



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

№4 (396) 8 февраля 2010 года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

издается с 2002 года

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

СОБЫТИЯ

СТР. 4

В 2011 году по соседству с «Охта-центром» финская SRV Group PLS начнет строительство крупного многофункционального комплекса «Септем Сити».

«ОХТА-2» ПО-ФИНСКИ

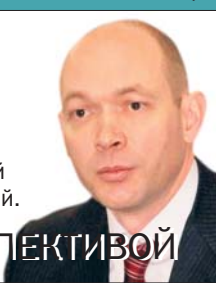


ВЛАСТЬ

СТР. 7

В этом году город собирается построить около 380 тыс. кв. м бюджетного жилья и заняться инженерной подготовкой территорий.

ИТОГИ С ПЕРСПЕКТИВОЙ

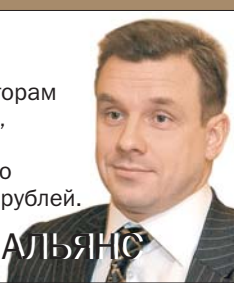


БИЗНЕС

СТР. 8

Компания ЛЭК, выплатившая кредиторам около 3 млрд рублей, готовится увеличить оставшуюся долговую нагрузку до 12 млрд рублей.

СТОЛИЧНЫЙ АЛЬЯНС



Самостоятельные

Строительство жилого комплекса «Кассиопея» во Фрунзенском районе, которое не ведется почти два года, может быть возобновлено в ближайшее время. Будущие собственники недостроенных квартир и городские чиновники нашли решение, которое, видимо, устраивает всех. (Продолжение на стр. 3.) →

**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

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

ТЕМП
СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ



**КВАРТИРЫ, которые
НЕ НАДО ЖДАТЬ.
Живи в «Темпе»**

(812) 400 55 55



www.sktemp.spb.ru

Группа компаний «КОНСАЛТУМ»

Сопровождение выкупа ЗУ
Оценка стоимости
Представительство в судах
Сопровождение вступления в СРО
Сертификация ИСО 2001

(812) 310-51-46, (812) 310-05-88

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ
ПАРТНЕРСТВО
«ЕДИНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
И СЕВЕРО-ЗАПАДУ»

НП приглашает к сотрудничеству
предприятия малого и среднего
бизнеса в сфере проектирования

www.sronw.com | 920-64-35 | 388-90-09

**ДОМА
ручной
работы**

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

- парки
- водоемы
- ипотека
- паркинг
- метро

Дома ручной работы – это
65 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСА,
сданных точно в срок.
«Строительный трест» - объединение
профессиональных компаний.
Серьезное основание.

17 лет на строительном рынке
65 построенных объектов
1 700 000 сданных кв. м.
33 000 петербургских семей
живут в наших домах.

Главный офис: Кондратьевский проспект, д. 62, корпус 4 (с 9⁰⁰ до 20⁰⁰)
Представительства компании: Коломяжский пр., д. 15
ул. Учительская, 16; ул. Есенина/Северный пр. (с 10⁰⁰ до 18⁰⁰)

331-2000
www.stroytrest.spb.ru

ХоСК·2 дарит подарки!



При покупке 3-х или 4-х комнатной квартиры в строящемся жилом комплексе "Ладожский парк" - **1 комната в подарок**



Офис: Шлиссельбургский пр., д. 13, телефон: (812) 700-66-81, 700-66-90, факс: (812) 700-66-89
E-mail: hosk2@mail.ru, www.hosk2.spb.ru

NCC ЖИЗНЬ В ГАРМОНИИ С ПРОСТРАНСТВОМ



ООО «ЭнСиСи Недвижимость»
Санкт-Петербург, ул. Шпалерная 54В, офис В33
Тел. + 7 (812) 329-9225
www.nccr.ru



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
Санкт-Петербургский филиал

оказывает качественно и быстро услуги:

- **Технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства**
- **Юридическое сопровождение государственной регистрации прав**

Санкт-Петербург, Невский пр., 88, лит. А
т./ф.: 579-06-74, 579-07-11, e-mail: s-peterburg@rosinv.ru

РЕКЛАМА

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

ПРОДАЕМ

диаметр от 3 до 10 мм

сварные

кладочные



арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

ситуация

Самостоятельные

Дмитрий Кирман

Печально известный жилой комплекс во Фрунзенском районе, каркас которого возведен лишь наполовину, будут достраивать сами дольщики.

Постановление о строительстве жилого комплекса «Кассиопея», который с 2003 года возводила компания «Источник-Строй», было отменено городскими властями в позапрошлом году. Тогда же стало известно, что возводить недострой будет образованный дольщиками жилищно-строительный кооператив. Однако будущие владельцы квартир разделились на два лагеря. Большинство обманутых покупателей требовали, чтобы власти передали объект другому, более надежному застройщику. Даже подписывали соответствующие обращения в Госдуму и к губернатору Валентине Матвиенко. Но чиновники решили по-своему.

Выход на стройку

На одном из ближайших заседаний городского правительства многоквартирный дом на пересечении улиц Дмитрова и Малой Балканской будет передан на достройку вновь образованному ЖСК «Кассиопея», сформированному из участников долевого строительства злополучного дома. На строительную площадку кооператив сможет «выйти» только после того, как предоставят в Комитет по строительству документы, подтверждающие, что все члены кооператива являются дольщиками, которые уже осуществили капвложения в строительство объекта. После этого Комитет по управлению городским имуществом заключит с ЖСК договор аренды земельного участка под недостроем (площадь –

6,5 тыс. кв. м) в целях подготовки документов, необходимых для оформления прав на объект, а служба Госстройнадзора выдаст кооперативу разрешение на строительство. Надзор за ходом стройки возложат на двух вице-губернаторов – Романа Филимонова и Юрия Молчанова. В самом ЖСК «Кассиопея» сообщили, что готовы достроить дом к концу этого года. Остальные детали проекта (например, кто будет работать на подряде у кооператива) пока неизвестны.

Дольщики под контролем

Решением проблем, связанных с привлечением денежных средств дольщиков и их целевым использованием в Петербурге весь год занималась специальная рабочая группа. По словам заместителя председателя Комитета по строительству Владимира Кузнецова, в 2009 году на контроле у чиновников был 21 жилой дом, где существовали проблемы как технического, так и социального характера. По каждому объекту была разработана схема, позволяющая завершить строительство или обеспечить защиту интересов дольщиков.

За прошлый год удалось полностью ввести в эксплуатацию только два проблемных объекта – жилые дома в Пушкине (Малиновская улица, западнее дома 9, лит. А) и в Калининском районе (проспект Непокоренных, 66, лит. А). Первый достраивало ТСЖ «10-й корпус» (ранее – ЗАО «Фирма «Р.К.Г.»), второй – ООО «Комета».

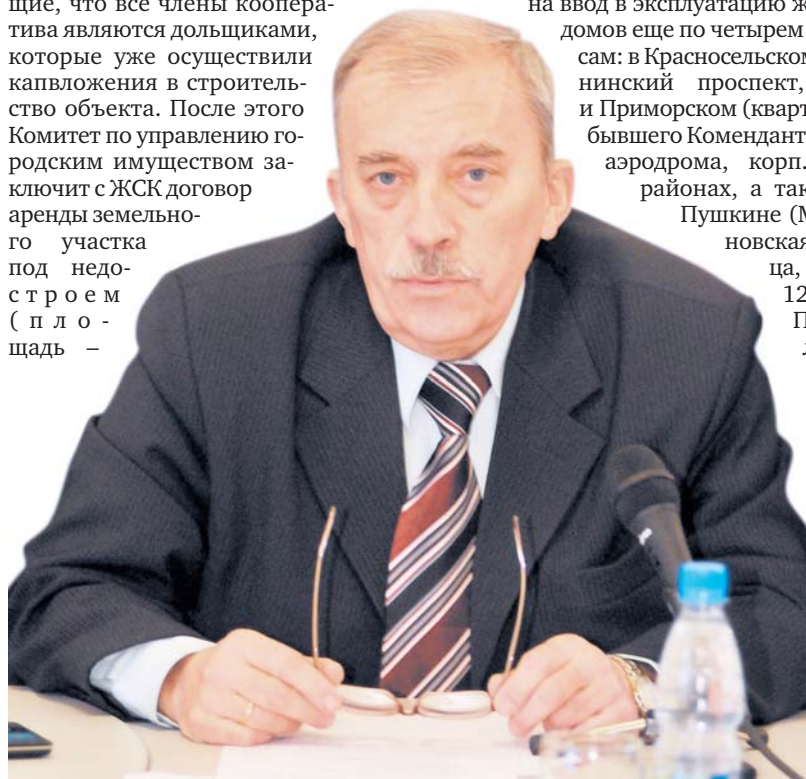
Сейчас оформляется разрешение на ввод в эксплуатацию жилых домов еще по четырем адресам: в Красносельском (Ленинский проспект, 93) и Приморском (квартал 76 бывшего Комендантского аэродрома, корп. 236) районах, а также в Пушкине (Малиновская улица, корп. 12) и в П а в л о в с к е

(улица Марата, 20). Кроме того, для завершения строительства небезызвестного дома на улице Архитектора Данини (восточнее дома 11/16, лит. А) в Пушкине объект в настоящее время передается созданному дольщиками ЖСК «Архитектора Данини корпус 1».

«На текущий момент в городе осталось 70 человек, которые через суды доказали, что являются потерпевшими дольщиками. Город взял на себя обязательство оказать им необходимую помощь», – уверяет г-н Кузнецов. По его словам, помимо «Кассиопеи» и «Дома Данини» в этом году для завершения строительства готовится передача объекта ЖСК «Четвертая очередь». Они будут достраивать жилой дом по Белградской улице, 28 во Фрунзенском районе. Дольщикам, вложившим деньги в строительство дома по Ленской улице (восточнее дома 17, корп. 1, лит. А) и пострадавшим от действий ООО «Транстрой», также придется заканчивать работы самостоятельно. Между тем, как отмечает председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко, петербургские застройщики продолжают планомерно переходить на работу по 214-ФЗ. На конец прошлого года по закону работало уже 36 строительных компаний, предлагающих 81 жилой объект. Сейчас эта статистика проходит актуализацию. Кроме того, в городе будет создан Фонд страхования рисков в инвестиционно-строительной деятельности. Его основной целью станет защита прав участников долевого строительства в случае несостоятельности застройщиков. Предполагается, что фонд будет формироваться за счет средств как частных компаний, так и городского бюджета. В конце января этого года для более детальной проработки его концепции создана специальная рабочая группа. В ее состав, в частности, вошли руководители крупных строительных компаний города – ОАО ПО «Ленстройматериалы», ЗАО «Северный город», ОАО «Группа ЛСР» и др. На первых порах они должны оценить риски участников фонда при формировании взносов, проработать возможность привлечения банков для финансирования его участников на льготных условиях, а также подготовить проект закона «О Санкт-Петербургском Фонде страхования рисков в инвестиционно-строительной деятельности».



Владимир Кузнецов: «На текущий момент в городе осталось 70 человек, которые через суды доказали, что являются потерпевшими дольщиками»



ЦИТАТА НОМЕРА

СТР. 7

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству:

– Позади осталось время, когда в городе никто не понимал, что будет завтра.



ЦИФРА НОМЕРА

СТР. 13

2,6 МЛН КВ. М

жилья введено в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 2009 году.

ОПРОС НОМЕРА



Уверены ли вы, что передача «Кассиопеи» дольщикам для завершения строительства – оптимальный вариант решения их проблемы?

Александр Меденцев, начальник управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству:

– Вариант передачи жилого комплекса на улице Дмитрова на достройку ЖСК «Кассиопея» изначально рассматривался нашим комитетом как единственно возможный. Фактически это одно из немногих объединений участников долевого строительства, где нет внутренних разногласий. ЖСК «Кассиопея» оперативно предоставил реестр дольщиков, за свой счет обеспечивает охрану строительной площадки и стройматериалов. Двойных продаж на объекте не выявлено. Сегодня ЖСК и Комитет по строительству заинтересованы в том, чтобы в кратчайшие сроки достроить дом и ввести его в эксплуатацию.

Александр Погодин, генеральный директор ООО «Пионер»:

– Есть два варианта решения проблем дольщиков. Первый – передать незавершенный объект новому инвестору под гарантии города. Однако этот путь потребует дополнительных вложений, так как ни один инвестор не согласится работать в убыток. Но, как известно, в бюджете лишних денег нет. Второй, наиболее приемлемый путь – отдать в собственность ТСЖ или ЖСК дольщиков то, что уже возведено. Как говорится, спасение утопающих – дело рук самих утопающих. В этом случае город может оказать содействие дольщикам, рекомендовав проверенного генподрядчика, который качественно и в срок достроит дома. Власти также смогут посодействовать в скорейшем подключении домов к коммуникациям.

Александр Хинштейн, руководитель рабочей группы президиума генерального совета партии «Единая Россия» по защите прав обманутых дольщиков и вкладчиков:

– Проблемы дольщиков возникают не только из-за недобросовестных застройщиков, но и в связи с кризисом. Кроме того, есть некоторое количество объектов, где застройщики не успевают вовремя строить в силу объективных причин. Ситуация в Петербурге не уникальная. Нужно ужесточить контроль властей на рынке.

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

ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)

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

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

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

Интернет-портал: www.asninfo.ru

Главный редактор: Алексей Виноградов
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: vinogradov@stroypress.ru

Шеф-редактор: Наталья Бурковская
Тел. +7 (812) 380-15-81
e-mail: burkovskaya@stroypress.ru

Над номером работали:
Дмитрий Кирман, Марина Крылова, Инна Лушина, Андрей Мельников, Владимир Тилес, Наталья Удалова, Оксана Прохорова.

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

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

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

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

Свидетельство ПИ №2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

Генеральный директор: Дмитрий Боголюбов
e-mail: bogolubov@stroypress.ru

Коммерческий директор: Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

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

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

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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография:
ООО «Северо-Западный печатный двор» Ленинградская область, Гатчина, Железнодорожная ул., дом 45, лит. Б
Тираж 9000 экзemplяров.
Заказ № 34.20
Подписано в печать 05.02.2010 в 16.00



открытие

Под стеклом

4 февраля Российская стекольная компания (РСК) открыла в пос. Парголово завод по переработке и производству стекла. В церемонии открытия приняла участие губернатор города Валентина Матвиенко, вице-губернаторы Михаил Осеевский и Алексей Сергеев.

Андрей Мельников

Новый завод по уровню технического оснащения и диапазону продукции не уступает самым современным мировым предприятиям стекольной отрасли.

Новый уровень производства

С момента закладки комплекса до сдачи последней очереди прошло около 2 лет. Глава холдинга «Адамант», в состав которого входит РСК, Игорь Лейтис отметил, что данный проект оказался наиболее сложным из всех реализованных ранее. Напомним, что РСК объединяет семь заводов по промышленной переработке стекла,

которые расположены в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Москве, Новосибирске, Самаре, Ярославле, Красноярске.

Новый завод наиболее крупный и современный с точки зрения технологий. Кроме того, на ход работ оказал влияние финансовый кризис. В удачном завершении проекта, по признанию Игоря Лейтиса, имеется немалая заслуга Северо-Западного банка Сбербанка России, который проявил гибкость и понимание при кредитовании стройки. Объем инвестиций в строительство составил более 50 млн EUR. Площадь производственного комплекса, расположенного на участке 6 га рядом с Выборгским шоссе, составила почти 17 тыс. кв. м, складских помещений и административно-бытового корпуса – 9,9 тыс. кв. м.

Открытие завода и выход его на проектную мощность, которая оценивается более чем 1 млн кв. м стекла в год, обеспечит работой порядка 400 специалистов. Новый завод оснащен новейшим технологическим оборудованием – тремя линиями по нарезке стекла, четырьмя высокоточными линиями с автоматической сборкой стеклопакетов производства Lisee (Австрия). Печь для закалки стекла фирмы Tamglass (Финляндия) позволяет производить закалку как плоского,

так и гнутого стекла. Линия ламинирования стекла, включающая автоклав фирмы Italmatic (Италия), дает возможность изготавливать пленочный триплекс с максимальным размером 3210x6000 мм. Также имеется полный комплекс обрабатывающего оборудования для шлифовки, полировки и сверления стекла.

Стекло от РСК подходит для объектов самого разнообразного функционального назначения и архитектурных стилей – от жилых и коммерческих зданий до мебели и транспорта.

В последнее время к приоритетным направлениям своей работы в РСК относят массовое производство сложных стеклопакетов с использованием энергосберегающих, солнцезащитных и многофункциональных стекол, производство стеклопакетов для структурного остекления, производство продукции с использованием безопасных стекол – закаленного, ламинированного и пожаростойчивого стекла. В своей работе РСК делает ставку на использование наиболее передовых технологий, современного оборудования, материалов и комплектующих. Например, налажено сотрудничество с такими крупнейшими мировыми производителями стекла, как Glaverbel, Guardian, Pilkington. На выходе – самый широкий

Фото: Владимир Тилес



→ Проектная мощность завода оценивается более чем 1 млн кв. м стекла в год

ассортимент окрашенных в массу, солнцезащитных, многофункциональных и многослойных стекол.

Одним из важных направлений деятельности компании является производство стеклопакетов с использованием энергосберегающих стекол и рамок TGI, позволяющих создавать в помещениях комфортные условия для работы и отдыха и значительно экономить теплоэнергию в холодное время года.

короткой строкой

МЕСТО БОЛЕЛЬЩИКА

Дмитрий Кирман

Вместимость будущего футбольного стадиона на Крестовском острове будет увеличена на 5 тыс. мест. Такое решение принято на прошлой неделе на специальном совещании с участием губернатора Валентины Матвиенко, руководства футбольного клуба «Зенит» и представительной генподрядной организации «Инжтрансстрой».

Увеличение количества мест на пока еще строящемся объекте продиктовано новыми требованиями ФИФА и УЕФА к стадионам, которые могут претендовать на проведение полуфинала Чемпионата мира по футболу 2018 года.

Городские власти в течение последних двух месяцев рассматривали возможность внесения изменений в проект, а привлеченные консультанты просчитывали экономику будущего объекта. Строились различные предположения, но в итоге ни чиновники, ни владельцы футбольного клуба «Зенит» не смогли отказаться от идеи проведения столь серьезного спортивного мероприятия в нашем городе. В результате могут существенно сдвинуться сроки окончания строительства и его стоимость. Сейчас, по данным Комитета по строительству, отставание от ранее утвержденного графика составляет один месяц. Уже возведен первый ярус стадиона, на 60% выполнен второй. Подрядчики приступили к устройству железобетонных конструкций третьего яруса. Продолжаются монтаж металлоконструкций крыши, установка выкатного поля, обратная засыпка холма.

«В ближайшее время мы объявим конкурс на проведение дополнительных работ по проектированию стадиона, касающихся увеличения его вместимости с 62 тысяч до 67 тысяч зрителей. После того как мы поймем, где именно и за счет чего можно разметить дополнительные места, станет ясно, сколько денег и времени на это потребуется», – комментирует председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко. Однако, по его словам, на это время работы приостанавливаться не будут. «Вполне возможно, что проектировщики смогут найти решения, не затрагивающие конструктив. В этом случае ни времени, ни денег мы почти не потеряем», – надеется он.

проект

«ОХТУ-2» ЗАСТРОЯТ ПО-ФИНСКИ

Оксана Прохорова

В 2011 году по соседству с газпромовским «Охта-центром» финская строительная компания SRV Group PLS начнет строительство крупного многофункционального комплекса «Септем Сити». Вложения в проект составят около 650 млн USD. Инвестиции могут не вернуться, если собственники не учтут специфики развития территории, говорят эксперты.

Проект осуществляется совместно с российскими частными инвесторами. Официально имена партнеров не озвучиваются, но, по данным источника

«Строительного Еженедельника», это может быть ряд топ-менеджеров НПО «Знамя труда им. И.И. Лепсе». На прошлой неделе градостроительный совет при правительстве Петербурга дал зеленый свет проекту застройки 7,9 га в зоне «Охта-2». Речь идет о развитии территории в границах Якорной улицы, проспекта Шаумяна и Магнитогорской улицы с пробивкой проспекта Металлистов.

Общий объем застройки комплекса «Септем Сити» составит 555 тыс. кв. м, из них 138,9 тыс. кв. м займут торговые помещения, 255 тыс. кв. м будет отведено под офисы. В «Септем Сити» планируется гостиница на 625 номеров, подземная многоуровневая и уличная парковки на 4075 машиномест. Интересы собственников проек-

та представляла управляющая компания ООО «СРВ Девелопмент». Основным инвестором в «Септем Сити» является финская SRV Group PLS – одна из крупнейших строительных компаний Финляндии. В 2009 году финны планировали застраивать «Охту-2» совместно с ЗАО «НПО «Знамя труда им. И.И. Лепсе», причем акционерные доли в предполагаемом совместном предприятии распределялись в соотношении 77,5% к 22,5%. Топ-менеджеров завода пригласили в СП, так как именно на территории завода планировалось вести строительство комплекса. Сегодня ситуация изменилась. По официальным данным, SRV владеет участком 7,5 га и расположенными на нем объектами недвижимости совместно с партнером Dawn River Asset Management через российскую компанию ООО «Ай-Би-Ай Инвест», которая является инвестором всего проекта. В следующем году со стороны проспекта Металлистов нач-

строительство первой очереди «Септем Сити», которая составит свыше 100 тыс. кв. м офисных и торговых помещений. Строительство завершится в 2015 году. Эксперты отмечают высокий коммерческий потенциал застраиваемой территории. Однако архитектурно-проектные недоработки, существующие в сегодняшнем варианте проекта, могут оттолкнуть посетителей от «Септем Сити». В частности, бывший главный архитектор Петербурга Александр Викторов отметил недостаток общественных территорий и явно ущербные входные зоны внутри комплекса со стороны города. Финский проект может превратиться в отчужденную от города, замкнутую в себе офисно-торговую «глыбу», предупреждают петербургские архитекторы. Собственники вправе выбирать между гонкой за объемами площадей и созданием комфортного городского квартала на Охте. Так или иначе, представитель собственников Яри Сюдянметса обещал учесть все замечания архитекторов градсовета.



→ Архитекторы Сергей Орешкин и Рафаэль Даянов пытаются привести в гармонию пожелания финских инвесторов и архитектурные традиции Петербурга



Подрыв дрезины на Броневой не привел к человеческим жертвам, но шуму наделал много и привлек внимание прессы. PR-технологии меняются...

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

СТР. 11

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Несмотря на затяжные новогодние каникулы, январь для строителей Петербурга прошел вполне удовлетворительно.

➡ **МЕТР НЕ ПАДАЕТ**



ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

СТР. 25

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

Освоение подземного пространства рассматривается как оптимальный путь развития городской среды.

➡ **ДЛЯ БОЛЬШОГО ГОРОДА**



➡ Выделенных средств на обеспечение жильем всех российских ветеранов ВОВ не хватит. Такое мнение высказал премьер-министр Владимир Путин на встрече с руководством «Единой России». «У нас до 1 марта 2005 года на очереди стояло 34 тысячи человек, – напомнил Путин. – После того как мы с вами приняли решение о том, что мы обеспечим их всех, количество нуждающихся увеличилось – плюс 37 тысяч человек. Вопрос – о возможностях строительной отрасли обеспечить нужное количество квартир за год. Надо будет посоветоваться с регионами, но в любом случае придется внести определенные изменения в бюджет, так как выделенных средств недостаточно».

➡ На базе Национального объединения проектировщиков создается единая информационная платформа с использованием новейших информационных технологий. Как рассказал на III Всероссийском съезде саморегулируемых организаций президент объединения Алексей Воронцов, платформа будет состоять из трех основных элементов: система электронного документооборота, портал и реестр членов НОП, а также всех проектировщиков, что поможет отслеживать их деятельность.

➡ Оставшиеся от первого размещения свободные средства в размере 2,24 млрд рублей Фонд ЖКХ доверил двум банкам. Как сообщает пресс-служба Фонда ЖКХ, на сегодняшнем аукционе на Санкт-Петербургской валютной бирже заявки подали шесть банков. По условиям депозитного аукциона к размещению сроком на 180 дней предлагалось 2,24 млрд рублей. В ходе аукциона были поданы заявки на сумму 6,94 млрд рублей. Минимальная ставка, указанная в заявках уполномоченных банков, составила 4,4 процентов годовых, максимальная – 8 процентов годовых.



Стальные Двери

- ул. Уральская, д. 18
- ул. Коллонтай, д. 18
- Витебский пр., д. 17
- ул. Савушкина, д. 133
- пр. Просвещения, д. 31
- г. Пушкин, ул. Школьная, д. 23

Тел.: 380-78-68
www.aves-door.ru

СКИДКА
33%
доставка
и установка
БЕСПЛАТНО

РЕКЛАМА



НАШИ АГЕНТЫ ВСЕГДА ПЕРВЫЕ

www.asninfo.ru



АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

SetiCity DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-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

SetiGroup

investor@setcity.ru

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

Лицензия Д 835060 от 09.04.2007г. ГС-2781-02-27-0-7810212380-017855-1

власть

ЖЕРТВЫ ПРОШЛОГОДНЕГО СНЕГА

Инна Лушина

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко уволила 11 высокопоставленных чиновников, ответственных за уборку города от снега. Еще 125 должностных лиц на местах будут подвергнуты дисциплинарным взысканиям.

На прошлой неделе Валентина Матвиенко провела совещание по уборке города от снега. Как заявил на заседании вице-губернатор и руководитель городского штаба по ликвидации последствий снегопада Александр Вахмистров, снегопад выявил серьезные проблемы в системе управления жилым и нежилым фондом, также отсутствие системного подхода к уборке дворовых территорий и улиц, отсутствие малой уборочной техники и неукомплектованность штата дворников. Но он не мог не упомянуть и про вину простых граждан, которые постоянно нарушают правила парковки автомобилей в зимнее время.

Борис Мурашов, председатель Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству, признал машины главной помехой в работе служб по оперативной очистке города.

По его словам, за время активной уборки снега было перемещено более 85 тыс. автомобилей, для чего ежедневно работало от 70 до 100 эвакуаторов.

И хотя правительство признало, что на 1 февраля в целом город очищен от снега, все же вывезти снег из дворов пока остается трудной задачей для городских служб.

Валентина Матвиенко потребовала от участников совещания сделать для себя серьезные выводы и проанализировать эту ситуацию: 11 чиновников Смольного были «освобождены от занимаемых должностей».

В частности, за неудовлетворительную работу был уволен первый заместитель председателя Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Борис Черняшенко. На этой должности он проработал около двух лет. Также был уволен Валентин Щемелев, начальник дорожно-мостового управления КБДХ, который проработал в комитете более десяти лет. В пресс-службе КБДХ отказались сообщить какие-либо подробности их увольнения, сообщив лишь, что оба чиновника уже почти две недели находятся на больничном.

