-

ние, что НОСТРОЙ в основном и озабочен вопросами собственной рекламы и пиара. Так, например, в конце января на окружной конференции СРО СЗФО, входящих в НОСТРОЙ, при обсуждении первого вопроса повестки дня – плана работы на следующий год – много говорилось об информационной политике и взаимодействии со СМИ. Интересно, что вторым вопросом стало обращение в совет Национального объединения строителей, с тем чтобы он, в свою очередь, обратился в Правительство РФ с просьбой передать функции контроля над СРО от Ростехнадзора в Минрегионразвития. С этой инициативой выступил координатор НОСТРОЙ по СЗФО А.И. Белоусов.

Замечательно устроились наши строительные СРО! Создать себе положительный имидж и сбросить бремя контроля со стороны профессиональной надзорной организации – что еще нужно для беззаботного существования бюрократических ведомств?! Но вернемся к Концепции системы развития подготовки рабочих кадров. Ее положения составлены так, что всякий здравомыслящий человек с ними согласится, но при этом не поймет, каким образом все это можно реализовать на практике. Но там, где есть намек на конкретику, вылезает откровенная глупость. Например, п. 3 раздела «Основные цели концепции» выглядит так: «Защита российского строительного рынка труда от неквалифицированной рабочей силы, в том числе от мигрантов». Во-первых, необходимость в неквалифицированных подсобных рабочих на стройке никто не отменял. А что касается мигрантов, то давайте, в конце концов, будем реалистами: если их убрать с российских стройплощадок, то все отечественное строительство просто напросто встанет!

В той части концепции, которую авторы называют «комплекс мер», есть, например, такой пункт: «Всемерное взаимодействие с существующими трудовыми, ветеранскими, молодежными, профсоюзными, военно-патриотическими и иными общественными организациями и объединениями...». Простите, а зачем мирную профессию строителя совкуплять с военным патриотизмом?! К тому же, сегодня у нас в ногу с патриотами браво шагают националисты и ксенофобы. Ну при-

ведите «патриотически» настроенных молодых людей на стройплощадку, где трудятся узбекские и таджикские рабочие!.. Вряд ли эта акция закончится дружеским рукопожатием и пожеланием успехов в труде.

Мало того, что концепция представляет собой откровенную отписку, она еще несет в себе опасные идеи, которые при их воплощении в жизнь могут обернуться большой бедой.

## Нужна современная система

Ядром новой системы подготовки рабочих кадров для строительства должны стать саморегулируемые организации. Еще раз вспомним ч. 12 ст. 13 закона 315-ФЗ в редакции закона 148-ФЗ:

*12. Саморегулируемая организация в соответствии с федеральными законами в пределах средств компенсационного фонда саморегулируемой организации несет ответственность по обязательствам своего члена, возникшим в результате причинения вреда вследствие недостатков произведенных членом саморегулируемой организации товаров (работ, услуг).*

Если СРО берет на себя ответственность за качество работы какой-либо строительной компании, то она должна быть уверена в ее способности это качество обеспечить. А на практике саморегулируемые организации выдают допуски к работе фирмам, где кадровый костяк составляют неквалифицированные гастарбайтеры, которые обучаются ремеслу по ходу дела, методом проб и ошибок. А ошибки потом оборачиваются разрушениями конструкций и человеческими жертвами.

У каждой саморегулируемой организации есть деньги, офисы и управленческий аппарат. У строительных компаний, входящих в СРО, есть производственные базы, техника, инструмент и опытные прорабы. Этого достаточно для организации учебных классов и привлечения квалифицированных преподавателей и наставников, как из строительных компаний, так и из лучших учебных заведений и факультетов строительного профиля. Но СРО этого не делают, в отличие, скажем, от тех же предпри-

ятий. В Санкт-Петербурге успешно функционируют многие учебные центры при частных компаниях. В качестве примеров можно привести центр «Knauf Северо-Запад», где обучают технологиям отделочных работ, «Центр бетонных технологий», созданный при финансовой поддержке правительства Германии с участием компаний «Дойч Инвест Групп» и MS-Vauchemie, учебный центр концерна Baumit, где также обучают строительным технологиям в контексте применения материалов, производимых концерном. Иностранцы осознают важность постоянного обучения своих работников и представителей заказчика новым методам и приемам работы со своей продукцией.

И крупные отечественные компании, имеющие отношение к строительству, обладают собственными мощными учебными подразделениями. Например, учебный центр Водоканала Санкт-Петербурга имеют статус филиалов этих крупных предприятий-монополистов.

Почему отдельно взятые компании работают об обучении своих работников, а СРО не проявляют должной активности в этом деле?! Потому что действиями компаний руководит деловая целесообразность. Они не рассчитывают на нынешнюю систему государственного профессионального образования в России, которая сильно отстает от потребностей времени и нуждается в серьезной модернизации.

Хватит жаловаться на то, что российский рынок труда в качестве строительных рабочих может предоставить в основном неквалифицированных выходцев из Средней Азии! Их надо обучать! Тот, кто умеет выполнять работу, должен научить того, кто не умеет. Для этого нам, строителям, нужна современная система подготовки кадров, которая позволит в кратчайшие сроки обучать рабочих передовым строительным технологиям. И ответственность за создание и функционирование этой системы должны взять на себя саморегулируемые организации! Мы уже устали от агитации, пропаганды и бюрократического бумаготорчества! Нам нужны конкретные действия и результаты!

## Ленниипроект выбрал лучших

Один из старейших проектных институтов Петербурга – ОАО «Ленниипроект» – отпраздновал 86-й день рождения. По традиции организация провела конкурс «Лучший проект года», в котором участвовали различные подразделения института. ➔



Юрий Груздев, генеральный директор ОАО «Ленниипроект»

«Этот год был очень успешным и позитивным для института. Мы сохранили свои позиции в проектно-строительной отрасли города», – сказал в приветственной речи генеральный директор ОАО «Ленниипроект» Юрий Груздев. По его словам, за 2010 год подразделениями института была подготовлена и передана заказчику проектно-сметная документация на строительство 31 объекта общей площадью 311 тыс. «квадратов». Он добавил, что институт внес огромный вклад в строительство социального жилья в Петербурге.

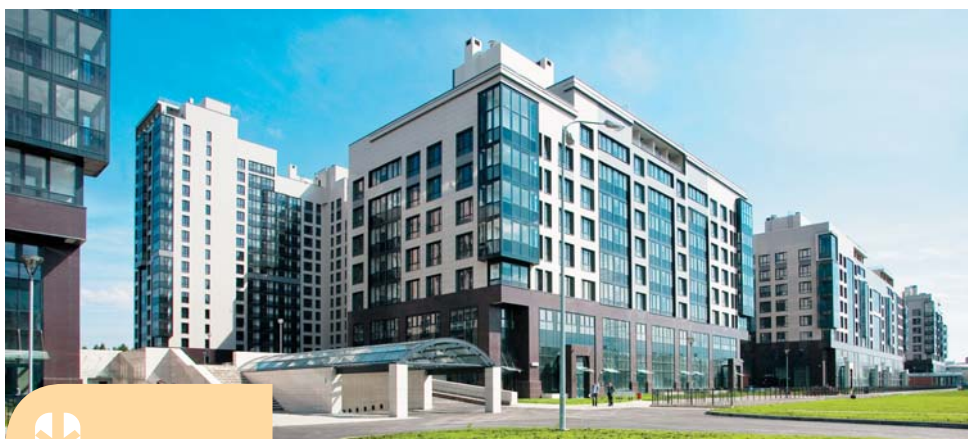
В этом году в конкурсе участвовало 27 творческих коллективов. Работы были представлены по девяти номинациям. Оценивало представленные работы профессиональное жюри.

«Ленниипроект всегда был гордостью Петербурга. Спасибо вам, что своим трудом вы продолжаете замечательные традиции», – отметил в своей приветственной речи Олег Романов, председатель жюри, заслуженный архитектор России, вице-президент Санкт-Петербургского союза архитекторов. Он высоко оценил представленные работы, назвав каждую из них истинным произведением искусства. В свою очередь Юрий Курбатов, член-корреспондент Российской академии архитектуры и строительных наук, рассказал, что представленные проекты сочетают в себе два важных показателя – архитектурные изыски и функциональность.

**Победителями были признаны следующие творческие коллективы и их работы.**

### 1 «Золото» и диплом победителя получили:

– в номинации «Планировка и застройка кварталов» в категории «Постройки» квартал 38.1 – «Жемчужная премьера» инвестиционного проекта «Балтийская жемчужина», Красносельский район. Авторский коллектив: ГАП – почетный архитектор России Афошин Н.А., архитектор Игнатенко Н.А., ГИП Бачурин С.В., главный конструктор Смирнова Н.Г., главный специалист Грибанова Т.А., инженеры – почетные строители России Дунаев А.П., Иноземце-



Квартал «Жемчужная премьера»

ва Н.А., инженеры Лаврентьева Л.А., Непомнящий В.И., Рейнова Т.В., Тарабаров А.К.

**Олег Романов:** «Этот проект был представлен на профессиональном ежегодном конкурсе архитекторов Петербурга и получил высший бал».



– в номинации «Общеобразовательные школы, дошкольные образовательные учреждения» в категории «Постройки» реализация дошкольного образовательного учреждения на 80 мест, ул. Димитрова, 37, корп. 2.

Авторский коллектив: архитекторы Иванов Г.Б., Васильев П.М., Журавлева И.П., Зарубина С.Н., Щепилова М.М., конструкторы – почетные строители России Шерешевский А.Н., Иванова Н.М., конструктор Иванова Т.О., инженеры – почетные строители России Иноземцева Н.А., Архипова С.А., инженеры Лаврентьева Л.А., Непомнящий В.И.

**Юрий Курбатов:** «Очень удачное сочетание функциональности здания и красивой архитектурной формы. Мы ушли от "ящичной архитектуры"».



**Олег Романов:** «В здании гармонично сочетаются полукруглые формы»



Дошкольное образовательное учреждение на ул. Димитрова, 37, корп. 2

– в номинации «Спортивные здания и сооружения» в категории «Постройки»:

учебно-оздоровительный центр с бассейном Дворца творчества юных, наб. реки Фонтанки, 37. Авторский коллектив: ГАП Мачерет М.А., архитектор Долгова Т.Д., главный конструктор Вешторт М.Э., инженеры Баринов В.Л., Хижнякова Н.В., Непомнящий В.И., Тарабаров А.К.

**Олег Романов:** «Великолепная работа. Много оригинальных объемных и планировочных решений».

**Юрий Курбатов:** «Это пример новой объемно-пространственной архитектуры в теле исторического здания».

– в номинации «Объекты ландшафтной архитектуры» в категории «Постройки» реставрация «Римских фонтанов», Петродворец, Нижний парк, ГМЗ «Петергоф». Авторский коллектив: ГАП Карпова Т.М., инженер Быстрова С.Ю.



**Юрий Курбатов:** «Ландшафтный отдел института всегда работал на высоте, этот проект является еще одним доказательством».

### 2 «Серебром» и дипломом победителя были награждены:

– в номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» в категории «Постройки»

за жилые дома из изделий ЗАО ДСК «БЛОК» со встроенными учреждениями обслуживания по заказу комитета по строительству, район Юго-Запад, квартал 20, корп. 6, корп. 11, корп. 12. Авторский коллектив: архитекторы Шляхова Г.Я., Черницкая Т.Ю., Богданович А.Б., Крамаровская Е.Е., почетный архитектор России Кралин А.В., архитекторы Подвашецкий Ф.С., Рыбалка Е.Ю., Забашта С.Ю., Шкотова Л.А., конструкторы Филиппова В.Н., Зайцев А.А., Зайцев М.А., Тимофеева Е.В., Насонова Ю.А., Толстошеева Н.Б., конструктор – почетный строитель России Наумова Н.Н., конструктор Бударина Т.С., инженеры Андреева Г.А., Николаева Н.В., Ракитская Л.В.



– в номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» в категории «Проекты»

за 25-этажный панельный точечный дом из изделий ЗАО ДСК «БЛОК», Народная ул., участок 1. Авторский коллектив: ГАП – почетный архитектор России Кралин А.В., архитекторы Гришина И.И., Забашта С.Ю., Рыбалка Е.Ю., Савченко Л.В., Подвашецкий Ф.С., конструктор – почетный строитель России Наумова Н.Н., конструкторы Бударина Т.С., Дорошенко И.П., Воронина Г.И., Белова И.А., Берхифанд Р.Н., Трифонова В.О.,



Учебно-оздоровительный центр с бассейном Дворца творчества юных, наб. реки Фонтанки, 37

Ленниипроект всегда был гордостью Петербурга. Все представленные проекты – истинные произведения искусства.

**Олег Романов**, председатель жюри, заслуженный архитектор России, вице-президент Санкт-Петербургского союза архитекторов

# 311 ТЫС. КВ. М –

общая площадь объектов по жилищному строительству, на которые подготовил проекты Ленниипроект за 2010 год

инженеры Марченко Е.И., Андреева Г.А., Шефтель А.М., Слуцкая О.М., Александрова Т.Ю., Медведева Г.П., Бреговский Б.М.

– в номинации «Малоэтажные жилые дома и комплексы» в категории «Постройки» за малоэтажные жилые дома по Детско-сельскому пр. г. Павловска, г. Павловск, квартал 16221. Авторский коллектив: ГАП – почетный архитектор России Афошин Н.А., архитекторы Емельянов К.Н., Васильева В.Г., главный конструктор Смирнова Н.Г., главный специалист Грибанова Т.А., инженеры почетные строители России Дунаев А.П., Иноземцева Н.А., инженеры Непомнящий В.И., Тарабаров А.К.



– в номинации «Общеобразовательные школы, дошкольные образовательные учреждения» в категории «Постройки» за общеобразовательную школу на 825 учащихся (33 класса), пр. Металлистов, 116, лит. А. Авторский коллектив: почетный архитектор России Дерипапа М.М., архитектор Корягина М.Р., конструктор Румянцев В.А., инженеры Марченко Е.И., почетный строитель России Архипова С.А.



– в номинации «Общественные здания и сооружения» в категории «Проекты» за комплекс зданий ЗАО «Институт «Стройпроект», Московское шоссе, 76, лит. А. Авторский коллектив: ГАП – Соловьева О.И., главный конструктор – почетный строитель России Авдеева А.В., инженеры Слуцкая О.М., Николаева Н.В., Марченко Е.А., Медведева Г.П.



– в номинации «Объекты ландшафтной архитектуры» в категории «Постройки» за реставрационный ремонт Конногвардейского бульвара, территория ограничена Александровским садом, площадью и улицей Труда и Конногвардейским манежем.



Авторский коллектив: ГАП Карпова Т.М., архитектор Коновалова Н.А., инженеры Быстрова С.Ю., Сысоева Е.А., инженер-дендролог Добрынина Г.А.

### 3 «Бронзы» и диплома победителя удостоились:

– в номинации «Планировка и застройка кварталов» в категории «Проекты»

за проект планировки и межевания территории, ограниченной Петрозаводским шоссе, Центральной, Пионерской и Садовой улицами в пос. Металлострой Колпинского района Санкт-Петербурга. Авторский коллектив: начальник ОГП Паркман Ю.Б., ГИП Тимонина Н.В., ГАП Шляхова Г.Я., инженер Галяуф Ю.Р.



– в номинации «Планировка и застройка кварталов» в категории «Проекты»

за комплексную жилую застройку территории, ограниченной Петрозаводским шоссе, Центральной, Пионерской и Садовой улицами в пос. Металлострой Колпинского района Санкт-Петербурга. Авторский коллектив: ГАП Шляхова Г.Я., архитекторы Черницкая Т.Ю., Богданович А.Б.



– в номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» в категории «Постройки»

за жилой комплекс «Фортуна», 13-этажные крупнопанельные жилые дома из изделий ЗАО ДСК «БЛОК», Северо-Приморская часть, квартал 56Б, корп. 13, 14, 15, 16. Авторский коллектив: руководитель работы – заслуженный архитектор РФ Дроздов В.Ф., ГАП – почетный архитектор России Кралин А.В., архитекторы: Забашта С.Ю., Рыбалка Е.Ю., Шкотова Л.А., Семенова Е.А., Савченко Л.В., конструктор – почетный



строитель России Наумова Н.Н., конструкторы Дорошенко И.П., Бударина Т.С., Яковлев А.А., Гурков П.Г., Алексева Е.И., инженеры Марченко Е.И., Андреева Г.А., Шефтель А.М., Слуцкая О.М., Александрова Т.Ю., Медведева Г.П., Бреговский Б.М.

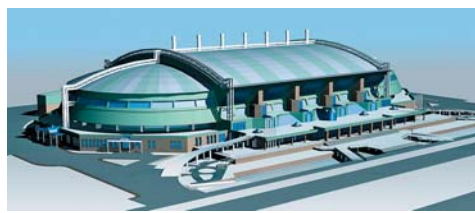
– в номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» в категории «Проекты»

за комплекс жилых домов со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, Ленинградская область, г. Всеволожск, Коралловская ул., участок № 1. Авторский коллектив: заслуженный архитектор РФ Сарри М.В. при участии архитектора Поляковой Н.В., инженера Савченко Л.В.



– в номинации «Спортивные здания и сооружения» в категории «Проекты»

за спортивный стадион для конькобежного спорта, Полежаевский парк, у дома 55 по пр. Маршала Жукова. Авторский коллектив: заслуженный архитектор РФ Шмаков С.П., архитектор Мачерет М.А. при участии архитекторов Бойко Г.Ф., Ясько А.В., Лим И.М., Мисаилова М.И., Кузнецовой Е.Ю., Лим А.М., главный конструктор Вешторт М.Э., ГИП Зиновьева З.М., инженеры Баринов В.Л., Рейнова Т.В., руководитель проекта – почетный строитель России Соколова Т.Л.



– в номинации «Объекты ландшафтной архитектуры» в категории «Постройки»

за озеленение ул. Писарева, включая сад бывшей усадьбы Великого князя Алексея Александровича, Адмиралтейский район. Авторский коллектив: ГАП Карпова Т.М., архитектор Коновалова Н.А., инженер – почетный строитель России Иноземцева Н.А., инженеры Быстрова С.Ю., Сысоева Е.А., инженер-дендролог Добрынина Г.А.



