



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



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

События

Российский аукционный дом продал землю на территории Ижорских заводов, находящуюся в залоге Сбербанка.

**Ижорские
закладные, стр. 2**



Коммерческая недвижимость

В середине сентября Смольный объявил новый конкурс на освоение территории острова Новая Голландия. Бюджет проекта составит не менее 300 млн USD.

Имиджевая Голландия, стр. 8



Форум, стр. 6-7 • Инфраструктура, стр. 12-13



Без сенсаций

Делегаты III Всероссийского съезда НОСТРОЙ оставили президентом Ефима Басина, переизбрали Совет объединения, а также внесли поправки в устав объединения, приведя его в соответствие с изменениями в законодательстве. (Подробнее на стр. 15.) ➔

Группа компаний "Консалтум"
-РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ
-АНТИКРИЗИСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
-ВЫХОД НА ФОНДОВЫЕ ПЛОЩАДКИ
-УПРАВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМНЫМИ АКТИВАМИ
-ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В СУДЕ
-ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
-КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА С ОАО
WWW.CONSULTUM.RU

СОРОК ПЯТЬ ЧАСОВ
для тех, кто понимает

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

ВРЕМЯ БРАТЬ!
КВАРТИРЫ НА ПРОСВЕЩЕНИЯ

ОТ 46 000 РУБ./М²

★ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Общество с ограниченной ответственностью

ТПК

Победитель конкурса «Инновации в строительстве»

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

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

Дела сильнее слов

ПРОФСТРОЙМЕТАЛЛ

оптовая и розничная продажа металлопроката со склада в СПб

(812) 331-1587
(812) 331-1586

Склад: Уманский пер., 74
E-mail: profsm@bk.ru
www.spbmetall.spb.ru

ТЕМП
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Адрес редакции:

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

Генеральный директор:

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

Главный редактор:

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

Шеф-редактор:

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

Выпускающий редактор:

Анастасия Дорожкина
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: dorozhkina@stroypress.ru

Над номером работали:

Наталья Бурковская, Лидия Горбукова,
Максим Дынников, Марина Крылова, Владимир Тилес,
Дмитрий Кирман, Наталья Удалова, Ярослава Задорина.

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

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

Учредитель и издатель:

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

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR:

Татьяна Погалола
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

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

Отдел подписки:

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 1195
Подписано в печать 01.10.2010 в 17.00



CREDO

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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

Парк развития

Лидия Горбукова / Открылась первая очередь технопарка «Пулково» площадью 23 тыс. кв. метров. Оператором проекта выступает финская компания Technopolis, общий объем инвестиций в строительство объекта – около 50 млн евро. ➔

«Главный выигрыш для Петербурга от открытия технопарка – возможность получить европейский опыт в данной сфере, а в России как раз его и не хватает.

Если говорить об инфраструктуре технопарка, то там все сделано разумно и рационально. Я уверен, что его стены очень скоро заполнятся разнообразными компаниями», – отметил вице-губернатор Михаил Осеевский во время торжественной церемонии открытия.

На настоящий момент компания Technopolis уже заключила соглашения с 10 организациями, которые станут резидентами технопарка. Это крупные зарубежные компании из сектора информационных тех-



нологий и автоматизации производства.

В Петербурге действует несколько технопарков. Проект технопарка «Пулково» – первый в городе, реализованный за счет инвестиций зарубежной компании. Новый комплекс включает в себя полностью оснащенные офисные помещения, большую многоярусную парковочную зону, оборудованные серверные и кухонные уголки на каждом этаже, видео-конференц-зал. Строительство столь масштабного объекта пройдет в 6 очередей.

Отметим, что Technopolis – крупнейший оператор научных и технологических парков в Северной Европе. По словам директора «Technopolis Санкт-Петербург» Питера Кочмэна, организация представляет широкий комплекс услуг российским компаниям – от помещений европейского уровня до программ развития бизнеса для создания инновационной экосистемы мирового класса. Technopolis также является партнером технопарка «Ингрия» – проекта, который реализуется за счет федерального и регионального бюджетов.