Кроме этого, «освобождены» директор ГУДСП «Гражданское» Юрий Бурдонос, заместитель главы администрации Кировского района Михаил Прозоров, замглавы администрации Центрального района Валерий Гарнец, директор ГУЖА Невского района Сергей Пьянков, директор ГУЖА Пушкинского района Сергей Дорофеев, начальник отдела технического контроля ГУЖА Петроградского района Сергей Уваров, заместитель директора ГУЖА Петроградского района Валерий Горбунов и директор ОАО «Жилкомсервис-1» Выборгского района Нина Воздраганова, а также заместитель главы Красносельского района Валерий Васильев.

Еще 125 должностных лиц, ответственных за уборку снега в городе, подвергнутся должностным взысканиям. А главы всех районов будут лишены премий за первый квартал этого года.

«Зима продолжается. Еще будут снегопады. Поэтому нужно не расслабляться, а сосредоточить все силы на уборке города. Персональная ответственность лежит на каждом руководителе», – сказала губернатор.

Особая ответственность лежит на Сергее Булахе, главе ГУ «Центр комплексного благоустройства». Валентина Матвиенко его пока не уволила, но пообещала через год сделать это, если подчиненный «не сделает выводов». Отметим, что возглавляемое им ГУ курирует работу государственных унитарных дорожных специализированных предприятий, которые отвечают за уборку города.

короткой строкой

Администрация Президента РФ поручила городу разработать законопроекты, предписывающие губернатору города отчитываться перед депутатами Законодательного собрания. Они должны внести в Устав Петербурга и ряд других законов города изменения, в соответствии с которыми ежегодное послание губернатора Законодательному собранию будет иметь форму отчета. Планируется, что в целом эти изменения будут приняты в первом чтении уже в течение месяца. Согласно документу, срок отчета перед Законодательным собранием должен быть сдвинут на более позднее время по сравнению с посланием губернатора, при этом не позднее 15 мая следующего за отчетным года.

закон

Смольный прижимает федералов

К весне нынешнего года Законодательное собрание планирует одобрить законопроект, повышающий арендную плату для федеральных учреждений и органов государственной власти в 10 раз.

Оксана Прохорова

А в 2012 году КУГИ города обещает увеличить данную ставку в 20 раз.

«Мы не видим отрицательных социальных последствий принятия данного закона», – заявил первый заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом Дмитрий Куракин. Он уточнил, что с 2011 года плата за аренду будет увеличена для государственных органов власти и учреждений образовательной, культурной сферы, а также системы здравоохранения.

Отметим, что предприятий, чья форма собственности – ФГУП, законодательное новшество не коснется, поскольку они и так платят по полной ставке, равно как и «Почта России», которая занимает городские объекты недвижимости по договору безвозмездного пользования.

В числе наиболее крупных федеральных арендаторов городских зданий Дмитрий Куракин назвал Управление налоговой службы, Росстат, ИТАР-ТАСС, Городскую радиотрансляционную сеть, Управление вневедомственной охраны, Большой Санкт-Петербургский государственный цирк, Университет технологии и дизайна, ряд издательств и научно-исследовательских институтов. Данные учреждения имеют один из самых низких коэффициентов социальной значимости – 0,05, город сдает им недвижимость со скидкой в 95%. После повышения арендных ставок

данный коэффициент составит 0,5, а к 2012 году достигнет единицы.

По словам чиновника, федеральные органы власти арендуют у города 65 нежилых объектов, что эквивалентно примерно 12,3 тыс. кв. м. Федеральные госучреждения используют 250 объектов недвижимости, что составляет около 73 тыс. кв. м. В результате региональная казна недополучает с федеральных органов власти около 10 миллионов в год, выпадающие доходы по госучреждениям составляют около 66 млн рублей. Повышение аренды в целом позволит увеличить поступления в бюджет Петербурга на 116 млн рублей в год.

Индикатором для чиновников являются федеральные учреждения, снимающие площади у частного собственника по рыночной ставке, – к примеру, Росрегистрация. Однако таких арендаторов очень мало. «Пока мы не видим, чтобы у них были проблемы с включением соответствующей статьи расходов», – говорит Дмитрий Куракин. Начальник неналоговых доходов Комитета финансов Санкт-Петербурга Владимир Иванов заявил, что его ведомство и вовсе настаивало на 20-процентном повышении ставок с 2011 года, но КУГИ высказался за поэтапное повышение ставок.

В КУГИ Санкт-Петербурга говорят, что каких-либо проявлений недовольства со стороны арендаторов зафиксировано не было. Константин Коробов, проректор Балтийского государственного технического университета «Военмех», одного из крупнейших арендаторов (более 8 тыс. кв. м), скромно

заявил, что картина вырисовывается не радужная, но и не критическая.

Зачем городу понадобилось увеличивать ставку аренды для госучреждений, в основном социальных, не совсем понятно. Объяснение о расширении источников доходов бюджета Петербурга в условиях экономического кризиса выглядит слегка притянутым, потому что доходы, обусловленные данным законом, не составят и 1% от объема казны. Более того, пересмотр правил аренды не коснется городских объектов, поэтому речи о комплексных мерах быть не может. Сомнение вызывают и заверения городских чиновников относительно отсутствия социальных последствий: ведь экономический кризис проел дыры не только в региональном бюджете, но и в федеральном тоже.

Один из депутатов Законодательного собрания предположил, что повышение арендных ставок для ряда федеральных учреждений – всего лишь маленькая месть за потерю Смольным права управления некоторыми объектами федеральной недвижимости и, соответственно, доходов от этого управления. Кстати, председателя комиссии Законодательного собрания по промышленности, экономике и собственности Александра Ольховского волновала перспектива «войны ставок» с Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (ФАУФИ). Однако Дмитрий Куракин официально заявил, что этого не произойдет, пояснив, что Российская Федерация уже давно готова к данному шагу со стороны Смольного.

объект

для самых-самых

Фото: Владимир Тилес



Александр Аликин

В Невском районе открыли два детских сада и дом для пожилых людей. Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко посетила социальные объекты и осталась довольна их качеством.

Так, здание детсада № 53 Октябрьской железной дороги на улице Ткачей, 26 было передано в 2009 году детскому саду № 17. С ок-

тября по декабрь инновационная корпорация ООО «Технопром» провела там ремонт на сумму 15 млн рублей, благоустроила территорию, поставила ограждение. Для детского сада закупили оборудование на 8 млн рублей. Садик рассчитан на 90 детей. «Замечательно! – сказала Валентина Матвиенко, войдя в отремонтированное здание. – Благодарю подрядную организацию. Эстетика хорошая и цвета». После того как дети

прочитали стишки о том, как они признательны благосклонной градоначальнице, г-жа Матвиенко поблагодарила и воспитательницу – «за решение демографической проблемы». Торжественно открыт еще один детский сад, при средней школе № 458 по улице Евдокима Огнева, 8, корп. 3. ООО «Сантехстрой» сделало в корпусе ремонт на сумму 53 млн рублей, оборудовало детскую площадку и привело в порядок территорию.



Для детского сада закуплено оборудование на 12 млн рублей. Его могут посещать 200 детей. Валентина Матвиенко поблагодарила главу Невского района Сергея Ситдикова за то, что вверенная ему территория лидирует по количеству детских садов. «Всем районам от меня попало два года назад, – объяснила г-жа Матвиенко. – Тогда я сказала, что нужно любой ценой закрыть очередь в детские сады». На улице Бабушкина, 47, корп. 2, построен жилой дом «для одиноких граждан пожилого возраста». Дом площадью 3,7 тыс. кв. м был построен за 2,5 года и обошелся в 193,5 млн рублей – средства городского бюджета. Название подрядной организации не сообщалось. В здании 46 однокомнатных квартир типа «студия». В них будут жить старики и пожилые женщины. Платить будут только за коммунальные услуги. Первые 19 человек уже получили ключи от своих квартир. Медицинское и прочее социальное обслуживание, по словам губернатора, бесплатное. Валентина Матвиенко рассказала, что этот дом для пожилых – 14-й в городе. Планируется возвести еще 10. В прошлом году в Петербурге было открыто пять детских садов, в нынешнем – пока два, еще два планируется сдать в феврале.

перспективы

Итоги с перспективой

В ЭТОМ ГОДУ ГОРОД СОБИРАЕТСЯ ПОСТРОИТЬ ОКОЛО 380 ТЫС. КВ. М БЮДЖЕТНОГО ЖИЛЬЯ, ВЫСТАВИТЬ НА ТОРГИ ЕЩЕ ДЕВЯТЬ ДЕПРЕССИВНЫХ КВАРТАЛОВ ПОД РЕНОВАЦИЮ И ВПЛОТНУЮ ЗАНЯТЬСЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКОЙ ТЕРРИТОРИЙ.



фото: Владимир Тилес

Дмитрий Кирман

Об этом журналистам на итоговой пресс-конференции рассказали руководители Комитета по строительству – председатель Вячеслав Семенов и его замы Николай Крутов, Александр Дюк, Владимир Кузнецов и Алексей Кайдалов.

«Дело не в цифрах, – убежден г-н Семенов. – Главное, что позади осталось время, когда в городе никто не понимал, что будет завтра, а активность на стройплощадках сводилась к нулю». По его словам, застройщики начали постепенно выходить из ступора лишь во второй половине 2009 года. «Важнейшую

роль в оживлении ситуации сыграло бюджетное финансирование отрасли – как городское, так и федеральное», – подчеркивает глава комитета.

Задаем тон

Действительно, в минувшем году лидером по вводу жилья стал городской Комитет по строительству, оставив далеко позади частных застройщиков (об итогах их работы читайте в специальном приложении «Жилая недвижимость» на стр. 12). Как сообщил Вячеслав Семенов, за счет бюджетных средств в Петербурге было возведено более 640,5 тыс. кв. м жилья – 31 дом на 10 772 квартиры. Строительные работы на этих

объектах выполнялись девятью генподрядными организациями по заказу Комитета по строительству. Большая часть жилья построена в Красносельском и Приморском районах. В 2010 году на возведение социального жилья в бюджете предусмотрено около 9,5 млрд рублей. Сам город планирует построить на эти средства около 380 тыс. кв. м жилых площадей. «Это существенно меньше, чем в прошлом году. Однако необходимо учитывать, что более половины бюджетных домов в 2009-м строились или приобретались в рамках программы по обеспечению жильем ветеранов. Всего ветеранам будет предоставлено 6442 одно-

комнатных квартиры. Только из федерального бюджета на эти цели было выделено более 12 миллиардов рублей», – комментирует председатель Комитета по строительству. На сегодняшний день, по его словам, ветеранам осталось передать около 2 тыс. квартир; оформление необходимых документов, как и предполагалось, завершится в марте. Планируемые же на этот год объемы закупки жилья для иных госнужд у частных застройщиков г-н Семенов назвать пока не готов: «Мы еще сопоставляем наши планы и данные, собранные для реализации городских программ Жилищным комитетом. Но окончательные цифры бу-

дут озвучены в ближайшее время».

Соблюдаем пропорции

«Пропорционально развитию новых городских территорий мы каждый год увеличиваем объемы строительства социальных объектов», – продолжает глава комитета. Так, в 2009 году в городе был завершен капитальный ремонт 12 школ, двух детских садов и одного профучилища. На бюджетные деньги построено с нуля и реконструировано восемь детских садов в Красногвардейском, Московском и Приморском районах. Еще четыре дошкольных учреждения были выкуплены в собственность города у частных инвесторов – по одному в Калининском, Колпинском, Приморском и Фрунзенском районах. Также в минувшем году в городе открылось четыре новых школы – в Выборгском, Красногвардейском, Красносельском и Приморском районах. По словам Вячеслава Семенова, в 2010-м за счет бюджета планируется построить и сдать в эксплуатацию 12 детских садов и восемь школ, а капремонт будет проведен в 17 общеобразовательных учреждениях и двух детских садах. Не менее грандиозные планы касаются и других секторов социальной инфраструктуры – здравоохранения, спорта и культуры. Среди наиболее крупных объектов, ввод которых намечен на текущий год, – вторая очередь онкологической больницы в поселке Песочный, детский санаторий «Солнечное», футбольный стадион на Крестовском острове и др. Кроме того, в ближайшее время в городе откроется сразу три новых театра – Санкт-Петербургский государственный музыкально-драматический театр «Буфф» на проспекте Шаумяна, театр «Зазеркалье» на улице Рубинштейна и Молодежный театр на Фонтанке.

Готовим сами

Еще одна немаловажная для строительного рынка новость, озвученная на пресс-конференции, касается готовящихся торгов по земельным участкам.

По данным Комитета по строительству, в 2010 году планируется подготовить шесть территорий для комплексного освоения общей площадью более 2,8 млн кв. м. Ориентировочная площадь возводимых улучшений – почти миллион квадратных метров. Однако, как сообщил первый зампрединформационного комитета Николай Крутов, в текущем году город планирует отказаться от продажи особо крупных территорий под комплексное освоение (таких, как проекты «Балтийская жемчужина» или «Северная долина»), поскольку они не пользуются спросом. «Приоритетным направлением нашей деятельности станет подготовка проектов планировки и развития инженерной инфраструктуры новых территорий. Это потребует определенных бюджетных вливаний, но в конечном итоге привлечет инвесторов к торгам и повысит конечную стоимость выставляемых на продажу участков», – уверен он. Всего, по словам г-на Крутова, в этом году в Петербурге планируется подготовить 71 земельный участок (более 423,7 тыс. кв. м) по так называемому полному пакету. Здесь можно будет ввести около 300 тыс. «квадратов» новых площадей. Как напомнил чиновник, в прошлом году по «полному пакету» было подготовлено 36 участков, из них продано – всего 15. Кроме того, структуры комитета планируют подготовить в текущем году 90 комплектов документов по «короткому пакету» (в 2009-м их было 49, из которых 29 продали). Вместе с тем, по словам Алексея Кайдалова, в этом году могут быть проведены конкурсы на право реновации еще девяти территорий, застроенных домами первых массовых серий. Сейчас ведется подготовка пакетов документов по этим участкам. «В Петербурге насчитывается порядка сотни депрессивных кварталов, которые требуют развития. Адресный перечень будет постоянно пополняться, реализация данной программы продолжится», – отметил чиновник.

WWW.ASNINFO.RU

АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

ВСЯ **Петербургская Недвижимость**

- 15 лет на российском рынке недвижимости
- Самый крупный брокер первичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга
- Уникальная технология продажи объектов
- Филиалы компании в городах: Архангельск, Сургут, Мурманск, Калининград
- Аналитика, основанная на данных о реальных сделках и ценах на рынке
- Организация продаж бартерных квартир

Наши партнеры - ведущие строительные компании Северо-Запада:

• Setl City	• Возрождение	• Ленстройтрест	• Северный город
• RBI	• Гатчинский ДСК	• Петросталь	• Элис
• Балтийская Жемчужина	• ЛенСпецСму	• Пионер	• ЮИТ и др.

33-55555
www.spbrealty.ru

аукцион



**ВОЕННЫЕ
ОККУПИРУЮТ ПУШКИН**

Любовь Андреева

Минобороны планирует купить на аукционе единым лотом 5000 квартир. За жилье в Пушкинском районе министерство готово выложить 13,7 млрд рублей. Основные требования военного ведомства: жилье должно быть с чистой отделкой, в домах, сданных в 2009–2010 годах.

В Петербурге не так много девелоперов, способных предложить такой товар, поэтому есть вероятность, что контракт готовят под конкретного застройщика. Так, по данным АРИН, крупнейшими застройщиками Пушкинского района сегодня считаются «Балтрос», «Норманн», «Дальпитерстрой», «Лидер Групп». Однако эксперты затрудняются ответить, кто из них мог бы сразу продать 5000 кв. м. Согласно открытым данным, такие объемы могли бы предоставить компании «Дальпитерстрой» и «Балтрос».

«Балтрос» осваивает территорию 220 га в районе Славянки. Полгода назад компания победила в торгах на право постройки 140 тыс. кв. м жилья для городских нужд. Цена метра опустилась тогда до 44,3 тыс. рублей. Сейчас компания рассматривает возможность участия в аукционе Минобороны и изучает условия контракта.

Согласно условиям договора, 50% квартир необходимо сдать не позднее 15 декабря 2010 года, остальные – к 15 июля 2011-го. Совокупная площадь жилья – 311 тыс. кв. м. За «квадрат» заказчик готов платить, как и прежде, не выше 44 300 рублей. Максимальная цена контракта – 13,7 млрд рублей.

По правилам аукциона, участники должны предоставить залог для обеспечения обязательств в виде банковской гарантии, страховки, поручительства или денежных средств в размере 10% стартовой цены. В свою очередь, заказчик «вправе авансировать продавца», если тот предоставил обеспечение. Заявки принимаются до 18 февраля, а сами торги предварительно назначены на 24-е число. Аукцион состоится в Москве.

«Дальпитерстрой», известный участием в ряде торгов по госзаказу, в данный момент осваивает обширный квартал в Шушарах. В компании не говорят, есть ли у них в наличии 5000 квартир ООО «Дальпитерстрой» стало одним из двух участников торгов по закупке 800 квартир для военных на общую сумму 2,24 млрд рублей. В аукционе, организованном Минобороны, участвовала также компания «Ленптицепром», подавшая заявку на лот по строительству 708 квартир с отделкой общей площадью от 44,5 тыс. кв. м, цена контракта – 1,97 млрд рублей. «Дальпитерстрой» по двум лотам в июле и октябре передаст Минобороны не менее 86 квартир общей площадью более 6 тыс. кв. м и стоимостью 267,6 млн рублей. Ленптицепром построит жилье в Петродворце, на собственном участке площадью 150 га. Уже готов проект планировки, а документация – на согласовании. «Дальпитерстрой» предложил квартиры в Шушарах, где уже построен дом.

перспектива



ЕЩЕ ТЕПЛЕЕ

Наталья Бурковская

Государственная корпорация «Роснано» (Роснано) профинансирует строительство промышленного производства «Пеноплэкс» на территории Ленинградской области.

Проектная мощность нового завода по выпуску гранул вспенивающегося пенополистирола, содержащих наномодифицированный минеральный наполнитель, составляет 50 тыс. тонн продукции в год. Завод построят на площадке холдинга «Пеноплэкс» в Киришах.

Специалисты холдинга разработали технологию получения вспенивающегося полистирола с добавлением наноструктурированного графита и опробовали ее на собственной опытно-экспериментальной установке мощностью 2 тыс. тонн в год. Сырьем для инновационного материала будет стирол, поставляемый отечественными производителями.

По данным экспертов, год назад российский рынок вспенивающегося пенополистирола составлял 160 тыс. тонн, из которых лишь 15% удовлетворялось за счет внутреннего производства. Большую часть данного сегмента рынка занимали иностранные производители.

По данным специалистов, оригинальные добавки позволят улучшить теплоизолирующие свойства материала на 20%, а суммарный экономический эффект может составить до 12% по сравнению с использованием обычного пенопласта.

сделка

Столичный альянс

Компания «ЛЭК», выплатившая в прошлом году кредиторам около 3 млрд рублей, готовится увеличить оставшуюся долговую нагрузку до 12 млрд рублей. Финансисты уверены, что это возможно лишь в случае реструктуризации долгов или продажи бизнеса банковским структурам. А дольщики обеспокоены судьбой своих вложений.

Наталья Бурковская,
Евгений Иванов

Продажи падают, кредиты – растут

Известно, что финансирование объектов строительства ЛЭК более чем на 50% состоит из средств дольщиков, остальное – кредитные деньги. По данным «Строительного Еженедельника», девелопер сегодня должен пяти крупнейшим банкам РФ, среди которых Сбербанк, Промсвязьбанк, Росбанк, «Абсолют-банк» и Ханты-Мансийский банк. «В настоящее время мы ведем переговоры о новых кредитных линиях с шестью банками, которые я пока не назову», – сказал глава ЛЭК Павел Андреев.

По данным Комитета по строительству, за 2009 год ООО «Концерн ЛЭК Истейт» сдал около 150 тыс. кв. м жилья.

В нынешнем году застройщик планирует сдать в эксплуатацию свыше 200 тыс. кв. м жилья. Сегодня ЛЭК строит около 2 млн кв. м жилья различного класса,

примерно столько же составляет земельный банк компании.

При этом руководитель ЛЭК отметил, что в году объемы продаж компании снизились почти в два раза и составили около 8 млрд рублей.

В чужом саду яблоки вкуснее?

Г-н Андреев связывает это не только с экономическим кризисом, но и с отсутствием в Петербурге достойного продавца недвижимости. Поэтому на прошлой неделе ЛЭК и Московская компания «НДВ-Недвижимость» объявили о создании совместной компании «НДВ-СПб», которая войдет в группу «НДВ». Питерский девелопер сократит свой отдел продаж до минимума и перестанет сотрудничать с петербургскими агентствами недвижимости. Все права продажи новостроек ЛЭК перейдут к московской «НДВ Групп». При этом новая компания будет лишь на 10% принадлежать ЛЭК. Девелопер, в свою очередь, обещает сосредоточиться на достижении максимальной скорости строительства, его качестве и финансировании.

Компания НДВ – игрок для нашего рынка новый. По словам гендиректора «НДВ-Недвижимость» Александра Хрусталева, группа реализует около 35% новостроек на рынке Мос-



Павел Андреев: «В настоящее время мы ведем переговоры о новых кредитных линиях»

КСТАТИ

По сообщению СМИ, основатель и совладелец компании «ЛЭК» Андрей Рогачев выплатил Сбербанку 622 млн рублей по поручительству за другую свою компанию – девелоперский холдинг «Макромир». Напомним, что этот долг банк взыскал с бизнесмена в федеральном суде Московского района Петербурга. В кулуарах поговаривают, что компания «НДВ» – новый игрок рынка – связана со структурами г-на Рогачева.

Однако в базе продаж на сайте компании значится всего 12 объектов. Путем нехитрых подсчетов выясняем, что при таком раскладе рынок Москвы должен насчитывать около 40 новостроек. «Строительный Еженедельник» поинтересовался мнением столичных участников рынка относительно НДВ. Что касается конечных покупателей, то их отзывы в большинстве негативны; основные причины – задержка сроков, неправильное оформление документов и т. д. Профессиональное сообщество во мнениях разделилось, но большая часть риэлторов считает НДВ солидной и устойчивой структурой. Точно оценивать объемы сделок и процент рынка компании столичные эксперты не берутся. Некоторые связывают компанию с бывшим подразделением Минобороны «494 УНР».

По словам Павла Андреева и Александра Хрусталева, «НДВ-Недвижимость» разработала и внедрила уникальную программу сервисного обслуживания для своих клиентов, при помощи которой фирма собирается завоевать 35% на рынке продаж жилья Петербурга. Кроме того, г-н Хрусталев планирует освоить другие региональные рынки. Напомним, что аналогичный набор услуг и примерно такие же амбиции были у столичного АН «Миан», которое вышло на рынок Питера в 2008 году. На сегодняшний день планы компании так и не реализованы. По словам местных риэлторов, продажа недвижимости на петербургском рынке имеет свою специфику.

акция

ПЕРВЫЙ ЗАПЛЫВ В MORE PR

Ольга Зиминая

На прошлой неделе в Санкт-Петербурге состоялось первое заседание пресс-клуба турецкой строительной компании Renaissance Construction. Таким образом, компания сделала первый шаг навстречу журналистскому сообществу, вступив на путь активного пиара.

Первое заседание состоялось в главном петербургском офисе компании на улице Шателена. На встречу были приглашены ключевые фигуры медиасообщества города: журналис-

ты, пишущие на темы строительства и инвестиций, руководители средств массовой информации. Немаловажным фактом стало участие в первом заседании пресс-клуба президента и главного исполнительного директора REC International Нематоллаха Фарроххнии. На встрече выступили и секретарь Союза журналистов Санкт-Петербурга и Ленобласти Аркадий Соснов, и историк архитектуры Борис Кириков, и член топонимической комиссии Алексей Ерофеев. Принял участие в заседании и генеральный директор «Строй-Пресс» Дмитрий

Боголюбов, а модератором выступил главный редактор журнала «Адреса Петербурга» Сергей Ярошецкий. Напомним, что компания Renaissance Construction была основана в Санкт-Петербурге еще в 1993 году. С тех пор компания стала крупнейшим российским генподрядчиком и реализует проекты во многих регионах страны, включая Сочи, а также за рубежом. Только в Санкт-Петербурге на счету компании десятки объектов, таких как промышленные корпуса компании «Балтика», два торговых комплекса «Мега», торговый центр «Пик», реставрация исторического здания столовой СПбГУ, бизнес-центры на 2-й Советской, на улице Марата. Сей-

час в процессе строительства находятся торгово-развлекательный комплекс «Галерея» на месте «ямь» у Московского вокзала и расположенный напротив, по другую сторону Лиговского проспекта, новый бизнес-центр класса А. В перспективе – реставрация фасада и реконструкция здания бывшей ленинградской редакции газеты «Правда» на Херсонской улице. По словам генерального директора Renaissance Construction Андрея Влащенко, несмотря на столь значительные масштабы своей деятельности, компания до сих пор не занималась активным пиаром. И создание пресс-клуба – первый серьезный шаг в данном направлении.

аукцион

Набережная в офшоре

Фонд имущества Санкт-Петербурга продал право шестилетней аренды земельного участка на Аптекарской набережной между улицей Профессора Попова и Аптекарским проспектом. Здесь разрешается строительство объектов коммерческой деятельности.

Любовь Андреева

Площадь участка составляет чуть более 8 тыс. кв. м. Размер годовой арендной платы по итогам торгов составил 11,5 млн рублей, при начальной сумме 11 млн рублей.

В аукционе участвовало две фирмы. Победила кипрская офшорная компания КОО «Дайминк холдингз лимитед». За 6 лет аренды она выплатит 69 млн рублей. По данным источника в Комитете управления городским имуществом, малоизвестный офшор представлял на торгах интересы компании «Лукойл». В представительстве компании уверяют, что они не участвовали в торгах через посредников,



На месте бывшего авторынка появится новый бизнес-центр

потому что могли бы самостоятельно представлять свои интересы в фонде. Напомним, что летом прошлого года «Лукойл» проводил переговоры с городской администрацией, и тогда компании был предложен участок на Аптекарской набережной. Полгода назад компания открыто заявила о том, что планирует строить офисный центр для собственных нужд. В него планировалось перевести все

петербургские подразделения компании «Лукойл». По оценке аналитиков, стоимость сделки почти в два раза ниже докризисной. Раньше на этом участке находился авторынок, который планировалось закрыть с 2005 года. Тогда городские власти усомнились в законности строительства на данной территории. Суды длились 4 года, и в конце 2009-го авторынок съехал.

КСТАТИ

На торгах Фонда имущества 3 февраля были проданы девять встроенных помещений: пять из них в Центральном районе, по одному – в Московском, Калининском, Василеостровском и Петроградском районах. Общая цена продажи составляет 70,991 тыс. рублей при начальной стоимости 68,25 тыс. рублей.

торги

НЕЗАВЕРШЕНКА С МОЛОТКА

Три земельных участка с объектами незавершенного долевого строительства, принадлежащих ранее ООО «Пари-Гранд», ООО «Чесма-Инвест» и ЗАО «Развитие недвижимости. Центр», выставит на торги 3 марта Комитет по строительству.