### 4 Поощрительным дипломом жюри были отмечены:

– в номинации «Инженерное обеспечение кварталов»

за инженерное обеспечение квартала 10 Гражданки. Авторский коллектив: инженер – почетный строитель России Иноземцева Н.А., инженеры Баринов В.Л., Квасникова С.Н., Макарова А.А., Рейнова Т.В.



за инженерное обеспечение кварталов 29, 29А Юго-Запада. Авторский коллектив: инженер – почетный строитель России Иноземцева Н.А., инженеры Доданова Н.В., Кегелес Е.Я., Квасникова С.Н., Макарова А.А., Рейнова Т.В.



– в номинации «Многоэтажные жилые дома и комплексы» в категории «Постройки»

за жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания и подземной автостоянкой, Костромской пр., 71, лит. А. Авторский коллектив: заслуженный архитектор РФ Груздев Ю.П., архитекторы Шляхова Г.Я., Юшканцев С.П., конструктор – почетный строитель России Шерешевский А.Н., конструкторы Филиппова В.Н., Зайцев А.А., инженеры Моносова И.М., Мамина И.А., Занкович А.А., Гончарук Н.А.



Юрий Груздев поздравил победителей с наградами и вручил им денежные призы. «Мы совместно трудились на благо института. Я желаю всем новых творческих успехов», – подытожил глава Ленниипроекта.

## Итоги работы градостроительного комплекса Санкт-Петербурга в 2010 году

**Роман Русаков** / В 2010 году градостроительный комплекс Петербурга развивался равномерно, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост зафиксирован практически по всем важным направлениям. А по некоторым даже побиты двадцатилетние итоги. ➔

Как сообщили в комитете по строительству, в 2010 году в Санкт-Петербурге строителями введено в эксплуатацию 2,656 млн кв. м жилья. В общей сложности это 733 дома на 42 761 квартиру. Из них: 2,5 млн кв. м (232 жилых дома на 42 054 квартиры) – это новое строительство; 20 тыс. кв. м (пять домов на 211 квартир) – реконструкция; 122,9 тыс. кв. м (496 домов на 496 квартир) – индивидуальное строительство. Всего в городе в 2010 году в качестве застройщиков, обеспечивших ввод объектов жилищного строительства общей площадью более 2,53 млн кв. м, выступили 72 организации, остальное построено физическими лицами.

За счет средств инвесторов в 2010 году возведено 572 объекта общегражданского назначения площадью более 2,38 млн кв. м. Среди них: 26 автозаправочных станций; 20 объектов торгового назначения; 79 производственно-складских объектов; 124 административных и офисных здания, бизнес-центров, выставочных комплексов; 7 объектов религии и культуры; 23 объекта образования; 48 объекта автообслуживания, гаражи, крытые стоянки; 46 объектов здравоохранения, физической культуры и спорта; 12 гостиниц; 187 объектов коммунального строительства.

В 2010 году с учетом досрочно введенного по ветеранской программе жилья за счет средств бюджета построено 323 тыс. кв. м жилья. В общей сложности в целях реализации Указа Президента Российской Федерации № 714 по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны в Санкт-Петербурге комитетом было построено и передано в жилищный комитет 6176 квартир.

Комитетом по строительству была продолжена работа по реализации в Санкт-Петербурге приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В рамках Соглашения о взаимодействии между Санкт-Петербургом и Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства в октябре 2010 года принято постановление правительства Санкт-Петербурга о создании Комиссии по содействию развитию жилищного строительства в Санкт-Петербурге. Данной комиссией приняты решения в отношении 18 земельных участков федеральной собственности, расположенных на территории Санкт-Петербурга общей площадью 403 га. При этом 17 из них передано для формирования имущества Фонда РЖС. Оставшийся участок в Пушкине площадью 100,8 га передан в собственность Санкт-Петербурга. Его планируется выставить на торги для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Кроме того, в рамках взаимодействия с Министерством обороны РФ в целях обеспечения жильем военнослужащих предполагается к освоению еще пять земельных участков общей площадью 141,6 га. В общей сложности на данных участках можно возвести 651,8 тыс. кв. м



жилья. В настоящее время ведется активное освоение территории военного городка в поселке Парголово, Осиновая Роща. В декабре 2010 года введено в эксплуатацию 35 жилых домов. В планах – строительство взрослой и детской поликлиник.

### Социальные объекты

Как и в предыдущие годы, в 2010 году один из основных акцентов комитетом по строительству был сделан на обеспечение объектами образования различных районов Санкт-Петербурга.

В прошлом году комитетом по строительству было построено семь детских садов и капитально отремонтировано два. Кроме того, в высокой степени готовности находится еще 12 детских садов в разных районах города. Планируемый срок ввода по этим объектам – конец I квартала 2011 года.

Также в 2010 году было возведено и реконструировано семь общеобразовательных школ. Школы готовы принять 3850 учеников. Была проведена реконструкция первой очереди школы № 653 с углубленным изучением иностранных языков в Калининском районе, на проспекте Мечникова, 5, а также вечерняя образовательная школа – ГОУ «Центр образования № 162 Кировского района» на Турбинной улице, 50.

Кроме того, после капитального ремонта открылось 14 школ.

Первых студентов в новом учебном году принял Политехнический колледж городского хозяйства, расположенный на проспекте Авиаконструкторов, 28, лит. А. В Петроградском районе, на Большой Зелениной улице, построен спортивно-оздоровительный и трудовой комплекс при детском доме № 23 для детей-сирот и детей с отклонениями в умственном развитии, оставшихся без попечения родителей.

Всего в 2010 году в городе было открыто 34 объекта образования. Это, по словам вице-губернатора города Романа Филимонова, рекорд последних 20 лет.

В 2011 году планируется реконструировать три школы в Калининском, Киров-

ском и Колпинском районах и детский дом № 29 в Пушкине. Завершится строительство семи образовательных школ в Выборгском, Фрунзенском, Красносельском, Приморском и Курортном районах Санкт-Петербурга.

Также предполагается ввести в эксплуатацию 12 детских садов. Откроется государственная коррекционная специализированная школа для обучения детей с нарушением опорно-двигательного аппарата в Колпино, на Павловской улице, 21. Еще по 27 школам и детским садам ведутся проектные работы.

19 объектов образования будут капитально отремонтированы, среди них 13 школ, два детских сада, профессиональный лицей № 110, коррекционное образовательное учреждение для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии и государственное специальное учебно-воспитательное учреждение для детей и подростков с девиантным поведением.

2010 стал годом открытия значимых медицинских объектов. Всего в городе открыто 11 объектов. Некоторые из объектов 2010 года являются уникальными не только для Санкт-Петербурга, но и для России в целом.

Так, необходимо отметить ввод в эксплуатацию второй очереди пускового комплекса онкологической больницы в поселке Песочный в Курортном районе. Сегодня это единственный объект в Северо-Западном федеральном округе, предназначенный для диагностики и лечения всех видов онкологических заболеваний.

Среди объектов, на которых проведена реконструкция, выделяется детская городская больница № 19 им. К.А. Раухфуса на Лиговском проспекте, 8, лит. А в Центральном районе. В настоящее время это одно из лучших специализированных детских лечебных учреждений Северо-Запада.

Кроме того, в 2010 году завершены работы по реконструкции ГУЗ «Детский санаторий – реабилитационный центр «Детские Дюны». Санаторий представляет собой сложное многофункциональное, мно-

гомодульное учреждение, где решаются проблемы не только физического здоровья, но душевного и социального благополучия ребенка.

В текущем году на средства городского бюджета возведут три подстанции скорой медицинской помощи в Красногвардейском и Выборгском районах, лечебно-оздоровительный и культурно-массовый центр СПб ГУЗ «Детский санаторий Солнечное», здание для перевода противотуберкулезного диспансера № 5 из дома 40 по Свердловской набережной, а также проведут реконструкцию СПб ГУЗ «Городской гериатрический медико-социальный центр» на Рижском проспекте, 21, лит. Д, 3, Е.

С вводом в 2010 году пяти объектов спортивного назначения возможности горожан и профессиональных спортсменов для занятий физкультурой и спортом расширились.

Завершены работы по строительству бассейна международного класса на правом берегу реки Невы, на улице Джона Рида. На сегодняшний день этот бассейн по оснащению является одним из лучших в Европе.

Построен бассейн на пересечении улиц Ушинского и Учительской (квартал 48 СМР) в Калининском районе, введены в эксплуатацию стартовый городок для проведения спортивных соревнований по зимним и летним видам спорта в поселке Парголово Выборгского района, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном на проспекте Кузнецова, 25, корп. 2, лит. А в Красносельском районе, крытый детский спортивный каток с искусственным льдом на улице Танкистов, 26А в Колпино.

В 2011 году после реконструкции планируется открыть водно-спортивный корпус СПбГУ «Спортивно-оздоровительный комплекс Колпинского района «Ижорец» на Тверской улице, 27.

Продолжается работа по строительству стадиона в южной части Крестовского острова. 23 декабря Главгосэкспертизой РФ были утверждены корректировки в проект строительства новой арены. На сегодняшний день



По количеству введенных объектов образования мы поставили рекорд за последние двадцать лет.

**Роман Филимонов,**  
вице-губернатор Петербурга



# 323 ТЫС. КВ. М

жилья введено в Петербурге в 2010 году за счет средств бюджета

выполнены работы по устройству железобетонных конструкций стен, колонн, подтрибунных помещений до отметки +20,25 м более чем на 85%. Выполнены работы по устройству фундамента выкатного поля на 90%, монтаж рельсового пути для выкатного поля более чем на 60%. Более чем наполовину выполнены работы по реконструкции двух исторических павильонов. Формируется холм стадиона, закончен начальный этап прокладки инженерных сетей.

Год стал рекордным по вводу объектов культуры. Комитет по строительству сдал семь объектов.

Событием для города стало открытие Крюковых (морских) казарм для размещения Центрального военно-морского музея.

После строительства и реконструкции в городе открылись три новых театра – Детский музыкальный театр «Зазеркалье» на улице Рубинштейна, 13, летний театр и прилегающий к нему сквер Молодежного театра на Фонтанке и совершенно новое здание театра «Буфф» на проспекте Шаумяна, 22, лит. А. «Буфф» стал единственным театром, построенным в Санкт-Петербурге за последние 40 лет.

В настоящее время завершена реконструкция первой очереди Царскосельской гимназии искусств им. А.А. Ахматовой в Пушкине. Из старого помещения, которое предстоит реконструировать в 2011 году, воспитанники переехали в комфортное современное здание, где разместились учебные и концертные комплексы.

Введены в эксплуатацию бывший кинотеатр «Руслан» на Магазейной улице, 42 в Пушкине, в котором разместится дом молодежи, и детская художественная школа им. М.К. Аникушина на проспекте Ленина, 57, лит. А в Кронштадте.

В соответствии с графиком ведутся работы по капитальному ремонту Театра эстрады имени Аркадия Райкина. К юбилею великого актера театр будет сдан.

Идет строительство здания для ГОУ ДОД «Санкт-Петербургская детская школа искусств № 3» на Кондратьевском проспекте, проектируется ГУК «Центр современного искусства им. С. Курехина» на Среднем проспекте В. О., 93А, начались работы по реконструкции и строительству зданий для СПО «Академия танца под руководством Б. Эйфмана» на Большом проспекте П. С., 25/2, лит. Б и детской школы искусств на Старо-Гостилицком шоссе в Петродворце.

Кроме того, в 2011 году будет возобновлена работа по другому важному для города проекту – новому зоопарку. Победителем международного архитектурного конкурса на концепцию нового зоопарка стало французское бюро Weckmann-N. На счету компании – победы в международных конкурсах на строительство современных зоопарков в Париже и Хельсинки. Последний из реализованных проектов – здание библиотеки Восточного университета в Париже. Весь 2011 год будет вестись развитие концепции зоопарка и проектные работы.

В 2011 году планируется завершить работы по строительству социального жилого дома в 47 квартале южнее реки Волковки и СПбГУ «Городской пункт учета граждан бомж» на Тамбовской улице, 78В. Еще четыре социальных объекта планируется возвести к 2012 году.

Также в следующем году запланировано реконструировать здание ГОУ НПО «Оптико-механический профессиональный лицей Санкт-Петербурга» в Калининском районе для размещения в нем бизнес-инкубатора, ввести в эксплуатацию многофункциональный торговый комплекс на Хасанской улице в Красногвардейском районе.

## Транспортная инфраструктура

Сбалансированное развитие города невозможно без строительства инженерной и дорожной инфраструктуры.

Например, комитетом по строительству за прошедший год были проложены участки таких магистралей, как Мебельная улица (от Камышовой до Туристской улицы), Стародеревенская улица (от улицы Оптиков до Мебельной), проезды к школе в 9-м квартале Пушкина и Беговая улица (от Приморского проспекта до улицы Савушкина). Их общая протяженность дорожного покрытия составила 3,3 км.

Открыто движение по Богатырскому проспекту на участке от Стародеревенской до Гаккелевской улицы, по проспекту Сизова от проспекта Испытателей до Богатырского проспекта и по Мурзинской улице от проспекта Обуховской Обороны до железнодорожных путей.

Продолжается строительство и реконструкция инженерных и дорожных сетей в 10-м и 7-м кварталах Красного Села, 20-м и 21-м кварталах Юго-Западной Приморской части, 55-м квартале Северо-Приморской части, практически завершены работы по инженерной подготовке в районе Брестского бульвара, улицы Доблести, улицы Маршала Казакова, Парашютной и Долгоозерной улиц.

## Дольщики получили жилье

В течение 2010 года продолжала свою работу Рабочая группа по вопросам защиты прав участников долевого строительства на территории Санкт-Петербурга. На заседаниях группы было рассмотрено 29 строительных объектов жилого назначения, по которым поступили жалобы участников долевого строительства.

Важно отметить, что в прошлом году завершено строительство по восьми проблемным адресам. По каждому из них из-за недобросовестной работы подрядчиков неоднократно срывались сроки строительства. Комитетом, как органом, надзирающим за деятельностью застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, было предложено несколько схем по достройке проблемных объектов, которые на практике подтвердили свою эффективность. Таким образом, в прошлом году 3322 участника долевого строительства получили квартиры. Так, в 2010 году были завершены работы по следующим жилым домам: Ленинский пр., 93 (25 800,8 кв. м, 493 квартиры), Ленская ул., 19 (16 230,1 кв. м, 279 квартир), Дунайский пр., 55, корп. 1, лит. А (54 035 кв. м, 1091 квартира), пр. Славы, 55, лит. А (2-я очередь, 11 739,1 кв. м, 179 квартир), Богатырский пр., 56, корп. 1, лит. А (2-й пусковой комплекс «Приморский маяк», 22 393,3 кв. м, 422 квартиры), Рыбацкий пр., 17, корп. 1, лит. А (21 126,5 кв. м, 409 квартир), г. Пушкин, Малиновская ул., 11, корп. 12, лит. А (12 813,2 кв. м, 203 квартиры), г. Пушкин, Кедринская ул., 12, лит. А (13 569,4 кв. м, 246 квартир).

Также за счет средств городского бюджета в 9-м квартале Пушкина были проложены инженерные сети, выполнены подъездные пути.

В 2010 году право на достройку проблемных адресов было передано двумя объединениям участников долевого строительства: ЖСК «Кассиопея» (Фрунзенский район, улица Димитрова) и ЖСК «Четвертая очередь» (Фрунзенский район, Белградская улица, 28, корп. 7, лит. А).

Заключен договор между КУГИ и ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1» на аренду

земельного участка для завершения строительства корпуса 1а-1б, однако работы еще не начаты.

ЖСК «Девятый корпус» завершает строительство другого проблемного адреса – Пушкин, Кедринская улица, 8, лит. А. Его планируется сдать в 2011 году.

## По закону

В настоящее время в соответствии с 214-ФЗ строительство осуществляют 50 организаций, которые возводят 84 жилых объекта.

За истекший период комитетом по строительству было проведено девять проверок деятельности строительных компаний. Семь из них выявили нарушения федерального закона. По результатам проверок были составлены протоколы об административных правонарушениях, выданы предписания об устранении нарушений и постановления о наложении штрафа. Общая сумма штрафных санкций составила 640 тыс. рублей.

В 2010 году комитетом по строительству была начата разработка трех региональных методических документов. Одним из них стали Рекомендации по обеспечению энергетической эффективности жилых и общественных зданий, которые были утверждены в первой редакции. Они направлены на обеспечение условий проектирования жилых и общественных зданий с эффективным использованием энергии, экономии энергетических ресурсов с учетом природно-климатических и социально-экономических особенностей Санкт-Петербурга. В конце декабря 2010 года комитетом по строительству был объявлен открытый аукцион на проектирование и строительство жилого дома по адресу: севернее улицы Новоселов, квартал 16, участок 22 для государственных нужд Санкт-Петербурга. Впервые в условия аукциона были включены требования по применению энергоэффективных технологий.

Кроме того, первую редакцию также прошел РМД «Рекомендации по применению мощения при устройстве покрытий территорий жилых и общественных зданий», полностью завершена работа над РМД «Рекомендации по применению противобледенительных устройств с нагревательными кабелями на кровлях с наружными и внутренними водостоками». Все региональные методические документы, разрабатываемые комитетом по строительству, учитываются при утверждении проектов Службой госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

В целях повышения качества и долговечности строительных объектов, а также оптимизации временных и финансовых ресурсов комитетом по строительству разработаны 73 проекта повторного применения.

В течение 2010 года комитетом по строительству подготовлено 39 комплектов документов по «короткому пакету», общей площадью более 274 тыс. кв. м. Из них продано 29 участков общей площадью 76 тыс. кв. м. Кроме того, по «полному пакету» подготовлено 24 лота общей площадью более 169 тыс. кв. м, из них продано 18, общей площадью 145 тыс. кв. м, в том числе девять участков под жилую функцию с планируемым вводом около 260 тыс. кв. м жилья. Также в 2010 году было 462 земельных участка под строительство многоуровневых паркингов общей площадью более 3,9 млн кв. м, вместимостью более 266,4 тыс. машиномест. Всего в 2010 году для комплексного освоения подготовлено четыре территории общей площадью 5,285 млн кв. м, ориентировочная площадь возводимых улучшений – 4,269 млн кв. м.