Ижорские закладные

Наталья Бурковская / Российский аукционный дом продал землю на территории Ижорских заводов, находящуюся в залоге Сбербанка. ➔

На продажу единым лотом были выставлены здание углекислотной станции площадью 770 кв. метров в городе Колпино (Ижорский завод, 58, лит. ЖЧ), а также право долгосрочной аренды (до 2054 года) прилегающего земельного участка площадью 3796 кв. метров. На лот претендовало четверо участников аукциона. Победил индивидуальный предприниматель, предложивший за участок чуть менее 12,6 млн рублей. Объект продан с превышением в 5 400 000 рублей (75,3%). Объекты оформлены в собственность ООО «Крафтум-Рус» и заложены по кредиту, выданному Сбергательным банком РФ третьему лицу.

В соответствии с условиями торгов обременение будет снято в течение 10 дней с момента подписания договора купли-продажи. В декабре РАД выставит на торги два смежных участка на Московском шоссе, д. 3, площадью 9,15 га. Участки продаются по поручению компании «ЛЭК». По предварительным оценкам, здесь можно построить 80 тыс. кв. м жилья. Проекты планировки и межевания территории уже разработаны. Участки находятся в залоге у Сбербанка и имеют обременение в виде договора ипотеки, которое будет снято с объекта в течение 10 дней после аукциона. Начальная цена объекта – 713 млн руб.

По мнению Владимира Копылова, ведущего аналитика компании Setl City, участки у Парка городов-героев – территория интересная, но проблемная и скандально известная. «Жители окрестных кварталов не раз выступали против любого строительства на этой территории, что создает неблагоприятный фон для инвестора. Потенциально здесь можно разместить в 2 раза больше жилых площадей, но слабое место участка – социальная инфраструктура. Если инвестору удастся внести изменения в проект и добиться строительства большей площади жилых объектов, то придется решать вопрос строительства школ и детских садов для будущих жильцов. Сумма на торгах вряд ли поднимется выше 1,5 млрд рублей. Инвесторы пока не готовы вкладывать большие средства в проекты, по которым нет четкого понимания. Их могут отпугнуть неясные сроки реализации проекта – изменения проекта планировки займут не менее года. Вероятные претенденты на этот участок – структуры, близкие к компании «ЛЭК».

мнение



Константин Раев, заместитель генерального директора ОАО «Российский аукционный дом»:

➔ – До сих пор некоторые банки и инвесторы считают, что заложенное имущество – это проблемный актив, с которым невозможно работать. На самом деле обычное частное имущество, просто с дополнительным обременением. И реализовывать его надо по тем же принципам, что и незаложенное частное имущество – по адекватной цене, с нормальным сроком экспозиции и полной информацией об объекте.