Объекты продаются единым лотом. Начальная цена участков на Гражданском проспекте, 107, Будапештской улице и Костромском проспекте, 46 составит 65 млн рублей. Размер задатка определен в 13 млн рублей, шаг аукциона – в 3 млн рублей. Победителю аукциона предстоит достроить жилые дома в течение 5 лет и соблюсти имущественные права участников долевого строительства. На участке площадью 8136 кв. м на Гражданском проспекте расположен незавершенный многоквартирный жилой дом с полуглубленной стоянкой. В 2001 году право на строительство дома было предоставлено ООО «Пари-Гранд», однако работы завершены не были. Проектирование выполнено на 80%, земляные работы – на 85%, инженерные сети готовы на 78%. Полностью сделан фундамент и первый этаж жилого корпуса. Согласно реестру, согласованному с Комитетом по строительству и утвержденному решением арбитражного суда, по данному адресу зарегистрировано

242 участника долевого строительства. Площадь квартир, подлежащих передаче в собственность физическим лицам по завершении строительства, должна составить 10 718,25 кв. м. Микрорайон, где расположен земельный участок, с южной стороны ограничен зеленой зоной и Муринским ручьем, с трех других сторон – жилой застройкой. Лот характеризуется отличной транспортной доступностью: на расстоянии 600 м находится ближайшая станция метро «Гражданский проспект», пролегают маршруты общественного социального и коммерческого транспорта, в 1,3 км расположена железнодорожная платформа Мурино. Площадь второго участка, расположенного во Фрунзенском районе, на Будапештской улице, составляет 5080 кв. м. В 2001 году постановлением правительства Санкт-Петербурга ЗАО «Развитие недвижимости. Центр» было предоставлено право на проектирование и строительство жилого трехсекционного комплекса со встроенными помещениями. Однако, практически завершив работы по проектированию и выносу наружных сетей, инвестор не смог продолжить строительство. На объекте на 90% выполнено проектирование, в 25-этажной секции возведено два этажа, по остальным двум

корпусам выполнены только фундаменты. Кроме того, ЗАО «Развитие недвижимости. Центр» продало в жилом комплексе 43 квартиры. Согласно условиям торгов, будущий победитель обязан будет передать 2 475,6 кв. м жилья дольщикам по ранее заключенным договорам долевого участия. Выставляемый на аукцион земельный участок имеет хорошую транспортную доступность – рядом расположены улицы Бельи Куна, Бухарестская и Будапештская, проходят маршруты коммерческого и социального транспорта. На расстоянии 2,3 км от лота находится станция метро «Волковская» и железнодорожная платформа Фарфоровская. Квартал, где расположен объект строительства, занят небольшими производственными предприятиями, зеленой зоной и жилой застройкой. Здесь же размещен НИИ скорой помощи им. Джанелидзе. Третья территория, площадь которой составляет 2687 кв. м, находится на Костромском проспекте в Выборгском районе. Получив в 2004 году участок для строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и полуглубленной автостоянкой, ООО «Чесма-Инвест» не вышел на площадку. Территория полностью свободна от застройки, не имеет обременений по договорам долевого участия и характеризуется отличной транспортной доступностью. На расстоянии

0,5 км расположены станция метро «Удельная» и железнодорожная платформа с одноименным названием, через микрорайон пролегают маршруты социального и коммерческого транспорта, а также основные магистрали – Удельный проспект, Костромской проспект, улицы Олонечкая и Забайкальская. В квартале, занятом в основном жилой застройкой и производственно-сервисными объектами, расположен Удельный парк. Все три участка относятся к зоне среднеэтажной и многоэтажной застройки. Представленные районы, в которых расположены земельные участки, обеспечены системами водоснабжения, канализации, электричества и отопления.

новости компаний



«Базовый элемент» планирует решить вопрос проблемных долгов строительных компаний уже в первом полугодии 2010 года. По данным компании, принципиальные договоренности с основными кредиторами уже достигнуты и процесс реструктуризации понятен. В качестве одного из вариантов погашения задолженности «Базэл» рассматривает передачу активов кредитным организациям. Строительный сектор холдинга – корпорация «Главстрой» – объединяет Главмосстрой (жилье), Трансстрой (дороги), «Альтиус Девелопмент» и «Главстрой-СПб» (девелопмент), «БазэлЦемент» и «Моспромстройматериалы» (производство строительных материалов), «Главстрой-эксплуатацию» (эксплуатация зданий и сооружений).



В январе Завод ЖБИ-6 (ЛСР) досрочно завершил первый проект с полной комплектацией. Им стало новое здание Госпиталя ФСБ РФ. Полную комплектацию завод осуществляет и изделиями собственного производства, и продукцией компаний-партнеров.



Чистая прибыль ОАО «Группа ЛСР» по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) за 2009 год снизилась по сравнению с 2008 годом на 2,3% и составила 5,992 млрд рублей. Выручка группы за год достигла 50,57 млрд рублей, что на 3,8% больше позапрошлого года. Задолженность по банковским кредитам и облигационным займам выросла на 1,6% составила в конце декабря 38,3 млрд рублей. По данным компании, рост долга связан со строительством цементного завода, для финансирования которого были открыты кредитные линии во Внешэкономбанке.



Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» завершил процесс оформления прав собственности на бизнес-центр «Биржа» на Васильевском острове. Право собственности компания разделяет с ЗАО «Биржа Санкт-Петербург». Застройщику принадлежит 17 500 кв. м, ЗАО «Биржа Санкт-Петербург» – 4200 кв. м полезных площадей.



Василий Сопромадзе продал бизнес-центр «Строгановский» на Невском проспекте, 19 финансовой корпорации «Открытие». Сделку закрыли еще в конце прошлого года. Объект наполовину принадлежит американской Monte Vista Investment Corporation. Бизнес-центр планировали продать еще в 2007 году посредством Фонда имущества за 15,8 млн USD; спустя два года за него уже просили 8 млн USD. Стоимость сделки не разглашается, но, по мнению экспертов, она вряд ли превышает 7 тыс. USD за «квадрат». Напомним, что бизнес-центр занимает 1185 кв. м.



«Группа ЛСР» произвела выплату дохода по третьему купону облигаций на предъявителя серии 02 в размере 176 млн рублей в полном объеме. На сегодняшний день доход по первому, второму и третьему купонам облигаций серии 02 составил 610 млн рублей.

ПРОДАЖА, АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ В НОВОМ ЗДАНИИ

на пересечении пр. Ю. Гагарина и ул. Типанова

- от 500 до 18 000 м²
- площадь этажа 2100 м²
- высота потолков на 1-м и 2-м этажах – 5 м, на 3-м и 4-м этажах – 3 м
- эксплуатируемая кровля
- свободная планировка
- стеклянный фасад
- грузовые и пассажирские лифты
- ввод в эксплуатацию – I-й кв. 2010 года

8 (981) 706-61-28 www.autodom-m.ru



практика

Доступные магазины: шаг за шагом

Городские власти предпринимают очередные шаги для активизации программы размещения магазинов пешеходной доступности. Эксперты убеждены: сначала нужно определиться – рыночный это проект или социальный.

Дмитрий Кирман

Смольный внес изменения в программу развития сети магазинов пешеходной доступности и увеличил ее финансирование с 2,7 млн рублей в прошлом году до более чем 16 миллионов – в нынешнем.

Поправки были разработаны специалистами Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ). Они касаются методики расчета субсидий по арендной плате для предпринимателей, арендуемых помещений или земельные участки у города, а также расширяют перечень территорий для размещения подобных объектов.

Оплата по факту

Если раньше для расчета субсидий использовалась средняя ставка арендной платы, указанная в соответствующем постановлении для каждой отдельной территории, то теперь город будет оплачивать 50% фактической стоимости аренды конкретного помещения или участка, находящегося в его собственности. Для помещений и земель частных собственников при расчете размера субсидии будет применяться средняя ставка арендной платы по городу, которая рассчитывается ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». Все остальные условия остаются прежними: если речь идет о магазине, для строительства которого предоставляется земля, находящаяся в собственности у города, то площадь земельного участка под его размещение не должна превышать 500 кв. м. Площадь здания под магазин некапитального характера – не более 150 «квадратов». Между тем, поясняют в КЭРППиТ, помещение, в котором запланировано открытие магазина пешеходной доступности, может быть любым по площади, но субсидируется не более половины стоимости арендной платы, исходя из площади в 150 кв. м. Также чиновники актуализировали перечень территорий, на которых предусматривается размещение таких объектов. Он пополнился 34 новыми адресами и теперь насчитывает 107 территорий. Часть же участков была исключена в связи с тем, что на них уже появились магазины. С начала реализации программы в городе открыто 30 магазинов, семь из них – в 2009 году (см. таблицу). На этот год запла-

Магазины пешеходной доступности, открывшиеся в 2009 году

Адрес	Название организации	Площадь магазина, кв. м	Месяц открытия
Кировский район			
Пр. Народного Ополчения, между домами 159 и 165	ООО «Элайн»	150	Июль
Красногвардейский район			
Пр. Металлистов, у дома 25	ООО «Элайн»	150	Август
Московский район			
Кузнецовская ул., у домов 10-16	ООО «Невский Торговый Дом»	55	Декабрь
Приморский район			
Коломяжский пр., у дома 28	ООО «Элайн»	150	Ноябрь
Пересечение Новосельковской ул. и Озерковского пр.	ООО «ТК «Коломяги»	100	Ноябрь
Фрунзенский район			
Будапештская ул., у дома 104	ООО «Лидер»	120	Июль
Будапештская ул., у дома 5, корп. 2	ООО «Дива»	120	Март

Источник: Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли

нирован ввод 10-15 магазинов шаговой доступности. «В настоящее время не ограничено количество субсидий на одну территорию, магазины пешеходной доступности могут открываться до тех пор, пока не будут достигнуты нормативы стандартов проживания для данного района», – поясняет заместитель председателя КЭРППиТ Дмитрий Кобицкий. По его словам, на многие территории есть заявки от предпринимателей, часть магазинов уже строятся. В частности, известны магазины пешеходной доступности, которые будут введены в эксплуатацию в I-II кварталах этого года. По одному магазину в Красногвардейском районе откроют компании «Скайран», «Партнер-Первый» и «Московские ворота 2». Также три торговые точки появятся во Фрунзенском районе – от компаний «Лайнер», «Виктория» и «Нордвестстрой». Фирма «Элайн» намерена увеличить свое присутствие в Кировском районе еще на одну торговую точку. Два магазина введут в Невском районе компании «Натал» и «Партнер-Первый». А фирмы «Афганвет» и «ВАН» откроют свои магазины в Приморском и Калининском районах соответственно.

Трудности роста

По мнению экспертов, одним из основных факторов столь медленной реализации данной программы является нехватка помещений, соответствующих требованиям, предъявляемым к магазинам подобного формата: по цене, метражу, техническим характеристикам. «За прошедший год к нам поступало очень много заявок от клиентов по поиску помещений для размещения магазинов шаговой доступности. Однако даже если находилось помещение, удовлетворяющее оператору по местоположению и цене, согласования в контроли-

рующих органах шли настолько медленно, что владельцы помещений просто не дожидались положительного ответа и сдавали его арендаторам другого профиля», – комментирует директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина. Кроме того, по ее словам, согласования требуют больших расходов, на что предприниматели, специализирующиеся в данном формате, в большинстве случаев идти не готовы. «Новым продуктовым магазинам сложно выдерживать конкуренцию: небольшие ритейлеры не могут платить ту арендную ставку, которую запрашивают собственники ликвидных, удачно расположенных помещений. В то же время ритейлеры других товарных категорий готовы предлагать более высокие ставки аренды и поэтому, как правило, выигрывают в борьбе за помещение», – добавляет директор по развитию бизнеса компании Astera St. Petersburg Людмила Рева. Однако, по ее мнению, некрупным продуктовым ритейлерам будет легче вести свой бизнес после вступления в силу нового правила антимонопольного регулирования, не позволяющего сетевым ритейлерам занимать в одном регионе долю рынка более 25%.

«Важна более четкая позиция городской администрации в вопросах, касающихся льгот для предпринимателей, занимающихся подобной деятельностью. Пока они минимальны», – уверен директор по консалтингу и оценке компании NAI Becar Игорь Лучков. По его словам, магазины пешеходной доступности давно бы разместились по всему городу, если бы был достаточный платежеспособный спрос в тех местах, где они необходимы. «В активно развивающемся Приморском районе много ритейлеров – как крупного, так и мелкого

форматов. В местах застройки 60-70-х годов прошлого века с магазинами хуже. Поэтому полумерами не обойтись: 50-процентное субсидирование арендной платы – это хорошо, но это не решит проблемы низкой покупательской способности и небольших пассажиропотоков. Для частных предпринимателей важно, чтобы проект был достаточно прибыльным. В северных районах правильнее делать акцент на развитие социальной стороны проекта. Потому что пенсионерам, например, гораздо нужнее магазины рядом с домом, но они не могут тратить много денег в магазине», – заключает эксперт. Участники рынка уверены, что стимулом для развития программы магазинов шаговой доступности может быть бюджетное строительство небольших торговых павильонов с обязательным профилем и последующая их передача в аренду малому и среднему бизнесу по льготным ставкам. Необходимо также рассмотреть возможность репрофилирования под магазины шаговой доступности части встроенных помещений, принадлежащих городу. Наконец, упростить схему согласования, учитывая профиль будущего арендатора. «Надзорные инстанции могли бы взять на себя не только контролирующую функцию, но и предоставлять услуги по обслуживанию. В этом случае у них и у предпринимателей появится желание помогать друг другу», – считает Екатерина Лапина. «Городу стоит еще раз проработать концепцию развития магазинов шаговой доступности. Например, организовать тендер и выбрать консалтинговую компанию, которая сможет это сделать», – советует г-н Лучков и добавляет: «Разработку такого проекта по объему работ можно сравнить с разработкой Генплана».

Список новых территорий для размещения магазинов пешеходной доступности

- Выборгский район**
- Ул. Есенина – пр. Просвещения – пр. Энгельса – пр. Луначарского
 - Ул. Сикейроса – Учебный пер. – ул. Есенина
 - Придорожная аллея – Сиреневый бульвар – ул. Есенина – пр. Художников
 - Большой Сампсониевский пр. – 1-й Мурунский пр. – Студенческая ул.
 - Пр. Луначарского – пр. Энгельса – Выборгское ш.
 - Пр. Луначарского – ул. Сантьяго-де-Куба – Северный пр. – пр. Художников
 - Ул. Есенина – пр. Просвещения – пр. Энгельса – Придорожная аллея
 - Большой Сампсониевский пр. – Крапивный пер. – Выборгская наб. – Гельсингфорсская ул.
- Калининский район**
- Ул. Академика Константинова – пр. Науки – ул. Веденева – Светлановский пр. – ул. Академика Байкова
 - Пр. Культуры – Суздальский пр. – ул. Демьяна Бедного – пр. Просвещения
- Красносельский район**
- Ул. Спирина – Геологическая ул. – Стрельнинское ш. – Бронетанковая ул.
 - Ул. Спирина – ул. Освобождения – ул. Лермонтова – Гвардейская ул.
 - Гатчинское ш. – Красногородская ул. – Нарвская ул. – Кингисеппское ш.
 - Юго-Запад, квартал 20А
 - Таллинское ш. – Безымянная ул. – Поселковая ул. – ул. Красных Зорь
- Петроградский район**
- Вдоль Большого пр.: Каменноостровский пр. – Малый пр. – Ординарная ул.
- Петродворцовый район**
- Ломоносов, пересечение Краснофлотского ш. и Пригородной ул.
- Приморский район**
- Аллея Котельникова – Коломяжский пр. – пр. Испытателей – Байконурская ул.
 - Наб. Черной речки – Ланское ш. – Новосибирская ул. – Торжковская ул.
 - Гаккелевская ул. – Комендантский пр. – Богатырский пр. – Туполевская ул.
 - Ул. Уточкина – пр. Королева – ул. Маршала Новикова – пр. Испытателей
 - Пр. Авиаконструкторов – Долгоозерная ул. – Комендантский пр. – ул. Ильющина
 - Сердобольская ул. – Омская ул. – Ланское ш. – Октябрьская железная дорога
 - Лисий Нос
 - Коломяжский пр. – Богатырский пр. – Серебристый бульвар – пр. Испытателей
 - Планерная ул. – Камышовая ул. – Яхтенная ул. – Богатырский пр.
 - Заповедная ул., у дома 30а
 - Ул. Академика Крылова – наб. Черной речки – Ушаковская наб.
 - Яхтенная ул. – Камышовая ул. – аллея Журналистов – Богатырский пр.
- Фрунзенский район**
- Будапештская ул. – ул. Олеко Дундича – Купчинская ул. – ул. Ярослава Гашека
 - Ул. Турку – Будапештская ул. – пр. Славы – Белградская ул.
 - Праздничная ул. – ул. Турку – Бухарестская ул. – ул. Белы Куна
 - Купчинская ул. – Пловдивская ул. – Малая Балканская ул. – ул. Димитрова
 - Будапештская ул. – Малая Балканская ул. – Купчинская ул. – ул. Олеко Дундича

ЦИФРЫ

- 1000-2000 рублей за 1 кв. м** – стоимость аренды готового торгового помещения формата до 150 «квадратов» в зависимости от его расположения;
- 1000-2000 USD за 1 кв. м** – стоимость строительства магазина;
- 50-100%** затрат на годовую аренду или строительство – стоимость оборудования магазина в зависимости от его типа;
- 3-4 года** – срок окупаемости магазина пешеходной доступности.

Источники: КЭРППиТ, ASTERA ST. PETERSBURG, NAI BECAR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



обзор

Метр больше не падает

Несмотря на затяжные новогодние каникулы, январь для строителей Петербурга прошел вполне удовлетворительно. По данным Комитета по строительству, в первом месяце 2010 года было построено 18 многоквартирных домов общей площадью более 268 тыс. кв. м, еще 5 тыс. «квадратов» было реконструировано в доме 28/29 по улице Союза Печатников.

Фото: Владимир Тилес



На первичном рынке с конца 2009 наблюдается оживление

Любовь Андреева

Что касается ценового диапазона, то последнее серьезное падение эксперты отмечают в сентябре прошлого года, когда цена «квадрата» на первичном рынке опустилась до 64 тыс. рублей. К началу года этот показатель подрос на несколько тысяч. По данным Росстата, за неделю с 25 по 31 января 2010 года индекс цен на жилье в Санкт-Петербурге вырос на 0,4% и составил 80 886 рублей за квадратный метр.

В прошлом году, благодаря соглашению о проектном кредитовании со Сбербанком РФ и ВТБ, было запущено 10 новых проектов жилищного строительства. А на прошлой неделе Сбербанк принял решение об увеличении лимитов финансирования ряда проектов. Кроме того, готовится аналогичное соглашение города с банком «Санкт-Петербург». Строители с радостью констатируют оживление спроса. В январе открылись продажи в нескольких новых проектах крупных застройщиков.

«Появление крупных проектов класса эконо, расположенных на окраинах города и в ближайшей области, характеризующиеся более низким уровнем цен, будет являться сдерживающим фактором для дальнейшего роста цен. Цены на «ликвидные» квартиры увеличатся в среднем на

В 2010 году Цены на «ликвидные» квартиры увеличатся в среднем на 10 процентов

10 процентов в 2010 году. Жилые объекты со слабой строительной активностью или у «ненадежных» застройщиков сохранят цены на текущем уровне», — считает Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. По мнению эксперта, наиболее значительный рост цен может наблюдаться в элитном секторе. Это обусловлено отсутствием новых проектов и наиболее активно снижающимся предложением ликвидных квартир.

По данным АРИН, на начало 2010 года объем предложения жилой недвижимости на первичном рынке

Санкт-Петербурга составляет 2331 тыс. кв. м, или 35,2 тыс. квартир. На протяжении 2009 года совокупный спрос на жилье на первичном рынке показывал положительную динамику. Наибольших показателей спрос на жилье достиг в IV квартале — было продано около 500 тыс. кв. м жилья. За IV квартал 2009 года произошло увеличение объема продаж (по сравнению с III кварталом 2009 года) квартир в сегменте жилья массового спроса, а также в элитном секторе.

В элитном секторе увеличение продаж произошло за счет активно снижающегося предложения в сегменте

(новые проекты не появляются), а также в связи с тем, что почти половина предложения элитных квартир предлагается в сданных домах или на завершающей стадии готовности. Наибольшие трудности с продажами испытывает бизнес-класс (падение на 8%).

Количество сделок с жильем на вторичном рынке Петербурга также выросло на четверть по сравнению с ноябрем. За 2009 год на рынке Петербурга и Ленобласти совершено 77 тыс. сделок.

«



КОММЕНТАРИЙ

Илья Логинов, директор департамента консалтинга и аналитики компании «МИР недвижимости»:

— В конце 2009 года цены на строящуюся недвижимость остановились на уровне 65 тысяч рублей за квадратный метр, с начала нынешнего года отмечается незначительный рост. Спрос, сократившийся примерно в два раза по сравнению с предыдущими годами, в ближайшее время останется на цифре 2000 квартир в месяц. О снижении цен больше речи не идет, но и сколь-нибудь значительного роста тоже не предвидится: самый большой показатель роста — около 7 процентов. Остается вероятность банкротств среди строительных компаний. Количество ипотечных сделок упало примерно в 10 раз, и доля ипотеки составляет в общем объеме покупок 5,5 процентов.

КОММЕНТАРИЙ

«

Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос»:

— Думаю, лимиты падения цен рынок уже исчерпал. Но это не означает, что завтра цены подскочат. Скорее всего, мы будем наблюдать картину сохранения средних цен при их дифференциации по срокам сдачи, качеству проекта, надежности застройщика. То есть внутри этих средних цен стоимость жилья в готовом доме и на нулевом цикле будет различаться процентов на 15-20. Но, в принципе, так было всегда.

Что касается банкротств, то уверен, что громких падений с большим количеством обманутых дольщиков и некими социальными последствиями не будет. Сейчас городские власти достаточно четко и грамотно отслеживают ситуацию и негативных последствий не допустят. Кроме того, самые тяжелые времена уже прошли, постепенно возвращается интерес банков к кредитованию и застройщиков, и покупателей.

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилье в районах Санкт-Петербурга за январь 2010 года

№ п/п	Район	Новое строительство			Реконструкция		Инд. строительство			ВСЕГО			
		домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
1	Приморский	4	1497	93 886,50						4	1497	93 886,50	
2	Выборгский	3	574	26 879,50						3	574	26 879,50	
3	Калининский	1	63	5 827,60						1	63	5 827,60	
4	Кировский									0	0	0,00	
5	Невский	1	670	24 295,60						1	670	24 295,60	
6	Красносельский									0	0	0,00	
7	Василеостровский									0	0	0,00	
8	Адмиралтейский				1	42	5 016,40			1	42	5 016,40	
9	Петродворцовый									0	0	0,00	
10	Центральный									0	0	0,00	
11	Колпинский									0	0	0,00	
12	Курортный									0	0	0,00	
13	Фрунзенский									0	0	0,00	
14	Петроградский	1	51	5 114,50						1	51	5 114,50	
15	Пушкинский	2	378	25 640,60						2	378	25 640,60	
16	Московский	6	1971	86 963,10						6	1971	86 963,10	
17	Красногвардейский									0	0	0,00	
18	Кронштадтский									0	0	0,00	
	ИТОГО	18	5204	268 607,40	1	42	5 016,40	0	0	0,00	19	5246	273 623,80



закон

Еще один шанс

ПРИВАТИЗАЦИЯ ПРОДЛЕНА ЕЩЕ НА 3 ГОДА. ВЫИГРАЮТ ОТ ЭТОГО МУНИЦИПАЛИТЕТЫ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ, ПЕРЕЛОЖИВШИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЖИЛЬЕ НА СОБСТВЕННИКОВ, ОЧЕРЕДНИКИ, ОЖИДАЮЩИЕ ОРДЕРА НА СОЦЖИЛЬЕ, ВETERАНЫ И ДРУГИЕ ПОЖИЛЫЕ ЛЮДИ, ПЛАНИРУЮЩИЕ ОСТАВИТЬ СВОЮ ПЛОЩАДЬ В НАСЛЕДСТВО.

Любовь Андреева

Напомним, что на прошлой неделе Президент РФ Дмитрий Медведев утвердил поправки в закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», которыми бесплатная приватизация и деприватизация жилья в РФ продлеваются до 1 марта 2013 года.

Хотя предполагалось, что бесплатная приватизация жилья в России должна завершиться 1 марта 2010 года. Бесплатная приватизация была объявлена в России в 1992 году. С тех пор ее сроки продлевались неоднократно – последний раз в 2007 году (до марта 2010 года). В 2009 году количество обращений от желающих приватизировать жилье уве-

личилось более чем на 40%, еще 25% россиян не определились относительно своего права собственности на жилье. Кроме того, поправки вносятся для предоставления возможности ветеранам ВОВ стать собственниками квартир, которые они получают от государства в год 65-летия Великой Победы. Продление сроков приватизации обусловлено также и финансовым кризисом. Строительство в 2008 году было остановлено почти на 80-90%. Многие очередники просто не успели получить свое жилье по социальному найму, а следовательно, и приватизировать его. Впрочем, некоторые аналитики склонны считать, что и спустя 3 года власти не прибегнут к такой непопулярной мере, как прекращение приватизации. Возможно, что продление

сроков приватизации будет способствовать введению в гражданский оборот большего количества жилья. Однако это не повлияет существенно на объем предложения на рынке, так как объем такого жилья не очень значителен и вряд ли оно сразу выйдет на рынок. Это не повлияет существенно образом и на структуру спроса и предложения, а соответственно, и на стоимость. Среди очевидных минусов нового закона то, что граждане продолжают откладывать приватизацию до конца срока и к марту 2013-го в инстанциях вновь появятся очереди. Некоторые депутаты предлагали считать соотношение пропускной способности служб приватизации и количества неприватизированных квартир. Это по-

зволило бы точно узнать, на какой срок стоит продлить приватизацию. Продлевая ее до бесконечности, государство рискует взвалить на себя проблемы тех людей, у которых нет денег на содержание собственного жилья.

КСТАТИ

В прошлом году в России продлили на 2 года льготную приватизацию земли. А владельцы ряда объектов получили отсрочку на 5 лет. До 1 января 2012 года продлен срок переоформления права пользования земельными участками для организаций и граждан, являющихся собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений. На 5 лет – до 1 января 2015 года – он продляется для юридических лиц, являющихся собственниками линий электропередач, связи, трубопроводов, дорог, железнодорожных линий и других линейных объектов в отношении расположенных под ними земельных участков. Размер арендной платы при переоформлении может корректироваться при изменении кадастровой стоимости земельного участка.