## Проекты планировок

С 2005 года наблюдается явное увеличение площади городской территории, в отношении которой утверждены или разрабатываются проекты планировок (ППТ) и межевания территорий (ПМ), значение которых трудно переоценить как в отношении застроенных территорий, так и в отношении последующего оформления градостроительных планов земельных участков и выдачи разрешений на строительство.

В 2010 году количество принятых и действующих распоряжений о принятии решений о разработке ППТ составило 1097 шт. (39% к площади Санкт-Петербурга), в 2009 году – 373 шт. (24,09% к площади Санкт-Петербурга).

Сравнительный анализ рассмотренных комитетом по градостроительству и архитектуре в 2010–2011 годах инвестиционных проектов планировок и их эскизов демонстрирует увеличение количества поступивших на рассмотрение эскизов на 25%, согласованных эскизов – на 22%, поступивших на рассмотрение проектов – на 43%, проектов согласованных и направленных на публичные слушания – на 53% и утвержденных правительством Санкт-Петербурга – на 35%. Общая площадь утвержденных ППТ и ПМ в 2010 году составила 6340,3 га.

Комитетом и подведомственным государственным учреждением велась работа по выдаче градостроительных планов земельных участков как одной из составляющих документации по планировке территории. В 2009 году в адрес комитета поступило 3200 заявлений на выдачу градостроительных планов, в 2010 году – 3550 заявлений. Таким образом, увеличение составило около 11%. При рассмотрении динамики сроков рассмотрения документов стоит отметить, что срок рассмотрения и выдачи градостроительных планов в 2009 году – 23 дня, в 2010 году срок рассмотрения и выдачи градостроительных планов без запроса сторонней организации сохранился на уровне 2009 года.

Комитетом по градостроительству и архитектуре была разработана Концепция ландшафтного сценария Санкт-Петербурга, которая является инновационной методикой формирования целостной системы городского ландшафта, взаимосвязанного планирования мероприятий в области комплексного благоустройства, сохранения и развития системы зеленых насаждений, колористики городской среды, новых приемов ландшафтного дизайна.

На основе ландшафтного сценария были разработаны схемы зеленых насаждений Санкт-Петербурга на 2011–2020 годы для каждого административного района с учетом очередности планирования мероприятий и уточнения границ территорий зеленых насаждений. В рамках очередной Ассамблеи Европейской федерации ландшафтных архитекторов (IFLA) в Брюсселе в ноябре 2010 года была выражена единая поддержка кандидатуры Санкт-Петербурга в качестве города, принимающего в 2015 году 52-й Всемирный конгресс Ассоциации ландшафтных архитекторов (IFLA). Также комитет продолжает работу над концепцией цветочного оформления магистралей и въездных зон, в том числе Московского проспекта, Пулковского шоссе, площади Победы, Невского проспекта, Вознесенского проспекта, – результат нового подхода к формированию целостного художественно-ландшафтного облика городских пространств с использованием инновационных приемов дизайна.

## Мусорщики придумали себе эффективное название

**Лидия Горборукова** / В Петербурге создана первая саморегулируемая организация в системе обращения с отходами: СРО «Санкт-Петербургская ассоциация рециклинга» (СПАР). При этом федеральное законодательство института СРО в мусорной отрасли не предусматривает. ➔

Как говорят участники СПАР, одна из главных задач, которые ставит себе новая организация, – лоббирование принятия Госдумой закона, который бы обязал производителей включать в цену тары или упаковки затраты на ее утилизацию. Это, словам членов СРО, сделает мусороперерабатывающую отрасль прозрачной и экономически выгодной. Однако эксперты говорят о том, что деятельность организации не окажет значительного влияния на переход Петербурга к рециклингу.

По словам Вячеслава Прохорова, исполнительного директора СПАР,

на вступление в ассоциацию уже подали заявки 32 организации Петербурга, которые контролируют около 40% рынка сбора и утилизации бытовых и промышленных отходов.

При вступлении в ассоциацию операторы рынка обязаны заплатить 30 тыс. рублей, а перевозчики мусора – 70 тыс. рублей. Ежегодные платежи составят по 9 тыс. и 25 тыс. рублей соответственно.

Представители рынка отмечают, что сделать отрасль более прозрачной и экономически эффективной мешает отсутствие нужных федеральных законов. «Без экономических предпосылок развитие мусороперерабатывающей отрасли невозможно», – высказал свое мнение Владимир Хильченко, президент холдинговой компании «Созвездие Водолея». По его словам, у компаний, которые занимаются вывозом мусора, низкая рентабельность.

С ним согласен и Виталий Журкович, генеральный директор ОАО «Автопарк № 6

«Спецтранс». По его словам, взаимоотношения между производителями отходов – населением, властью и мусороперерабатывающим рынком до конца не выстроены.

Леонид Вайсберг, председатель совета директоров СПАР, гендиректор корпорации «Механобр-Техника», пояснил, что одной из важных целей организации как раз и является помощь властям в совершенствовании законодательства в сфере вывоза и переработки мусорных отходов. По его словам, в Государственной думе уже не первый год лежит законопроект о введении системы залоговой цены. Его суть заключается в том, что производители товаров и оптовики изначально должны закладывать в цену своей продукции стоимость ее утилизации. По мнению Леонида Вайсберга, именно такая мера и в нашей стране создала бы экономическую базу как для отдельного сбора мусора, так и для эффективной его переработки. «Сегодня для пивоварни стоимость помывки бутылки, которая используется второй раз, и новой тары фактически не различаются. Налицо антилоббирование закона импортерами, которые не хотят платить. Если этот закон будет принят, то отрасль изменится», – заключил г-н Вайсберг.

Юрий Шевчук, председатель природозащитной организации «Зеленый крест», считает, что отраслевая СРО станет действенным инструментом общественного контроля. Члены организации намерены вести активную общественную работу и объяснять населению, почему лучше перерабатывать отходы, а не вывозить их на свалки. «На мой взгляд, важно бороться с ценовым демпингом, который приводит к тому, что мусор оказывается не на полигонах, а на диких свалках. Также нам нужно актуализировать советскую систему закупки вторсырья у населения – бумаги, бутылок и так далее», – пояснил эколог.

Всеволод Хмыров, заместитель председателя комитета по благоустройству Петербурга, отметил, что Петербург постепенно уйдет от модели депонирования (захоронения) отходов на свалках и перейдет на максимальную переработку. «Мы пытаемся приблизиться к европейской модели 3R, которая подразумевает уменьшение образования отходов, повторное их использование и рециклинг. Неиспользованные отходы нужно грамотно складировать на специальных полигонах, подвергнув их первичной обработке», – рассказал чиновник. Он добавил, что без СРО невозможно говорить о качественной переработке отходов и экологической безопасности в отрасли.

Однако сможет ли новая СРО кардинальным образом изменить систему мусоропереработки в Петербурге – остается под большим вопросом.

Петр Бобровский, вице-президент по развитию и общественным связям организации «Национальный тарный союз», считает, что должно пройти очень много вре-

### МНЕНИЕ

**Игорь Бабанин, руководитель проекта по эффективному использованию ресурсов «Гринпис России»:**

➔ – Новая СРО, по сути, является всего лишь некоммерческим партнерством с красивым названием. По словам организаторов, в СРО входит около 40 процентов игроков мусороперерабатывающего рынка Петербурга. Я подозреваю, что оставшиеся 60 процентов туда не пойдут и что они относятся к этой организации отрицательно. Думаю, что эта СРО ничего не изменит в области мусоропереработки, потому что ее руководство некомпетентно в вопросе рециклинга отходов. А вот принятию закона о таре мешает в первую очередь отсутствие политической воли законодательной и исполнительной власти.

мени, чтобы СРО начали что-то менять в этой сложной отрасли.

«В то же время если новая СРО будет лоббировать принятие закона, связанного именно с залоговой стоимостью, то тут вряд ли есть перспектива», – добавил эксперт. Он пояснил, что история с принятием закона «Об упаковке и упаковочных отходах» насчитывает 8 лет. Вначале против выступали крупные компании, а теперь дело не движется из-за того, что государство не может определить орган, который будет собирать эти средства.

«На наш взгляд, реальнее ввести "принцип ответственности производителя за последующую утилизацию товара, потерявшего потребительские свойства". В Европе функционирует именно такая система – производитель упакованного товара, например йогурта, закладывает в его стоимость процент средств, идущих на утилизацию пластиковых баночек. Государство закладывает норму утилизации, согласно которой за определенный период времени должно быть переработано, например, 30 процентов пластиковой тары и упаковки», – рассказал г-н Бобровский. По его словам, производителям упаковки это дает возможность получить доступ к вторичному сырью, которое сегодня из-за пробелов в законодательстве пока собирать невыгодно. «Цены на продукты повысятся незначительно, а вот мусора станет меньше. Если заработают схемы раздельного сбора мусора, то издержки на перевозку отходов будут ниже, что позволит уменьшить коммунальные платежи», – заключил Бобровский.



Леонид Вайсберг, председатель совета директоров СПАР, генеральный директор корпорации «Механобр-Техника», уверен, что производители товаров и оптовики изначально должны закладывать в цену своей продукции стоимость ее утилизации

### НОВОСТЬ

➔ Во Дворце Белосельских-Белозерских (Санкт-Петербург, Невский пр., 41) в конце января прошел первый ежемесячный семинар для главных бухгалтеров и специалистов по привлечению инвестиций, посвященный последним изменениям в налоговом и финансовом законодательстве, а также новым инструментам работы с кредиторской и дебиторской задолженностью предприятий. Организаторами цикла семинаров выступили НП «Лига строительных организаций», ФГУП «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в Северо-Запад-

ном федеральном округе» Управления делами Президента Российской Федерации и ООО «Акселерейшн» (комплексное развитие предприятий строительного и промышленного сектора). Также свои новые продукты и программы для представителей строительного комплекса, оптимизированные под работу с госзаказом, представили специалисты Всероссийского банка развития регионов («Роснефть»). Программа семинара состояла из двух частей: «Особенности бухгалтерского и налогового учета у инвестора, заказчика и подрядчика в строительстве

(последние изменения и разъяснения, 2010-2011 год)» и «Методы оценки лимитов кредитования на основе бухгалтерской отчетности предприятия. Оценка рисков. Новые банковские программы и продукты для предприятий, работающих с госзаказом». Следующий семинар для руководителей предприятий строительного комплекса «Системы работы предприятий строительной отрасли: бизнес-процессы, оргструктуры, принципы работы. Современный зарубежный и российский опыт» состоится в последнюю неделю февраля 2011 года.

## Карманное управление

**Антон Дорогов, Роман Русаков** / Основной проблемой, сдерживающий развитие рынка обслуживания жилья, является его монополизация. Город по-прежнему остается главным заказчиком обслуживания жилого фонда. Он и устанавливает тарифы на его обслуживание. И управляющим фирмам приходится строить свою экономику не от рынка, а от тарифа. 📌

Впрочем, строительные компании также не стремятся привлекать на свои объекты аутсорсинговые компании, предпочитая прибегать для обслуживания построенного жилья к услугам дочерних структур, что также сдерживает развитие рыночных отношений в этой сфере.

«Эта деятельность представляет собой бизнес, и если несколько лет назад перед застройщиком стояла проблема найти грамотную управляющую компанию для передачи ей дома на эксплуатацию, то теперь, скорее, стоит проблема выбора из множества компаний, предлагающих услуги по управлению и эксплуатации», – говорит Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». С другой стороны, по словам генерального директора Colliers International Николая Казанского, институт управления недвижимостью в России только развивается и «карманные» компании при застройщиках по-прежнему пока еще никто не отменял. «Сейчас обслуживающие организации дают девелоперам хороший доход, но в перспективе специализация неизбежна», – подчеркивает Николай Казанский.

По оценкам саморегулируемой организации «Ассоциация управляющих организаций» на сегодняшний день в городе работают 122 компании, занятые в сфере обслуживания жилых домов. Из них 44 составляют государственные или окологосударственные структуры, остальные – частные. Евгений Пургин, председатель совета вышеупомянутой организации, отмечает, что

доля жилищного фонда постепенно переходит к частным управляющим компаниям, правда, те в большинстве случаев созданы бывшими руководителями жилкомсервисов на их же базе. Вера Ушакова, глава Ассоциации российских уборочных компаний в Санкт-Петербурге, оценивает годовой объем рынка обслуживания жилых домов в несколько миллионов долларов.

Опрошенные эксперты отмечают, что место для новых участников всегда есть, но войти на этот рынок очень сложно без административного ресурса либо без поддержки председателей нескольких ТСЖ. «Наша сфера не регулируется рыночными механизмами, цена не определяется спросом и предложением, а спускается сверху городом. В некоторых случаях бизнес становится нерентабельным. Например, если предстоит большой объем на новом фонде – это хорошо, а если это старые дома, то при том же объеме по площади затраты будут несопоставимы с потенциальной прибылью. Приходится пытаться уложиться в тариф, что не всегда получается», – говорит Евгений Пургин. Эксперт также отмечает, что отрасль находится в условиях недобросовестной конкуренции, поскольку частные компании очень редко получают дополнительные субсидии из бюджета города.

Отдельная проблема для новых игроков, как уже было сказано выше, – это работа с застройщиками, где принята практика подключения к работе своих карманных компаний и передачи им в эксплуатацию домов после заселения. Причем отсечение сторонних компаний связано не только с дополнительными доходами от оказания услуг по эксплуатации здания. «Строителям удобнее, чтобы в процессе сдачи дома управляющая компания закрывала глаза на их недочеты. В отличие от независимой сторонней организации, которая, скорее всего, вскроет все недостатки и будет требовать их устранения. В противном случае ремонт придется делать за собственные средства. Мы не можем повышать тарифы, устанавливаемые государством, а собирать жильцов и выпрашивать дополнительные средства – это всегда очень проблематично», – говорит генеральный директор УК «Город чистоты» Алена Цыганкова.

Сами застройщики, в свою очередь, комментируя сложившуюся ситуацию, часто отрицают свою связь с управляющими компаниями, работающими на их объекте, либо говорят о завышенных ожиданиях самих жильцов. «Нередки случаи, когда после заселения собственники жилья предъявляют более высокие требования к соотношению цены за обслуживание и его качества и становятся инициаторами смены управляющей компании или выбора нового председателя ТСЖ для заключения договоров с эксплуатирующими службами напрямую. В основном конфликтные ситуации возникают в элитных домах, обслуживание которых осуществляется по более сложной схеме и которые более сложно оснащены технически», – говорит Марк Лернер.

### цифра

**122** компании, занятые в сфере обслуживания жилых домов, на сегодняшний день работают в городе. Из них 44 составляют государственные или окологосударственные структуры, остальные – частные.

Источник: Ассоциация управляющих организаций «Конне Лифтс» и «Отис» (владеют такими крупными компаниями, как РСУ-5, РСУ-6, РСУ-3).



Войти на рынок обслуживания жилья очень сложно без административного ресурса либо без поддержки председателей нескольких ТСЖ

«Мы не приветствуем идею создания «карманных» обслуживающих организаций. Лет пять назад у нас была собственная эксплуатирующая компания, но потом было принято решение сосредоточиться на главном направлении нашей деятельности, а именно – на строительстве и девелопменте. Хочется отметить, что результаты работы эксплуатирующей компании напрямую отражаются на имидже и репутации компании. По состоянию дома спустя несколько лет оценивается качество строительства и надежность застройщика», – отмечает начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин.

### На хозяйстве

При выборе управляющей компании, занимающейся эксплуатацией только что построенного дома, как говорят строители, есть еще один нюанс. Сейчас широко распространена практика сдачи домов, где собственностью на помещения оформлена на застройщика, с последующим реоформлением ее на дольщиков. Период такого реоформления занимает от нескольких месяцев до года. Как раз на это время дом, по которому нет заключенного договора с управляющей компанией, остается как бы бесхозным. ТСЖ, призванное следить за состоянием здания, еще не может быть сформировано, а активная эксплуатация дома уже ведется. Ни за какие повреждения, нарушения эксплуатации мест общего пользования, поломку оборудования и т. д. никто ответственности не несет. Именно в первый год «жизни» жилой дом подвергается самому активному разрушению в результате производимых ремонтных и отделочных работ сторонними «самостийными» бригадами, которые совершенно не заботятся о состоянии дома после их ухода.

Жилищный кодекс предлагает выбрать один из трех способов управления домом: непосредственное управление самими жильцами, управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), управление профессиональной управляющей компанией. Сложившаяся практика такова, что застройщик старается отдать построенный дом на баланс своей управляющей компании, если таковая имеется. С одной стороны, это бизнес, который приносит постоянный доход, с другой стороны, после сдачи дома проходит какое-то время, прежде чем собственники смогут сформировать ТСЖ и взять управление домом в свои руки.

«При этом в Петербурге есть крупные независимые от застройщиков управляющие компании, например, «Сити-Сервис», несколько жилкомсервисов, которые принадлежат городу, и другие. Сложность рынка управляющих компаний заключается в слабой активности собственников квартир: они, как правило, не хотят тратить время на решение общедомовых проблем, вникать в суть услуг, которые предлагают ТСЖ и управляющие компании. К этому добавляется не слишком привлекательная для бизнеса модель. Например, тот же «Сити-Сервис», который приобрел акции жилкомсервисов нескольких районов Петербурга, получил право на обслуживание жилых домов, но не право повышать размер платы коммунальных услуг, так как 20 процентов доли жилкомсервисов осталось в собственности города. Кстати, многим компаниям пришлось в свое время уйти с рынка Петербурга – например, немецкой Dussmann, поскольку они посчитали условия работы слишком жесткими», – вспоминает Марина Осадчая, ведущий аналитик компании «НДВ СПб».

### мнение

**Юрий Халимовский, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры»:**

📌 – Привлечение в качестве управляющей компании своей организации для того, чтобы уйти от ответственности за устранение недоделок, – часто встречающаяся практика. Даже если жильцы захотят сменить управляющую компанию, сделать это бывает проблематично. Членам ТСЖ необходимо провести собрание и выбрать новую обслуживающую организацию. По закону она должна за месяц до истечения срока контракта передать всю имеющуюся техническую документацию новой компании, однако часто бывает, что документы не передаются. По таким домам возникают проблемы с эксплуатацией. Это затрудняет ведение нормального учета. В противном случае необходимо заново проводить обследование, а это дополнительные затраты.