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ **продаем**

диаметр от 3 до 10 мм

РЕКЛАМА

сварные

кладочные АСА арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

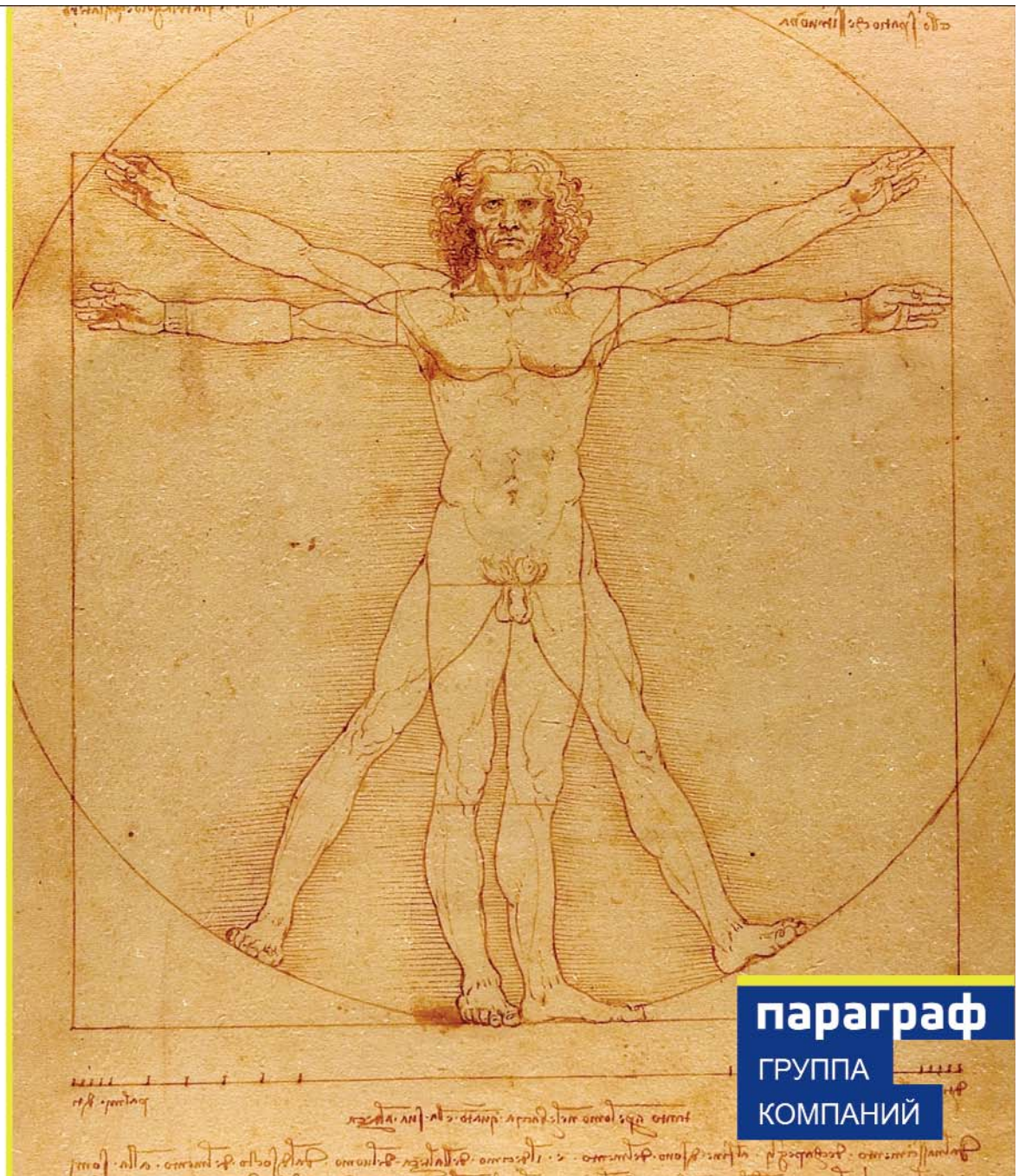
**Центр
Инженерной
Печати**

Дорогие архитекторы Петербурга!

Примите мои поздравления с **Всемирным Днем Архитектуры!** Желаю вам широты замыслов и ярких идей, гармонии и такта, а также адекватных заказчиков, компетентных критиков и благодарных потомков!

Отдельно хочу поздравить **декана архитектурного факультета СПбГАСУ профессора Русанова Г.Е.**, у которого в этом году профессиональный праздник совпадает с личным торжеством. **С Днем Рождения, Геннадий Ефремович!** Талантливых Вам студентов!

Евгений Вадимович Кириллов, директор Центра инженерной печати «ПАРАГРАФ».



параграф
ГРУППА
КОМПАНИЙ

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

Руководителям и специалистам строительных организаций

16-17 НОЯБРЯ в МОСКВЕ состоится VII НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

О СОСТОЯНИИ ВОПРОСОВ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ в СТРОИТЕЛЬСТВЕ в РФ



Конференция организована Союзом инженеров-сметчиков, Ассоциацией строителей России при поддержке КЦС, РЦС СПб и Федерального центра информатизации Счетной палаты РФ



На конференции будут рассмотрены вопросы:

- ⇒ состояния реформирования системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве в 2008-2010 гг.;
- ⇒ ситуации с ценами на рынке недвижимости и промышленности стройматериалов;
- ⇒ функционирования саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве и профессиональной сертификации инженеров-сметчиков;
- ⇒ практики разработки расценок на новые технологии в строительстве с примерами;



- ⇒ о новых разработках сметных нормативов на ремонтно-строительные и монтажные работы, эксплуатацию и содержание зданий и сооружений;
- ⇒ практические вопросы расчета и обоснования сметных документов на строительство, ремонт, монтаж и пусконаладку, договоров подряда, применения твердых цен и другие актуальные вопросы ценообразования.

В конце каждого дня предусмотрено проведение круглых столов и ответов на вопросы.

Стоимость участия в работе конференции одного человека – 9440 руб.