КОММЕНТАРИЙ

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Решение о продлении сроков приватизации жилья – очень своевременное. Сегодня правительство Петербурга обеспечивает жильем ветеранов Великой Отечественной войны и жителей блокадного Ленинграда. До конца 2010 года в нашем городе должны получить новое жилье почти 8 тысяч человек. Многие ветераны не успеют получить квартиры до окончания срока приватизации, а уж тем более приватизировать их. Я обращалась к президенту, председателю правительства – с просьбой продлить сроки бесплатной приватизации жилья, чтобы своим правом на такую приватизацию смогли воспользоваться и наши уважаемые ветераны.

КОММЕНТАРИЙ

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

– Продление сроков приватизации и деприватизации на рынке жилья Петербурга никак не скажется. Если бы бесплатная приватизация закончилась 1 марта 2010 года, то количество объектов к продаже не стало бы так увеличиваться. Но если

говорить о продаже, то процент приватизированного жилья здесь очень маленький – единицы процентов. Потенциальные продавцы не сразу выходят на рынок с приватизированными объектами. Сейчас люди приватизируют жилье на будущее. Для продажи приватизация совершается крайне редко.

КОММЕНТАРИЙ

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость»:

– На самом деле, хорошо, что не продлили до 2015 года, как собирались ранее. Дело в том, что в менталитете русского человека делать все в последний момент. Поэтому те, кто еще не приватизировал свое жилье, но все еще этого хотят, все равно бы ринулись это делать ближе к концу 2015 года. В целом времени на оформление собственности было предостаточно, остались в основном те, кто принципиально не хочет получать жилье в собственность и кто на это не имеет права. Тех, кто имеет право и желание, – осталось немного. Но в принципе инициатива хорошая, потому что очереди, конечно, имели место и кое-кто все же еще не успел приватизировать жилье. Надеюсь, времени, отпущенного до конца 2013 года, хватит с лихвой.

СПРАВКА о законченном новом строительстве жилья за январь 2010 года

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.				Этажность	Вид здания	
							Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.			4-комн.
1	Жилой комплекс: жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (секции И, К, Л), открытая автостоянка	Приморский	Коломяжский пр., 15, корп. 2, лит. А (Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А; д. 15, корп. 6, лит. А, – открытая автостоянка)	ЗАО «Строительный трест»	25 100,8	3 277,0	394	208	93	93	25 (6-25)	Кирпично-монолитный	
2	Жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением на 80 мест и подземной автостоянкой	Калининский	Ул. Комсомола, уч. 1 (юго-восточнее д. 16, лит. А, по ул. Комсомола, 14, корп. 2, лит. А)	ООО «Топ-металл»	5 827,6	3 650,9	63	63			8 (1-8)	Монолитный	
3	Жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа – 1-я очередь	Московский	5-й Предпортовый проезд, 1, лит. А	ЗАО «Северный город»	17 835,9	5 931,6	351	174	176	1	21 (1-21)	Газобетон, кирпично-монолитный	
4	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	Невский	Октябрьская наб., уч. 1 (севернее д. 124, корп. 3, лит. А, по Октябрьской наб.) (Октябрьская наб., 124, корп. 7, лит. А)	ООО «Эталон-ЦДС-Октябрьская»	24 295,6	1 419,7	670	557	113		18	Панельный	
5	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	Московский	Варшавская ул., 23, лит. А (Варшавская ул., 19, корп. 5, лит. А)	ООО «ЛЭК-П»	30 516,7	2 056,3	817	592	225		20 (8-9-10-12-20)	Газобетон, кирпично-монолитный	
6	Жилой дом (корп. 51) в составе комплекса жилых домов	Пушкинский	Пос. Шушары, Пушкинская ул., 38, лит. А (пос. Шушары, Первомайская ул., 22, лит. А)	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	12 960,80	1 383,40	189	63	42	84	23	Газобетон, монолит	
7	Жилой дом (корп. 52) в составе комплекса жилых домов	Пушкинский	Пос. Шушары, Пушкинская ул., 38, лит. А (пос. Шушары, Первомайская ул., 26, лит. А)	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	12 679,80	1 372,70	189	21	126	42	23	Газобетон, монолит	
8	Комплекс с объектами жилья и социальными объектами: жилой корп. 11 с ТП	Московский	Пулковское шоссе, 30, лит. К (Пулковское шоссе, д. 20, корп. 4, лит. А, – жилой корпус 11; д. 20, корп. 6, лит. А, – ТП 3 (ТП № 1476)	ОАО «Ленстройреконструкция»	8 998,8	648,1	192	96	96		17 (1-17)	Железобетон	
9	Жилой дом (корп. 25Б) в составе комплекса жилых домов	Выборгский	Парголово, Пригородный, уч. 82 (ул. Первого Мая, 107, корп. 9, лит. А)	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	6 792,0		140	101	29	10	10	Газобетон, монолит	
10	Жилой дом (корп. 20 – блоки 20А, 20Б, 20В) в составе комплекса жилых домов	Выборгский	Парголово, Пригородный, уч. 82 (ул. Первого Мая, 107, корп. 6, лит. А)	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	13 274,0	567,9	284	214	70		10	Газобетон, монолит	
11	Жилой дом (корп. 20 – блоки 20А, 20Б, 20В) в составе комплекса жилых домов	Выборгский	Парголово, Пригородный, уч. 82 (ул. Первого Мая, 107, корп. 8, лит. А)	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	6 813,5		150	121	29		10	Газобетон, монолит	
12	Жилой комплекс с полуподземными двухуровневыми автостоянками и ДДУ на 180 мест (1-я, 2-я, 3-я, 4-я очереди строительства): 3-я очередь, корп. 4	Московский	Пр. Космонавтов, 63 (пр. Космонавтов, д. 65, корп. 9, лит. А; д. 65, корп. 13, лит. А, – ТП № 4563)	ООО «Городская Домо-Строительная Компания»	13 892,4		303	178	107	17	1	16 (13-14-16)	Панельный
13	Жилой комплекс с полуподземными двухуровневыми автостоянками и ДДУ на 180 мест (1-я, 2-я, 3-я, 4-я очереди строительства): 3-я очередь, корп. 3	Московский	Пр. Космонавтов, 63 (пр. Космонавтов, 65, корп. 10, лит. А)	ООО «Городская Домо-Строительная Компания»	10 989,8		236	118	115	3		17 (13-14-16-17)	Панельный
14	Жилой комплекс с полуподземными двухуровневыми автостоянками и ДДУ на 180 мест (1-я, 2-я, 3-я, 4-я очереди строительства): 1-я очередь, корп. 1а	Московский	Пр. Космонавтов, 63 (пр. Космонавтов, д. 65, корп. 1, лит. А; корп. 7, лит. А, – РТП № 4565; корп. 8, лит. А – ТП № 4564)	ООО «Городская Домо-Строительная Компания»	4 729,5	232,1	72	72				14 (1-14)	Кирпичный
15	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой закрытого типа	Приморский	Пригородный, уч. 9 (Каменка), корп. 1 (квартал 75А района Каменка, зона 2-75) (Шуваловский пр., 41, корп. 1, лит. А)	ЗАО «СМО «ЛенСпецСМУ»	48 983,7	9 560,4	749	293	319	137		24 (16-19-21-22-24)	Газобетон, кирпично-монолитный
16	Жилой дом со встроенными помещениями	Приморский	Бывший Комендантский аэродром, кв. 76, корп. 236 (Коломяжский пр., 28, корп. 3, лит. А)	ОАО «Светлана»	10 002,8	1 472,2	160	77	57	26		14-16-17	Кирпично-монолитный
17	Жилой дом со встроенной автостоянкой	Петроградский	Константиновский пр., 20 (южнее д. 20а по Константиновскому пр.)	ЗАО «Фирма «ПЕТРОТРЕСТ»	5 114,5	1 900,2	51	1	18	32		8 (1-5-7-8)	Монолитный
18	Жилой дом	Приморский	Сердобольская ул., между д. 7 и 11 (западнее д. 7, лит. А по Сердобольской ул.) (Сердобольская ул., 7, корп. 2, лит. А)	ЗАО «СтройИнжиниринг»	9 799,2	3 062,8	194	151	14	27	2	16	Газобетон, кирпично-монолитный
ИТОГО ЗА ЯНВАРЬ:					268 607,4	36 535,3	5204	3100	1629	472	3		

СПРАВКА о законченном реконструкции жилья за январь 2010 года

№ п/п	Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.					Этажность	
							Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.		5-комн.
1	Реконструкция жилого дома	Адмиралтейский	Ул. Союза Печатников, 28/29, лит. А	ООО «Фирма «ВИКТОРИ»	5 016,4	878,0	42	3	22	15	1	1	6
ИТОГО ЗА ЯНВАРЬ:					5 016,4	878,0	42	3	22	15	1	1	

ИТОГИ

Лидеры отрасли

В 2009 году в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 2 603 182,9 кв. м жилья. В общей сложности это 1617 домов на 38 910 квартир. Среди них – 187 объектов нового строительства на 36 756 квартир общей площадью 2 052 793 кв. м.

Компании-застройщики 2009 года

№ п/п	Застройщик	Мощность, кв. м
1	Бюджетное жилищное строительство (Комитет по строительству)	640 556,5
2	ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ»	240 262,5
3	ООО «Концерн «ЛЭК Истейт»	149 777,9
4	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	84 204,3
5	ОАО «Авангард»	58 394,4
6	ООО «Стройкорпорация «Элис»	55 313,5
7	ЗАО «Строительная компания «Темп»	51 320,7
8	ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад» (ООО «Квартира.ру – Северо-Западный Альянс»)	43 067,7
9	ЗАО «Строительная корпорация «РосСтрой»	41 981,9
10	ЗАО «Строительное управление № 12»	41 843,7
11	ЗАО «Строительный трест»	39 003,4
12	ООО «ГДСК Инвест Приморский»	37 392,8
13	ООО «Жилпромстрой»	36 906,5
14	Северо-Западное квартирно-эксплуатационное управление (территориальное)	34 917,8
15	ООО «Сэтл Сити»	33 266,2
16	ЗАО «ОЙКУМЕНА»	32 106,0
17	ЗАО «ИНГЕОКОМ-СПб»	31 330,1
18	ЗАО «ЛЕНЖИЛСТРОЙ»	29 797,8
19	ООО «НОРД»	29 439,1
20	ЗАО «Строительный трест № 20»	27 428,3

* ТАБЛИЦА СОСТАВЛЕНА НА ОСНОВАНИИ ОТЧЕТОВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ БЕЗ УЧЕТА ИХ АФФИЛИРОВАННОСТИ.

Любовь Андреева

Всего в 2009 году в качестве застройщиков, обеспечивших ввод жилых объектов, выступили 84 организации строительного комплекса.

Наибольшее количество квадратных метров было возведено в Приморском (573 594,9 кв. м), Красносельском (444 625,5 кв. м) и Московском (239 521,8 кв. м) районах Санкт-Петербурга.

Крупнейшим девелопером уходящего года стал город. Комитет по строительству сдал 640 556,5 кв. м. Второй по количеству метров – холдинг ЛенСпецСМУ. Далее – ООО «Концерн «ЛЭК Истейт», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ОАО «Авангард», ООО «Стройкорпорация «Элис», ЗАО «Строительная компания «Темп», ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад» (ООО «Квартира.ру – Северо-Западный Альянс»), ЗАО «Строительная корпорация «РосСтрой» (см. таблицу).

«Строительный Еженедельник» попросил лидеров отрасли прокомментировать итоги 2009 года и рассказать о планах.

«

МНЕНИЕ

Вячеслав Заренков, председатель совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»: – Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» не только успеш-



?

очередь жилого комплекса на Учительской улице, вторую очередь жилого комплекса «Сергей Есенин» на пересечении Северного проспекта и улицы Есенина, четвертая и пятая очереди жилого комплекса «Богатырский» возле станции метро «Пионерская» и офисный центр с эллингом на улице Беринга (ЖК «Смоленский»). «Строительный трест» – это объединение 19 профессиональных компаний: заказчики, застройщики, подрядчики, производители строительных материалов. Именно благодаря слаженной совместной работе нам удалось достичь подобных значительных объемов ввода.

На сегодняшний момент в строительстве – более 100 тысяч квадратных метров на улице Есенина (жилой комплекс «Сергей Есенин») и около 68 тысяч квадратных метров на Учительской улице, 16. Вторую очередь строительства на Учительской улице готовим к сдаче в третьем квартале текущего года. Кроме того, в планах на 2010 год – начало новых проектов в Петербурге: на улице Замшиной, Железнодорожной на улице, проспекте Маршала Блюхера и в Железнодорожном переулке.

«

МНЕНИЕ

Юрий Лучко, генеральный директор строительной компании «Темп»:

– В 2009 году ЗАО «Строительная компания «Темп» ввела в эксплуатацию 51 320,7 квадратного метра жилья (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас). Эти данные полностью совпадают с данными Комитета по строительству. В прошлом году наша компания, как и было запланировано, сдала и ввела в эксплуатацию два жилых дома в новом жилом комплексе в Невском районе. Это кирпичный (построенный по индивидуальному проекту) и панельный дома, в общей сложности в них 988 квартир. Компании «Темп» удалось практически не ощутить влияния кризиса, на который жаловались многие застройщики в начале 2009 года. Мы строим жилье дома исключительно с использованием собственных средств, не привлекая деньги дольщиков, – именно такая бизнес-стратегия помогла нам работать стабильно даже в экономически сложный период. Во втором квартале 2010 года мы планируем ввести в эксплуатацию большой кирпичный жилой дом с квартирами повышенной комфортности (465 квартир). А на третий квартал этого года намечен ввод в эксплуатацию двух многоуровневых паркингов, которые расположены недалеко от жилого комплекса. Еще одно важное для нас событие текущего года – начало строительства на пересечении улиц Бадаева и Ворошилова нового жи-



лого комплекса, состоящего из трех кирпичных домов. Общая площадь квартир в них составит 46 500 квадратных метров.

«

МНЕНИЕ

Василий Селиванов, генеральный директор компании Setl City:

– За прошедший год с учетом наших региональных объектов – жилых домов в городе Калининграде – мы сдали в эксплуатацию порядка 110 тысяч квадратных метров, из них в Петербурге – около 100 тысяч квадратных метров. Поскольку в Северной столице на некоторых объектах, где девелопером являлась компания Setl City, юридически застройщиком было ООО «Авангард» (дочерняя компания холдинга Setl Group), данные по вводу жилых объектов, предоставленные Комитетом по строительству, не совсем верно отражают действительность. Мы по-прежнему являемся одним из городских лидеров по объемам жилого строительства. В декабре прошлого года компания Setl City начала строительство сразу двух объектов – жилых комплексов «Космос» на проспекте Юрия Гагарина, 7 (бизнес-класс) и «Токио» на Мебельной улице.

В текущем году также планируем начать строительство ряда объектов, в частности, в ближайшие два месяца – 25-этажного жилого дома в Калининском районе на пересечении проспектов Маршала Блюхера и Лабораторного, а также 25-этажного жилого дома на Ленинском проспекте.

МНЕНИЕ

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу ЗАО «ЮИТ Лентек»:

– Несмотря на кризис, нам удалось выполнить большинство запланированных показателей в полном объеме. По итогам 2009 года точно в срок «ЮИТ» ввел три строительных объекта общей площадью 92 054 квадратных метра, что полностью соответствует ранее

намеченным планам. Доля «ЮИТ» на рынке жилой недвижимости Петербурга по итогам 2009 года составила около 8 процентов – и это хороший показатель. К примеру, в 2008 году доля рынка «ЮИТ» составила 3 процента, а в 2007 году – 1,2 процента. С учетом кризисных тенденций в отрасли, мы оперативно осуществили ряд мероприятий. В ходе переговоров с поставщиками и подрядчиками удалось снизить расценки на материалы и услуги. Провели оптимизацию системы продаж. Также, безусловно, поддержка «ЮИТ Лентек» со стороны нашей материнской компании – крупнейшего в Финляндии строительного концерна YIT – была весьма ощутимой. В настоящее время у компании стабильное финансовое положение. Если говорить о планах «ЮИТ Лентек», то в 2010 году мы планируем ввести 178,3 тысячи квадратных метров жилья. Наши жилые комплексы «Командантский квартал», «Оптимист», «Лотос» и «Ориенталь» мы введем в эксплуатацию в первой половине 2010 года. С первого квартала 2010 года запустим четыре новых объекта жилищного строительства (общее количество квартир – 1775, общая площадь квартир – 108 356 квадратных метров).

В этом году компания «ЮИТ» разрабатывает концепцию комплексной застройки на 46 гектарах в Новоролловском лесопарке. Также в 2010 году мы продолжим активное развитие своего первого проекта в узком сегменте коммерческой недвижимости – индустриально-логистического парка в промзоне «Горелово», где в будущем разместится целая группа промышленных предприятий.

«

МНЕНИЕ

Екатерина Немченко, коммерческий директор ООО «ГДСК»:

– В 2009 году ООО «Городская домостроительная компания» ввела в эксплуатацию семь домов полез-

ной площадью 82,2 тысячи квадратных метров и два полузаглубленных паркинга на 158 машиномест. Среди введенных за год проектов: 15-й и 16-й корпуса жилого комплекса «Фортуна», корпус 1А в комплексе «Долгоозерный», корпуса 1А, 3 и 4 в жилом комплексе «Антей» и 11 корпус в «Пулковском посаде». Компания не оставила строительства начатых объектов. Все реализованные проекты были обеспечены стабильным финансированием. В 2010 году планируем ввод в эксплуатацию порядка 280 тысяч квадратных метров жилья – дома в составе проекта «Южный», корпуса в жилых комплексах «Фортуна», «Антей», «Каролина». Планируем начать строительство и вывести в продажу крупный жилой комплекс в Невском районе, на улице Бельшева. Также планируется вывести в продажу квартиры в очередях проекта «Южный» в Красносельском районе, новый корпус в ЖК «Каролина», который реализуется в Невском районе, на Народной улице.

КОММЕНТАРИЙ

Серафима Одинцова, независимый эксперт рынка недвижимости:

– Двадцатка застройщиков, обнародованная Комитетом по строительству, не стала сюрпризом для экспертов рынка. Большинство результатов было прогнозируемо еще в начале года. Вопрос возникает разве что к фирме «ЛЭК». Но в свете последних событий, как-то: помощь города, подписание договора с московским риэлтором, погашение части долга и планов его реструктуризации, – хочется надеяться, что компания свои обязательства выполнит. Что касается количества сданных метров, то они свидетельствуют о постепенной стабилизации рынка. А то, что беспрецедентным лидером девелопмента в Петербурге стала госструктура, Комитет по строительству, подтверждает лишь кризисный тренд – переход в сторону госзаказа. Подобная расстановка сил изменится уже к концу нынешнего года.

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ
ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

Конференция
«Бизнес на рынке недвижимости: уроки кризиса и пути успешного развития»

11 февраля 2010 года
(14.00 - 18.00)

Невский пр., 39, Аничков дворец,
концертный зал «Карнавал»
ст. м. «Гостиный Двор»

Приглашаются профессионалы рынка недвижимости
Участие - бесплатное

Регистрация на сайте <http://gilproekt.ru/prof>
телефон для справок: 346-57-98



семинар

Не запятнать репутацию

Торги по госзаказам-2010 уже начались, но перешедшая на саморегулирование строительная отрасль Петербурга все еще не привела внутреннюю документацию в соответствие с законодательством и не выработала единых стандартов качества работ. Распорядители бюджетных средств предлагают СРО ускорить легитимизацию бизнеса.

1 января этого года строительные лицензии закончили срок своего действия. Строительная отрасль Петербурга с трудом проходит адаптацию к новым условиям работы на рынке.

О том, как много организационных проблем строителям предстоит решить и как мало времени на это осталось, говорили организаторы семинара «Участие строительных организаций в системе государственного заказа в связи с переходом строительной отрасли на саморегулирование». Представители Комитета по строительству и Союза строительных объединений и организаций (ССОО) смогли обозначить фундаментальные проблемы новых социально-экономических и правовых взаимоотношений в строительном секторе экономики. Заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Елена Коваленко рассказала

о механизме участия организаций в госзаказе. «Теперь мы требуем свидетельства, выданные СРО, набор видов работ. Выставляемые госзаказчиком требования определяются, исходя из особенностей строящегося объекта и технологии производства работ», — объяснила г-жа Коваленко. Этот перечень будет не однотипный, он будет меняться в зависимости от потребностей того или иного объекта, который город собирается построить, реконструировать или отремонтировать. Распорядители казенных средств будут тщательно проверять предъявляемые свидетельства и допуски. «Уже встречаются свидетельства, которые не выдавались СРО. Эти документы мы отправляем в прокуратуру», — сказала Елена Коваленко. Она предупредила бизнес-сообщество, что в Комитете по строительству не знают о массовом нарушении требований качества и внутренних стан-



дартов существующих СРО, поэтому госзаказчики не вполне уверены в легитимности предлагаемых свидетельств. Привлечь в свои ряды как можно большее количество участников важно, но это должно быть не в ущерб качеству работ, выполняемых на объекте. Исполнительный директор ССОО Олег Бритов отметил, что система саморегулирования реализуется в соответствии с принятыми федеральными законами и меморандумами, действующими на территории

региона. Он заявил, что одной из ключевых проблем является подготовка квалифицированных кадров. «У нас при Общественном совете по делам СРО есть координационный совет по подготовке и переподготовке кадров, куда вошли представители высших и средних профильных учебных заведений. Дипломы специалистов компаний, которые собираются вступить в СРО, предоставляемые в комиссию по подтверждению допусков и видов деятельности от орга-

низаций и учебных заведений, которые вошли в координационный совет, действительно соответствуют уровню квалификации», — сказал Бритов. На начало февраля в Петербурге и Ленинградской области зарегистрировано 42 саморегулируемых организаций, имеющих отношение к строительному комплексу; еще восемь организаций ждут регистрации в ближайшее время. Однако подавляющее большинство этих организаций практически не контактируют между собой, с общественными объединениями и органами государственной власти. Нет никаких сведений относительно того, насколько исполняется требование статьи 55.5 Градостроительного кодекса, которая обязывает СРО разработать и утвердить требования к выдаче свидетельств, правил контроля за соблюдением стандартов качества работ, принятых организациями, а также обязывает утвердить документ, устанавливающий дисциплинарную меру ответственности за неисполнение членами СРО различных требований и стандартов. «Только три СРО из 42 проинформировали нас о том, какие документы определяют их стандарты качества. 24 организации нарушают закон, так как у них нет доступной информации о том, какие компании являются их участниками, — сообщил начальник методического отдела Комитета

по строительству Игорь Шикалов. — Сроки ответа на наш запрос постоянно сдвигаются. Также мы просим проинформировать комитет о правилах выдачи свидетельств по допускам, правилам контроля в области саморегулирования и о наличии перечня документов, принятого в качестве стандартов и правил». Представитель городской администрации подчеркнул принципиальную важность унификации требований к качеству работ: не могут 48 СРО работать каждая по своим правилам. Г-н Шикалов обратил внимание строителей на то, что на протяжении последних двух лет город разрабатывает и актуализирует территориально-строительные нормы (ТСН), переименованные сегодня в региональные методические документы. Данные методические документы представляют собой четкую систему нормирования, сведенную в пакет из 27 законодательных актов. Они могут стать единым сводом норм и правил для всех строительных СРО. Более того, именно региональные методические документы являются обязательным приложением к госзаказу. Саморегулируемым организациям нужно постараться успеть привести свою деятельность в соответствие с законом: процедуры торгов госзаказа-2010, объем которого только по линии Комитета по строительству может составить 42 млрд рублей, активно идут.

Приглашаем вступить в Саморегулируемую организацию НП «Строители Петербурга» основанную на членстве лиц осуществляющих строительство

НП «Строители Петербурга» учреждено членами Союза строительных объединений и организаций, зарегистрировано в реестре Ростехнадзора за номером СРО-С-157-25122009 и выдает свидетельства о допуске к работам, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства

Информация о НП «Строители Петербурга», условия вступления, форма заявления размещены на сайтах: www.spbsro.ru, www.stroysoyuz.ru
Контактные телефоны: (812) 318-55-49; (812) 251-07-45

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

13-14 февраля

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

По вопросам участия обращаться по телефону: 8-921-754-80-75, Старший менеджер по спорту Борис Жуков факс: 570-30-63, 312-64-72

семинар

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ПРИЗНАНИЕ

С 3 по 6 февраля в Институте международных образовательных программ Санкт-Петербургского государственного политехнического университета прошел международный информационно-ознакомительный семинар «Правовые основы профессионального признания».

Основной целью семинара стала рекомендация федеральным и муниципальным органам исполнительной власти по введению в РФ системы профессионального признания иностранных квалификаций. Мероприятие посетили представители Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки; Федеральной миграционной службы; комитетов правительства Санкт-Петербурга; вузов и организаций — участников проекта, объединений работодателей; учебных заведений систем ВПО и СПО, которые ознакомились с системой профессионального признания в европейских странах. Собравшиеся обсудили возможное взаимодействие учебных заведений с объединениями работодателей и профессионалов, а также попытались определить роли объединений работодателей и профессионалов, местных властей

в деле профессионального признания иностранных квалификаций. По решению участников обсуждения, федеральным органам власти в сфере образования рекомендовано выступить с законодательной инициативой по введению в России перечня регулируемых профессий и привлечь к экспертизе знаний, умений, навыков и компетенций обладателей иностранных квалификаций хорошие организованные профильные общественные объединения работодателей. Крайне важно в современных условиях децентрализованной системы профессионального признания — к экспертизе привлечь объединения работодателей, действующие в соответствующих федеральных округах, и только в случае отсутствия таковых ориентироваться на таковые объединения все-российского уровня. Кроме того, необходимо децентрализовать систему предварительной проверки иностранных документов об образовании перед профессиональным признанием, поручив эту работу соответствующим центрам экспертизы, созданным вузами на местах. Профессиональным общественным объединениям было решено рекомендовать активнее защищать

свою профессию от обладателей квалификаций с низким уровнем подготовки и/или не отвечающим требованиям рынка труда, а также принять меры к разработке совместно с представителями систем НПО, СПО и ВПО профессиональных стандартов по профессии. С этим утверждением согласился и выступивший на семинаре исполнительный директор ССОО Олег Бритов, который отметил, что созданная в Петербурге система саморегулирования должна сыграть существенную роль в профессиональном признании квалификаций в строительной сфере. В заключительной части встречи начальник методического отдела Комитета по строительству Игорь Шикалов рассказал о возможной роли муниципальных органов исполнительной власти в регулировании профессионального признания и призвал активно пропагандировать и предпринимать соответствующие меры по внедрению профессионального признания на местах, используя возможности Закона РФ от 24 ноября 1995 года № 176-ФЗ «О коллективных договорах и соглашениях» (с последующими изменениями и дополнениями) и выполняя роль социального партнера — посредника между общественными объединениями и образовательными учреждениями.

конкурс

БФА будет управлять компенсационным фондом

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НП «СТРОИТЕЛИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» ПОДВЕЛА ИТОГИ КОНКУРСА НА ПРАВО УПРАВЛЕНИЯ СРЕДСТВАМИ КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА, ОБЪЯВЛЕННОГО В ДЕКАБРЕ ПРОШЛОГО ГОДА. ПОБЕДИТЕЛЕМ КОНКУРСА СТАЛО ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «БФА».