## «Убывающие» склады

**Полина Яблочкина** / Этот год станет новой вехой в развитии складской недвижимости Петербурга: спрос перекроет предложение, ожидают участники рынка. Тенденция прошлого года на снижение вакантных мест продолжится в текущем, причем объем поглощения ожидается на уровне 200 тыс. кв. м. ➔

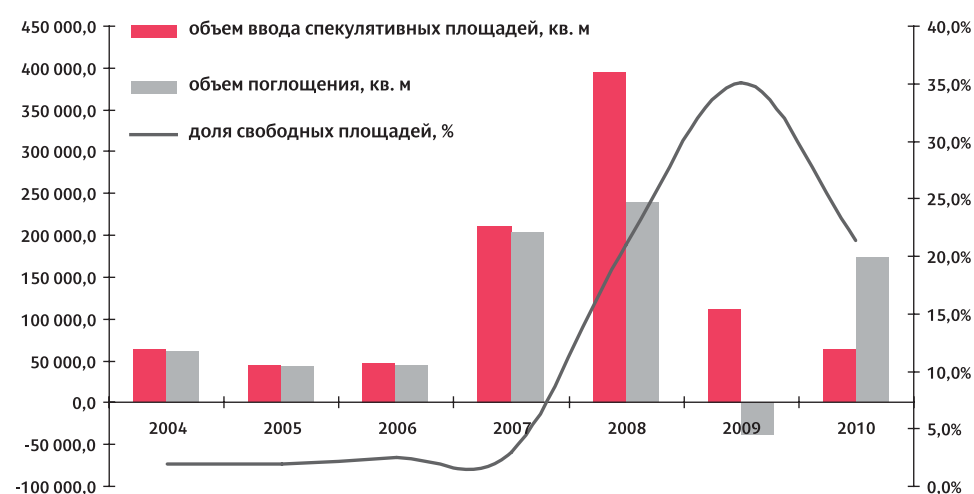
Сегмент складской недвижимости развивался в Санкт-Петербурге взрывообразно, потому что до 2005 года спекулятивных складов класса А на рынке не было в принципе. Затем, в два предкризисных года, было построено большое количество современных складских площадей, большой объем которых, не успев заполниться, попал под кризис.

В настоящий момент, если говорить о структуре предложений, то спекулятивные склады, которые сдаются в аренду, – около 70% – это склады класса А, и большинство заявленных новых проектов относятся именно к этому классу. Таким образом, буквально за 2-3 года высококачественные склады начинают доминировать на рынке.

В 2010 году введено 99 тыс. кв. м складов, из них склады, предназначенные для аренды на рынке, составляют около 50%. Эксперты приходят к мнению, что объем ввода невелик по сравнению с предыдущими годами.

Если говорить о поглощении по классам А и В, то оно составляет, по данным Knight Frank St. Petersburg, 173 тыс. кв. м в 2010 году. Из них на долю брокеров приходится 120-130 тыс. кв. м, то есть около 70% в этом сегменте было сдано брокерскими компаниями – в этом складской сегмент

**В 2010 году объем поглощения складских площадей в 3 раза превысил объем ввода**



лидирует среди других направлений рынка коммерческой недвижимости. При этом в прошлом году введено 100 тыс. кв. м качественных складов.

Если говорить о планах на 2011 год, то с точки зрения заявленного предложения

декларируется ввод складов общей площадью примерно 137 тыс. кв. м. «Но реально будет введено в лучшем случае 50 тысяч квадратных метров», – считает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. Это говорит о том, что существующее предложение к концу текущего года будет поглощено.

С ним согласен Владислав Запороцков, начальник отдела логистики ООО «Осиновая роща» корпорации «Стерх». По его данным, реальный ввод в этом году обеспечат только строящийся сейчас терминал в Осиновой роще (проект «Стерх») с площадью складов около 12 тыс. кв. м и склады литовской компании BSV площадью 40 тыс. кв. м.

В Colliers International добавляют, что во II квартале этого года будет введен комплекс на Дальневосточном проспекте ГК «Портер» общей площадью 13 тыс. кв. м – правда, непосредственно под склады будет отведено лишь 3050 кв. м.

В среднем по разным сегментам складских помещений доля вакантных мест, оставшихся незаполненными, составляет

около 150 тыс. кв. м. Даже с учетом нового ввода это не покрывает ожидаемого спроса со стороны потребителей, который ожидается на уровне 200 тыс. кв. м.

Участники рынка подтверждают, что существует целый ряд предпосылок для роста спроса в складском сегменте. Прежде всего, это активизация в сегменте торговли: торговые операторы увеличивают обороты, рынок растет. Это, в свою очередь, рождает спрос на площади для хранения.

«Во-вторых, если пообщаться с логистическими операторами в портовом бизнесе, то становится видно, что в 2011 году увеличивается грузопоток через Санкт-Петербург, через порт прежде всего. То есть это те грузы, которые могут обрабатываться и храниться в нашем городе», – отмечает г-н Пашков.

Плюс производственные компании продолжают создавать спрос на складские площади, отмечает г-н Запороцков. Профиль арендаторов изменился в 2010 году: если до кризиса основную долю поглощения составляли логистические компании, то в прошлом году их доля уменьшилась и среди арендаторов складских площадей оказались производственные компании, различные дистрибьюторы, которые вели свой операционный бизнес на этих площадях.

Причем производственные компании используют высокотехнологичные склады не только для хранения: сегодня они переоборудуют помещения под производственные нужды.

Средние запрашиваемые ставки аренды на складские помещения в 2010 году не претерпели значительных изменений и составили: для класса А – 85–110 USD за квадратный метр в год, для класса В – 75–100 USD за квадратный метр в год без учета НДС и операционных расходов, отмечают в Colliers International. Большинство собственников логистических комплексов ориентированы на предоставление индивидуальных коммерческих условий каждому потенциальному арендатору в зависимости от объема необходимых площадей, планируемого срока аренды и требуемых дополнительных инвестиций.

Венера Лаухина, заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International St. Petersburg, полагает, что ставки в текущем году изменятся в сторону роста. «На фоне снижения уровня вакантных площадей и ограниченного предложения новых складских комплексов в 2011 году ожидается рост арендных ставок в пределах 7-12 процентов», – отметила эксперт.



### Наиболее крупные сделки аренды 2010 года

№	Название складского комплекса	Арендатор	Общая арендуемая площадь, кв. м	Квартал
1	Логопарк «Шушары»	«Дикси»	30 000	II
2	Логопарк «Шушары»	Johnson Controls Inc.	15 000	II
3	МЛП Уткина Заводь	Global Logistic Projects	12 320	II
4	МЛП Уткина Заводь	Grupo Antolin	10 000	I
5	МЛП Уткина Заводь	«Элопак»	10 000	II
6	МЛП Уткина Заводь	Конфиденциально	10 000	IV
7	Gorigo	ЛП	7 200	I
8	Gorigo	Major	7 200	II
9	«КДС Лоджистик»	«Колесо»	7 000	IV
10	«Кулон-Пулково»	«СКЛ»	5 500	II
11	МЛП Уткина Заводь	IVC	5 000	II
12	«Теорема-Терминал»	DPD	4 800	III

Источник: Colliers International

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
**ЛЕНЖИЛСТРОЙ**

**ПРИБРЕТЕТ  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ\***  
либо  
права на строительство  
жилых домов в Санкт-Петербурге  
(преимущественно северные районы)

**(812) 553-22-83, to@lengs.ru**  
\* с утвержденным пакетом градостроительной документации

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

**19 февраля**

В рамках Спартакиады  
«За труд и долголетие»  
состоится **лыжные гонки**  
Состав команд:  
3 мужчины, 1 женщина

По вопросам участия обращаться по телефону: 8-921-754-82-75  
Старший менеджер по спорту Борис Жуков  
факс: (812) 570-30-63, 312-64-72

Разработчики документа говорят, что готовы оказывать владельцам гаражей, предназначенных под снос, лишь социальную помощь вместо компенсации. Она будет исчисляться суммой в 20-30 тыс. рублей, что, по мнению представителей владельцев гаражей, составляет лишь десятую часть финансовых потерь владельцев гаражей.

Проектом закона предусмотрено, что в случаях прекращения прав на земельные участки, занятые коллективными автостоянками, имущественные права граждан – владельцев гаражей обеспечиваются одним из следующих способов: предоставление объединениям граждан – владельцев гаражей земельных участков для строительства многоярусных гаражей-паркингов; предоставление объединениям граждан – владельцев гаражей земельных участков для организации открытых коллективных автостоянок; предоставление гражданам – владельцам гаражей в целях размещения временных (некапитальных) объектов, предназначенных для хранения личного автотранспорта, земельных участков, не подлежащих застройке в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга.

В случае невозможности реализации указанных выше способов права собственников гаражей обеспечиваются за счет предоставления им компенсаций из городской казны. Однако владельцы гаражей получают эту компенсацию только в случае реализации проектов, финансируемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Кстати, компенсация из городского бюджета подлежит ежегодной индексации с учетом изменения индекса роста потребительских цен. В случае же реализации инвестиционных проектов на данной территории гражданам нужно будет иметь дело с инвесторами, которые будут определять размер компенсации, исходя из рыночной стоимости либо участка, либо недвижимости (гаража) – этот нюанс еще до конца не прописан парламентариями. Размер компенсации чиновники и депутаты будут оглашать в ходе принятия поправок во время предстоящих слушаний проекта закона.

**«Компенсацией это называется условно, – отмечает г-н Ольховский. – Ведь собственники гаражей – всего лишь арендаторы участка»**

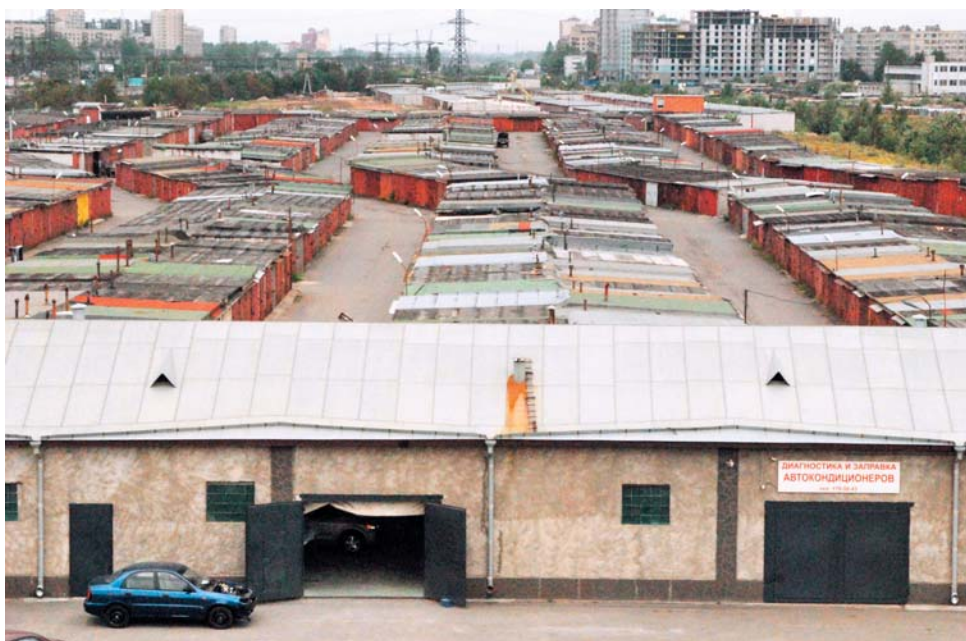
«Важно, что данный закон предлагает владельцам гаражей фактически четыре возможных варианта компенсации, включая денежную, и распространяет действие этой нормы не только на случаи, где инвестор заинтересован в освобождении земли под свои нужды, но и на случаи, когда сам город предполагает строительство на территориях, занятых гаражными кооперативами», – заявил Вадим Тюльпанов, председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга.

Постоянная комиссия по промышленности, экономике и собственности Законодательного собрания города готовит поправки в проект закона, который внесли единороссы. По словам ее председателя, Александра Ольховского, до сих пор у парламентариев и чиновников нет методики расчета компенсации.

«Более того, компенсацией это называется весьма условно, – отмечает г-н Ольховский. – Ведь собственники гаражей всего лишь арендаторы участка, который им предоставил город, поэтому речи о выплате, приближенной к рыночной стоимости, не идет». По его словам, город готов предоставлять лишь социальную помощь, размер которой по замыслу смольнинских чинов-

## Владельцам гаражей считают компенсации

**Рая Фокина /** В петербургском парламенте депутаты приняли в первом чтении проект закона «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга».



ников и единороссов должна составить 20-30 тыс. рублей. Это не покрывает и десятой части затрат, которые предстоят собственникам гаражей. Проект закона прошел лишь первый раунд чтений, депутаты планируют внести несколько групп поправок.

Первая группа поправок касается предоставления гражданам нескольких участков на выбор и денежная выплата (сейчас

жителей города. Куйбышевский районный суд рассмотрел первое дело владельца гаража, который снесли в ходе строительства Западного скоростного диаметра. Суд обязал комитет по благоустройству и дорожному хозяйству и ОАО «ЗСД» выплатить горожанину 55 тыс. рублей. Его дело вел юрист петербургского отделения Всероссийского общества автомобилистов.

Тем не менее власти продолжали придерживаться намерения снести каждый четвертый гараж в Петербурге. Однако в конце прошлого года (и в преддверии нынешнего, выборного) власти Петербурга вводят мораторий на снос гаражей до конца 2011 года. Постановление «О мерах по обеспечению прав граждан – владельцев гаражей при предоставлении земельных участков для строительства в Петербурге» уже подписано губернатором Валентиной Матвиенко, но официально не опубликовано. Это значит, что документ до сих пор не вступил в силу.

Постановление запрещает КУГИ и районным администрациям до конца года освобождать землю, занятую гаражами. Исключение сделано только для участков, в отношении которых до начала января 2011 года правительством города уже приняты решения о предоставлении на инвестиционных условиях. Однако под него не подпадают гаражные кооперативы, земля под которыми продается для строительства паркингов.

### КСТАТИ

➔ Сегодня в городе зарегистрировано более 1,7 млн машин. Из них примерно 90% – легковые автомобили, каждой из которых нужен гараж. По прогнозам, к 2015 году городской автопарк увеличится до 2-2,3 млн машин.

### СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

#### Строительный страйк

Союз строительных объединений и организаций провел первые в 2011 году соревнования в рамках Спартакиады «За труд и долголетие», проводимой среди строителей уже восьмой год. Спортивный сезон – 2011 открылся турниром по боулингу. Уже не впервые турнир проходил в боулинг-клубе «Варшавский экспресс».

Заместитель исполнительного директора ССОО Дмитрий Груздев и руководитель спортивного направления Союза Борис Жуков поздравили коллег с первыми в Новом году соревнованиями и пожелали участникам состояний новых побед на спортивных площадках. В борьбе за призовые места пять команд продемонстрировали высокий класс игры. Помимо постоянных участников Спартакиады – команд ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор Александр Лелин), ЗАО «СМУ-303» (генеральный директор Виктор Мусихин) и ООО СК «Ленстройэнерго» (генеральный директор Александр Шульга) – к дорожкам боулинг-клуба вышли представители СРО НП «Балтийский строительный комплекс» (президент Владимир Чмырев) и ЗАО «УНР-47» (генеральный директор Геннадий Белик).

Команда ООО СК «Ленстройэнерго», не так давно выступавшая дебютантом турнира, в ходе игры активно стремилась набрать очки и по итогам соревнования заняла первое место. Лишь немного уступила победителям команда Геннадия Белика, получившая в итоге серебро. Почетное третье место досталось ветеранам Спартакиады – команде ЗАО «Ленстройтрест». По итогам общего зачета видно, что этот коллектив делает ставку на результат не в отдельных видах спорта, а в Спартакиаде в целом и с уверенностью может бороться за главный приз. Особую симпатию зрителей заслужила команда СРО НП «Балтийский строительный комплекс», завоевавшая приз «За волю к победе». Также были подведены результаты в индивидуальном зачете. Самый результативным ударом отличился сотрудник ЗАО «СМУ-303» Александр Поздняк. Судейская коллегия также отметила самый впечатляющий старт игры – блестяще начал партию менеджер ЗАО «Ленстройтрест» Александр Иваницкий. Призы зрительских симпатий в номинациях «Самая миловидная участница» и «Джентльмен турнира» получили соответственно Елизавета Юнусова (СРО НП «БСК») и Стас Данков (ЗАО «УНР-47»).

Следующий этап Спартакиады состоится 19 февраля, когда на лыжных трассах Петергофа пройдут соревнования по беговым лыжам.

Союз строительных объединений и организаций приглашает строительные компании в 2011 году принять участие в турнирах по видам спорта: лыжам, баскетболу, настольному теннису, пулевой стрельбе, волейболу, мини-футболу, большому теннису и хоккею с шайбой. Справки по участию в Спартакиаде можно получить по тел. +7 (921) 754-80-75 (руководитель спортивного направления ССОО Борис Жуков).

## Бетонные перепады

**Лидия Гоборукова** / В 2010 году рост объема рынка товарных бетонов Петербурга и Ленобласти по разным оценкам увеличился от 16 до 20% процентов. Для сравнения – за кризисный 2009 год объемы потребления товарного бетона в Петербурге и Ленобласти сократились на 40%. ➔

Фото: Владимир Тилес



### мнение

**Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение»:**

➔ – В 2010 году рынок производства товарного бетона вырос по сравнению с 2009 годом. Однако при увеличении количественных показателей прошедший год не принес отрасли стабильности. Основной объем спроса по-прежнему приходится на марки В25 и В22. До недавнего времени много бетона уходило на площадку «Охта-центра», крупные дорожно-инфраструктурные объекты. Большие надежды бетонщики возлагают на строительство трассы Санкт-Петербург – Москва.

Бетонная индустрия Петербурга и Ленобласти насчитывает около 110 производителей этого строительного материала.