(в стоимость входят раздаточный материал и комплексные обеды на период работы конференции)

Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

Место проведения: Москва, гостинично-деловой центр "Молодежный" (Дмитровское шоссе, д. 27, кор. 1)

По вопросам участия в работе конференции Вы можете обратиться в Союз инженеров-сметчиков:

Санкт-Петербург: (812) 326-2270, 326-2271, 326-2272, 325-5604

Подробности на сайте WWW.KCCS.RU E-mail: sales@kccs.ru



редактор рубрики
**Наталья
Бурковская**

НОВОСТИ

Холдинг «ЛенСпецСМУ» приобрел 12 гектаров земли за 385,6 миллиона рублей. По данным компании, на участке планируется построить около 150 тыс. квадратов жилья. Компания победила в аукционе по продаже двух земельных участков Минобороны на Октябрьской набережной, 118 (корпуса 12 и 13). Цена первого лота, включающего земельный участок 2,6 га и три нежилых здания, составила 180,1 млн рублей. При начальной стоимости 80 млн рублей на него претендовало 4 участника торгов. Цена второго лота – 205,6 млн рублей. Он представляет собой земельный участок в 10 га с девятью нежилыми зданиями общей площадью 2,624 тыс. кв. метров. Стартовая цена – 200 млн рублей. Количество претендентов – два. Напомним, что эти же участки выставились на торги 11 июня одним лотом, причем по меньшей цене – за 174,6 млн рублей. Однако тогда желающих их купить не нашлось.

Минобороны готовится провести торги по продаже бывшего здания штаба армии ПВО в Басковом переулке, 16. Этот аукцион также проводится повторно. Начальная цена лота – 447,6 млн рублей, минимальная – 267,6 млн рублей. Заявки от участников принимаются до 18 октября. Аукцион будет проводиться по голландской схеме. Здание является объектом культурного наследия, и победитель торгов будет обязан сохранить его облик.

Финская строительная компания «Лемминкяйнен» взяла на достройку 23-этажный дом, возводимый ООО «ВСТ» на участке компании «ДомСтрой». Несмотря на обременение в виде дольщиков, инвесторы считают проект прибыльным. Холдинг «Лемминкяйнен рус» является 100-процентной дочкой финских концернов Ока ОУ и Lemson ОУ. Компания стала соинвестором строительства жилого дома на Ярославском проспекте, 78, который возводится с 2007 года, работы заморожены на уровне 14-го этажа. Изначально проект предусматривал высоту здания 99 метров. Но ООО «ВСТ» начало строить без разрешения на строительство, а готовый проект попал на согласование в Смольный в начале 2009 года, одновременно с принятием ПЗЗ, согласно которым максимальная высотность в Калининском районе не должна превышать 75 метров. В этом же году компания «ВСТ» заморозила другие стройки. Lempinkäinen планирует вложить в достройку дома 20 млн евро. Разрешенная высотность позволила финнам утвердить проект 23-этажного дома на 180 квартир. Строительство возобновится в декабре 2010 года, а завершится в 2011 году. По данным компаний, «ДомСтрой» получит часть дома, из которой должна будет раздать квартиры дольщикам ВСТ. Почти все непроданные квартиры финны продадут сами.

Бомба для рынка

Ярослава Задорина / Будущее рынка недвижимости в руках застройщиков с агрессивной политикой, которые с помощью востребованного предложения способны контролировать цены на жилье. К такому выводу пришли петербургские и московские аналитики. ➔

При этом спрос на квартиры эконом-класса уже скорректировал предложения строителей в пользу уменьшения реализуемых площадей, избавив их от иллюзий, что потребителям нужны крупногабаритные «элитки». По подсчетам экспертов, в настоящее время 90 процентов продаж на рынке недвижимости составляет доступное жилье «без изысков». Восстановление покупательской активности было связано с выходом в свет застройщика, предложившего потребителям востребованный продукт – малогабаритные квартиры за 1,5 млн рублей. Как рассказала директор центра аналитики, консалтинга, оценки АН «Итака» Яна Долотова, проект-миллионник вызвал небывалый ажиотаж: «В апреле текущего года рост объема сделок увеличился в два раза. В связи с появлением на рынке проекта «Северная долина», в котором цена за «квадрат» составляла 47 тысяч рублей, определились тенденции на ближайшую перспективу. Очевидно, что повышению спроса на рынке будет способствовать вливание такого рода предложений – «малогабаритки» по цене до 2 миллионов рублей разойдутся, как только начнется их реализация». Выход этого проекта стал реальной бомбой для рынка недвижимости.