В рамках инвестиционной стратегии, разработанной управляющей компанией «БФА», инвестирование средств фонда будет осуществляться преимущественно в инструменты с фиксированной доходностью (облигации сверхнадежных государственных и квазигосударственных заемщиков), депозиты в надежных банках (включая депозиты в иностранной валюте), работа с бивалютной корзиной. В периоды благоприятной рыночной конъюнктуры возможно включение в портфель ограниченной доли акций крупнейших российских компаний.

«Мы надеемся на долгосрочное и эффективное сотрудничество с управляющей компанией "БФА", которое позволит нам не только сохранить, но и приумножить средства компенсационного фонда», – отмечает Владимир Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области».

«Понимая, что компенсационный фонд является гарантом обеспечения имущественной ответственности членов СРО, мы готовы взять на себя обязательства по обеспечению полной сохранности доверенных нам средств и сформировать портфель, который полностью бы отвечал условиям надежности, сохранности, доходности

и ликвидности», – заявляет Сергей Борисов, генеральный директор управляющей компании «БФА».

СПРАВКА

СРО НП «Строители Ленинградской области» было учреждено ведущими строительными организациями Северо-Западного региона в соответствии с федеральными законами 148-ФЗ и 315-ФЗ об организации саморегулирования в строительстве. 1 декабря 2009 года решением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору некоммерческому партнерству «Строители Ленинградской области» был присвоен статус саморегулируемой организации. В 2010 году СРО НП «Строители Ленинградской области» приступила к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. На настоящий момент в состав СРО вошли более 200 организаций и частных предпринимателей. На начало февраля 148 организаций уже получили свидетельства о допусках к соответствующим видам работ.

СПРАВКА

ООО «Управляющая компания «БФА» учреждено в 2002 году ОАО «ПСБ» для предоставления услуг по доверительному управлению. В мае 2008 года состоялся ребрендинг, компания получила ныне существующее имя. Национальное рейтинговое агентство присвоило управляющей компании «БФА» индивидуальный рейтинг надежности на уровне «А+» (высокая надежность, первый уровень) с положительным прогнозом. По данным портала investfunds.ru, в рейтинге управляющих компаний УК «БФА» занимает 14-е место по стоимости чистых активов открытых фондов (по итогам 9 месяцев 2009 года). По данным на 30.09.2009 суммарный объем средств под управлением УК «БФА» составляет 2,17 млрд рублей. Стратегическими партнерами УК «БФА» являются банк «БФА», инвестиционная компания «БФА» и НПФ «Пенсионный фонд ПСБ». В состав советов директоров данных компаний также входят топ-менеджеры ЗАО «Группа БФА», которые участвуют в принятии стратегических и тактических решений в работе этих компаний.

НОВОСТИ



Компания «Балтийская жемчужина» вошла в состав членов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Сегодня это партнерство насчитывает 1065 организаций.

ЗАО «Балтийская жемчужина» является дочерней компанией Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании в Санкт-Петербурге, учрежденной пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями. С 2006 года компания реализует проект по строительству многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина» на юго-западном побережье Финского залива в Санкт-Петербурге. Общая площадь застройки микрорайона составляет 1,76 млн кв. м, из них более 1 млн кв. м отведено под жилье различного уровня комфортности: от класса комфорт до элитной недвижимости. Более 600 тыс. кв. м займут коммерческие объекты. В настоящий момент компания завершила строительство первого жилого квартала комплекса, на объекте работает государственная приемочная комиссия.



СРО НП «Объединение строителей СПб» направило в адрес губернатора Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко обращение по поводу возможных неблагоприятных последствий введения в действие особых условий определения арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство жилых и нежилых объектов. Особые условия установлены постановлением правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности».

По мнению строителей, изменения повлекут увеличение до восьми раз размера арендной платы для строительных компаний и в результате могут ухудшить состояние рынка жилищного и гражданского строительства в Санкт-Петербурге. В обращении содержится просьба рассмотреть вопрос о внесении в постановление правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 соответствующих изменений, а до этого времени приостановить его применение по отношению к аренде земельных участков на инвестиционных условиях.

круглый стол

Новые возможности

Фото: Владимир Тилес



Оксана Прохорова

«У депутатского корпуса Петербурга нет осмысленного понимания относительно создаваемых СРО в строительной отрасли, равно как и полноценного диалога власти и строителей», – уверен депутат Законодательного собрания Петербурга Игорь Риммер. Он пред-

ложил создать при Законодательном собрании общественный совет по вопросам СРО.

Действующий федеральный закон о саморегулируемых организациях имеет много белых пятен и недоговоренностей, что вносит неразбериху в отношения между участниками процесса. Чтобы не допустить

этого хаоса и, как следствие, противоборства кланов в саморегулируемых организациях, необходимо наладить диалог государства и СРО. Так высказался модератор круглого стола «Развитие саморегулирования в строительстве», состоявшегося в Маринском дворце, Игорь Риммер. Для налаживания такого диалога Петербургу

необходим совещательный орган, общественный совет по вопросам СРО. Игорь Риммер полагает, что строители должны активнее рассказывать власти свои предложения относительно развития строительного комплекса, а городские власти могли бы взять на себя расходы по инженерной подготовке территорий.



Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций (ССОО) Олег Бритов, комментируя необходимость создания нового совета, отметил, что в городе уже создан и достаточно успешно функционирует общественный совет по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Петербурге в сфере строительства при правительстве города. Этот орган общественного контроля достаточно представительный и может рассматриваться как площадка для диалога между строителями, депутатским корпусом и региональными властями. С ним согласился начальник методического отдела Комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Шикалов. Чиновник добавил, что не видит проблем с коммуникацией между городом и СРО. «Мы готовы общаться со всеми, но из 28 саморегулируемых организаций только пять объединений реально поддерживают с нами контакт», – признался Игорь Шикалов. «Мне кажется, плодить общественные советы незачем – толку от этого не будет, потому что каждый совет будет тянуть одеяло на себя», – сказал вице-президент «Союзпетрострой» Лев Каплан. Общественный деятель отметил и другие проблемы развития саморегулирования в строительстве. Так, в строительном комплексе Петербурга зарегистрировано 28 СРО, но лишь

восемь из них подписали два года назад меморандум о взаимодействии и взаимопомощи. Информационный обмен между СРО так и не налажен. «Нам нужно знать четко, кто в какую СРО вступил и какой допуск к каким работам получил, кто у кого застраховался и каков размер страхового покрытия», – заявил Лев Каплан. Проблемой является и то, что сейчас заказчики, генподрядчики, субподрядчики не знают, что творится друг у друга. В городе даже нет каталога строящихся объектов. Таким образом, нужно упорядочить технологию ведения сайтов всех СРО, бизнес-сообществ и дольщиков, приведя их к единообразию. Лев Каплан подчеркнул, что на первом в 2010 году заседании президиума ССОО было принято решение о создании и запуске единого городского строительного интернет-портала – www.stroycomplex-spb.ru. Этот информационный ресурс сможет решить ключевые проблемы во взаимодействии разрозненных ныне игроков инвестиционно-строительного комплекса. Завершением круглого стола по саморегулированию в строительстве стал призыв депутата Риммера работать всем вместе во имя процветания компаний и безопасности инвесторов в строительный комплекс Петербурга. О создании общественного совета по вопросам СРО он уже не говорил.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



короткой строкой



Эскизный проект Дворца танцев Бориса Эйфмана, являющегося частью проекта «Набережная Европы», будет готов до конца июля 2010 года. Адаптировать проект голландского проектного бюро Van Berkel en Bos U.N. Studio B.V. к российским требованиям будет ООО «Григорьев и партнеры». Дворец танцев появится между Биржевым и Тучковым мостами. Проект здания ассоциируется с айсбергом, окаймленным «кружевом» фасадов из перфорированного металла. Дворец танцев выглядит достаточно скромно, но оценивается в 100 млн USD. Он одобрен правительством Петербурга и будет построен к концу 2014 года.



Компания «Икеа Мос», по версии журнала Forbs, является самым крупным владельцем коммерческой недвижимости в России. По рейтингу 2010 года она владеет почти 1,5 млн кв. м торговых помещений и 120 тыс. кв. м офисных помещений в стране. В списке 30 крупнейших рантье присутствуют и петербургские компании, такие как «Алмамент» (5-е место в рейтинге) – основной девелопер торговой недвижимости в городе, в собственности которого находятся 490 тыс. кв. м торговой недвижимости, скандально известный торговый оператор «Макромир», владеющий 136 тыс. кв. м торговых площадей (18-е место рейтинга), и «Сенатор» – крупнейший оператор офисной недвижимости города, на долю которого приходится 96 тыс. кв. м площадей (23-е место).



Итоги аукциона, в результате которого 144 га прибрежной зоны Финского залива в Курортном районе достались газовому холдингу «Новатэк», могут быть пересмотрены. По неподтвержденным данным, компания «Невский синдикат», в аренде у которой была часть этой территории, подала в суд на Фонд имущества Санкт-Петербурга, чтобы оспорить результаты торгов. В ближайшем времени компания планирует инициировать еще одно разбирательство, на этот раз – в отношении городского Управления инвестиций, с которого планирует взыскать обещанную компенсацию за проведение проектно-изыскательских работ. В «Невском синдикате» сделали публичное заявление, что готовы оспорить результаты торгов, так как город не выполнил условий соглашения, подписанного с компанией перед аукционом 16 сентября. В частности, городские власти обещали предоставить взамен участка в 23 га на берегу Финского залива другой, а также оплатить расходы на проведение изыскательских работ. В «Невском синдикате» подсчитали, что затраты на подготовку территории под застройку составили около 23 млн рублей.



В 2010 году российский рынок коммерческой недвижимости продолжит стабилизацию. Такое мнение высказали эксперты Colliers International в отчете по инвестиционному рынку. Аналитики отметили, что за 2009 год инвестиции в коммерческую недвижимость России составили около 2,26 млрд USD. Общий объем сделок в коммерческой недвижимости были проведены всего четыре сделки: это продажа двух торговых центров в Новосибирске («Калина» и «Омега Плаза»), ТЦ «Тряпка» и ТЦ «Шоколад» в Москве и ТК «Грейт» в Петербурге.



Определились арендаторы технопарка «Пулково»: это компании «Флекслинк системс», «Мультивак», «Виггерт» и «Содексо Евразия». Здание с офисной площадью 19,4 тыс. кв. м заполнено на 11% (первая очередь проекта). Помещения всего технопарка «Пулково» составят 80 тыс. кв. м. Общая стоимость проекта превышает 150 млн EUR. Технопарк расположен в развивающейся деловой зоне «Пулково-3». Строительством ведет финская компания Techporolis. Данная компания специализируется на создании и развитии технопарков. В 2006 году она приобрела земельный участок для строительства возле аэропорта Пулково. Площадь участка – 4,6 га, стоимость покупки – около 7,4 млн EUR.

ИТОГИ

Первый пошел!

В ЯНВАРЕ ЭТОГО ГОДА ГОСКОМИССИЯ ПРИНЯЛА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 44 ОБЪЕКТА ОБЩЕГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 190 ТЫС. КВ. М. В ГОРОДЕ ДОСТРОИЛИ ДЕВЯТЬ АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ, СЕМЬ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ, ЧЕТЫРЕ ГОСТИНИЦЫ И ВСЕГО ОДИН ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЙ МАГАЗИН.

ДМИТРИЙ КИРМАН

Самый значимый и крупный объект, строительство которого было окончено в начале года, возводится на намывных территориях Васильевского острова.

ЗАО «Терра Нова» сдало в январе первые объекты второго и третьего пусковых комплексов Морского пассажирского терминала. Общая площадь строений – почти 50 тыс. кв. м. Это три причала (35,9 тысячи), здание морского вокзала № 2 (5,6 тысячи) и северное берегоукрепление (6,2 тысячи). По словам управляющего проектом, президента ООО «УК «Морской фасад» Шавката Кары-Ниязова, этой весной будет полностью введен в эксплуатацию паромный вокзал. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» завершило второй этап реконструкции комплекса канализационных очистных сооружений в Курортном районе. В поселке Репино сданы в эксплуатацию постройки общей площадью около 1,4 тыс. кв. м: административно-бытовой комплекс, насосная станция ила и технической воды, склады хозяйственной техники, инвентаря и насосного оборудования. Напомним, что основной этап реконструкции КОС в курортной зоне завершился в 2007 году. Общая стоимость проекта – 420 млн рублей. В результате его реализации решены вопросы очистки бытовых сточных вод поселков Дюны, Солнечное, Репино и части Комарово.

Офисы для себя

К объектам нового строительства относятся всего два административно-офисных здания, введенных с начала года. Их общая



площадь – 28,7 тыс. кв. м. ООО «Дубль-2», занимающееся освоением крупной территории у станции метро «Старая Деревня», построило второе здание бизнес-центра, входящего в состав многофункционального комплекса «Гулливер». Площадь офисного здания – около 25,5 тыс. кв. м. Новостройка представляет собой Г-образное здание из монолитного железобетона и кирпича с декоративной отделкой из гранита, тонированного и зеркального стекла. На 14 этажах здания расположены 275 офисных помещений свободной планировки, конференц-зал на 50 мест, ресторан, кафе и пр. Сейчас сдавать офисы в аренду предлагается по цене от 590 рублей за 1 кв. м в месяц. Бизнес-центр интересен еще и тем, что его техобслуживание будет осуществлять один из мировых лидеров в области комплексного обслуживания объектов коммерческой недвижимости – ООО «ХСГ Цандер СПб». Другой офисный объект января был построен специ-

ально для Управления федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу. Новое четырехэтажное административное здание площадью 3,2 тыс. кв. м находится в Колпинском районе, южнее пересечения улиц Коммуны и Финляндской. Сюда переедут подразделения инспекции, разбросанные по всему Колпину. Кроме того, по заказу УФНС было реконструировано здание площадью 1,2 тыс. кв. м в Пушкине. В прошлом месяце госкомиссией принято еще четыре объекта административно-офисного назначения после реконструкции. Это административное здание с торговыми помещениями на Большом Сампсониевском проспекте: ООО «Сердобольское» перестроило здание бывшего ресторана «Блин-Дональдс» площадью 600 кв. м в офисный центр с торговой частью на первом этаже. Площадь нового объекта – 2,5 тыс. «квадратов». ООО «Десна Девелопмент» завершила реконструкцию дополнительных площадей в здании на 2-й Советской улице, где с 2004 года действует принадлежащий ей бизнес-центр «Ренессанс Хауз». ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» реконструировало около 2 тыс. кв. м площадей в своем административном здании на Варшавской улице. А центральная компания ИСППГ «Росстро» – чердачное пространство здания на набережной реки Мойки, где размещены офисы организации. Их площадь пополнилась 1,4 тыс. кв. м.

Гостеприимный месяц

Значительно увеличился за последний месяц гостиничный фонд Петербурга. В городе завершилось возведение четырех гостиниц. Два апартамент-отеля построены в Курортном и Петроградском районах. Застройщиком первого выступило ЗАО «Тележная, 17», которое приобрело здание разрушенного ресторана «Олень» в Зеленогорске в 1999 году. Площадь нового объекта составляет 10,5 тыс. кв. м. Второй отель площадью около 4 тыс. «квадратов» к открытию на Петроградке готовит ООО «Профиль». Участок под его строительство, расположенный на углу Малого проспекта и Съезжинского переулка, застройщик получил в 2005 году. Раньше здесь располагался дворовый флигель, теперь – отель на 25 номеров. Еще два гостиничных проекта в минувшем месяце завершили реконструкцией. ЗАО «УК «АВА» преобразовала трех-четырёхэтажный дом в Дровяном переулке в отель на 50 номеров. В 2004 году застройщик выкупил здание почти за полмиллиона долларов. В результате реконструкции оно было надстроено на два этажа. А ООО «Виктория» переделало под гостиницу здание площадью 2,4 тыс. кв. м на Стремянной улице. К нему пристроен мансардный этаж, на уровне первого этажа частично перекрыт внутренний двор. Также к зданию пристроены лифтовые холлы. Рынок торговых площадей пополнился за

ЦИФРЫ

В 2009 году в Петербурге было построено и реконструировано:

- 24 АЗС;
- 56 торговых объектов;
- 11 гостиниц;
- 143 административных и офисных здания;
- 77 производственных площадок и складов;
- 3 объекта религии;
- 32 объекта гаражного строительства и обслуживания автомобилей.

Источник: Комитет по строительству

рассматриваемый период всего одним объектом (без учета встроенных помещений) – продовольственным магазином в Сестрорецке, между школой № 434 и железнодорожной станцией Разлив. ООО «Агроторг» достроило здесь очередную «Пятерочку». Это будет третий магазин сети в Сестрорецке. Также в январе завершилось возведение первой очереди логистического комплекса класса А от ЗАО «Логистика-Терминал» на Московском шоссе. Площадь объекта – 13,2 тыс. кв. м. Проект данной компании по созданию сухого порта в Шушарах – один из пяти тыловых терминалов города, где будет разрешено проводить таможенную обработку контейнеров.

Здоровый спортивный интерес

С начала года в городе сдали сразу семь спортивных объектов: два – в Приморском и по одному в Адмиралтейском, Красногвардейском, Московском, Невском и Петроградском районах. Так, ОАО «Монолитстрой» пристроило здание плавательного бассейна площадью 3 тыс. кв. м к школе № 235 Адмиралтейского района. Спортивно-оздоровительный комплекс в квартале 28-29 Полюстрово, юго-восточнее пересечения улиц Маршала Тухачевского и Стасовой, достроило ОАО «Инвестиционное агентство

«Оккервиль». Объект площадью более 650 кв. м пристроен к 16-этажному жилому дому, который был возведен здесь компанией еще в 2006 году. Проектировала объект архитектурная мастерская «Реппо». В спорткомплексе размещены тренажерный зал, залы для занятий теннисом и йогой, сауна, кафетерий и небольшие торговые помещения. Открытием еще одного спортивно-оздоровительного комплекса площадью 6,6 тыс. кв. м завершится реализация проекта по строительству еще одного жилого комплекса – «Фаворит» на Крестовском острове. Жилая часть объекта введена в эксплуатацию в 2007-м, а в январе госкомиссией принят центр водных развлечений «Остров». Для посетителей он откроет свои двери этим летом. В состав аквацентра входят 25-метровый бассейн, канадские

горки высотой 8 м, детский водный городок, банный комплекс с различными видами саун, салон красоты, ресторан, магазины сопутствующих товаров и др. Застройщик – ООО «Феникс», входящее в состав ОАО «Петербургреконструкция». Дочерняя структура Газпрома – ООО «Межрегионгаз» – завершила строительство сразу четырех типовых спортивных комплексов с бассейнами площадью по 5,6 тыс. кв. м каждый в рамках программы «Газпром – детям». Первый разместился северо-западнее дома 5, лит. А, по Московскому шоссе, второй – на пересечении Дальневосточного проспекта с улицей Антонова-Овсеенко. Еще два спорткомплекса ввели на Главной улице и на пересечении Богатырского проспекта с Фермерским шоссе. Напомним, что в конце минувшего года был подписан договор о сотрудничестве

между Петербургом и ОАО «Газпром» на 2010 год. В его рамках будет выделено 2 млрд рублей на продолжение спортивной программы газового монополиста в нашем городе. Всего планируется построить восемь физкультурно-оздоровительных комплексов в различных районах. Кроме того, в городе завершилось строительство детской поликлиники с бассейном на Камышовой улице, двух детсадов по 180 мест в северо-приморской части – на улицах Мебельной и Оптиков. Завершилась реконструкция здания бывшей детской инфекционной больницы им. Луи Пастера на набережной реки Фонтанки под размещение противотуберкулезного диспансера № 12 и одного из учебных корпусов Санкт-Петербургского государственного университета на Таврической улице.



короткой строкой



Единственный в Петербурге монобрендовый магазин концерна Dolce & Gabbana, расположенный на углу канала Грибоедова и Невского проспекта, закрывается. Бутик был вынужден съехать с престижного места, поскольку собственник решил поднять арендную ставку. Помещение бутика D&G площадью 165 кв. м на 5 лет арендовала австрийская компания Cofeeshop Company. Официальное открытие уже девятой по счету петербургской кофейни компании состоится в марте, сообщил брокер сделки London Consulting & Management Company (LCMC). Сделка подтверждает тренд развития сетей общепита демократичного ценового уровня. В период экономического спада потребители сократили расходы на продукцию luxury-класса, а спрос в сегментах «эконом» и «средний минус», наоборот, вырос.



«ТНК-ВР Северная столица» арендовала офис площадью 1150 кв. м в новом бизнес-центре «Сенатор» на Петроградской стороне. Агентом по маркетингу и сдаче в аренду бизнес-центра выступила компания Jones Lang LaSalle. Общая сумма сделки составляет 1,035 млн рублей. Бизнес-центр «Сенатор» класса А расположен на улице Профессора Попова, 37. Он был введен в эксплуатацию в октябре 2008 года. Общая площадь – 13 310 кв. м. Десятиэтажное здание бизнес-центра находится под профессиональным управлением компании «Сенатор», имеет развитую инфраструктуру, оснащен современными инженерными системами, а также наземной и подземной парковкой на 56 и 30 машиномест соответственно. Арендаторами бизнес-центра уже являются многие российские и международные компании. Сеть «Сенатор» насчитывает 12 бизнес-центров классов А и В+. Общая площадь недвижимости, находящейся в собственности компании, составляет 247 тыс. кв. м. За последний год были введены в эксплуатацию два новых бизнес-центра класса А площадью 25 тыс. кв. м.

Объекты общегражданского назначения, принятые госкомиссией в январе 2010 года

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО				РЕКОНСТРУКЦИЯ			
Объект	Адрес	Застройщик	Общая площадь, кв. м	Объект	Адрес	Застройщик	Общая площадь, кв. м
Адмиралтейский район				Адмиралтейский район			
Бассейн	Наб. р. Пряжки, 4-6, лит. А	ОАО «Монолитстрой»	3095	Гостиница	Наб. р. Пряжки, 30, лит. А	ЗАО «Управляющая компания «АВА»	3205
Василеостровский район				Противотуберкулезный диспансер			
Морской пассажирский терминал (II и III пусковые комплексы)	Берег Невской губы, 1, лит. В	ЗАО «Терра Нова»	47 771		Наб. р. Фонтанки, 152а, лит. Б	СПб ГУЗ «Противотуберкулезный диспансер № 12 Адмиралтейского района»	1846
Калининский район				Выборгский район			
Автацентр	Полюстровский пр., 83, лит. И	ООО «Нива-Моторс»	1242	Административное здание с торговыми помещениями	Большой Сампсониевский пр., 106, лит. А	ООО «Сердобольская»	2567
Красногвардейский район				Локальное очистное сооружение «Парголово»			
Спортивно-оздоровительный комплекс с помещениями торговли	Ул. Стасовой, 1, лит. Б	ОАО «Инвестиционное Агентство «Оккервиль»	655		Парголово, Выборгское шоссе, 218, корп. 3, лит. А	ЗАО «МегаМейд»	403
Колпинский район				Колпинский район			
Административное здание	Колпино, Советский бульвар, 5, лит. А	УФНС по Санкт-Петербургу	3208	Сталеплавильный цех	Колпино, Ижорский завод, 42, корп. 2, лит. ВС	ЗАО «Форпост-Менеджмент»	11 781
Курортный район				Курортный район			
Апартамент-отель	Зеленогорск, Приморское шоссе, 549, лит. А	ЗАО «Тележная, 17»	10 510	Объекты ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Репино, Колхозная ул., 12, лит. А, В, Д, ЖА	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	1376
Продовольственный магазин	Сестрорецк, ул. Мосина, 67, лит. А	ООО «Агроторг»	777	Московский район			
Московский район				Административное здание			
Спортивный комплекс	Московское шоссе, 3, корп. 3, лит. А	ООО «Межрегиональная компания по реализации газа»	5615		Варшавская ул., 3, корп. 2, лит. А	ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург»	1953
Трансформаторная подстанция	Пулковское шоссе, 20, корп. 6, лит. А	ОАО «Ленстройреконструкция»	49	Пушкинский район			
Трансформаторные подстанции	Пр. Космонавтов, 65, корп. 13	ООО «Городская Компания»	325	Блок вспомогательных служб	Тярлево, Фильтровское шоссе, 7, лит. А	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	291
Невский район				Административное здание			
Спортивный комплекс	Ул. Антонова-Овсеенко, 2, лит. А	ООО «Межрегиональная компания по реализации газа»	5635		Пушкин, Малая ул., 14, лит. А	УФНС по Санкт-Петербургу	1125
Петроградский район				Центральный район			
Спортивно-оздоровительный комплекс	Крестовский пр., 24, лит. Б	ООО «Феникс»	6606	Учебный корпус	Таврическая ул., 21-23-25, лит. А	ФГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет»	4569
Апартамент-отель	Малый пр., 16, лит. А	ООО «Профиль»	3692	Нежилое здание (1-я очередь)	2-я Советская ул., 17, лит. А	Desna Insaat Ve Dis Ticaret Ltd.	3655
Газовая котельная	Крестовский пр., 24, лит. А	ООО «Феникс»	88	Чердачное пространство под административные цели	Наб. р. Мойки, 37, лит. А	ОАО «Росстро»	1401
Приморский район				Гостиничный комплекс			
Бизнес-центр	Торфяная дорога, 7, лит. Ф	ООО «Дубль-2»	25 484		Стремянная ул., 18, лит. А	ООО «Виктория»	2424
Детская поликлиника с бассейном	Камышовая ул., 48, корп. 2, лит. А	ООО «Балтика»	6593				
Спортивный комплекс	Пр. Испытателей, 2, корп. 3, лит. А	ООО «Межрегиональная компания по реализации газа»	5546				
Спортивный комплекс	Главная ул., 24, лит. А	ООО «Межрегиональная компания по реализации газа»	5526				
Дошкольное образовательное учреждение	Мебельная ул., 23, лит. А	ООО «КВС»	3962				
Дошкольное образовательное учреждение	Ул. Оптиков, 49, корп. 3, лит. А	ЗАО «Трест 101»	3614				
Автозаправочная станция	Лахтинский пр., 2, корп. 5, лит. А	ООО «РН-Трейд»	195				
Пушкинский район							
Логистический центр (1-я очередь)	Шушары, Московское шоссе, 54, лит. А	ЗАО «Логистика-Терминал»	13 257				



развитие

Новые технологии – к юбилею

14 ФЕВРАЛЯ ОТМЕТИТ СВОЕ 19-ЛЕТИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА «РОССТРО», ВЛАДЕЮЩАЯ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПЕРЕДОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ДОМОСТРОЕНИЯ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ РОССИИ.