Если суммировать показатели 25 крупнейших производителей бетона, то в 2010 году было произведено 3,2 млн куб. м товарного бетона и раствора. Весь объем рынка можно оценить в 3,5-3,6 млн куб. м продукции. Больше половины производимого бетона приходится на шесть игроков: «Объединение 45», «Ленстройдеталь», «Беатон», «Проммонолит», «Метробетон» и «Бетоника». В 2009 году на эти компании приходилось 48% рынка, в 2010 году – уже 54%. В 2011 году также ожидается 20-процентный прирост рынка и выход производства на уровень 4,2 млн куб. м бетона.

По словам Александра Дубодела, директора по маркетингу ООО «Объединение 45», прошедший год на бетонном рынке Пе-

тербурга прошел достаточно активно. «Можно сказать, что рынок "кипел"», – пояснил эксперт. Появились новые производители, такие как «СЗИСК», «Конкорд», ТД «Евро-Бетон», ушли или свернули свое производство существующие игроки – «Спецстрой», «Лентехстрой», ГК «Талеон», «Техностром». Компания «Петербургский бетон» сменила собственников, а ООО «НордМикс» расширило производственные мощности. Среди «молодых» игроков, активно осваивающих рынок, можно отметить и ООО «Производственное предприятие «Це́мсис», которое в 2010 году произвело около 45 тыс. кубометров бетона.

### Ценовые скачки

Цены на бетон в течение 2009 года снизились примерно на 30-35%. Уже в IV квартале 2009 года они вплотную приблизились к сырьевой себестоимости и достигли своего дна. Во второй половине 2010 года стоимость бетона начала повышаться, что в первую очередь связано с ростом цен на сырье, а также увеличением транспортных тарифов. Александр Дубодел отметил, что цены на бетонорастворные смеси, прежде всего, зависят от стоимости цемента, щебня, песка. «Самый значимый и дорогостоящий материал – это цемент. По прогнозам некоторых аналитиков, цена на него увеличится на 15-20 процентов, соответственно вырастут цены и на товарный бетон», – констатировал эксперт. Он добавил, что пока неизвестно, что будет происходить на рынке песка, так как реализация проекта намывных территорий потребует значительных объемов этого материала и может привести к его дефициту. «Дополнительно замечу, что в кри-

### мнение

**Сергей Китунчев, коммерческий директор ГК «Беатон»:**

➔ – 2010 год прошел на фоне ожидания подъема – для всей строительной отрасли в целом. Буксовавший полтора года рынок показал первые признаки движения вверх. Уже при незначительном росте рынка всплыли проблемы, связанные со всеобщими сокращениями издержек, мелкий производитель сегодня не заинтересован в изменении подхода к контролю качества своего продукта. Для группы компаний «Беатон» этот вопрос стоит на первом плане. Сегодняшний рынок испробуют определять крупные государственные, муниципальные проекты – инфраструктурные, строительные, дорожные. В клиентской базе ЗАО «Беатон» они занимают более 70 процентов. Эти проекты предъявляют высокие требования как к качеству материала, так и самим поставщикам.

зис производителями бетона практически не делались амортизационные отчисления, происходила экономия на модернизации и ремонте оборудования, что также потребует дополнительных средств в 2011 году», – заключил г-н Дубодел.

В свою очередь Дмитрий Карачевцев, директор по продажам бетона компании «Ленстройдеталь», отметил, что в связи с изменениями в 2011 году в области налогообложения и акцизов на топливо цены на бетон вырастут зимой, в предсезонный период (в апреле-мае) и в сентябре.

Самым «модным» и наиболее потребляемым классом бетона был и остается В25. Потребление специальной продукции занимает, как и в докризисный период, незначительную долю в объеме продаж.

«Больше половины всех поставок рынка оттягивает на себя именно марка В25», – отмечает Александр Дубодел. Большие его объемы, в первую очередь, потребляет жилищное строительство. Среди таких проектов можно отметить реализацию таких проектов, как «Северная долина» и «Московская Славянка», в области промышленного девелопмента – строительство заводов ОАО «Силловые машины».

Большие надежды производители бетона связывают и с «возрождением» многих крупных проектов в Петербурге. По мнению Дмитрия Карачевцева, о крупных стройках на этот год пока рано говорить, поскольку ключевые федеральные и городские проекты сейчас завершились или подходят к концу, а новые так и не начали строить.

Среди основных проблем участники рынка бетона отмечают избыток производственных мощностей, который превышает потребности рынка в несколько раз. Специалисты отмечают, что в 2009 году, в отличие от предыдущих годов, когда наблюдался рост, потребители на рынке бетонорастворных смесей на первое место ставили цену, а на второе – показатели качества. Это связано с тем, что многие производители, осуществляя политику тотальной борьбы с издержками, шли на ухудшение качества в угоду более привлекательной цене.

### мнение

**Эдуард Полонуер, директор Ассоциации «Абетон»:**

➔ – Ситуация на рынке товарного бетона начиная примерно с середины 2010 года характеризуется умеренным восстановительным ростом (15-20 процентов за год). В то же время рассчитывать на возвращение докризисного спроса в прежнем объеме в ближайшее время не приходится. (Реальные покупатели жилья по-прежнему страдают от последствий кризиса, а спекулянты ушли на другие рынки.) И хотя ипотека мало-помалу восстанавливается, общую картину «цена – качество» смазывают бюджетные целевые жилищные программы, будущее кото-

рых зависит от весьма противоречивого ценообразования. Положительно скажется ошутимое оживление кредитования крупнейших девелоперов со стороны госбанков, с одной стороны, и разнообразные бюджетные заказы – с другой. В этом смысле инфраструктурные, в основном дорожные, проекты, финансируемые с участием государства, также позволят основным поставщикам бетона рассчитывать на стабильность спроса в 2011 году. С другой стороны, если борьба между ними за заказы не сделает их более мобильными, конкуренцию им могут со-

ставить новые игроки, в том числе и иностранные. В целом, нас ждет дальнейшее обострение конкуренции между крупнейшими поставщиками в силу «ножниц» между спросом и предложением. Мы надеемся, что на этот раз это произойдет не за счет качества. Отметим, что огромный вред продолжает наносить 94-й федеральный закон – точнее, практика его применения, когда минимальная цена «правит бал» на тендерах, а входной контроль качества на стройках практически отсутствует. К тому же, опасность для серьезных заводов состоит

еще и в том, что именно сегодня им приходится вкладываться в энергосбережение, что окончательно добивает маржу. Кстати, снова могут поднять голову те, кто и прежде не страдал от отсутствия системы технологического контроля, а заодно и репутации. Поэтому, в частности, мы рассчитываем, что государство как инициатор принятия федеральных законов № 261 и № 190 окажет реальную, а не декларированную помощь предприятиям в финансировании собственного энергопереоборудования, хотя бы ограничив «тарифные аппетиты» монополистов.


В 2011 году также ожидается 20-процентный прирост рынка и выход производства на уровень 4,2 млн куб. м бетона.

**Александр Дубодел**, директор по маркетингу ООО «Объединение 45»

**3,6 млн куб. м –**

общий объем бетона, произведенного в 2010 году

## Дмитрий Карачевцев: «Рынок бетона готов отреагировать на увеличение инвестиций в строительство»

**Екатерина Костина** / Рынок бетона выходит из кризиса. При этом эксперты отмечают, что объемы производства этого материала определяются темпами развития всей строительной отрасли. 

О тенденциях на рынке бетона мы беседем с Дмитрием Карачевцевым, директором по продажам бетона одного из крупных игроков бетонной отрасли – компании «Ленстройдеталь».

**– Дмитрий Владимирович, действительно ли рынок бетона вырос по сравнению с застойным 2009 годом?**

– Да, прошедший год складывался для производителей бетона более удачно. Увеличение объемов рынка произошло, однако оно не до конца покрыло кризисное падение. Рынок оживает, в результате кризиса произошло некоторое перераспределение долей между игроками, но состав игроков не изменился. Увеличилось количество мелких организаций, и они с удовольствием «проглотили» объемы заказов, от которых отказались крупные игроки в силу нерентабельности.

Однако говорить о том, что рынок бетона ожидает кардинальные положительные изменения, не приходится, так как большого притока инвестиций в строительную отрасль пока нет. Произошел коллапс между бюджетным финансированием и новым строительством. В 2010 году бетонная отрасль выросла в основном благодаря реализации федеральных программ по обеспечению жильем участников ВОВ и военнослужазших. Но больших строек, кроме «Осиновой Роши» и «Московской Славянки», не было. «Охта-центр» так и не начал строиться. Возведение Орловского тоннеля и Пулковского возможно начнется лишь в следующем году. Прошлогодний рост рынка, к сожалению, незначителен для таких крупных организаций, как «Ленстройдеталь», «Объединение 45», «Бетомикс» и других. Цена на бетон, вместе с ростом объемов, немного выросла – средняя цена на марку М 350 составляет 2700 рублей за кубометр, и это позволило производителям бетона оставаться на плаву.

**– Расскажите, как компания «Ленстройдеталь» пережила кризисные моменты?**

– Мы стремились удержать свои позиции на рынке, и нам это удалось – компания «Ленстройдеталь» занимает второе место. В 2010 году мы произвели на 40 тысяч кубометров бетона больше, чем в 2009 году. Итоговый объем составил более 230 кубических метров, это 7,5 процентов от общей доли рынка. Кроме этого, мы производим пятую часть от всего объема бетонных растворов. Конечно, организации с сильной кредитной линией имели больше преимуществ. Компания «Ленстройдеталь» вела достаточно консервативную политику в кризис и не имела тяжелой кредитной нагрузки, это было нашим преимуществом.

Наших производственных ресурсов хватило для стабильной работы в текущей ситуации, поэтому мы не вкладывали больших средств в расширение производственных мощностей. Компания работала с надежными и проверенными клиентами, что позволило нам использовать различные варианты взаиморасчетов. Думаю, выжить нам помог и определенный запас прочности, людских ресурсов и бренда – ведь «Ленстройдеталь» около 35 лет работает на строительном рынке Петербурга.

**– Действительно ли качественным игрокам портят жизнь фирмы-«однодневки», которые за счет снижения качества продукции выходят на рынок?**

– Да, есть большое количество производителей бетона, которые появляются на рынке, а через некоторое время исчезают. Сегодня 10 крупнейших компаний занимают более 70 процентов рынка, остальная доля приходится на 40 организаций, имеющих одну, реже две производственные площадки. Эти организации часто используют при производстве бетона низкокачественные инертные материалы (песок, щебень, цемент),

за счет чего снижают его себестоимость. И таким образом выходят с демпинговыми ценами на рынок. Такие компании могут раз в два года менять свое название из-за долгов и претензий потребителей к качеству бетона. Нашим преимуществом является то, что мы работаем с проверенными, стабильными поставщиками на высококачественных инертных материалах и это позволяет нам быть уверенными в качестве своего товара.

**– Как вы относитесь к мнению экспертов, что в этом году рынок бетонов вырастет примерно на 20 процентов?**

– Думаю, что если не будет очередного кризисного витка, то так и будет. Однако пока не видно крупных строек, которые обеспечат такой рост. Сегодня рынок бетона готов отреагировать на увеличение инвестиций в строительство. Но процесс стабилизации отрасли происходит медленно: ведь никто из строителей не будет вкладывать деньги в возведение объектов, основываясь лишь на своих оборотных средствах. Крупные игроки более чем на 50 процентов уменьшили свои объемы строительства. А мелкие стараются обходиться своими силами и строят один-два объекта в год, но объемов их строительства недостаточно, чтобы обеспечить всех производителей бетона.

**– А как вы относитесь к идее деления территорий под застройку на более мелкие участки и возведения на них мелкими компаниями по одному-два дома?**

– В этом, на мой взгляд, есть плюс. Таким образом минимизируются риски. Но, к сожалению, пока такая схема не работает. Свободных площадей мало – они все раскуплены. А на законодательном уровне передача этих участков пока не организована. Малые компании сегодня могут появиться на рынке лишь как субподрядчики больших организаций. Зачастую фирма, которая занималась, например, отделкой, не имеет производственных мощностей и средств для реализации заявленных проектов.

**– Насколько реальна экспансия компаний из других регионов на рынок бетона? Или это очень локальный рынок?**

– Все возможно, но речь идет о том, какой объем рынка собирается занять новая компания. Малоизвестные компании, образовавшиеся на нашем рынке в период кризиса, уже отщипнули свой кусок. Строителю важно, чтобы производитель находился рядом. В течение дня заказчик может поменять время заказа, что не очень хорошо отражается на производственном процессе. Сегодня не сложно купить маленький завод по производству бетона и выпускать небольшой объем продукции. А вот качественно ли это будет и сколько компания продержится на рынке, это вопрос риторический. Только в 2010 году в черте города работало около 100 производств бетона. К сожалению, в Санкт-Петербурге на данный момент имеющиеся производственные мощности примерно в четыре раза превышают спрос на бетон.



**КОНКУРС «ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР-2011»**

**31 марта** – повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта – **1 апреля**

Основной целью конкурса является

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике.

Конкурс состоится **31 марта 2011 года** в ГОУ «НПО Профессиональный лицей Метрострой».

Генеральный оператор конкурса – **324-99-97**  **ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР**

Награждение победителей конкурса состоится в торжественной обстановке **1 апреля 2011 года в 16:00 во Дворце труда (Белый зал)**

**ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Проект «Регион созидания» | Организатор: ЛенОблСоюзСтрой

Генеральный деловой партнер: **КРЕПС**

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **СТРОЙМАРКЕТ**, **Стройка** группа газет, **ВЕСТНИК** СТРОИТЕЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНИКА

При поддержке: **СТРОИТЕЛИ**, **РЕКОНСТРУКЦИЯ СЕВЕРО-ЗАПАДА**, **АНО ОЛС/СМУС/СМУС**

Генеральный деловой партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **СТРОЙКА**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ****о результатах публичных слушаний**

Приморский район, МО № 70  
31 января 2011 г.

Полное наименование проекта документации: проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Аккуратова, Афонской ул., Поклонногорской ул., Фермским шоссе, в Приморском районе Санкт-Петербурга.

**Организатор подготовки документации: ООО «Эн Си Недвижимость»**

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

– вх. № 26/43 от 19.01.2011 – ТСЖ «СЕВЕРНАЯ КОРОНА» на 1 л.;

– вх. № 35/39 от 20.01.2011 – ГК «КАС-39«АФОНСКАЯ» на 1 л.;

– вх. № 36/9 от 20.01.2011 – ПОО СПб ВОА на 1 л.

В период публичных слушаний по документации с 6 декабря 2010 г. по 20 января 2011 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:  
1.1. Публикация в газете «Строительный еженедельник» от 06.12.2010 № 53(444).

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения.

1.3. Размещение информационного сообщения на официальном сайте администрации Приморского района.

2. Организация экспозиции документации: с 20 декабря 2010 г. по 14 января 2011 г. по адресу: ул. Савушкина, 83, 1-й этаж.

3. Обсуждение документации: 17 января 2011 г., 15.00, ул. Савушкина, 83, зеленый зал.

В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Рыжикова Т.В. Почему паркинг, предлагаемый к размещению на земельном участке 2, рассчитан только на 25 машиномест?

2. Рыжикова Т.В. Где по проекту планировки предусматриваются парковочные места для психоневрологического диспансера?

3. Рыжикова Т.В. Прошу отобразить в проекте парковочные места для психоневрологического диспансера в соответствии с нормативами.

4. Рубина Т.В. Показанные существующие парковочные места возле жилых домов не отражают реальную картину. Они размещены на территории внутриквартальных зеленых насаждений и проездах жилых домов № 36, корп. 5, 6, 7.

5. Калинин С.А. Учтена ли в данном проекте трансформаторная подстанция, расположенная на территории психиатрической больницы?

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Линченко Н.В. Как территория указанного квартала обеспечена парковочными местами? Ответ: Большаков П.С. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга произведен подсчет необходимого числа машиномест для территории указанного квартала из расчета 1 м/м на 80 кв. м площади жилья. Общее необходимое количество парковочных мест – 1106. Предлагается разместить не менее чем на 490 м/м в многоэтажном гараже, реализация которого планируется ООО «ЭнСиСи Недвижимость», 251 м/м в многоэтажном гараже на территории автостоянки, прилегающей к Афонской ул., в случае принятия такого решения Правительством Санкт-Петербурга. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства (паркинга) на земельном участке 2 – 8800 кв. м.

На формируемых земельных участках под существующими жилыми домами спланировано максимальное количество машиномест с учетом сохранения существующих зеленых насаждений. ТСЖ могут принять решение о формировании на территориях жилых домов дополнительных парковочных мест вместо части зеленых насаждений. При этом на текущий момент времени весь необходимый объем парковочных мест обеспечен по потребностям квартала на стоянках (многоэтажных гаражах-спутниках) в границах квартала в соответствии с проектом планировки. Данное решение согласовано КГА.

2. Линченко Н.В. Какое точное число гаражей попадает под пятно застройки, а какое остается? Делали ли вы инвентаризацию гаражей боксового типа? Ответ: Большаков П.С. По предварительной информации 156 гаражей попадает под пятно застройки. Точное число гаражей будет известно после завершения инвентаризации ГУП «ГУИОН».

3. Линченко Н.В. Территория жилого дома, расположенного на смежном земельном участке по адресу: Фермское шоссе, 32, лит. А, формируется без учета дворовой территории. Почему принято такое решение? Ответ: Свинолобов А.В. Данная территория не является территорией жилого дома. Участок, который в свое время выделялся под строительство жилого дома, имел подковообразную форму. Проектировщик осуществлял разработку проектной документации на основании исходных данных, выданных КЗРИЗ и КГА. Часть внутридворовой территории является городской территорией. Данная территория имеет охранный статус КГИОП. Представленное на рассмотрение решение по межеванию территории согласовано со стороны КЗРИЗ, КГА, КГИОП.

4. Линченко Н.В. Как будут соблюдены права владельцев гаражей, которые попадают под пятно застройки? Ответ: Свинолобов А.В. Решение имущественно-правовых вопросов будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством, и в частности постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 732 и от 16.09.2010 № 1234.

5. Линченко Н.В. Инвестору необходимо более тесно общаться с владельцами гаражей, попадающих под пятно застройки, по вопросу решения имущественно-правовых вопросов. Права граждан должны быть реализованы в соответствии с постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 732 и от 16.09.2010 № 1234 в полном объеме. Ответ: Свинолобов А.В. Мы учтем данное замечание.