На этом застройщик не остановился и планирует продолжить агрессивную политику – впереди второй «миллионник» компании, квартиры в котором появятся уже к середине следующего года, со сроком сдачи в конце 2011-го.

В том же направлении развивается проект «Девяткино», где «малометражки» были распроданы в первые месяцы. Исполнительный директор АН «Юринфо-Недвижимость» Николай Лавров уверен, что это последствия отложенного спроса: «Малогабаритные квартиры были раскуплены покупателями, которые, имея на руках около двух миллионов рублей, отложили покупку на время кризиса. Грамотная политика застройщиков, основанная на анализе рынка, привела к ошеломляющим итогам».

Колебательная стагнация

Что касается рыночной ситуации в целом, то здесь восстановление спроса идет довольно медленными темпами. Жилье комфорт-класса продолжает пользоваться популярностью, но доля его в общем объеме сделок существенно снизилась и составляет 8,5%. Продажа элитных квартир остается на уровне 1-2%. Наиболее ликвидные квартиры балансируют в диапазоне от 52 до 55 тысяч рублей за квадратный метр.

К концу 2009 года произошла стабилизация и на вторичном рынке (объемы предложения приближаются к среднестатисти-

ческой норме, объемы сделок больше не уменьшаются, срок экспозиции квартир несколько сокращается, спад цен прекратился), а с начала 2010 года основные показатели рынка восстанавливаются.

По словам г-на Лаврова, на вторичном рынке взят курс на повышение стоимости жилья – с августа рост составил 1,8%.

Профессор кафедры экономики и управления городским строительством РЭА Геннадий Стерник назвал процесс выхода из кризиса колебательной стагнацией с некоторыми тенденциями на повышение. Он также отметил, что его прошлогодний прогноз отчасти не оправдался. С декабря 2009 года началась фаза восстановления, цены на нефть начали расти, а курс рубля к доллару ослаблялся, но не так интенсивно. Профессор рассчитывал, что цены на нефть останутся в районе 60-65 рублей за баррель, а к концу года и вовсе упадут, но они выросли до 80 рублей за баррель. Г-н Стерник заметил, что ошиблись все, так как кризис для России был неожиданным, пришедшим извне. «Я делаю свои прогнозы, основываясь на трех опорах экономики – это нефть, доллары и отток капитала. Эти показатели в свою очередь влияют на доходы населения, которые определяют рост цен на рынке. Сейчас наличие положительная тенденция. Драйверами рынка недвижимости являются среднедушевые доходы населения, а они начали расти. В целом по прогнозу на конец 2010 года будет наблюдаться рост рублевых цен на 5 процентов», – резюмировал эксперт.

ЦБ выдал свой прогноз на три года вперед: цены на нефть будут варьироваться в районе 75-77 рублей за баррель. Это говорит о том, что в ближайшее время не будет резкого повышения цен на жилье. Эту же тенденцию подтвердил премьер-министр РФ Владимир Путин, сказав, что он не допустит быстрого роста доходов населения, тем самым скоординирует цены на недвижимость. Он подчеркнул, что повторения ошибки 2003 года, когда с помощью ипотеки мощно стимулировался спрос, не будет. Развивать строительство и предложение гораздо инерционнее и сложнее, поэтому не следует сейчас торопиться с раздуванием платежеспособного спроса, иначе это приведет к бешеному росту цен на жилье. Спрос за 2-3 года создать можно, на формирование предложения уйдет 5-7 лет.

Девелоперы под контролем

Говоря о доходности девелоперского бизнеса, г-н Стерник отметил, что она снизилась. Сейчас разрабатываются

меры по стимулированию девелоперов, направленные на снижение затрат на строительство. При этом цену конечного продукта также придется контролировать извне, дабы избежать стремительного обогащения инвесторов и снизить стоимость квадратного метра. В настоящее время, по некоторым оценкам, расходы на землю в общих затратах на проект варьируются от 30 до 50%. «ФЖС сделал щадящие условия аукционов: цена на землю снижена в два-три раза. Сейчас в фонде хотят пойти дальше и внедрить голландский метод аукционов для тех застройщиков, которые готовы предложить наименьшую цену проекта. Впервые за 20 лет государство поворачивается лицом к населению, а не способствует обогащению девелоперов», – подытожил профессор.