Приняв самое непосредственное участие в развитии современного рынка жилищного строительства, «Росстро» сегодня обеспечивает своим партнерам-застройщикам эффективные решения, которые крайне важны в период выхода отрасли из кризиса. О том, как группа планирует работать в 2010 году и чем встретить 20-летний юбилей, рассказал президент «Росстро» Александр Макаров.

– О чем вы мечтали 19 лет назад, создавая компанию, и удалось ли эти мечты воплотить?

– Я мечтал заниматься большими сложными проектами – строить суда. Но жизнь предложила интересную альтернативу – работать на рынке недвижимости и заниматься девелопментом. Развитие недвижимости, может, не столь романтично, как строительство кораблей, но столь же сложно по своим проектным связям.

Девелопмент не дает мысли застаиваться, требует постоянного поиска эффективных решений, это рискованный бизнес – настоящее мужское дело. Это увлечение хозяйством. Кажется бы, текучка, рутинная... Но это живой организм. Без присмотра хиреет. Ведь хозяйство должно постоянно развиваться, реформироваться, прирастать.

– И, судя по результатам развития группы, это вам удалось...

– Каждая наша фирма, дом, завод – это работа над проектами. Надо найти правильное сочетание имущества, финансов, администрирования, увязать с цепочками взаимосвязей с другими проектами и «положить» в хозяйство. Все наши направления дополняют друг друга. Ресурсно, технологически, организационно, экономически. Проекты нашего проектно-исследовательского блока переходят в стадию строительства, потом на эксплуатацию. Мы обеспечиваем проектное финансирование, производим материалы, организуем управление недвижимостью и ее продажу.

На каждом этапе развития рынка и компании мои мечты находили воплощение в интересных проектах. В начале 90-х я участвовал в формировании риэлторского и инвестиционно-строительного рынков. Мы разрабатывали регламенты работы, инвестиционные технологии, прави-

ла взаимодействия в конкурентной среде. С этой целью были созданы Ассоциация риэлторов и Ассоциация домостроителей. С КУГИ разработали форму доверительного управления имуществом, Закон об инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга и многое другое.

– Многие действительно ставят заслугу «Росстро» вашу активную позицию на этапе формирования и развития рынка. Какие из заслуг вы бы отметили особо?

– Мы во многом выполняли роль первопроходцев рынка недвижимости. В 1991 году вывели на рынок новую форму финансирования жилищного строительства – долевое участие. В 1992 году первыми занялись частной эксплуатацией зданий. В 1993 году сделали первый облигационный жилищный займ и разработали схемы ипотечного кредитования. В этом же году открыли первый в стране Ипотекобанк. Чуть позже освоили лизинговую схему, схему вексельных расчетов и потребительское кредитование...

Сейчас мы воплощаем новую мечту – создаем эффективную систему экономического строительства, развиваем домостроительное производство на базе системы Velox.

– Кто стоял у истоков компании и как сложилась их судьба за эти годы?

– Это интересные и смелые люди. Мы признательны всем, кто работал с нами и внес свой вклад в развитие. Некоторые ушли в свой бизнес, были и те, кто ушел во власть. Есть и пример продолжения партнерства после обретения самостоятельности. Так, Геннадий Киркин был заместителем генерального директора «Росстро», затем генеральным директором дочерней компании «Ирбис», которую он выкупил. Сегодня его компания – ведущий подрядчик строительства домов по технологии Velox в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – как по объемам ввода, так и по качеству.

Как и все, конечно, мы теряли людей «на поворотах», но в целом команду сохранили, и основной костяк – с нами. Две трети сотрудников «Росстро» работают в компании свыше 12 лет. Мы это ценим, и я каждый месяц подписываю приказы о дополнительной оплате труда за выслугу лет. Это действительно заслуженные специалисты.



– Какие самые масштабные проекты удалось реализовать и что это дало «Росстро»?

– Во-первых, как я уже сказал, это формирование рынка долевого строительства в Санкт-Петербурге. Мы получили начальный капитал, опыт для реализации других проектов и получили инвестиционно активный рынок недвижимости.

Второе важное достижение – сохранение и преобразование в конкурентоспособный проектный институт ОАО «ЛенНИИпроект». Мы получили прибыльно работающую компанию, уважение города и огромный научно-творческий потенциал.

Третий важный этап для нас – это формирование имущественно-правового комплекса «Росстро». Это тот доход, который позволяет нам заниматься реализацией новых проектов.

Сделав эти три важнейших шага, мы осуществили структурную оптимизацию группы и получили компактную организацию, меньшим числом компаний и людей, приносящую хорошую прибыль. Это позволило нам заняться самым важным на сегодня нашим проектом – внедрением на российский рынок строительной системы Velox. Он только начинает приносить свои плоды.

Кризис 2008 года стал проверкой для «Росстро», позволил оценить правильность принятых 10 лет назад решений



В перспективе мы ждем от него большой отдачи.

– Какие основные события на рынке и в экономике повлияли на развитие «Росстро»?

– Кризис 98-го года для нас обернулся большим подвигом. Было принято сложное решение по выходу компании из долевого строительства, началось реформирование, целью которого было достойно уйти с первичного рынка с его длинными циклами производства и обязательств. Одновременно мы сосредоточили усилия на формировании крепкого имущественно-правового комплекса, а в 2003 году приняли решение о развитии производственного направления – приобрели первый завод Velox.

Кризис 2008 года стал проверкой для «Росстро», позволил оценить правильность принятых 10 лет назад решений. Показал, что десятилетняя работа по антикризисному управлению выполнена качественно и компания вошла в кризис рынка подготовленной.

– С этим же было связано и снижение вашей личной общественной деятельности?

– Я действительно в 90-х очень активно участвовал в формировании рынка и рыночных условий, в работе общественных объединений. Стоял у истоков создания и был президентом Ассоциации риэлторов и Ассоциации домостроителей.

Но общественная работа тех лет постепенно потеряла изначальный смысл. Рынок сформирован. Работа профессиональных ассоциаций перешла из плоскости практического значения в имиджевую. Поэтому сегодня я ограничил себя участием в общественном совете Санкт-Петербурга. Это позволило больше внимания уделять подопечному детскому дому № 23, членом попечительского совета которого я являюсь с 1991 года.

Ну и, конечно, технология Velox требует много личного внимания, учитывая здоровую конкуренцию, необходимость формирования рынка «с нуля», поиск и создание пула партнеров. Ведь мы не просто перенесли в Россию полный цикл домостроительного производства, а создали новый и самый современный технологический цикл.

– В следующем году у группы юбилей – 20-летие. Какие планы вы наметили непременно реализовать к празднику?

– Мы не пытаемся удивлять и поражать кого-то. Есть планы, и мы их реализуем. Небоскребов не строим и революций не задумываем. Мы усилим позиционирование Velox – этого хотят партнеры, и рынок благоприятствует нашим планам. И, наверное, одна из важных задач 2010 года – запустить производство полной загрузки всех трех заводов и всей инфраструктуры. Кризис, естественно, внес свои коррективы в загруженность наших предприятий, но сегодня есть все основания для активной работы на 100 процентов.

А подарком к 20-летию группы, скорее всего, станет новая технология, которую мы сегодня активно изучаем и планируем в ближайший год анонсировать. Пока это проект, но когда мы выведем его на рынок – это будет нашим очередным серьезным шагом в привнесении на рынок самых передовых инструментов и технологий домостроения.



Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 3,
тел.: 8 (812) 326-29-29, 412-36-23
Кингисепп, Фабричная ул., д. 146,
тел. 8 (81375) 24-5-24
www.rosstro-velox.ru

Сравнение толщины наружной стены и относительное удорожание стоимости 1 кв. м стены и коробки дома по отношению к технологии Rosstro-Velox

Конструкция стены	Состав стены	Толщина стены, мм	Относительное удорожание стоимости	
			1 кв. м стены	1 кв. м коробки дома
Velox	Наружная штукатурка Плиты Velox WS EPS-135 Монолитный железобетон Плиты Velox WS-35 Внутренняя штукатурка ВСЕГО:	10 135 150 35 10 340		
Пенобетон	Наружная штукатурка Утеплитель: минплита $\rho=100$ кг/куб.м Камни пенобетонные $\rho=600$ кг/куб.м Внутренняя штукатурка ВСЕГО:	30 100 400 15 545	+20 %	+20 %
Бревно	Бревно оцилиндрованное Воздушная прослойка Листы гипсокартонные ВСЕГО:	500 10 25 535	+56 %	+50 %
Кирпич	Наружная штукатурка Утеплитель: пенополистирол $\rho=25$ кг/куб.м Камень керамический поризованный 2 NF Воздушная прослойка Листы гипсокартонные ВСЕГО:	30 80 640 10 12,5 773	+47 %	+55 %

консультация

Подрядчики вне СРО?

НОВЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, НОРМЫ И ПРАВИЛА, ОТМЕНА ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ – ВСЕ ЭТО ВЫБИЛО СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ ИЗ ПРИВЫЧНОЙ КОЛЕИ.

Для того чтобы вести бизнес в современных условиях, нужно разбираться во всех тонкостях законодательных норм.

На самые актуальные вопросы участников строительного рынка отвечают специалисты из юридических и консалтинговых компаний города.

Каковы правовые последствия привлечения генеральным подрядчиком (членом СРО) строительной организации (не являющейся членом СРО) на подрядные работы, входящие в перечень видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства?



Фото: Владимир Тилес

Сергей Осутин, председатель совета директоров консалтинговой группы «ОСВ»:

С 1 января 2010 года осуществление предпринимательской деятельности по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства разрешается на основании допуска, выданного саморегулируемой организацией (СРО).

Если субподрядчик не является членом СРО и, соответственно, не имеет допуска к работам, входящим в перечень видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, то он осуществляет подрядные работы незаконно.

Поскольку, в типовом случае, заказчик состоит в договорных отношениях только с генподрядчиком, то генподрядчик отвечает перед заказчиком за качество и сроки всех работ, предусмотренных договором генподряда. Соответственно, генподрядчик отвечает перед заказчиком и за работы, выполняемые привлеченными им субподрядчиками. Логика предъявления претензий между участниками хозяйственной деятельности здесь ясна: заказчик предъявляет претензии к генподрядчику, генподрядчик – к субподрядчику.

Понятно, что судебной практики в отношении компаний, осуществляющих строительные работы без допуска, еще не существует. При этом не все правоведы согласны с тем, что между лицензией и допуском можно поставить знак равенства, и не привествуют прямых аналогий с су-

Привлекая к подрядным работам строительную компанию, не являющуюся членом СРО, генподрядчик берет на себя серьезную ответственность

дебной практикой «лицензионного» периода.

Вероятнее всего, контролирующие органы, обнаружившие у субподрядчика нарушения, обратятся к Кодексу РФ об административных правонарушениях, где за осуществление работ без допуска предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере от 30 000 до 50 000 рублей, а за повторные нарушения предусмотрено и приостановление деятельности на срок до 90 суток.

В отношении субподрядчика, действующего сегодня без допуска, важно понимать и то, что с 1 января 2010 года такие работы могут быть приравнены налоговыми органами к незаконной предпринимательской деятельности и весь доход, полученный от работы без допуска, подпадает в этом случае изъятию в пользу государства (статья 171 УК РФ «Незаконное предпринимательство»). В отдельных случаях этой же статьей предусмотрена и уголовная ответственность, вплоть до лишения свободы сроком на пять лет. Однако в самой формулировке статьи закона говорится о деятельности «на основании просроченных лицензий», а не об отсутствии допуска, что дает шанс потерпевшей стороне попытаться оспорить это решение в суде.

В адрес генподрядчика законными претензиями будут в таком случае «экономически необоснованные расхо-

ды», то есть из его прибыли вычтут эти расходы, начислят налог на прибыль, выпишут штраф и так далее. В плане правовых последствий следует учесть и возможность применения статьи 173 ГК РФ, в соответствии с которой договоры, заключенные лицами, не имеющими допуска к работам, могут быть признаны недействительными, что повлечет за собой конфискацию полученных по договору денежных средств и результатов работ в доход государства. Последнее относится в равной степени и к генподрядчику, и к субподрядчику.

Павел Каматесов, юрисконсульт ООО «ГК «Консалтум»:

В Градостроительном кодексе РФ, а именно в пункте 2 статьи 52, установлено требование, согласно которому работы, оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства, могут выполняться исключительно юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющим выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Согласно пункту 3 указанной статьи, свидетельство о допуске должно быть получено не только застройщиком, но юридическими лицами и индивидуальными предприни-

мателями, привлекаемыми застройщиком по договору. Из чего можно сделать вывод о том, что в части ответственности между подрядчиком и субподрядчиком различий нет.

Непосредственно за привлечение субподрядчика, не являющегося членом СРО, подрядчик ответственности не несет, так как она не предусмотрена действующим законодательством.

Чем может грозить организации (предпринимателю) осуществление строительной деятельности без членства в СРО? Действующим законодательством об административных правонарушениях в статье 9.5.1 КоАП РФ предусмотрена ответственность за строительство (проектирование, реконструкцию) объектов капитального строительства без свидетельства о допуске к соответствующим видам работ или с нарушением требований к выдаче свидетельства. Кроме того, Уголовным кодексом в статье 171 («Незаконное предпринимательство») предусмотрена ответственность за деятельность без регистрации или с нарушением правил регистрации либо осуществление деятельности без специального разрешения. Таким образом, в результате деятельности без вступления в СРО организация может быть привлечена к административной ответственности, а ответственный руководитель в то же время может быть привлечен как к уголовной ответственности, так и к административной, в зависимости от объема причиненного ущерба (читай – дохода), – требуется крупный ущерб, 250 тысяч рублей.

Сейчас на рынке можно встретить организации, являющиеся членами СРО, предоставляющие за определенную плату возможность формально выступить подрядчиком по договору. Использование услуг таких организаций прямо подпадает под действие статьи 171 УК РФ и повлечет неминуемое наказание.

Алексей Белоусов, вице-президент СРО НП «Объединение строителей СПб»:

В случае привлечения к подрядным работам строительной компании, не являющейся членом СРО и не имеющей допуска к строительным работам, на генподрядчика, как члена саморегулируемой организации, ложится очень серьезная ответственность. В этом случае ситуация аналогична той, которая до становления системы саморегулирования возлагалась на генподрядчика при использовании им на строительных работах компаний, не имеющих лицензий.

В настоящее время саморегулируемая организация, узнав о таком нарушении со стороны своего члена – генподрядчика, может применить самые серьезные санкции, вплоть до лишения допуска к строительным работам.

правила игры

ДОРОГАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Наталья Бурковская

В конце декабря прошлого года Госдума внесла изменения в Налоговый кодекс РФ в части урегулирования более 200 видов пошлин, к которым отнесены и пошлины за регистрацию сделок с недвижимостью. В январе госпошлина за регистрацию прав на недвижимость увеличилась в два раза.

Теперь за государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества

пошлина составляет для физических лиц 1000 рублей, а для организаций – 15 тыс. рублей. За государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок и созданный на нем объект недвижимого имущества государственная пошлина составит 200 рублей. За внесение изменений в запись Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) пошлина составляет 200 рублей частникам и 600 рублей – организациям. Плата за регистрацию предприятия как имущественного комплек-

са может достигать 60 тыс. рублей. За оформление договора об ипотеке пошлина для граждан увеличилась до 1000 рублей, для организаций – до 4000 рублей. Однако все эти цифры так малы, что вряд ли повлияют на стоимость недвижимости. Гораздо интересней для рынка другие изменения: так, с марта вступят в силу поправки в закон о регистрации и уже к лету в городе заработает Росреестр – объединенная структура Росрегистрации и Роснедвижимости. С 1 марта, например, подавать заявления на регистрацию и направлять запросы о предоставлении информации из ЕГРП можно будет по почте, нужно лишь засвидетель-

ствовать подпись в нотариальном порядке. Кроме того, упростится процедура регистрации по решению суда – теперь право будет зарегистрировано по документам из дела на основании судебного решения. Объединение Росрегистрации и Роснедвижимости в новую федеральную службу – Росреестр обещает петербуржцам систему одного окна. То есть кадастровый учет и государственную регистрацию можно будет пройти одновременно. Будет создано управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, геодезии и картографии по Петербургу (сокращенно – Управление Росреестра).

короткой строкой

По данным отделения Пенсионного фонда России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, погасить жилищный кредит с помощью материнского капитала решило более 1,7 семей. На это было перечислено 468 млн рублей. Материнским капиталом семьи могут воспользоваться, когда ребенку исполняется три года. На сегодняшний день в Петербурге и Ленинградской области выдано более 47 тыс. сертификатов на получение материнского капитала. Только за 2009 год было оформлено 27 тыс. таких сертификатов. На 1 января 2010 год размер маткапитала составляет 343 378 рублей 80 коп.

Ранее маткапитал разрешалось направлять только на финансовые обязательства основному договору. Теперь это ограничение снято, и средства можно направить на погашение долга по перекредитованию. При этом оба кредита должны быть оформлены до рождения второго и последующего ребенка.

Чтобы направить средства на погашение кредита, отныне им достаточно представить в территориальный орган ПФР вместе с кредитным договором договор долевого участия, который подтверждает, что строительство еще не закончено.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Пушкинский район, МО г. Пушкин, МО пос. Шушары
21 декабря 2009 г.

Полное наименование проекта документации: Строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург 58 км – 684 км (с последующей эксплуатацией на платной основе).

Организатор подготовки документации: ФГУ «Дороги России», ОАО «Институт по проектированию и изысканиям автомобильных дорог «Союздорпроект».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

письмо СПК «Племзавод «Детскосельский» от 17.12.2009 № 953 на 1 л.;

письмо ООО «Управляющая компания «Южные ворота» от 18.12.2009 № 256 на 2 л.;

письмо ООО «Балтрос» от 18.12.2009 № 3/31 на 3 л.; предложения и замечания из журнала обращений по общественным слушаниям на 1 л.

В период публичных слушаний по документации с 16 ноября по 21 декабря 2009 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1 Публикация:

16 ноября 2009 г. в газете «Строительный Еженедельник» № 47(387);

10 декабря 2009 г. в газете «Царскосельская газета» № 92(9827).

1.2 Другие способы информирования: адресная рассылка депутатам Законодательного собрания Санкт-Петербурга, главе муниципального совета МО г. Пушкин.

2. Организация экспозиции документации с 30.11.2008 по 16.12.2009 в здании администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга по адресу: г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, каб. 107.

3. Обсуждение документации 16 декабря 2009 г. в 16 часов по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, комн. 233 (актовый зал).

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Строительство автомобильной дороги предусмотрено вдоль границы территории нового жилого района «Славянка» в пос. Московская Славянка. Из предложенных материалов проекта строительства видно, что не предусмотрены мероприятия по санитарно-экологической защите жилого массива от влияния автодороги. При проектировании не учитывался проект планировки и застройки жилого района «Славянка».

2. В 2006 году при выборе трассы прохождения автомобильной дороги была достигнута договоренность о представлении проекта строительства дороги для согласования собственникам территорий. До настоящего времени проект не представлен, в связи с чем точно выявить состав территорий, подлежащих изъятию под строительство, не представляется возможным.

3. В проекте нет экспликации земель, подлежащих изъятию и собственников территории под строительство

4. Проектом предусмотрено строительство моста через железнодорожную ветку, расположенную в районе жилого района «Славянка». Данная железная дорога по проекту планировки и застройки жилого района «Славянка» будет ликвидирована. Зачем нужен мост?

5. Развязка подъезда к СПАД со стороны Московского шоссе должна быть по типу «полного клеверного листа», иначе не обеспечивается попадание на СПАД со стороны строящегося поселка Новая Ижора.

6. Развязка на подъезде к СПАД с продолжением Софийской ул. не соответствует утвержденному проекту планировки промзоны «Логопарк Колпино».

7. Мероприятия по шумозащите нового жилого района «Славянка» не предусмотрены.

8. Не показано пересечение с построенным продолжением Витебского шоссе в г. Пушкине. В этом месте желательное проектирование развязки со въездом на СПАД для разгрузки Пулковского и Петербургского шоссе.

9. В представленных на слушаниях материалах отсутствуют какие-либо сведения о границах и размерах земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных нужд, а также условия такого изъятия.

В выступлениях представителей заказчика проектирования и проектной организации упоминался акт выбора земельного участка для строительства СПАМ. На слушаниях указанный акт представлен не был.

Кроме того, согласно п. 5 ст. 31 Земельного кодекса РФ, к указанному акту должен прилагаться расчет убытков собственников земельных участков. Такие расчеты также не были представлены. Тем самым нарушаются законные права собственников земельных участков, на территории которых планируется разместить СПАМ.

10. Со слов представителей заказчика проектирования и проектной организации, при проектировании СПАМ были учтены все ранее утвержденные документы по планировке территорий.

Представленные на слушаниях материалы по местоположению СПАМ на территории района «Славянка» противоречат местоположению СПАМ, определенному проектом планировки территории, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.07.2005 № 1091.

Кроме того, в представленной проектной документации не предусмотрено никаких мероприятий по защите жилых кварталов, предусмотренных вышеуказанным проектом планировки территории, от шумового и иного воздействия СПАМ.

В представленных материалах отсутствуют какие-либо сведения о расчетных санитарно-защитных зонах СПАМ и соответствующих ограничениях на застройку и использование прилегающих территорий.

Таким образом, представленная проектная документация противоречит ранее утвержденным документам по планировке территорий.

11. В соответствии с п. 6 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка проектной документации осуществляется в том числе на основании градостроительного плана земельного участка. Указанный документ на сегодняшний день отсутствует. Таким образом, проектирование ведется с нарушением норм градостроительного законодательства.

12. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 14.04.2007 № 233 «О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог», формирование земельных участков, образующих полосу отвода федеральной автомобильной дороги, осуществляется на основании документации по планировке территории и проектов границ земельных участков. Указанные документы на слушаниях представлены не были,

тем самым отсутствует возможность проверки правильности установления полосы отвода СПАМ.

13. Предлагаем разместить СПАМ на участке между туниковой железной веткой, упирающейся в виадук на Московском шоссе, и Колпинским шоссе в промежутке между трассами магистральных газопроводов и Московским шоссе. Что соответствует материалам планировки территории жилого района «Славянка».

14. При проектировании не учтена возможность проезда техники через трассу для обслуживания северной части участка № 62 (кадастровый номер 78:183225:33).

Предлагаем предусмотреть создание проезда под СПАМ (согласно схеме размещения проездов, приложение 1).

15. Представленный ОАО «Институт по проектированию автомобильных дорог «Союздорпроект» (проектировщик) на общественные слушания проект «Строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург 58 км – 684 км (с последующей эксплуатацией на платной основе)» не был представлен нашему предприятию СПК «Детскосельский» для ознакомления, рассмотрения и согласования. В письме, направленном СПК «Племзавод «Детскосельский» в адрес ОАО «ДорПроект» от 28.07.2006 № 962 о согласовании схемы размещения трассы (по варианту № 1) под строительство указанной дороги. СПК «Племзавод «Детскосельский» одним из условий согласования размещения трассы указал на необходимость своевременного согласования проекта строительства скоростной автомагистрали и всех сопутствующих проектов с нашим предприятием. Однако это условие проектировщиком не выполнено, тем самым он нарушил законные интересы СПК «Племзавод «Детскосельский» как собственника земельных участков (частей земельных участков), изымаемых для строительства дороги земельных участков (частей земельных участков) СПК «Племзавод «Детскосельский» (участок 664-684-й км).

16. В представленном на общественные слушания проекте границы автомагистрали нанесены ориентировочно (подлежат уточнению), в нем не указаны площади изымаемых под строительство дороги земельных участков (частей земельных участков) СПК «Племзавод «Детскосельский», отсутствуют проезды на поля (на период строительства дороги), вследствие чего СПК «Племзавод

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Внимание!

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

- ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51 E-mail: zjavka@crp.spb.ru
- Каталог российской прессы «Почта России» — через любое почтовое отделение

подписной индекс
14221

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

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев — 3540 руб. (1 экз.)

2010 г.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2011 г.												

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

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



редакционная подписка

«Детскосельский» как сельскохозяйственный производитель не имеет возможности планировать размещение сельскохозяйственного производства даже в 2010 году на территории земельных участков, планируемых для изъятия под строительство дороги, поскольку строительные работы планируются начать уже в 2010 году, в то же время не определен размер денежной компенсации, предусмотренной действующим законодательством, подлежащей выплате нашему предпрятию за изымаемые у него земельные участки.

Перечень отклоненных замечаний и предложений

1. Будут ли проводиться дополнительные слушания в муниципальных образованиях по проекту помимо этих слушаний? Ответ: Дополнительные слушания проводиться не будет.

2. Будет ли получен градостроительный план на дорогу? Ответ: Градостроительный план будет получен в установленном порядке позже.

3. В соответствии с генеральным планом развития Санкт-Петербурга территория южнее пос. Московская Словянка (в настоящее время земли СПК «Племзавод «Детскосельский») предусмотрена под застройку жилыми домами, однако проектом строительства автодороги не предусмотрен комплекс мероприятий по санитарной защите от влияния автомагистрали на территории жилой застройки. Ответ: Так как на данную территорию не разработан проект планировки и застройки территории под объекты жилого назначения, в настоящее время на эту территорию не разработаны комплексные мероприятия по санитарной защите этой территории от воздействия скоростной автомагистрали.

4. К сожалению, на чертеже отсутствует связь СПАМ с Пулковским шоссе по трассе подъезда в аэропорт Пулково, что было в более ранних проработках института «Дорпроект». Это мероприятие обязательно должно быть осуществлено, иначе на СПАД из города по Пулковскому шоссе не въехать. Ответ: Данная развязка будет запроектирована, но требует уточнения.

5. Согласно ст. 1 Закона Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» публичные слушания проводятся по проектам документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий. Поскольку представленные на слушания документы не относятся к указанной выше документации, считаем, что слушания проведены в нарушение положений указанного закона. Ответ: Ответственные слушания назначены в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Выводы по результатам публичных слушаний: Ответственные слушания по проекту «Строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург 58 км – 684 км (с последующей эксплуатацией на платной основе)» признаны состоявшимися.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 35 от 20.01.2010

О завершении строительства торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища)

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

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 14.11.2006 № 17/ЗКС-04130 (далее – Договор), заключенным Комитетом по управлению городским имуществом на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2005 № 1037 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища)», в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменение в Договор в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

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

3. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать разрешительную документацию на строительство торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища).

4. Призвать утратившим силу пункт 8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2005 № 1037 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища)».

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

6. 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 20.01.2010 № 35

ИЗМЕНЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при завершении строительства торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища)

Внести в инвестиционные условия, установленные договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 14.11.2006 № 17/ЗКС-04130 (далее – Договор), заключенным Комитетом по управлению городским имуществом на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2005 № 1037 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища)», следующие изменения:

1. Исключить из инвестиционных условий, установленных Договором, обязательство общества с ограниченной ответственностью «Фемида» (далее – ООО «Фемида») от окончания строительства торгового комплекса по адресу: Приморский район, Богатырский пр., участок 32 (напротив Серафимовского кладбища) (далее – объект) в течение 34 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

2. Дополнительно включить в инвестиционные условия, установленные Договором, обязательство ООО «Фемида» об окончании строительства объекта в марте 2012 года.