6. Представитель общественности: Часть гаражей имеют общие стены и делаются на две половины. Почему принято такое проектное решение? Ответ: Свинолобов А.В. Многоэтажный гараж будет рассчитан не менее чем на 490 м/м. Вопросы затрагивания гаражей соседнего участка является техническим. Будет решен на этапе рабочего проектирования. Мы готовы решать вопросы в конструктивном диалоге.

7. Представитель общественности: Почему предлагаемый к размещению паркинг рассчитан на 490 м/м? Ответ: Свинолобов А.В. Многоэтажный гараж рассчитан на 490 м/м,

в пояснительной записке ППТ указана максимально возможная вместимость многоэтажного гаража для проведения рыночной оценки. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 табл. 7.1.1 и ст. 7.1.12, п. 3, санитарный разрыв до жилых домов определен в 50 м, а размещение многоэтажных гаражей более 500 м/м рекомендовано в производственных зонах. Это ограничение определено Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, действующим градостроительным законодательством. Больше 500 м/м в данной зоне паркинг быть не может.

8. Представитель общественности: Какой будет паркинг? Ответ: Свинолобов А.В. Проектируется неотапливаемый, закрытый многоэтажный гараж.

9. Рубина Т.В., директор психиатрической больницы Сворцова-Степанова: Возможно ли предусмотреть в данном проекте парковочные места для обеспечения потребностей «стихийного» рынка у ж/д станции Удельная? В настоящее время парковка автомобильного транспорта осуществляется на прилегающей к больнице территории хаотично, мешает проезду спецтранспорта. Ответ: Свинолобов А.В. Согласно планируемому градостроительным преобразованиям данный «стихийный» рынок будет ликвидирован в рамках развития улично-дорожной сети Санкт-Петербурга.

10. Томила Л.М. Проектное решение территории квартала в представленном виде ухудшит условия проживания граждан и усилит социальную напряженность. Ответ: Свинолобов А.В. Представленное проектное решение согласовано с отраслевыми органами государственной власти в установленном порядке

11. Рыжикова Т.В. Поясните ситуацию с красными линиями, секущими строения, и связанными с этим имущественно-правовыми вопросами. Ответ: Свинолобов А.В. Объекты недвижимости, попадающие в зоны развития улично-дорожной сети, будут изыматься под государственные нужды в соответствии с действующим законодательством. Основанием для этого служат утвержденные красные линии, а также данные Генерального плана и ПЗИЗ, где установлены границы развития улично-дорожной сети

12. Томила Л.М. Какая санитарно-защитная зона у предлагаемого к размещению паркинга? Ответ: Свинолобов А.В. В соответствии с нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, пункт 7.1.12, табл. 7.1.1, планируемый объект должен располагаться от жилых домов на расстоянии не менее 50 м. При этом по расчету санитарный разрыв может быть 35 м – что отражено в экспертном заключении СЭС. В данном решении расстояние до ближайшего угла ближайшего жилого дома составляет около 70 м.

13. Калинин С.А. Выступ крыльца 35-го корпуса учтен в проекте? Ответ: Большаков П.С. Проектировщик осуществлял разработку проектной документации на основании исходных данных, выданных КЗРИЗ и КГА. Представленное на рассмотрение решение по межеванию территории согласовано со стороны КЗРИЗ.

14. Глущенко О.И. Как в проекте планировки отражена ситуация с обеспечением жителей квартала детским дошкольным учреждением и образовательной школой? Почему на месте планируемого паркинга нельзя построить детский сад? Ранее при проектировании жилого дома по адресу: Фермское шоссе, 32, лит. А, земельный участок, на котором планируется разместить паркинг, резервировался для размещения детского образовательного учреждения. Ответ: Большаков П.С. По вопросу отсутствия возможности размещения в квартале ДДУ: Согласно представленным в проекте расчетам объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, размещение школы и ДДУ на территории проектирования в рамках проведенного анализа возможностей планировочного развития территории не представляется возможным, поскольку потенциально возможные земельные участки для размещения данных объектов находятся в территориальной функциональной зоне ТД2-2, регламентом которой не предусмотрено размещение объектов дошкольного образования. Кроме того, основным фактором, определяющим невозможность размещения социальных объектов, является наличие санитарных разрывов до объектов транспортной инфраструктуры.

ДДУ, находящиеся в Приморском районе, расположены в соответствии с утвержденным ППТ и ПМ на территории в границах ул. Аккуратова, Фермского шоссе, ул. Шарова, 3-й линией 1-й половины. ДДУ № 25 – Новоколомьянский пр., 3, лит. А; ДДУ на ул. Щербанова, 18; ДДУ № 9 – ул. Репищева, 17, корп. 2. Размещение ДДУ, способного обеспечить рассматриваемый квартал и прилегающие территории, застроенные жилыми домами – является территорией, расположенная юго-западнее пересечения Вербной ул. и Афонской ул., площадь земельного участка 1,77 га, зона жилая, позволяющая размещать ДДУ. Также размещение ДДУ возможно на территории специальной образовательной школы № 1 по адресу: ул. Аккуратова, 11, в случае корректировки территориальной зоны и преобразования существующего объекта.

15. ТСЖ «СЕВЕРНАЯ КОРОНА» вх. № 26/43 от 19.01.2011.

1) В соответствии с п. 1 ст. 13 гл. 5 ПЗЗ публичные слушания проводятся в целях предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям объектов в результате осуществления предлагаемых разработчиком решений ППТ. В данном случае прямой ущерб может быть нанесен жителям комплекса «Северная корона», т. к. разработчик размещает проезд к планируемому паркингу и часть его конструкций на территории, отведенной по инвестиционному договору под благоустройство нашего дома, на которой оборудованы крытые стоянки (каркас из металлоконструкций на заглубленном фундаменте, навесы, дренаж территории, мощение дорожной усиленной плиткой).

2) Внутриквартальный проезд к тротуару между домами по Фермскому шоссе, 32 и 36, корп. 5, 6, 7, выполнен в 2010 г. за счет средств МС МО № 70 и администрации Приморского района, сумма составила 3 млн рублей из бюджетов разных уровней. Разработчик предлагает этот проезд ликвидировать и перенести на несколько метров, а значит зарыть в землю 3 млн рублей и потратить еще столько же на новый проезд. Вряд ли жители квартала будут рады такому рачительному расходованию городских денег, особенно в предвыборные годы.

3) При формировании земельных участков для жилых домов по Фермскому шоссе, 32, корп. 5, 6, 7 и 36, корп. 27 в процессе разработки ППТ грубейшим образом нарушены требования градостроительных регламентов (ПЗЗ, гл. 1, ст. 1, п. 3) в части минимальной площади участков, коэффициента использования территории (1,7 для среднеэтажной и 2,3 для многоэтажной застройки) и минимальной доли озеленения. Мало того, что существующая ситуация с трудом соответствует регламенту, – разработчик предлагает снести многолетние зеленые насаждения

и устроить парковочные места на нынешних газонах и проездах у домов 36, корп. 5, 6, 7, что, впрочем, не решит проблемы парковок, а лишь ухудшит условия проживания и усилит социальную напряженность.

4) Расчеты технико-экономических показателей квартала и потребности в объектах социально-бытового обслуживания в данном ППТ не только выполнены с грубыми нарушениями, но и сфальсифицированы. Так, существенно занижена численность населения в жилом доме № 32 по Фермскому шоссе. В настоящий момент дом заселен на 75%, всего в доме 725 квартир общей площадью более 48 000 кв. м и встроенных помещений до 6000 кв. м. Расчетная численность жителей при полном заселении составит более 2650 чел., сегодня в доме проживает 2000 человек, а не 350, как написано в ППТ. Разработчик показывает общую численность жителей всех домов 2900 чел., что явно противоречит действительности и возможности развития квартала. Искажение численности населения привело к существенному занижению показателя потребности в парковочных местах и объектах соцкультбыта. При полном отсутствии таких объектов в проектируемом квартале, разработчик ссылается на возможность размещения детей в школах и ДДУ соседнего Выборгского района. Анализ заполняемости указанных образовательных учреждений разработчиком не выполнен, а по данным отдела образования Выборгского района мест в детских садах в районе метро «Удельная» не хватает катастрофически. При этом по адресам, указанным в ППТ по Выборгскому району (пр. Энгельса, 74 и Ярославский пр., 42), школа и детский сад отсутствуют. Расстояние от Фермского шоссе до ближайшей школы на пр. Энгельса составляет более 1000 м (по норме не более 750 м), а все ДДУ в районе метро «Удельная» находятся на расстоянии 650-700 м (по норме не более 300 м).

Самое главное в этом вопросе – все эти учреждения находятся за железнодорожным переездом ж/д станции Удельная Октябрьской железной дороги, по которому 4 раза в день проезжает международный экспресс «Аллегро», а также другие пассажирские и грузовые составы.

5) Разработчик планирует на месте существующих боксовых гаражей, отрезав часть территории у жилого дома № 32 по Фермскому шоссе, практически под окнами жилого дома, разместить многоэтажный паркинг на 498 мест, что категорически противоречит градостроительным нормам. В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (см. таблицу 10\*, п. 4) гаражи и стоянки открытого типа вместимостью более 300 м/мест следует размещать вне жилых районов на производственной территории.

6) Проектом планировки не предусмотрены гостевые парковки для посетителей психоневрологического диспансера по Фермскому шоссе, 34. Разработчик предлагает посетителям колесить по внутриквартальным проездам и придомовым территориям в поисках места для машины, что еще больше усугубит транспортную проблему в тесном квартале.

Выводы:

1) Отсутствие в ППТ должного анализа, расчета и предложений по объектам социально-бытового назначения, абсолютно непропорциональные решения по обеспечению местами для хранения автомашин, несоответствие сформированных участков градостроительным регламентам нарушают положения ПЗЗ, обязательные требования Инструкции о порядке разработки, составе и содержании ППТ (распоряжение от 22.05.2006 № 515). В связи с этим заключение КГА от 24.11.2010 № 1-4-08577/2 о соответствии документации по планировке территории Градостроительному кодексу и ПЗЗ следует признать аннулированным и отправить ППТ на доработку.

2) Разработчику представить в администрацию Приморского района и в КГА обоснование, анализ и предложения по размещению объектов соцкультбыта и парковочных мест в соответствии с градостроительными нормами.

3) Разработчику признать неосуществимой реализацию решения о строительстве паркинга на 498 мест на предлагаемом участке. В связи с острой нехваткой ДДУ, данную территорию зарезервировать под строительство детского сада, как предполагалось ранее по Генеральному плану Санкт-Петербурга до 2005 года, а паркинг построит компания – победитель конкурса по продаже более 500 мест под строительство паркингов. Тем более, что одно из мест попало в перечень (участок 1 (юго-восточное дома № 22, лит. А, по Фермскому шоссе)) прямо в квартале у домов компании «ЭнСиСи Недвижимость».

4) Согласно п. 13 ст. 46 исполнительные власти имеют право, обязаны и могут принять решение об отклонении документации от утверждения и направить ее на доработку. В связи с этим, в случае игнорирования обоснованного требования жителей квартала об отклонении представленных материалов ППТ, инициативная группа в соответствии с законодательством будет отстаивать свои права и интересы в судебном порядке и в прокуратуре. В том числе с требованием проведения расследования в соответствии со ст. 8 ГК и Законом о противодействии коррупции в части принятия решения в интересах частных лиц ООО «ЭнСиСи Недвижимость» и ущемления интересов жителей квартала 10А, которые пострадают в результате реализации ППТ.

Ответ: Большаков П.С. По п. 1, 2. Существующий внутриквартальный проезд между домами по Фермскому шоссе, 32 и 36, корп. 5, 6, 7 не соответствует существующим нормативам (СНиП 2.07.01-89, ТСН 30-305-2002) и требованиям пожарной безопасности. Ширина существующего проезда составляет на разных участках от 3 до 5 м, что, помимо прочего, затрудняет проезд к жилым домам специальной техники – пожарных машин, машин скорой помощи, иной крупногабаритной обслуживающей техники. Проектом планировки предусмотрена корректировка параметров и положения данного внутриквартального проезда, расширение его до 7 м в соответствии с нормативными требованиями. Решение, отраженное в документации по планировке, согласовано транспортным отделом Комитета по градостроительству, Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству. Кроме того, следует отметить, что данное решение по организации нормального полноценного проезда никаким образом не может ущемлять интересы жителей квартала, учитывая и тот факт, что для организации проезда используется исключительно городская территория. Корректировка границ существующих участков, правообладателем которых являются Санкт-Петербург, согласована с Комитетом по управлению городским имуществом.

По п. 3. Коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на территории земельного участка к площади земельного участка. Уста-

навливаются следующие предельные максимальные значения коэффициента использования территории: для участков среднетэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей – 1,7;

для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше – 2,3.

В рамках подготовки документации по планировке территории ООО «Первая инженеринговая компания» были сформированы земельные участки для всех объектов капитального строительства. По жилым домам по Фермскому шоссе сообщаем:

Фермское шоссе, к. 27:

площадь жилого дома – 4 171, 6 кв. м;

площадь сформированного земельного участка – 3868 кв. м.

Коэффициент использования территории соответствует и является ниже максимально установленного значения. Нормы озеленения соответствуют: норматив – 959,5 кв. м, фактический объем озеленения – 2317 кв. м. Фермское шоссе, к. 6:

площадь жилого дома – 4127 кв. м;

площадь сформированного земельного участка – 3647 кв. м.

Коэффициент использования территории соответствует и является ниже максимально установленного значения. Нормы озеленения соответствуют: норматив – 949,2 кв. м, фактический объем озеленения – 2051 кв. м. Фермское шоссе, к. 5:

площадь жилого дома – 4170 кв. м;

площадь сформированного земельного участка – 3993 кв. м.

Коэффициент использования территории соответствует и является ниже максимально установленного значения. Нормы озеленения соответствуют: норматив – 959,1 кв. м, фактический объем озеленения – 2413 кв. м.

Фермское шоссе, к. 7:

площадь жилого дома – 16 845 кв. м;

площадь существующего участка (границы не менялись) – 8734 кв. м.

Коэффициент использования территории соответствует и является ниже максимально установленного значения.

Требуемый с соответствии с нормативами объем озеленения – 3874 кв. м. Фактический – 2911 кв. м. При этом в рамках разработки документации, границы участка и его площадь не менялись. Улучшить показатель по озеленению не представляется возможным в сложившейся застройке.

Фермское шоссе, 32:

площадь жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями – 53 093 кв. м, из них площадь квартир – 46 745 кв. м;

площадь выделенного городом и принадлежащего городу земельного участка до разработки проекта планировки и проекта межевания – 20 260 кв. м;

площадь сформированного земельного участка – 18 500 кв. м.

Норматив по обеспечению озеленением земельного участка – 10 751 кв. м. Возможный объем озеленения – 8776 кв. м. Фактический объем озеленения – значительно меньше потенциально возможного – территория участка практически полностью заасфальтирована и выложена тротуарной плиткой, организованы автомобильные стоянки.

Общая площадь озеленения на квартал составляет по участкам под жилыми домами – 18 468 кв. м, на иной территории – 125 912 кв. м.

Строительств и впоследствии ТСЖ с момента завершения строительства жилого дома по адресу: Фермское шоссе, 32 до сих пор не удосужились оформить права на выделенный земельный участок, правообладателем которого в настоящее время является город Санкт-Петербург, с которым в лице КУГИ согласованы все вопросы по реформированию границ участка. Есть основания полагать в случае наличия возможности формирования земельного участка в соответствии с коэффициентом – застройщик или организованное им ТСЖ могли бы сделать это, объект введен в эксплуатацию достаточно давно. При этом также следует заметить, что расхождения с коэффициентом использования участка в данный момент незначительны, однако если ТСЖ и дальше не предпримет действий по оформлению прав за земельный участок, указанные расхождения могут увеличиться.

Касательно вопроса организации дополнительных парковочных мест на внутриквартальной территории – замечание учтено. Парковочные места на существующих участках отсутствуют. При этом необходимо отметить, что квартал полностью обеспечен требуемым в соответствии с нормативами количеством парковочных мест, в том числе за счет планируемого к строительству объекта транспортной инфраструктуры.

По п. 4. Расчет жителей в квартале по всем объектам жилого назначения выполнялся путем деления общей жилой площади по объектам на коэффициент обеспечения жильем, установленный в размере 30 кв. м на одного жителя. Кроме того, общее количество жителей принималось с запасом.

Приложение 1 к Закону Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 12 мая 2008 г. № 274-44, п. 2.2.3 Жилищный фонд п. 1 норма 28 м<sup>2</sup>/чел – на момент принятия Закона и на 2025 год – 35 м<sup>2</sup>/чел, методом экстраполяции на 2010 год ориентировочная площадь обеспечения жильем на 1 человека должна составить около 30 м. Кроме того, ТСН 30-305-2002 Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга п. 5.14 норматив 30 кв.м/чел. Информация по площадям квартир жилых объектов получена от ТСЖ «Северная корона» от 13 апреля 2009 г. и Комитета по здравоохранению от 06.04.2009 (по жилым домам, находящимся на балансе психиатрической больницы). В соответствии с представленными ТСЖ «Северная корона» данными, на 2009 год в доме проживало 350 чел. ТСЖ «Северная корона» в течение срока разработки ППТ и ПМ с момента официального запроса больше ни разу не предоставляла никаких предложений и замечаний для учета в ППТ. Общая площадь квартир в доме по данным ТСЖ около 46 000 кв. м. В соответствии с Законом СПб «О Генеральном плане развития Санкт-Петербурга» на прошедший 2010 год предусматривается норма по обеспечению жильем – 30 кв. м. на человека. На этом основании производился расчет. В Пояснительной записке проекта планировки указано: «Дом № 32 по Фермскому шоссе предполагается вместимостью 740 квартир, однако на данный момент заселен лишь 350 жителями. (...) В связи с данной ситуацией было

принято решение произвести расчет жителей квартала (включая дом № 32), исходя из жилищной обеспеченности 30 кв. м на человека». Информация о проживающих в доме 32 на 2009 год 350 жителей никакого отношения к расчету общего количества жителей не имеет! Площадь жилья в квартале составляет: по домам, находящимся на балансе больницы, Фермское шоссе, 5, 6, 27 – 12 467 кв. м; Фермское шоссе, 7 – 16 845 кв. м; Фермское шоссе, 32 – 46 745 кв. м.