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

№ 54 от 20.01.2010

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территории, ограниченной ул. Степана Разина, Рижским пр., Старо-Петергофским пр., Курляндской ул., в Адмиралтейском районе

Во исполнение положений постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территории» и на основании обращения ООО «Новый проспект»

1. ООО «Новый проспект» в срок до 15.01.2011 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе проекта межевания территории, ограниченной ул. Степана Разина, Рижским пр., Старо-Петергофским пр., Курляндской ул., в Адмиралтейском районе в соответствии со схемой границ плани-

ровки территории, являющейся приложением к настоящему распоряжению.

2. ООО «Новый проспект»:

2.1. По окончании разработки проекта планировки в составе проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего распоряжения, но не позднее 15.01.2011 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.

3. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.07.2007 № 1999 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Степана Разина, Рижским пр., Старо-Петергофским пр., Курляндской ул., в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обособов развития города Комитета по градостроительству и архитектуре Полищука В.Е.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 16 от 01.02.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, ул. Комиссара Смирнова, между домами № 46 и 6 (восточнее дома № 46, лит. Г, по ул. Комиссара Смирнова)

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 «Инвестиционно-строительная компания «РАИТ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 277 от 21.01.2010, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство офисного здания – до 31 декабря 2010 г.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 17 от 01.02.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район,

Администрация Петроградского района Санкт-Петербурга информирует о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства Представительства Калининградской области по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Шамшева ул., участок 1 (юго-западнее дома 7, корп. 2, по Шамшевой ул.) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 02.02.2010 № 14-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: ГУ КО «Представительство Калининградской области в Санкт-Петербурге». Адрес: Санкт-Петербург, 191167, Невский пр., 151-7; тел. 717-93-28. Проектная организация: ЗАО «Архитектурное бюро «UNIO А» Паньковский и партнеры». Адрес: 197101, Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., 22, пом. 7Н; тел. 233-48-56.

Участок, предполагаемый для строительства Представительства Калининградской области, общей площадью в границах проектирования 1293 кв. м, ограничен домами № 5/50, № 7, № 9 по Шамшевой ул.

Разрешенное использование участка: строительство административного здания. Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции, размещенной в ГУ КО «Представительство Калининградской области в Санкт-Петербурге» по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 151-7, тел. 717-93-28, с 8 февраля по 19 февраля 2010 г.

Запросы и предложения по проекту могут быть направлены в письменном виде с 8 февраля по 19 февраля 2010 г. по адресу: Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., 17-19, отдел строительства и землепользования (вход со двора). Телефоны для справок в администрации Петроградского района Санкт-Петербурга: 233-48-15.

ДК имени Горького ПРЕДСТАВЛЯЕТ

Результат налицо
14 февраля 19:00

ФРИСТАЙЛ
20 февраля 19:00

Векторатор Любви
21 февраля 19:00

Адрес:
площадь Стачек, 4,
ст. м. «Нарвская»

Заказ и доставка билетов по тел. 975-17-07, тел. кассы 252-53-30

В кассе ДК им. Горького билеты БЕЗ НАЦЕНКИ

ШЕСТЬ КАДРОВ ШОУ
22 февраля 19:00

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОЕКТЫ



изыскательские работы



Кировский район



Комплекс бытового обслуживания населения намерено построить ООО «Росинвест» на проспекте Маршала Жукова, северо-западнее дома 60, корп. 1, лит. А. Инвестор получит под изыскательские работы земельный участок площадью 3885 кв. м. Сегодня часть территории (1 тыс. «квадратов») находится в аренде у союза воинов запаса «Единство» и используется под автостоянку.

Колпинский район



Научно-производственное предприятие «Геотехника» планирует построить завод по изготовлению нестандартных металлоконструкций в поселке Понтонный (улица Пролетарской Победы, напротив дома 7, лит. А). Для этих целей город выделит предприятию земельный участок площадью 4925 кв. м под изыскания. Общая площадь нового завода составит более 2 тыс. кв. м. Планируемый объем выпуска продукции – 700 тонн в год. Инвестиции в проект оцениваются в 87 млн рублей. ООО НПП «Геотехника» было образовано в 1990 году. За это время предприятие принимало участие в строительстве, изготовлении оборудования для десятков крупных промышленных предприятий Санкт-Петербурга.

Красносельский район



Компания «Рынок «Лигово» получит под изыскательские работы земельный участок площадью 8413 кв. м юго-западнее пересечения проспекта Народного Ополчения и Авангардной улицы. Здесь инвестор собирается возвести сельскохозяйственный рынок. Сейчас часть территории занимает действующий рынок. Кроме того, на участке под застройку находятся трансформаторная подстанция, блок-контейнеры РЖД и стоянка автомобилей.

Московский район



Участок площадью 9044 кв. м по Ташкентской улице (восточнее дома 3, корп. 2, лит. А) будет предоставлен под изыскания ООО «Имущественный комплекс». Компания планирует построить здесь коммерческо-деловой комплекс. В настоящее время утвержденный проект планировки квартала, ограниченного Московским проспектом, Ташкентской, Малой Митрофаньевской улицами и проектируемым продолжением Варшавской улицы, утверждается. Он разрабатывается по заказу ОАО «Измайловская перспектива», реализующей проект развития территории площадью свыше территории площадью 23,5 га за Балтийским вокзалом.

Фрунзенский район



Компания «Спортарена» получит для изысканий земельный участок площадью 19 220 кв. м на Загребском бульваре (северо-западнее дома 89, лит. А по Бухарестской улице). Инвестор планирует построить здесь спортивно-оздоровительный комплекс.

Сейчас данная территория используется под автостоянку, однако она входит в перечень участков, предназначенных под размещение спортивных объектов в рамках реализации городской программы по развитию тенниса в Санкт-Петербурге на 2005–2008 годы. Такие земельные участки предоставляются на правах краткосрочной аренды (сроком до 10 лет) под размещение спортивных комплексов профильного теннисного направления. Проект ООО «Спортарена» поддержан региональной общественной организацией «Федерация тенниса Санкт-Петербурга». Предполагается, что в состав объекта войдет четыре-шесть площадок для игры в теннис.

сроки

Ориентация «Севера»

КОМПАНИЯ «ЦЕНТР «СЕВЕР» БОЛЕЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ НЕ МОЖЕТ ЗАВЕРШИТЬ РЕКОНСТРУКЦИЮ ОБЩЕЖИТИЯ В ПЕТРОГРАДСКОМ РАЙОНЕ.

ФОТО: ВЛАДИМИР ТИЛЕС



ДМИТРИЙ КИРМАН

Изначально инвестор планировал преобразовать его в жилой дом с коммерческими помещениями, пристроив к зданию дополнительный объем. Теперь здесь должен появиться бизнес-центр.

Здание общей площадью 1892 кв. м расположено неподалеку от телецентра, на улице Чапыгина, 11, лит. А. Оно было построено в 1913–1914 годах по проекту архитектора Н.Ф. Романенко для приюта Общества взаимопомощи управления Санкт-Петербургского градоначальства и столичной полиции. В 1970-е здание по проекту института «ЛенжилНИИпроект» подверглось капитальному ремонту, при этом был надстроен еще один этаж. Здесь размещалось общежитие коридорного типа, принадлежавшее государственному

НПО «Красногвардеец». Само объединение в 1993 году было реорганизовано в одноименное акционерное общество, а общежитие приватизировано. Как ранее писал «Строительный Еженедельник», в конце 1990-х Комитет по управлению городским имуществом судился с АОТ «Красногвардеец» с целью вернуть здание в казну города. В результате судебных разбирательств было заключено мировое соглашение, по которому общежитие передавалось под реализацию инвестпроекта компании «Центр «Север» при условии расселения его обитателей. В 2005 году генеральный директор ОАО «Центр «Север» Таисия Калашникова констатировала, что компания выполнила условия мирового соглашения с городом, получила практически всю разрешительную документацию на реконструкцию здания под

жилой дом, в том числе провела общественное обсуждение проекта. Но дальнейшая его реализация была остановлена из-за проблем с расселением, которые не решены до сих пор. Инвестор в течение долгого времени не мог получить от соответствующих ведомств окончательную цифру необходимой для переселения жилой площади: в общежитии проживали непрописанные граждане и не прописанные прописанные. По данным ГУ «Дирекция по содержанию общежитий», на конец 2008 года в общежитии было зарегистриро-

вано 58 семей (104 человека). Для их переселения требуется не менее 2382 кв. м нового жилья (см. таблицу). Когда все необходимые согласования были получены и инвестору разрешили приступить к изыскательским работам на участке, вступил в силу новый генплан Санкт-Петербурга. На данной территории стало возможным возведение объектов общественно-деловой застройки, если их общая площадь не превышает 5 тыс. кв. м. Инвестор решил этим воспользоваться и изменить функциональное назначение объекта – на бизнес-центр. Сейчас готовится соответствующее постановление городского правительства на повторные изыскательские работы. Площадь участка – 1274 кв. м. По данным Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, само общежитие не является ценным архитектурным объектом и не граничит с таковыми. Но территория, на которой оно расположено, входит в объединенную зону регулирования застройки первой категории памятников истории и культуры центральных районов города. Здесь действуют ограничения по высоте и силуэту здания, модулю застройки.

Тип квартиры	Количество квартир	Общая площадь новых квартир, необходимая для расселения, кв. м	
		Минимум	Максимум
Однокомнатные	36	1212	1528
Двухкомнатные	18	882	1034
Трехкомнатные	4	288	324
Всего	58	2382	2886

развитие

ВЫХОД НА «ПАРНАС»

ДМИТРИЙ КИРМАН

На ближайшем заседании городского правительства одна из девелоперских структур группы компаний STEP – ООО «Сидней» – получит для изыскательских работ почти 10 га земли неподалеку от станции метро «Парнас».

Компании выделяют под изыскания два участка площадью 70 290 и 20 499 кв. м в поселке Парголово (юго-западнее и западнее пересечения проспекта Энгельса с 3-м Верхним переулком).

Здесь планируется разместить многофункциональный комплекс, включающий междугородный автовокзал, многоуровневую перехватывающую парковку, общественно-деловой центр, гостиницу, конгресс-холл, спортивный комплекс с бассейном, подземные гаражи и др. Эти объекты станут первой фазой проекта, которое предусматривает освоение территории площадью порядка 35 га. Проект был одобрен градсоветом в конце 2008 года. Как писал «Строительный Еженедельник» ранее, он предполагает размещение на

Парнасе 13 новых строений общей площадью около 300 тыс. кв. м. В том числе шесть офисных зданий и торговый променада. Архитектурной доминантой комплекса должна стать 100-метровая башня. Проектирование объекта осуществило ООО «Санкт-Петербургский институт архитектуры». Здания автовокзала и перехватывающей парковки на 1002 автомобиля – это так называемые социальные обременения проекта, включенные в его состав по инициативе Комитета по транспорту. К сожалению, девелоперу не удалось привлечь к этому проекту ГУП «Петербургский метрополитен», чтобы освоить всю территорию ком-

плексно, включая наземный вестибюль станции метро «Парнас». По словам руководителя проекта Михаила Лыскова, компания трижды обращалась с соответствующими запросами к руководству городского метрополитена, но получила отказ. У ведомства другие виды на земельный участок у метро. В частности, здесь планируется возвести профильный институт. Однако чуть более года назад город обещал посодействовать инвестору в этом вопросе. «В этом проекте есть вещи, которые, однажды увидев, потом трудно забыть», – признавался тогда еще главный архитектор Петербурга, а ныне бизнесмен Александр Викторов.

проект
ОБЪЕДИНЯЯ ОФИСЫ И НОМЕРА

Дмитрий КИРМАН

В историческом центре Петербурга будет построен новый офисно-гостиничный комплекс. Инвестором проекта выступает ООО «Объединенный резервный фонд». Компания проведет изыскательские работы на территории площадью 34 тыс. кв. м в Адмиралтейском районе.

Территория ограничена набережной реки Фонтанки, Троицким проспектом и Дубленским переулком. Инвестор планирует разместить здесь многофункциональный комплекс, включающий бизнес-центр и отель.

В настоящее время, по данным Комитета по управлению городским имуществом, несколько зданий, расположенных на территории под реализацию инвестпроекта, находятся в оперативном управлении ГУЗ «Го-

родской психоневрологической диспансер № 7 (со стационаром)», еще одно здание – у ГУЗ «Городское патологоанатомическое бюро». А земельный участок площадью 488 кв. м арендует ОАО «Медус». Идея перебазирования государственных медицинских учреждений из центра города и размещение на их месте современного коммерческого объекта возникла у губернатора Валентины Матвиенко в середине 2004 года. Совершая объезд ряда городских больниц, находящихся в аварийном состоянии, градоначальница заявила, что бюджетных ассигнований, регулярно выделяемых на реконструкцию и ремонт крупных медицинских учреждений, расположенных в центре Петербурга, хронически не хватает на приведение их в порядок. Было предложено построить для них новые корпуса на окраинах, а старые здания выставить на торги.

В 2007 году в Комитет по здравоохранению обратилась компания «Объединенный резервный фонд» с предложением построить новый центр психиатрического профиля на 800 коек в Кировском районе и перебазировать сюда за свой счет ГУЗы. Освободившиеся здания на Фонтанке инвестор намерен частично реконструировать, частично снести и построить новые. По информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), на территории под реновацию находится объект культурного наследия регионального значения – Александровская больница для рабочего населения в память 19 февраля 1861 года. Он включает в себя три объекта: главное здание с двумя флигелями, кухней и прачечной (набережная реки Фонтанки, 132, лит. А), здание аптеки и первого больницы корпуса (лит. Б) и часовню у Троицкого собора. Кроме того, охране

подлежат ограды, сад и постамент с бюстом Александра I. Все строительные и реставрационные работы по данным объектам должны проводиться под надзором КГИОП.

КСТАТИ

В начале этого года в Петербурге началась реализация еще одного проекта по перебазированию медицинского учреждения из центра. ООО «Стэнли Хаус» получило разрешение на реконструкцию старого здания онкологической больницы на Моховой улице, 1/9, – также под офисно-гостиничный центр. Сама больница должна переехать в Пушкин за счет инвестора. Компания «Стэнли Хаус» намерена увеличить общую площадь здания с 7,5 тыс. до 18 тыс. кв. м за счет надстройки двух этажей. Объем инвестиций в проект, по мнению экспертов, составит не менее 30 млн USD.

Продолжение. Начало на стр. 22

Центральный район



Многоэтажный гараж на Исполкомской улице (севернее дома 16, лит. А) планирует построить ООО «Ривера». Инвестору будет предоставлен земельный участок площадью 1648 кв. м для проведения изыскательских работ. Сейчас он используется под открытую автостоянку. Арендатор – ООО «Олимп».



Компания «Харвест» собирается провести реконструкцию с пристройкой здания на 1-й Советской улице, 6, лит. А. Общая площадь помещений, находящихся в собственности компании – 263,9 кв. м. Еще 176,7 «квадратов» принадлежит ООО «Взаимный кредит». Инвестору потребовался прилегающий к объекту земельный участок площадью 291 кв. м, принадлежащий городу. В ближайшее время участок будет передан ООО «Харвест» под изыскания. В результате здесь разместится административно-гостиничный комплекс. По данным КГИОП, здание под реконструкцию примыкает к выявленному объекту культурного наследия – Дому причта Входа-Иерусалимской Знаменской церкви (Орловский переулок, 1/4, лит. А и В). Поэтому реконструкция и новое строительство должны осуществляться с сохранением объемно-пространственной композиции и габаритов здания, архитектурных решений его фасадов, систем озеленения и благоустройством близлежащей территории.

СТАТИСТИКА

Комитет по строительству Санкт-Петербурга продлевает сроки окончания строительства

Объект	Адрес	Инвестор	Сроки реализации проекта		Объем выполненных работ, %*							
			Начало	Окончание	1	2	3	4	5	6	7	8
Василеостровский район												
Жилой комплекс	Между ул. Нахимова, Наличным пер., Парусной ул. и Галерным проездом	ООО «ИСК «Рант»	Март 2004 г.	Декабрь 2010 г.	100	100	100	100	80	50	70	10
Невский район												
Храм	Северо-восточнее пересечения Рыбацкого пр. и Прибрежной ул.	Приход храма во имя Рождества Пресвятой Богородицы в Рыбацком	Январь 2007 г.	Июнь 2011 г.	100	100	100	75	0	0	0	0
Петродворцовый район												
Малозэтажный жилой комплекс	Стрельна, западнее пересечения Боровой ул. и Охотничьего пер.	ООО «АТР «Нойдорф-Стрельна»	Февраль 1986 г.	Декабрь 2010 г.	100	90	90	85	70	0	85	70
Приморский район												
Жилой комплекс (IV оч.)	Восточнее пересечения Долгоозерной ул. с Парашютной ул.	ООО «ГДСК»	Июнь 2005 г.	Апрель 2011 г.	100	65	65	65	45	25	95	70

* 1 – ПРОЕКТИРОВАНИЕ, 2 – ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ, 3 – ФУНДАМЕНТ, 4 – КАРКАС ИЛИ ФАСАД, 5 – СПЕЦИАЛЬНЫЕ ВНУТРЕННИЕ РАБОТЫ, 6 – ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ, 7 – ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ, 8 – БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.

Заявки инвесторов на условно разрешенный вид использования, по которым приняты положительные решения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга

Заявитель	Адрес объекта	Площадь участка, кв. м	Вид права	Зона по ПЗЗ	Запрашиваемый УРВИ
ООО «Мегасофт»	Колпино, Ижорский завод, уч. 1 (у дома без названия, лит. ЕС)	20 400	Собственность	ТП4	Склад
ООО «Айсмит»	Октябрьская наб., 104, корп. 40, лит. АС	10 014	Собственность	ТП2	Склад
ООО «Гатчинская нефтяная компания»	Ул. Руставели, 25, лит. А	3390	Собственность	ТУ	АЗС
ООО «Гатчинская нефтяная компания»	Екатерининский пр., 11, лит. А	1062	Собственность	ТИ1-1	АЗС
ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	Дунайский пр., 29, корп. 2, лит. А	2757	Собственность	ТД1-2, ТД1-2-1	АЗС
ООО «Гатчинская нефтяная компания»	Пр. Маршала Жукова, 10, лит. А	10 135	Собственность	ТИ1-1	АЗС
ОАО «Старт Девелопмент»	Пушкин, западнее пересечения Московского пер. с Софийским бул.	12 475	Аренда	ТД2, ТД2-2	Гостиница
ООО «Северное»	Севернее пересечения Светлановского пр. и Северного пр. (парк в пойме Муриноского ручья)	3191	Аренда	ТР2	Объект общественного питания
ООО «Анна Нова»	Северо-западнее пересечения Гражданского пр. с Северным пр.	28 100	Аренда	ТР2	Спортивный комплекс
ООО «Интеркрос СП»	Пр. Энгельса, западнее дома 19, лит. Б по 5-му Верхнему пер.	37 193	Аренда	ТИ1-1	Склад, производство
ООО «РН-Трейд»	Дальневосточный пр., восточнее дома 38, лит. Ю по Октябрьской наб.	2358	Аренда	ТП1 (до 2015 г.); ТД1-2, ТД1-2-2 (после 2015 г.)	АЗС
ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт»	Юго-западнее пересечения Двинской ул. с Шотландской ул.	4205	Аренда	ТИ1-1	АЗС
ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт»	Западнее пересечения Выборгской наб. с ул. Александра Матросова	4075	Аренда	ТУ	АЗС
ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт»	Ленинский пр., восточнее дома 139, лит. А	1691	Аренда	ТД1-2, ТД1-2-1	АЗС
ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	Юго-западнее пересечения Карпатской ул. с ул. Олеко Дундича	4888	Аренда	ТИ1-1	АЗС
ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	Ул. Кубинская, напротив дома 82, лит. А	3712	Аренда	ТП5	АЗС
ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	Северо-восточнее пересечения Витебского пр. с Дунайским пр.	1400	Аренда	ТУ	АЗС
ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	Московское ш., юго-западнее дома 46, лит. А	2403	Аренда	ТД2, ТД2-2	АЗС

Функциональные зоны:

ТД-2 – зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, периферийных и пригородных районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТД-2-1 – подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния КАД и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТД-2 – зона специализированных общественно-деловых объектов, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТД-2-2 – подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторические) районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТД-2-2-2 – подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния КАД и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры;

ТИ-1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности;
ТИ-2 – зона объектов производства пищевых продуктов, включая напитки и табак, а также объектов производства машин и оборудования, транспортных средств, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТИ-3 – зона объектов текстильного и швейного производства, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви, включая объекты производства машин и оборудования, транспортных средств, предприятий металлургического производства и производства готовых металлических изделий, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТИ-4 – зона объектов металлургического производства и производства готовых металлических изделий, включая объекты производства машин и оборудования, транспортных средств, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-

телекоммуникационного сектора, обработки древесины и производства изделий из дерева, производства прочих неметаллических минеральных продуктов, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТП-2 – зона объектов производства машин, оборудования и транспортных средств, включая объекты металлургического производства и производства готовых металлических изделий, текстильного производства, предприятий целлюлозно-бумажного производства, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТР-2 – зона рекреационного назначения, зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры;
ТУ – зона улично-дорожной сети, городских скоростных дорог магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов.



короткой строкой



Инна Лушина



ТГК-1 увеличила выработку энергии. Как сообщает пресс-служба ОАО «Территориальная генерирующая компания – 1», в январе 2010 года объем производства энергии на электростанциях ОАО «ТГК-1» увеличился на 10,5% по электрической и на 17,2% по тепловой энергии по сравнению с итогами января 2009 года. Так, на всех генерирующих источниках предприятия, находящихся на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Республики Карелия и Мурманской области, выработка электроэнергии составила более 2,9 млн МВт/ч, а тепловой энергии было сгенерировано около 4,08 млн Гкал.



В 2010 году город выделит на реконструкцию троллейбусных линий около 22,5 млн рублей. Уже объявлен соответствующий конкурс, и в скором времени Смольный выберет генподрядчика. Условия тендера предполагают, что работы по реконструкции пройдут по двум участкам в Невском и Центральном районах. В частности, первая линия – на проспекте Большевиков от улицы Коллонтай до улицы Дыбенко, вторая линия проходит по улице Чайковского от Кировской улицы до Литейного проспекта. При этом победитель должен будет полностью заменить подвесную систему с изоляцией, спецчастями и контактным проводом для троллейбусов и трамваев. Кроме этого, необходимо демонтировать старые опоры сетей и установить новые, при этом сохранив на время реконструкции движение электротранспорта. Справиться с задачей победитель должен до 15 декабря этого года.



«МЭС Северо-Запада» начали монтаж оборудования комплексного распределительного устройства (КРЭУ) на строящейся подстанции «Центральная». Эту ПС на 330 кВ должны ввести в работу уже в середине текущего года. Подстанция предназначена для ликвидации дефицита электропотребителей в Адмиралтейском районе. На подстанции уже возведено пятиэтажное здание общей площадью более 3 тыс. кв. м. Пока в нем ведутся работы по установке необходимого оборудования. ПС «Центральная» является объектом закрытого типа, что позволяет ей занимать в три-четыре раз меньшую площадь, чем равные по мощности энергообъекты с открытыми распределительными устройствами. Строительство этого объекта потребует 6 млрд рублей инвестиций. В ближайший год «МЭС Северо-Запада» планируют построить в городе еще пять подобных объектов, в том числе ПС «Василеостровская» на 330 кВ.



Смольный в целом согласился с предложением ОАО «Западный скоростной диаметр» разместить инфраструктурные облигации для достройки ЗСД. Распоряжение было подписано губернатором города Валентиной Матвиенко 27 января 2010 года (№ 4-рп). При этом исполнительным органам поручено осуществить все необходимые юридические действия, чтобы внести в уставный капитал городского ОАО те объекты недвижимости, которые уже построены в рамках первой очереди ЗСД. Это лишь промежуточный шаг к выпуску облигаций, и говорить о каких-либо деталях и цифрах до выхода соответствующего постановления Правительства РФ не приходится. Уже ведется строительство первого участка второй очереди ЗСД и объявлен конкурс на строительство очередного участка, хотя лимит городского и федерального финансирования на этот год урезан в два раза. При этом до ноября 2010 года проезд по работающему участку трассы будет платным. По словам председателя КИСП Алексея Чичканова, сейчас прорабатываются технические процедуры взимания платы. Сборы от использования магистрали будут поступать в городской бюджет.



В Тихвине Ленобласти появился новый автовокзал. Теперь от него курсируют междугородние и пригородные автобусы сообщением с Санкт-Петербургом, Новгородской и Вологодской областями, а также Республикой Карелия. Этого объекта город ждал уже больше двух лет, с декабря 2007 года, когда было принято решение о возведении вокзала. Генеральным подрядчиком работ является СМУ-47, выигравшее муниципальный контракт за 16 месяцев. Построен автовокзал за счет средств районного бюджета. И теперь в аренду он поступил частной фирме ООО «ТихвинПассажирСервис», объединяющей 14 районных перевозчиков.

сделка

Перекинулись активами

Строительный холдинг «Титан-2» продал свое дочернее предприятие – ОАО «Управление промышленных предприятий» – дочке «Атомэнергопроект Санкт-Петербург». Однако «Титан-2» не потерял полного контроля над предприятием и теперь будет осуществлять управление через Северное управление Устроительства СПбАЭП.

Инна Лушина

Дочка одного из основных подрядчиков ЛАЭС-2 «Титан-2» компания «Управление промышленных предприятий» (УПП) перешла под контроль ОАО «Атомэнергопроект Санкт-Петербург» (генподрядчик и генпроектировщик строительства второй атомной электростанции Ленобласти).

Как сообщает пресс-служба «Титан-2», ОАО «Северное управление строительства» (СУС), подконтрольное инжиниринговой компании ОАО «СПБАЭП», приобрело у холдинга 100% акций ОАО «Управление промышленных предприятий». При этом на сегодняшний момент ОАО «Титан-2» владе-

ет 49,49% голосующих акций ОАО «Северное управление строительства». Оставшаяся часть акций принадлежит «Атомэнергопроекту СПб».

Как заявил генеральный директор ОАО «СУС» Юрий Якимчук, эта сделка должна повысить эффективность работы компании, расширить поле ее деятельности и повысить капитализацию. Елена Нагинская, генеральный директор ОАО «Титан-2», также высказывает мнение, что продажа актива предназначена для повышения общей эффективности работы организации холдинга. Однако ни в холдинге, ни в СПБАЭП подробности и стоимость покупки не раскрывают.

Стоит отметить, что последние два года ОАО «УПП» поставляет бетон на строительную площадку Ленинград-

ской АЭС-2. Кроме этого, компания выпускает раствор, асфальт, железобетонные плиты для стен и перекрытий, фундаментные блоки, сваи, строительные ограждения и спецконтейнеры для хранения радиоактивных отходов.

ОАО «Северное управление строительства» на прошлой неделе получило подряд на подготовку площадки строительства Балтийской атомной электростанции. На Балтийской АЭС будет реализовываться серийный проект атомной электростанции «АЭС-2006», на базе которой уже ведется строительство Ленинградской АЭС-2. Пока же по проекту Балтийской АЭС только выбрана площадка для строительства и подготовлено обоснование инвестиций.

конфликт

КАД В ОКРУЖЕНИИ ИСКОВ

Инна Лушина

На прошедшей неделе Арбитражный суд Санкт-Петербурга начал разбирательство по апелляции на иск корпорации «Согласие Стройинвест» к ФГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга», в котором компания требует признать недействительными итоги последнего конкурса на достройку кольцевой дороги.

В апреле суд вынесет свое решение по делу. А пока у скандального генподрядчика КАД «Флоры» продолжаются судебные споры. Еще в конце декабря прошлого года ЗАО «Корпорация «Согласие Стройинвест» (субподрядная организация, привлеченная компанией «Флора» для строительства КАД) подала иск в арбитраж к ФГУ «ДСТО». Корпорация требовала признать недействительным размещение государственного заказа на вы-

бор генподрядчика по участку КАД, который весь прошлый год строило ООО «Флора», входящее в состав московской корпорации «Согласие Стройинвест», заказчик разорвал контракт со строителями из-за невыполнения ими сроков. Однако суд не удовлетворил эти иски, конкурсы состоялись, и теперь участок



от автодороги «Нарва» до развязки с трассой Петродворец – Кейкино строит ООО «Корпорация Инжтрансстрой». Напомним, что она предложила выполнить строительные работы в декабре 2010 года за 5,9 млрд рублей при начальной цене контракта в 6,1 миллиарда. Теперь суд рассматривает иск компании во второй инстанции. Стоит отметить, что третьим лицом по делу привлечено ООО «Корпорация Инжтрансстрой».

Пока же суд рассматривает материалы прошедшего конкурса, а на 1 апреля назначено основное разбирательство по делу. Как сообщили в пресс-службе ФГУ «ДСТО», дирекция готова предоставить все необходимые документы. Со своей стороны «Согласие Стройинвест» и «Корпорация Инжтрансстрой» отказываются до окончательного решения суда комментировать разбирательство.

КСТАТИ

У компании «Флора», выполняющей генподрядные работы на лоте № 1 второй очереди КАД – от улицы Пионерстроя до дороги «Нарва», – продолжаются судебные проблемы. Так, компания «Вита-Х», собственник земли в зоне строительства, требует с «Флоры» 9 млн рублей якобы за причиненный ущерб. Иск был подан еще в ноябре прошлого года. Компания «Вита-Х» утверждает, что «Флора» вырубил деревья на территории, которая так

и не была изъята для госнужд, а земли этой территории относятся к категории лесного фонда. При этом представители «Флоры» утверждают, что вопрос выделения земель и определения их назначения не находится в компетенции компании. Как сообщил нам представитель ООО «Флора», часть спорных земель компании «Вита-Х» находится вне так называемой полосы постоянного земельного отвода, где по проекту должна пойти трасса КАД (эту территорию государство должно выкупать

у владельца под госнужды). «По условию госконтракта мы обязаны заключать договоры аренды на те участки, которые находятся вне полосы отвода. И первоначально мы планировали арендовать часть таких земель под производственные цели, однако в настоящий момент ООО «Флора» не занимается каких-либо дополнительных земельных участков», – аргументирует свое несогласие с иском представитель ООО «Флора». Ожидается, что 24 марта состоится следующее заседание.

ситуация

ПОКА ЛАТАЮТ

Инна Лушина

Генератор разводного механизма Дворцового моста отправлен на ремонт. Это очередная попытка продлить срок службы переправы в ожидании ее реконструкции.

Генератор уже доставлен на завод «Петербургский энергетик». Механизм работал более 30 лет без переделки, и теперь его ремонт продлится месяц. Пробная разводка моста с уже отремонтированным агрегатом намечена

на конец марта, еще до официального начала ликвидации. При этом перекрывать движение по переправе на период ремонта город не намерен. Ремонт якорного генератора должен продлить срок службы моста уже до его капитальной реконструкции. Но вот четко сказать, когда же она начнется, пока нельзя. Последние ремонтные работы на Дворцовом мосту, построенном в 1916 году, проводились еще в конце 70-х годов прошлого века. Тогда деревянные конструкции моста были заменены на металлические, а также было переложено асфальтовое покрытие.

Однако пока в городском бюджете средств на эти цели не предусмотрено. Кроме этого, отсутствует и проект реконструкции моста. Как сообщил журналистам Александр Белов, главный инженер ГУП СПб «Мостотрест» (занимается эксплуатацией мостов в городе), реконструкция переправы может потребовать около 3 млрд рублей. При этом само проектирование займет около года, а непосредственно ремонтные работы могут продлиться от года до двух лет в зависимости от проекта. Стоит отметить, что Дворцовый мост сегодня единственный, развод чашей которого произво-

дится преимущественно механическим способом, в то время как все остальные развозные мосты города уже поменяли свою «начинку» на автоматизированную. Однако трудности не ограничиваются только отсутствием финансирования проекта. Ранее предполагалось, что на период строительных работ движение будет направлено по новому Ново-Адмиралтейскому мосту, проект которого будет направлен на согласование в Главгосэкспертизу только в середине февраля, а строительство в лучшем случае может начаться в конце 2010 – начале 2011 года.



шпунты

На подступах к фундаменту

В условиях плотной городской застройки выполнение работ нулевого цикла всегда осложняется стесненными условиями площадки строительства и ограничениями по технологическим воздействиям на существующие здания.

Андрей Мельников
(по данным ООО «Овация»)

В историческом центре Петербурга освоение подземного пространства невозможно без использования щадящих технологий.

К передовым современным методам производства работ по устройству шпунтового ограждения в стесненных условиях специалисты относят технологию статического вдавливания. Этот метод позволяет выполнять работы, избегая динамических воздействий на существующие здания, находящиеся в непосредственной близости. Для выполнения работ по статическому вдавливанию используются современные японские установки Giken ECO700, SCZ-100, обладающие высокой производительностью. Особое значение, по мнению специалистов, играет тщательная подготовительная работа. Начинается она с оценки инженерно-геологических условий площадки строительства, определения величины дополнительных нагрузок от существующих зданий вблизи котлована. Также оценивается общая степень риска. Далее разрабатывается конструктивная схема ограждения котлована и конкретизируется последовательность ведения работ с учетом ряда факторов. Среди них – надежность, техническая реализуемость, обособанность решения, экономическая эффективность, возможность повторного использования шпунта. На следую-



Фото: Владимир Тилес

щем этапе выполняется основной комплекс аналитических и численных расчетов ограждения. Для аналитических и графо-аналитических расчетов используются методы Костерина, Якоби, Блюма-Ломейера и др. Программный комплекс Plaxis 2D/3D (трехмерная программа, разработанная для расчетов фундаментных конструкций, котлованов, шельфовых конструкций) помогает выполнить численное моделирование (плоскостное и объемное) геотехнической ситуации на площадке строительства, элементов шпунтового ограждения и распорной системы. Это позволяет определить последовательность выемки грунта, расчетным путем проверить устойчивость и прочность ограждающей конструкции. При строительстве котлована или подпорной стены необходимо не только определять усилия и деформации в шпунтовом огра-

ждении, но также оценивать влияние строительства на существующие здания и сооружения. Величины дополнительных осадок существующих зданий при строительстве новых сооружений достаточно жестко ограничены нормативными документами (например, ТСН-302-2004), соблюдение которых позволяет избежать аварийных ситуаций. После того как шпунт рассчитывается на прочность и устойчивость, исходя из оценки влияния нового строительства на существующие здания, коллекторы, конструкции метрополитена, дороги, тоннели и т. п., определяется технология его погружения. В стесненных городских условиях погружение шпунта выполняется щадящим методом – статическим вдавливанием, а на открытых площадках – стандартными вибропогружателями. После подготовки рабочих чертежей приступают к непосред-

ственной реализации проекта. Обязательным условием этого заключительного этапа считается осуществление авторского и технического надзора за строительством, соблюдение технологии и последовательности выполнения работ. Кроме этого, выполняется мониторинг поведения соседних со стройкой зданий, а также возможных деформаций новых строительных конструкций. Развитие и внедрение современных щадящих технологий делает весьма эффективным использование шпунтов в качестве ограждающих и подпорных конструкций при сооружении причалов и дорожной инфраструктуры, устройстве подземных этажей и паркингов. Практичность применения шпунтовых ограждений подтверждена не только российским, но и мировым опытом подземного строительства в Голландии, Японии, Бельгии и других странах.

МНЕНИЕ

Максим Лучкин, к.т.н., генеральный директор компании «Геомакс»:

– Фундаментные и свайные работы в условиях петербургских грунтов имеют свои особенности. Инженерно-геологические условия Санкт-Петербурга, как и большинства портовых городов, характеризуются наличием значительной толщи слабых глинистых водонасыщенных грунтов на глубину порядка 20-40 метров. Модуль деформации таких грунтов 4.0–10.0 мегапаскалей и влажность до 54 процентов. И только начиная с глубины 30-40 метров залегают достаточно прочные моренные суглинки и кембрийские глины с модулем деформации 20-50 мегапаскалей и влажностью 12-18 процентов, – именно в этих грунтах проложены тоннели метрополитена.

Для передачи нагрузки от современных массивных зданий на толщу слабых глинистых грунтов применяются различные методы устройства фундаментов. Например, устройство «плавающего» фундамента, когда масса вынуженного грунта при устройстве подземного паркинга под зданием равна массе здания. В этом случае давление на грунт теоретически близко к нулю или значительно меньше, чем при варианте без паркинга. Таким образом, влияние на окружающую застройку минимально.

Еще одна современная методика – устройство фундамента из буронабивных свай по технологии Fundex. Данная технология подразумевает уплотнение грунта как вокруг, так и под нижним концом свай. Несущая способность свай Fundex до двух-трех раз превышает теоретические величины несущей способности, полученные по существующим нормативным методикам, а скорость устройства свайного поля значительно выше, чем при устройстве забивных свай. Эффективным способом закрепления грунта является использование буровых свай Titan диаметром до 300 миллиметров. В этом случае происходит армирование и уплотнение массива грунта и, как следствие, значительное улучшение расчетных характеристик основания.

Указанные методы устройства фундаментов современных зданий позволяют разрабатывать проекты практически любой сложности в историческом центре Санкт-Петербурга, однако при этом необходимо предусматривать интерактивный мониторинг за новыми конструкциями и существующими зданиями, как в период строительства, так и в период эксплуатации. Интерактивный мониторинг включает в себя геодезические, инклинометрические, пьезометрические и другие измерения, выполняемые в реальном времени. Результаты мониторинга позволяют оценивать правильность и эффективность принятых инженерных решений, сохраняя при этом исторические памятники города и в целом снижая общий риск при строительстве. Строить можно везде и при любых инженерно-геологических условиях, а применение современных технологий позволяет это делать эффективно и качественно. В настоящий момент Санкт-Петербург является наиболее перспективной строительной площадкой для реализации интересных и современных проектов.

короткой строкой



Специалисты ЗАО «Титан-строймонтаж», входящего в холдинг «Титан-2», начали работы по армированию фундаментов основных зданий второго энергоблока строящейся Ленинградской АЭС-2. По предварительным оценкам специалистов компании, на фундамент здания энергоснабжения, площадь которого составляет более 300 квадратных метров, потребуются использовать более 130 тонн арматуры. Для армирования фундамента здания теплофикации площадью 450 кв. м потребуются около 150 тонн армату-

ры. Холдинг «Титан-2» выступает одним из основных подрядчиков в строительном-монтажных работах в рамках сооружения энергоблоков № 1 и № 2 Ленинградской АЭС-2. Общая сумма средств, освоенных организациями холдинга при сооружении первой очереди ЛАЭС-2 в 2009 году, составила более 2,5 млрд рублей.



В компании «Интарсия» сообщают о полном завершении работ по реконструкции, усилению фундаментов и кирпичных сводов, устройстве новых и укреп-

лению старых межэтажных перекрытий в первой очереди восточного крыла Главного штаба. Специалисты компании приступают к отделочным работам. В марте будут полностью закончены работы по сетям. При проведении реставрации уже освоено 3 млрд рублей из планируемых 4,5 млрд рублей. На участие в конкурсе по выбору строительного подрядчика второй очереди восточного крыла Главного штаба поступили заявки от пяти компаний. Планируется, что после реставрации здания здесь будут размещены выставки современного искусства. Окончание работ запланировано на 2014 год.

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация
ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302

www.osnovaltd.sp.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

Лиц. №ГЭС-2-781-02-26-0-7825357163-014864-1 от 07.08.2006 Росстрой РФ
Лиц. №ГЭС-2-781-02-27-0-7825357163-014863-1 от 07.08.2006 Росстрой РФ



ООО «ОСНОВА»

короткой строкой



Специалисты Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (НГАСУ) и ООО «НПЦ «Сибстройэкспертиза» в своем докладе во время работы секции «Малоэтажное строительство Сибири», прошедшей в рамках выставки «Стройсиб-2010» в Новосибирске, предложили новое решение возведения фундаментов на слабых, просадочных или пучинистых грунтах со снижением материалоемкости и трудозатрат (патентная модель № 64222). Арочные фундаменты обладают большей жесткостью, чем обычные, благодаря тому, что их деформирование под нагрузкой имеет пространственный характер. Пространственные фундаментные платформы предназначены для использования в малоэтажном, многоэтажном и высотном строительстве. Они могут применяться в разных строительных ситуациях и форматах: сборном, монолитном и сборно-монолитном вариантах, в сложных грунтовых условиях, в сейсмически опасных районах, при неравномерных осадках, а также при других экстремальных условиях. При необходимости обеспечения совместного сопротивления деформациям в сборных фундаментах предусматриваются специальные каналы, в которые заводится напрягаемая арматура. При ее натяжении сборные элементы объединяются в единую систему непосредственно на строительной площадке. Они могут использоваться как непосредственно фундаментный ростверк на свайном основании, как фундаментная платформа на армированном сваями основании и отдельно как фундаменты мелкого заложения. Экономия от использования предложенной модели пространственных фундаментных платформ в малоэтажном строительстве, по оценкам ее создателей, составляет не менее 40%.

МНЕНИЕ



Владимир Улицкий, д.т.н., профессор, заведующий кафедрой «Основания и фундаменты» ПГУПС:

– Нет универсальных способов усиления фундаментов и стабилизации грунтов основания. Это многофакторная задача, зависящая от причины разрушения, состояния конструкций здания, включая фундаменты, состояние грунтов основания на момент предполагаемого усиления, состояния грунтовых вод, включая возможную их агрессивность по отношению к заглубленным в грунт конструкциям, и прочее. Во всех случаях определяющими факторами, когда возникает необходимость усиления, являются требования как отечественных, так и европейских норм, в частности Еврокодов 7 (ЕС-7) по геотехническому проектированию. Современные расчеты при проектировании должны учитывать совместную работу системы «основание – фундамент – здание», особенно в наиболее сложных случаях, которые все чаще реализуются в Петербурге. Это и сложные инженерно-геологические условия, и строительство высотных зданий, подземных этажей и традиционных подземных сооружений (метро, коллекторы больших диаметров). Такие комплексные расчеты позволяют оценить состояние самого строящегося или реконструируемого объекта, установить зону возможного риска и дать ответ на важный вопрос о необходимости предварительного усиления окружающих зданий и сооружений.

практика

Фундаменты для большого города



Ирина Владимировна

Мест, пригодных для нового строительства, в историческом центре Санкт-Петербурга практически не осталось. Однако именно центр города продолжает привлекать инвесторов. В этом случае освоение подземного пространства рассматривается как оптимальный путь развития городской среды. Звучит достаточно оптимистично, но...

Постановка проблемы

Геологические условия Санкт-Петербурга характеризуются крайне сложными и неоднородными напластованиями грунтов, имеющими тенденцию к изменению прочностных характеристик в процессе инженерного освоения территории. А за всю историю существования города многие здания, представляющие историческую ценность и располагающиеся на этих самых непростых грунтах, испытали воздействие природных и техногенных факторов. Среди них: понижение уровня грунтовых вод, расструктурирование грунтов в основании фундаментов, вибрационные воздействия от транспорта и строительной техники, влияние уплотнительной застройки, надстройка зданий, влажность климата.

Казалось бы, не стоит вторгаться в исторический центр, – но невозможно убедить инвесторов вкладывать средства в развитие только новых районов города. Поэтому возникают все новые и новые амбициозные проекты с использованием подземного пространства.

Эксперты считают: строить вглубь можно, главное – провести инженерно-геологические исследования,

оценить влияние строительства на окружающую застройку и принять необходимые меры, а также использовать современные щадящие технологии, осуществляя при этом геомониторинг – комплекс мер по наблюдению за деформациями и осадкой примыкающих и строящихся зданий, за поведением имеющихся трещин, по оценке влияния технологических параметров выполнения работ, а также определению соответствия данных инженерно-геологических отчетов фактическому напластованию грунтов на площадке.

По мнению специалистов-геотехников, ряд проектов по устройству подземных сооружений в последние годы выполнялся на предельно низком геотехническом уровне с высокой степенью риска, особенно по отношению к соседним зданиям. Таких объектов немало, они известны. Поэтому эксперты предлагают подходить к решению проблемы комплексно – моделировать всю строительную ситуацию «грунт – фундамент – надземная конструкция».

Технологические решения

Сегодня существует ряд современных технологий устройства фундаментов и подземных сооружений, которые применимы для строительства в центральной части Петербурга.

Из-за условий высоких динамических воздействий забивка шпунта является нежелательной при подземном строительстве в непосредственной близости от существующих сооружений. Для данных целей более щадящим методом является вибропогружение шпунта с применением вибропогружателей с изменяемой частотой.

В качестве эффективного варианта ограждения котлованов внутригородского строительства заглубленных и подземных сооружений, считают специалисты компании ЗАО «Геострой», является конструкция «стена в грунте». Она может устраиваться из касательных буронабивных свай со шпонкой, из секущихся буронабивных свай, в виде шлицевой стенки с использованием грейфера или фрезы.

Сегодня активно используется в геотехнической практике технология струйного перемешивания Jet Grouting. Необходимо отметить, что эта технология впервые была применена для устройства противодиффузионных завес НПФ «Геотехреконструкция» в 1996 году в Санкт-Петербурге при совместной разработке Центра геотехнологий СПбГАСУ и ВИТРа. На некоторых объектах технология Jet Grouting используется совместно с буросуточными сваями и обеспечивает исключение фильтрации грунтовых вод в котлован в процессе его откопки.

Интересное решение по устройству конструкций ограждения котлованов возможно также с применением грунто-смесительных технологий. Данные технологии возникли в 50-х годах прошлого столетия в контексте устройства свай в модельном ряду фирмы Bauer – это системы SMW (Soil Mixing Wall System), предназначенные для создания ограждающих конструкций и противодиффузионных завес (толщиной 370 мм).

Сегодня на крупных объектах в центре города (ТК «Стокманн», вторая сцена Мариинского театра) используется метод top-down, позволяющий одновременно выполнять как подземные работы, так и строительство выше нулевой отметки.

Реализация

Как отмечает директор НПЦ Центра геотехнологий профессор Рашид Мангушев, в настоящее время в Петербурге есть знания, проектно-исследовательская база, соответствующая техника и технологии, квалифицированные специалисты, готовые осваивать обширные подземные пространства большой глубины.

Среди компаний, имеющих такой опыт, можно отметить «Петер-ГИБ», НПЦ Центр геотехнологий, Геострой, «Геоизол», НПЦ «Фундамент», НВСП «Техпрогресс», «Геореконструкция – Фундаментпроект» «Статика-Инжиниринг», «Старый город – Карст», «Овация» и др.

метод



УКРЕПЛЯЮЩИЙ ЭЛЕКТРОРАЗРЯД

Андрей Мельников (по данным компании «Скиф»)

Прочность – одна из основных эксплуатационных характеристик свайных фундаментов. Повысить несущую способность буронабивных свай можно благодаря использованию электроразрядных геотехнических технологий (ЭРГТ).

Электрошок

Принцип действия ЭРГТ для устройства буронабивных свай повышенной несущей способности основан на обработке боковой поверхности и пяты сваи ударными волнами, возникающими при высоковольтных разрядах в по-

движной бетонной смеси. Грунты стенок скважины при этом испытывают высокие гидродинамические давления импульсного типа. При электроразрядной обработке используется серия импульсов с интервалом в несколько секунд, тем самым обеспечивается многократное динамическое воздействие на грунтовый массив. Такое воздействие позволяет устраивать в водонасыщенных песчаных грунтах уширение пяты и ствола свай или уплотненные забои. В результате отнесенная к объему несущая способность свай в среднем оказывается в 2,5-3 раза выше, чем у свай, устраиваемых по традиционным технологиям. При этом стои-

мость одного погонного метра свай ЭРГТ выше в среднем только на 15-30% по сравнению с обычными буронабивными аналогами. По наблюдениям специалистов, повышение несущей способности свай достигается благодаря тому, что в результате электроразрядной обработки улучшаются эксплуатационные характеристики бетонной смеси, используемой для заливки сваи. Например, набор прочности бетона, обработанного ЭРГТ, происходит быстрее, а сама прочность бетона возрастает на 1,5-2,0 класса. Наиболее эффективно использование ЭРГТ при устройстве буронабивных свай в песчаных и слабых глинистых грунтах. Аналогичным образом ЭРГТ можно использовать для устройства анкеров повы-

шенной несущей способности.

Укрепляющий алгоритм

Основной технологический цикл устройства буронабивной сваи по ЭРГТ состоит из последовательного выполнения следующих операций: бурение лидерной скважины, заполнение скважины бетоном, электроразрядная обработка скважины, установка армокаркаса в свежесозданный бетон. Среди основных положительных результатов, которых можно добиться с помощью ЭРГТ, специалисты также отмечают уплотнение грунта в области размещения сваи, создание уширения пяты сваи и развитие ее поверхности, возможность устройства свай в стесненных местах в условиях городской за-

стройки без риска повреждения существующих конструкций. За счет уменьшения необходимого количества свай при обеспечении той же несущей способности удается снизить затраты на работы. Дальнейшим развитием ЭРГТ является применение технологии электрохимического взрыва (ЭХВ), при котором в область электрического разряда вводится специальный состав, выделяющий значительную дополнительную энергию при прохождении через него импульса сильного тока. Применяемый состав не является взрывчатым веществом и способен выделять энергию только под действием высоковольтных импульсов. Это обеспечивает безопасность и контролируемость процесса. Основной областью применения ЭХВ в геотехни-

ческом строительстве является устройство камуфлетных уширенных стволов буронабивных свай и корней грунтовых анкеров, а также уплотнение грунтов в основаниях буронабивных свай больших диаметров. Создание уширения в ряде случаев позволяет сократить длину свай и анкеров, а также резко повысить их несущую способность. Например, несущая способность подошв буронабивных свай (диаметром до 300 мм) увеличивается в четыре-пять раз, для буронабивных свай большого диаметра (600-1000 мм) – в полтора-два раза. Осадка фундаментов при этом снижается в полтора-два раза. Производительность электроразрядных геотехнологий определяется, в основном, скоростью выполнения буровых работ.

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

LSR
предприятие
Группы
ЛСР

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

**ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА**

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

БЭСКИТ®

17 лет
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование
капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

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

14-17 апреля 2010
Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ВАШ КЛЮЧ К УСПЕХУ НА РОССИЙСКОМ СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ!

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
ТЕПЛОЭНТ
ВОДОСНАБЖЕНИЕ
ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
СТРОИТЕЛЬСТВО И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ИНСТРУМЕНТ И ОБОРУДОВАНИЕ
АВТОСПЕЦТЕХНИКА
КРОВЛЯ И ИЗОЛЯЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА

САНТЕХНИКА
УМНЫЙ ДОМ
ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
РОССИЙСКАЯ СТРОЙИНДУСТРИЯ
ФАСАДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, МЕТАЛОСНАБЖЕНИЕ

Оргкомитет: Тел.: +7 812 380 60 14
+7 812 380 60 04
Факс: +7 812 680 60 01
E-mail: interstroyexpo@primetro.ru

Деловой партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный медиа-партнер: **Спайк**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

www.interstroyexpo.com



- ❖ Стабилизация грунтов, устройство противофильтрационных завес в скальных или несвязных грунтах, устройство грунтовых анкеров, укрепление откосов грунтовыми нагелями
- ❖ Инъекционное укрепление грунтов, фундаментов, кирпичных кладок
- ❖ Производство бетонных работ высокого качества
- ❖ Гидроизоляция и ремонт строительных конструкций
- ❖ Выполнение проектных работ
- ❖ Устройство деформационных швов в строительных конструкциях; восстановление водонепроницаемости конструкций по рабочим и деформационным швам
- ❖ Строительство подземных сооружений
- ❖ Устройство буронабивных свай
- ❖ Экспертное обследование и инструментальная диагностика конструкций
- ❖ Погружение шпунта, земляные работы



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

www.geoizol.ru

(812) 449-88-19
(812) 934-05-40
WWW.SEVZAPOPTTORG.RU



ООО «СЕВЗАПОПТТОРГ»

Индивидуальный подход
к каждому покупателю

НОВОГОДНИЕ СКИДКИ
КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ
ДОМ ЗАСЕЛЕН

Ул. Олеко Дундича, дом 40

17-этажный панельный дом 121 серии со встроенными помещениями

15 минут от ст. метро "Купчино"

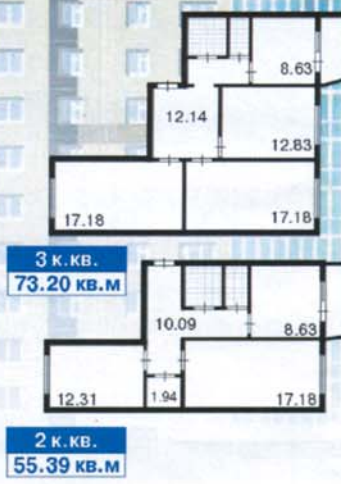
Пешеходная близость до ст. метро "Международная" (ввод станции в эксплуатацию в 2010 г.)

Квартиры с полной чистовой отделкой

Фасадное остекление

Большой выбор 1-, 2-, 3-комнатных квартир

Ипотека



2 к. кв.
61.20 кв.м

3 к. кв.
73.20 кв.м



СТАЛЬНАЯ ДВЕРЬ
В КАЖДОЙ КВАРТИРЕ

ОЧИСТКА
ВОДOPPOBODНОЙ BODЫ

СОВМЕСТНАЯ ПРОГРАММА



СБЕРBANK POCЦИИ
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ BАНК
КРЕДИТОВАНИЕ КЛИЕНТОВ НА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

329-20-40
www.szb.sbrf.ru

Сбербанк России ОАО Генеральная лицензия Банка России № 1481