Общая площадь жилья в квартале составляет 88 534 кв. м, рассчитанная с запасом в связи с отсутствием официальных данных от д. 7 д. находится на балансе ТСЖ – информация запрашивалась, но ответа ТСЖ не представило, поэтому было принято рассчитать площадь, исходя из площади застройки и высотности дома с запасом.

В Генеральном плане Санкт-Петербурга указана нормативная обеспеченность жильем по годам. Расчетное количество жителей по материалам проекта планировки – 2951 человек.

Расчет мест для обеспечения объектами социального назначения производился, исходя из количества жителей в квартале – 2951 человек. Согласно представленным в проекте расчетам объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, размещение школы и ДДУ на территории проектирования в рамках проведенного анализа возможностей планировочного развития территории не представляется возможным, поскольку потенциально возможные земельные участки для размещения данных объектов находятся в территориальной функциональной зоне ТД-2, регламентом которой не предусмотрено размещение объектов дошкольного образования. Кроме того, основным фактором, определяющим невозможность размещения социальных объектов, является наличие санитарных разрывов от объектов транспортной инфраструктуры.

ДДУ, находящиеся в Приморском районе, расположены: в соответствии с утвержденным ППТ и ПМ на территории в границах ул. Аккуратова, Фермского шоссе, ул. Шарова, 3-й линии 1-й половины; ДДУ № 25 – Новоколомяжский пр., 3, лит. А; ДДУ на ул. Щербакова, 18; ДДУ № 9 – ул. Репищева, 17, корп. 2. Размещение ДДУ, способного обеспечить рассматриваемый квартал и прилегающие территории, застроенные жилыми домами, – является территория расположенная юго-западнее пересечения Вербной ул. и Афонской ул. – площадь земельного участка 1,77 га, зона жилая – позволяющая размещать ДДУ.

Также размещение ДДУ возможно на территории специальной образовательной школы № 1 по адресу: ул. Аккуратова, 11, в случае корректировки территориальной зоны и преобразования существующего объекта. По п. 5. Размещение объекта транспортной инфраструктуры – многоэтажного гаража вместимостью 490 машиномест – планируется на предоставленном Правительством Санкт-Петербурга земельном участке по адресу: ул. Аккуратова, уч. 1, северо-восточное пересечения с Афонской ул. Имущественные вопросы с владельцами гаражей будут решаться в соответствии с действующим законодательством. Территория участка для строительства многоэтажного гаража образована на землях, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, и никаким образом не относится к территории, на которой находится д. 32. Незначительная часть территории, на которой находится д. 32, была выделена в красные линии с целью образования внутриквартального проезда, наличие которого продиктовано нормативными требованиями по планировке территорий. Кроме того, как неоднократно уточнялось выше, – ни застройщик, ни ТСЖ дома 32 по Фермскому шоссе не являются собственниками земли в квартале. Вопросы реформирования границ согласованы с правообладателем – городом Санкт-Петербургом в лице Комитета по управлению городским имуществом с приложением схемы данных границ!

В соответствии с требованиями СНИП санитарный разрыв от многоэтажного гаража свыше 300 машиномест до объектов жилого назначения составляет 50 м. Данный объект транспортной инфраструктуры возможно разместить в жилом квартале. До ближайшего угла жилого дома 32 расстояние от планируемого объекта составляет около 70 м. Таким образом, выдерживаются все нормативные требования. Кроме того, документация согласована с контролирующими органами – Роспотребнадзором, СЭС, Комитетом по градостроительству и архитектуре. По п. 6. Замечание учтено. В проектные материалы внесена корректировка в части выделения парковочных мест для психоневрологического диспансера. Материалы направлены в КГА и приняты к рассмотрению и будут утверждены Распоряжением КГА о направлении ППТ и ПМ на утверждение Правительством.

16. ГК «КАС-39 «АФОНСКАЯ», вх. № 35/39 от 20.01.2011. В проекте планировки квартала, представленном к слушаниям, основное внимание было уделено участку 3, для которого было определено функциональное назначение – размещение многоэтажного паркинга. При определении функционального назначения участка, на наш взгляд, не были учтены:

потребности населения, проживающего в данном квартале, по обеспечению детскими дошкольными учреждениями; выбор в качестве функционального назначения участка размещения паркинга сделан, исходя из актуальности вопроса без контакта с администрациями существующих гаражных стоянок боксового типа. Вариантов проектов размещения паркинга, примерной оценки стоимости машиноместа представлено не было. Из этого можно сделать вывод, что строительство паркинга планируется для абстрактного пользователя только на основе коммерческих интересов организации – разработчика плана и значительная часть автомашин, размещенных в настоящее время в гаражах, имеет большую степень вероятности занять место не в данном паркинге, а на иных территориях и ухудшить имеющуюся ситуацию. Нормативная база в настоящее время не обеспечивает в полной мере защиты прав владельцев гаражей боксового типа. Для реально го улучшения ситуации с размещением автомашин необходима детальная проработка возможных вариантов решения имущественно-правовых вопросов с собственниками гаражей и предоставлении взамен уничтожаемой собственности машиномест в планируемом паркинге на безвозмездной основе, или по себестоимости с зачетом рыночной стоимости сносимого бокса с расходом платежа. Планируемое размещение паркинга на участке 3 предполагает уничтожение нескольких боксов на участке 2, который занимает в настоящее время наш кооператив. Прошу уточнить правомерность нарушения границ участка 2. Ширина участка для организации автомобильного проезда между автошколею и участком 2 в границах участков, определенных действующим кадастровым планом, в на-

стоящее время недостаточна. Прошу учесть настоящие замечания и рекомендовать организации произвести доработку проекта планировки указанного участка. Ответ: Большаков П.С. По вопросу отсутствия возможности размещения в квартале ДДУ. Согласно представленным в проекте расчетам объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, размещение школы и ДДУ на территории проектирования в рамках проведенного анализа возможностей планировочного развития территории не представляется возможным, поскольку потенциально возможные земельные участки для размещения данных объектов находятся в территориальной функциональной зоне ТД-2, регламентом которой не предусмотрено размещение объектов дошкольного образования. Кроме того, основным фактором, определяющим невозможность размещения социальных объектов, является наличие санитарных разрывов от объектов транспортной инфраструктуры.

ДДУ, находящиеся в Приморском районе, расположены: в соответствии с утвержденным ППТ и ПМ на территории в границах ул. Аккуратова, Фермского шоссе, ул. Шарова, 3-й линии 1-й половины; ДДУ № 25 – Новоколомяжский пр., 3, лит. А; ДДУ на ул. Щербакова, 18; ДДУ № 9 – ул. Репищева, 17, корп. 2. Размещение ДДУ, способного обеспечить рассматриваемый квартал и прилегающие территории, застроенные жилыми домами, – является территория расположенная юго-западнее пересечения Вербной ул. и Афонской ул. – площадь земельного участка 1,77 га, зона жилая – позволяющая размещать ДДУ. Также размещение ДДУ возможно на территории специальной образовательной школы № 1 по адресу: ул. Аккуратова, 11, в случае корректировки территориальной зоны и преобразования существующего объекта. ООО «ЭнСиСи Недвижимость» готово в конструктивном диалоге решать возникающие имущественно-правовые вопросы с владельцами гаражей боксов.

Решение имущественно-правовых вопросов будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством, и в частности постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 732 и от 16.09.2010 № 1234. Вопросы затрагивания гаражей соседнего участка является техническим. Будет решаться на этапе рабочего проектирования. Ширина проезда между автошколею и участком 2 соответствует действующим нормативам. 17. ООО СПб ВОА вх. № 36/9 от 20.01.2011.

1) В случае строительства многоэтажного паркинга в инвестиционные условия внести пункт о решении имущественно-правовых вопросов с владельцами гаражей боксов, фактически расположенных на данном земельном участке, согласно постановлениям Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 732 и от 16.09.2010 № 1234. 2) Внести пункт об обязательном обеспечении владельцев гаражей местами для хранения автомобилей в строящемся многоэтажном паркинге и только в случае их отказа компенсировать стоимость сносимых гаражей боксов. Ответ: Свинолов А.В. Решение имущественно-правовых вопросов будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством и в частности постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 732 и от 16.09.2010 № 1234.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Считать публичные слушания по документации: проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Аккуратова, Афонской ул., Поклонногорской ул., Фермским шоссе, в Приморском районе Санкт-Петербурга, состоявшимися. Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Аккуратова, Афонской ул., Поклонногорской ул., Фермским шоссе, в Приморском районе Санкт-Петербурга необходимо повторно рассмотреть в Комитете по градостроительству и архитектуре с учетом представленных изменений по замечаниям и предложениям, поступившим в период проведения публичных слушаний.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Выборгский район, МО Светлановское  
1 февраля 2011 г.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Богатырским пр., Светлановской пл., пр. Энгельса, Ланским шоссе, железнодорожной веткой Выборгского направления Октябрьской железной дороги, в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: Комитет по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступило. В период публичных слушаний по документации с 20.12.2010 по 28.01.2011 проведено: 1. Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Публикация: 20 декабря 2010 г. в газете «Строительный Еженедельник» № 55(445). 1.2. Другие способы информирования: – размещение объявления на сайте администрации Выборгского района; – адресная рассылка информационного сообщения в соответствии с п. 3 ст. 9 Закона Санкт-Петербурга от 05.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

– уведомление представителей общественности и организаций. 2. Организация экспозиции документации: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, в здании администрации Выборгского района, 4-й этаж, около каб. 414 (409), с 30.12.2010 по 24.01.2011.

3. Обсуждение документации: 24 января 2011 г. в 15.00 по адресу: Б. Сампсониевский пр., 86, актовй зал. В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения: 1. Площадь земельного участка по адресу: Железнодорожный пер., 9, лит. П составляет 2959 кв. м. В соответствии с требованиями нормативных документов для ДДУ на 75 мест необходим земельный участок площадью 3000 кв. м.

Перечень отклоненных замечаний и предложений: не имеется. Выводы по результатам публичных слушаний: Публичные слушания проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Богатырским пр.,

Светлановской пл., пр. Энгельса, Ланским шоссе, железнодорожной веткой Выборгского направления Октябрьской железной дороги, в Выборгском районе Санкт-Петербурга признаны состоявшимися.

Процедура информирования населения произведена согласно действующему законодательству. До граждан, присутствовавших на публичных слушаниях, в соответствии с действующим законодательством, доведены основные положения документации по планировке территории. Письменные обращения граждан в течение 4 дней со дня проведения публичных слушаний не поступили.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Колпинский район, МО пос. Металлострой  
2 февраля 2011 г.

Полное наименование проекта документации: проект планировки и проект межевания в границах территории, ограниченной Северным проездом, Ефремовским проездом, дорогой на Металлострой, Центральным проездом, в Колпинском районе.

Организатор подготовки документации: ООО «Георг Наст». Адрес: 194100, Санкт-Петербург, ул. Грибалева, 12, пом. 2Н.

Проектная организация: ООО «ИКЦ «Советник». Адрес: 197101, Санкт-Петербург, ул. Мира, 3.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступило. В период публичных слушаний по документации с 29.12.2010 по 27.01.2011 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний в газете «Невское время» от 29.12.2010 № 236(4741).

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения письмом от 14.01.2011 № 30-47/11.

2. Организация экспозиции документации: с 14.01.2011 до 27.01.2011 по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда, 5/4.

3. Обсуждение документации состоялось 27.01.2011 в 17.00 по адресу: г. Колпино, ул. Урицкого, 1. В ходе обсуждений обоснованных замечаний и предложений не поступило.

Выводы по результатам публичных слушаний: Проект планировки и проект межевания в границах территории, ограниченной Северным проездом, Ефремовским проездом, дорогой на Металлострой, Центральным проездом, в Колпинском районе согласовать.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Курортный район, МО пос. Белоостров  
4 февраля 2011 г.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Лобачика, Вокзальной ул., Речной ул. и Александровским шоссе, в пос. Белоостров.

Организатор подготовки документации: Комитет по градостроительству и архитектуре.

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: письменных замечаний и предложений в ходе публичных слушаний по проекту документации в администрацию Курортного района не поступило.

В период публичных слушаний по документации с 20 декабря 2010 г. по 24 января 2011 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц: 1.1. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Строительный еженедельник» № 55(446) от 20.12.2010.

1.2. Другие способы информирования: адресная рассылка: МО пос. Белоостров, депутату Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председателю Комитета по градостроительству и архитектуре.

2. Организация экспозиции документации: с 11 января 2011 г. по 24 января 2011 г. по адресу: Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Восточная ул., 11, в помещении муниципального образования пос. Белоостров.

3. Обсуждение документации: Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Восточная ул., 11, в помещении муниципального образования пос. Белоостров 24 января 2011 г. в 17.00.

В ходе публичных слушаний по документации по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Золотницкая Н.Т. (районный архитектор): Рассмотреть возможность размещения установленных МО объектов (детской, спортивной площадок и площадки для мусоросборника) в смежном свободном от застройки квартале.

2. Скворцов А.Н. (заместитель главы администрации): Из доклада следует, что водоснабжение рассматриваемой территории предусмотрено от существующего водопровода с подключением к скважине, находящейся в ведении ОАО «РЖД» и расположенной на территории данного ведомства. Необходимо уточнить точку подключения к сетям водоснабжения, т. к. территория, на которой расположена скважина, попадает под строительство автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр».

Перечень отклоненных замечаний и предложений: 1. Майстренко Е.Н. (глава МО): На рассматриваемой территории расположена детская площадка, оборудована спортивная площадка с искусственным покрытием, асфальтированная площадка для мусоросборника. Работы по оборудованию площадок проведены за счет бюджета МО и при непосредственном участии жителей поселка Белоостров. В ППТ и ПМТ указанные площадки не учтены. Основание для отклонения: Никитина Е.Г. (представитель ГУ НИПЦ Генплана СПб): Данные объекты не прошли кадастровый учет и не учтены в ППТ и ПМТ.

Выводы по результатам публичных слушаний: 1. Публичные слушания Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Лобачика, Вокзальной ул., Речной ул. и Александровским шоссе, в пос. Белоостров считать состоявшимися. 2. МО пос. Белоостров запросить Комитет по градостроительству и архитектуре о возможном размещении на незастроенной территории смежного квартала (восточнее рассматриваемой территории) нормативных элементов благоустройства для жителей прилегающих кварталов: детскую, спортивную площадку и площадку для мусоросборника для последующего проведения их кадастрового учета.

#### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1408 от 19.10.2010

**О проектировании и реконструкции здания по адресу: Фрунзенский район, Тамбовская ул., 10, лит. А, под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (офисный центр)**

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

1. Установить Инвестору условия при проектировании и реконструкции здания по адресу: Фрунзенский район, Тамбовская ул., 10, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 267 кв. м, кадастровый номер 78:13:7309:25, по адресу: Фрунзенский район, Тамбовская ул., 10, лит. А, в существующих габаритах (далее – объект), под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (офисный центр), согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом (далее – Комитет):

2.1. В установленном порядке расторгнуть имеющиеся договоры аренды.

2.2. В месячный срок заключить с Инвестором после реализации пункта 2.1 постановления инвестиционный договор, предусмотрев обязательство Комитета обеспечить допуск Инвестора к объекту без наделения Инвестора правами владения и (или) пользования объектом, в целях обеспечения Инвестором проектирования и реконструкции объекта под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (офисный центр) (далее – Договор), на условиях согласно приложению.

2.3. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и реконструкции объекта под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (офисный центр), включая раздел о досрочном расторжении Договора.

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

3. 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

#### Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2010 № 1408

##### ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и реконструкции здания, расположенного на земельном участке по адресу: Фрунзенский район, Тамбовская ул., 10, лит. А, под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (офисный центр)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Консул» в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 10 400 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»

при проектировании и реконструкции здания по адресу: Фрунзенский район, Тамбовская ул., 10, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 267 кв. м, кадастровый номер 78:13:7309:25, по адресу: Фрунзенский район, Тамбовская ул., 10, лит. А, в существующих габаритах (далее – объект), под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (офисный центр).

2. Установление сроков проектирования и реконструкции объекта:

окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; начало реконструкции объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание реконструкции объекта – в течение 21 месяца со дня вступления постановления в силу.

#### ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1733 от 21.12.2010

**О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Петроградский район, Южная дор., участок 1 (западнее дома 21, лит. Ш, по Крестовскому пр.)**

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Предприятие Диапазон» (далее – ООО «Предприятие Диапазон») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ООО «Предприятие Диапазон» на земельном участке площадью 15 983 кв. м, кадастровый номер 78:7:3215Б:9, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Петроградский район, Южная дор., участок 1 (западнее дома 21, лит. Ш, по Крестовскому пр.), в целях определения возможности размещения крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (теннисный центр) в соответствии с утвержденным режимом использования земельного участка.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

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

2.2. В случае уклонения ООО «Предприятие Диапазон» 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**

№ 65 от 20.01.2011

**О размещении газорегуляторного пункта по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, Приозерское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Крутой ул.) в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»**

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.06.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия регионального и местного (муниципального) значения в Санкт-Петербурге» и Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и в связи с обращением открытого акционерного общества «Газпром» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Провести работы по размещению газорегуляторного пункта на земельном участке площадью 719 кв. м, кадастровый номер 78:36:13377:13, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, Приозерское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Крутой ул.) (далее – объект), в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща» (далее – Осиновая Роща) без изменения предметов охраны.

2. Установить Инвестору инвестиционные условия на срок размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Осиновой Рощи без изменения предметов охраны в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

3. Комитету по управлению городским имуществом:

3.1. В месячный срок заключить с Инвестором инвестиционный договор на срок размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Осиновой Рощи без изменения предметов охраны (далее – Договор) в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

3.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Осиновой Рощи без изменения предметов охраны, включая раздел о досрочном расторжении Договора.

3.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.1. постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

5. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**Приложение к постановлению Правительства  
Санкт-Петербурга от 20.01.2011 № 65****ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

При размещении газорегуляторного пункта по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, Приозерское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Крутой ул.) в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»

1. Перечисление открытым акционерным обществом «Газпром» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербур-

га арендной платы на срок размещения в сумме, составляющей 774 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при размещении газорегуляторного пункта на закрепленном земельном участке площадью 719 кв. м, кадастровый номер 78:36:13377:13, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, Приозерское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Крутой ул.) в рамках приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща» (далее – Осиновая роща) без изменения предметов охраны.

2. Осуществление размещения объекта в рамках приспособления для современного использования Осиновой Рощи без изменения предметов охраны в следующие сроки: начало размещения объекта – в течение 6 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончания размещения объекта – в течение 12 месяцев со дня вступления постановления в силу.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 112-рп от 29.12.2010

**О мерах по обеспечению прав граждан – владельцев гаражей при предоставлении земельных участков для строительства в Санкт-Петербурге**

В целях дополнительной защиты прав граждан – владельцев гаражей при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственной собственности на которые не разграничена, для реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости:

1. Комитету по управлению городским имуществом и административным районам в пределах своей компетенции:

1.1. В 2011 году не осуществлять действия, направленные на освобождение земельных участков, занятых временными (некапитальными) объектами – гаражами, предоставленных на инвестиционных условиях для строительства, за исключением:

1.1.1. Земельных участков, в отношении которых до 01.01.2011 приняты постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельных участков на инвестиционных условиях для строительства.

1.1.2. Земельных участков, предоставляемых на инвестиционных условиях для строительства многоэтажных гаражей в качестве единственного результата инвестирования.

1.2. Осуществлять мероприятия по освобождению и передаче занятых временными (некапитальными) объектами – гаражами земельных участков лицу, в отношении которого в установленном порядке принято решение о предоставлении указанных земельных участков на инвестиционных условиях для строительства многоэтажных гаражей в качестве единственного результата инвестирования (далее – Инвестор), в случае, если предоставление таких земельных участков на инвестиционных условиях для строительства осуществляется одновременно с предоставлением Инвестору земельных участков на инвестиционных условиях для строительства, свободных от временных (некапитальных) объектов – гаражей, только после выполнения Инвестором инвестиционных условий по созданию результата инвестирования – многоэтажных гаражей на земельных участках, свободных от временных (некапитальных) объектов – гаражей.

2. Комитету по управлению городским имуществом включить положения, предусмотренные в пункте 1.2 распоря-

жения, в условия соответствующих договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях.

3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 115-рп от 30.12.2010

**О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении в аренду гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности**

В соответствии с пунктами 2-6 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации:

1. Утвердить Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении в аренду гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности, согласно приложению.

2. Комитету по управлению городским имуществом до 01.02.2010 утвердить перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении в аренду гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**Приложение к распоряжению Правительства  
Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 115-рп****ПОРЯДОК**

взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении в аренду гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности

1. Настоящий порядок устанавливает порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении в аренду гражданам земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, а также находящихся на территории Санкт-Петербурга земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки), для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности.

2. Решения о предоставлении в аренду гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности, принимает Комитет по управлению городским имуществом (далее – КУГИ).

3. КУГИ принимает заявления граждан о предоставлении в аренду земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности (далее – заявления), содержащие указание на цель использования земельного участка, предлагаемые размеры и местоположение земельного участка, с указанием идентификационного номера налогоплательщика и приложением документов в соответствии с утверждаемым КУГИ перечнем документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении в аренду гражданам земельных участков для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности.

4. В случае подачи заявления, в котором отсутствуют сведения, указанные в пункте 3 настоящего Порядка, и (или) при наличии принятого ранее даты подачи заявления решения КУГИ о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, в трехдневный

срок после подачи заявления возвращает заявления гражданам, обратившимся с заявлениями (далее – заявителями), с указанием причин такого возврата.

5. В случае поступления в отношении одного земельного участка двух и более заявлений КУГИ в десятидневный срок после поступления указанных заявлений принимает решение о возврате заявления о предоставлении в аренду земельного участка второму и последующим заявителям и направляет уведомление с указанием причины возврата заявления и разъяснением возможности подачи заявления о предоставлении в аренду другого земельного участка.

6. В целях определения возможности принятия решения о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности, КУГИ в десятидневный срок после получения заявления направляет запрос в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА):

о соответствии цели использования земельного участка, его предполагаемого размера и местоположения действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок;

о наличии расположенных в границах земельного участка электрических сетей и сетей инженерно-технического обеспечения;

о необходимости направления запросов в Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга в отношении режима использования земельного участка, расположенного в границах территории зеленых насаждений общего пользования, а также в отношении расположения городских лесов на земельном участке, и в Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов в отношении режима использования земельного участка, расположенного в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы.

7. КГА в 14-дневный срок рассматривает заявление и запрос КУГИ и направляет в КУГИ сведения, указанные в пункте 6 настоящего Порядка.

8. В случае, если представленные КГА в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка сведения свидетельствуют о соответствии цели использования земельного участка, его предполагаемого размера и местоположения действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок, КУГИ в двухдневный срок после получения указанных сведений направляет запросы:

8.1. В Комитет по строительству – о предоставлении информации о принятых уполномоченными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга решениях о строительстве объектов капитального строительства на испрашиваемом земельном участке.

8.2. В Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры – о расположении земельного участка в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, и о режиме использования земельного участка.

8.3. В Администрацию района Санкт-Петербурга по месту расположения земельного участка – о соответствии указанных в заявлениях целей использования земельных участков параметрам социально-экономического развития района Санкт-Петербурга.

8.4. В Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов – о режиме использования земельного участка, расположенного в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы (в случае, если необходимость направления подобного запроса следует из заключения, представленного КГА).

**Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования по следующей территории**

№	Адреса земельных участков
<b>Приморский район</b>	
1	территория базисного квартала 8519, ограниченная улицами: Волхонское шоссе, Интернациональная ул., Красная ул.

Заявление на разработку документации по указанной территории подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, комн. 359, телефон для справок 570-32-89.

**Администрация Кировского района Санкт-Петербурга и ОСИ «Квант» во исполнение закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 05.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний» по документации:**

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной пр. Маршала Говорова, ул. Швецова, внутриквартальным проездом, проектным продолжением Лермонтовского пер., в Кировском районе Санкт-Петербурга.

Заказчик: **ООО «Квант»**. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Швецова, 35; тел. 252-79-72.

Разработчик проектной документации: **ООО «Институт строительных проектов»**.

Юр. адрес: 198005, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 118а, лит. Б; тел. 331-51-99.

Физ. адрес: 198068, Лермонтовский пр., 97а; тел. 331-51-99.

С градостроительной экспозицией можно ознакомиться по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района), в холле 3-го этажа, каб. 369.

**Экспозиция работает с 14.02.2011 по 27.02.2011.** Время работы: с 10.00 до 18.00. Вход свободный. Обсуждение документации состоится **28.02.2011 в 15.00** по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 18 (здание администрации района), сбор у каб. 369.

Предложения и замечания принимаются в письменном виде для включения в протокол по 18.02.2011 (включительно) администрацией Кировского района в каб. 369 (отдел строительства и землепользования), тел.: 252-26-00, 252-13-78.

**Закрытое акционерное общество «Тепломагистраль»**

Согласно распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.11.2010 № 284-р, установлен тариф на услуги по передаче тепловой энергии по сетям закрытого акционерного общества «Тепломагистраль» на территории Санкт-Петербурга на 2011 год в размере 158 059,94 руб./Гкал/час в мес. Резерв мощности системы теплоснабжения составляет 460 Гкал/час.

С вышеуказанной информацией можно ознакомиться на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга в сети Интернет по адресу: www.gov.spb.ru.

**Администрация Невского района Санкт-Петербурга информирует население**

о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Караваевская ул., участок 1 (юго-восточнее д. 57, лит. Б, по Караваевской ул.) для строительства промышленных объектов (производственно-складской комплекс) ЗАО «Завод металлоконструкций» в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 25.01.2011 № 11-рп «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Площадь участка в границах проектирования 33 223 кв. м.

Разрешенное использование участка:

для размещения промышленных объектов

(производственно-складской комплекс).

Заказчик: **ЗАО «Завод металлоконструкций»**.

Адрес: Санкт-Петербург, 192177, Караваевская ул., 57;

тел.: 700-32-65, 700-32-31.

Проектная организация – **ООО «Информационные системы»**.

Адрес: Санкт-Петербург, 191002, Загородный пр., 5, офис 2; тел. 571-96-49.

Земельный участок не относится к категории земель историко-культурного назначения и расположен

за пределами зон охраны объектов культурного наследия.

Объемно-планировочное решение объекта:

а) Одноэтажное здание, сблокированное из трех производственно-складских цехов (цех склада металла, цех склада готовой продукции, цех контрольных сборок объемных мостовых блоков), общая площадь здания 10 080 кв. м, строительный объем 190 960 куб. м.

б) Пристроенное трехэтажное административно-бытовое здание общей площадью 930 кв. м;

строительный объем – 4043 куб. м.

в) Трансформаторная подстанция общей площадью 44 кв. м.

Производственно-складской комплекс будет являться составной частью технологического цикла существующего ЗАО «Завод металлоконструкций».

Площадь застройки земельного участка – 10 820 кв. м (33%). Площадь благоустройства – 22 423 кв. м (67%), в том числе площадь озеленения – 5426 кв. м (16%). Класс опасности – V. В соответствии с расчетами

количество парковочных мест – 23 машиноместа. Количество работающих – 26 чел. в одну смену.

С материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции с 08.02.2011 по 21.02.2011 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163, в помещении фойе 1-го этажа администрации Невского района

(вход со стороны Завода им. Ломоносова).

Время работы экспозиции: с 09 до 18 час. Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Невского района по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 163 (здание администрации Невского района Санкт-Петербурга), 1-й этаж, каб. 119, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения.

Вопросы по тел. 568-01-85 (администрация района); ЗАО «Завод металлоконструкций», Санкт-Петербург, Караваевская ул., 57; тел. 700-32-65.

**Схема размещения земельного участка, расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Караваевская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 57, литера Б по Караваевской ул.)

Площадь земельного участка: 33 223 кв. м

8.5. В Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (далее – КЗРиЗ) – о наличии (отсутствии) возможности образования земельного участка в соответствии с требованиями федерального законодательства и законодательства Санкт-Петербурга.

8.6. В Комитет по энергетике и инженерному обеспечению – о наличии технической возможности использования земельного участка в целях, указанных в заявлениях, с учетом наличия электрических сетей и сетей инженерно-технического обеспечения, расположенных в границах земельного участка.

8.7. В Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга – о режиме использования земельного участка, расположенного в границах территории зеленых насаждений общего пользования, а также о расположении городских лесов на земельном участке (в случае, если необходимость направления подобного запроса следует из заключения, представленного КГА).

9. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, указанные в пункте 8 настоящего Порядка, в 14-дневный срок после получения запросов готовят и направляют в КУГИ заключения, содержащие сведения, указанные в запросах.

10. КУГИ в трехдневный срок после получения заключений, указанных в пункте 9 настоящего Порядка, свидетельствующих о возможности образования земельного участка в соответствии с действующим законодательством и об отсутствии предусмотренных действующим законодательством, а также в санитарных и технических правилах и нормах оснований, приводящих к невозможности предоставления земельного участка в целях, размерах и с местоположением, которые указаны в заявлении, направляет заявителю с приложением заключения КГА в КЗРиЗ для утверждения и выдачи заявителю схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории.

11. КЗРиЗ в месячный срок с даты получения документов, указанных в пункте 10 настоящего Порядка, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории и направляет ее заявителю с предложением обеспечить выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обратиться с заявлением о проведении государственного кадастрового учета в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

12. В двухнедельный срок после получения от заявителя кадастрового паспорта земельного участка КУГИ принимает решение о предоставлении заявителю земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности, и направляет заявителю копию указанного решения с приложением кадастрового паспорта земельного участка, проект договора аренды земельного участка и предложение явиться в КУГИ для подписания договора аренды земельного участка.

13. В трехдневный срок с даты принятия решения о предоставлении заявителю земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством и осуществлением предпринимательской деятельности, КУГИ направляет копию указанного решения в администрацию района Санкт-Петербурга по месту нахождения земельного участка.

14. КУГИ при получении заключений, указанных в пункте 9 настоящего Порядка, свидетельствующих о невозможности образования земельного участка в соответствии с действующим законодательством и (или) о наличии предусмотренных действующим законодательством, а также в санитарных и технических правилах и нормах оснований, приводящих к невозможности предоставления земельного участка в целях, размерах и с местоположением, которые указаны в заявлении, в трехдневный срок после получения указанных заключений направляет заявителю уведомление о возврате заявления с указанием причин такого возврата.

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

№ 301 от 06.12.2010

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Каменка, квартал 74А, участок 2, лот 11**

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 жилищно-строительного кооператива «Серая цапля» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 320 от 02 декабря 2010 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома до 28 февраля 2012 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. Семенов

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

№ 14 от 24.01.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пр. Пархоменко, 11-13 (северо-западнее дома 13, лит. А, по пр. Пархоменко)**

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 «Строительная фирма «Этажи» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга, для дальнейшего согласования в установленном по-

рядке, протокол № 326 от 20.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоэтажного гаража – до 31.10.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 20 от 31.01.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, севернее Муриноского ручья, кв. 49, ул. Ушинского, между домами 3-1 и 7-1 (северо-западнее дома 3, корп. 2, лит. А, по ул. Ушинского)**

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 «Концерн «ЛЭК ИСТЕЙТ» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 326 от 20.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство встроенно-пристроенных помещений (автостоянки) – до 30.06.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 23 от 01.02.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Фрунзенский район, восточнее Витебской железной дороги, квартал 12А, на пересечении Будапештской ул., ул. Белы Куна и ул. Турку (восточнее пересечения с ул. Турку)**

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 «Квартира.ру – Северо-Западный Альянс» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 327 от 27.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многофункционального комплекса зданий жилого и торгового назначения с полузаглубленной автостоянкой: 2-я очередь (корп. 2) – до 30.06.2011, 3-я очередь (корп. 3) – до 30.06.2011, 4-я очередь (корп. 4) – до 30.06.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 24 от 01.02.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Туркинской ул.) (квартал 56АБ района Северо-Приморской части, на плане корп. 27 (участок 1))**

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 «Маяк» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 326 от 20.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой - 2-й пусковой комплекс (блок А – отдельно стоящий жилой корпус в осях 1/В-5В; А/В-Г/В; блок Г – автостоянка в осях 1-14; А-К) – до 30.09.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

от 02.02.2011

№ 258

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красносельский район, ул. Маршала Казакова, участок 1 (северо-восточнее дома 7, корп. 1, лит. А, по ул. Котина) – общей площадью: 3048 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 07.10.2010

№ 195-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 09.02.2010 № 112 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Красносельский район, ул. Маршала Казакова, участок 1 (северо-восточнее дома 7, корп. 1, лит. А, по ул. Котина)».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Красносельский район, ул. Маршала Казакова, участок 1 (северо-восточнее дома 7, корп. 1, лит. А, по ул. Котина), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 10-2461 для предоставления на инвестиционных условиях.

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с общему-пространственным решением и генеральным планом от 30.07.2010 № Г.С. – 3.1./20536:

– площадь участка в границах проектирования: **3048 кв. м;**

– разрешенное использование участка: **размещение крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительный комплекс).**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.

4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга № 258 от 02.02.2011

**АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Функциональное назначение объекта недвижимости:

**Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительный комплекс)**

расположенного по адресу: Красносельский район, ул. Маршала Казакова, участок 1 (северо-восточнее дома 7, корп. 1, лит. А, по ул. Котина)

общей площадью: 3048 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Охранная зона водопроводных сетей

Охранная зона тепловых сетей

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 08.11.2010 № 1-1-64107/5,

– заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 23.06.2010 № 351,

– заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 06.12.2010 № 2-9056-1,

– санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербурга Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 12.01.2011 № 78.01.02.000.Т.000001.01.11,

– распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 07.10.2010 № 195-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

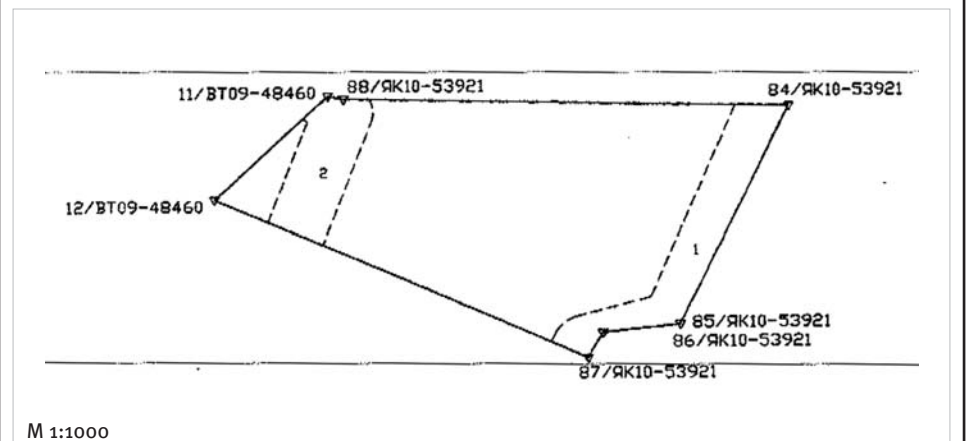
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка

**ПЛАН границ земельного участка**



Местоположение: Санкт-Петербург, улица Маршала Казакова, участок 1 (северо-восточнее дома 7, корпус 1, литера А, по улице Котина)

Категория земель: земли населенных пунктов

Площадь: 3048 кв. м

**Части земельного участка с особым режимом использования:**

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона водопроводных сетей	421
2	Охранная зона тепловых сетей	276

Особые отметки



# СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК

# ИПОТЕКА

# 0%

# ПЕРВЫЙ ВЗНОС

# 680-40-40

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.sevdol.ru](http://www.sevdol.ru)  
С подробной информацией можно ознакомиться в офисе продаж Компании "Главстрой-СПб"  
Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1971 от 30.04.2003

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ МАССИВ



## ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ  
РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



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 –  
под окнами

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



# 777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

Проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru) Свидетельство СРО №0030-2009-7825372500-С-3  
Ипотечный кредит предоставляется ЗАО «Банк ВТБ 24», ген. лицензия Банка России №1623 от 13.07.2000