Декан факультета экономики недвижимости Академии народного хозяйства при Правительстве РФ Елена Иванкина совместно с девелоперами сделала свой анализ состояния рынка недвижимости. Среди основных изменений она отметила закрытие большей части инвестиционных проектов, ухудшение их качества в связи с необходимостью удешевления, снижение себестоимости строительства до 30 тысяч рублей за «квадрат». Также кризис повлиял на изменение качества вновь разрабатываемых проектов: увеличилась доля проектов эконом-класса, уменьшились площади квартир.

Кроме того, эксперты прокомментировали положение дел в секторе коммерческой недвижимости, подчеркнув, что пик ее развития пришелся на 2007 год, гигантские инвестиции были влиты в строительство торговых центров, в настоящее время рынок ими перенасыщен. Вследствие этого произошло снижение арендных платежей офисных помещений до минимума, неплатежи арендаторов растянулись до 2-3 месяцев, наблюдалось увеличение вакантных площадей

в офисных помещениях класса А до 30-40%, сократились арендные платежи торговых помещений на 23%, увеличились вакантные площади в торговых центрах на 13%.



Геннадий Стерник: в целом по прогнозу на конец 2010 года будет наблюдаться рост рублевых цен на 5 процентов

Драйверами рынка недвижимости являются среднедушевые доходы населения, а они начали расти.

Геннадий Стерник, профессор кафедры экономики и управления городским строительством РЭА

4 млрд руб. –

долги петербуржцев за жилищно-коммунальные услуги

Коммунально-долговая яма

Анна Борисова / Долги петербуржцев за жилищно-коммунальные услуги на сегодняшний день составили более 4 млрд рублей. Получить их можно лишь через суд. ➔

В августе цифра достигла 4 с лишним миллионов, что на 2% больше, чем в прошлом месяце. «Август и сентябрь традиционно – месяцы, в которые обычно задолженность увеличивается. Это фактор сезонный. Сейчас мы ожидаем сокращения долгов», – прогнозирует председатель Жилищного комитета Санкт-Петербурга Юрий Осипов.

На сегодняшний день комитетом выдано более 373 тыс. предписаний об оплате задолженности, после получения которых граждане оплатили счета на 845 млн рублей.

В нынешнем году Жилищный комитет направил в суды более 40 тыс. исковых заявлений за неуплату жилищно-коммунальных услуг на 814 млн рублей, что на 13% больше, чем в 2009-м. «Мы обращаемся в суды за взысканием долгов, которые копились у нас с 2007 года, и в большинстве случаев процессы выигрываем», – говорит г-н Осипов. За 2010 год судами рассмотре-

но более 31 тыс. дел на сумму свыше 580 млн рублей, из которых по исполнительным листам получено 410 миллионов.

Одной из причин увеличения количества должников эксперт называет увеличение тарифов на коммунальные услуги. Как сообщает заместитель председателя Жилищного комитета Валерий Вогачев, по сравнению с прошлым годом тарифы увеличились на 17%, а задолженность – на 11%.

В текущем году судебными приставами прекращено 386 дел в связи с отсутствием материальных средств у обвиняемых. Постановлением суда 14 граждан будут выселены из квартир. Для таких злостных неплательщиков в 2011 году комитет планирует построить 10-15 доходных домов. «Мы предложим жилье менее комфортное, но более дешевое и достойное для жизни», – уточняет председатель Жилищного комитета Юрий Осипов.

Как отмечает заместитель председателя Жилищного комитета Валерий Вогачев, 4 млрд рублей, которые должны жители Санкт-Петербурга, – это долг, накопившийся 15 лет. И вернуть его можно только по решению суда.

Лучше всего с неплательщиками работают Красногвардейский, Московский, Курортный районы. Хуже – Центральный, Колпинский, Кировский.

В Адмиралтейском районе задолженность составляет 199 млн рублей, а в Невском – 474 миллиона. Несмотря на такие показатели, в Санкт-Петербурге самый высокий процент собираемости платы за ЖКУ по России – почти 98%.

Однако за услуги ЖКХ платить нужно стопроцентно. Валерий Вогачев уверен: если 403 тыс. граждан не оплатят квартиру, то ГУП «ТЭК» вовремя не поменяет трубы, так как в долг никто не работает.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

➔ «НДВ-Недвижимость» и «ЛЭК» отчитались о проделанной работе. За 8 месяцев существования альянса около 1000 дольщиков оперативно решили свои вопросы, были удовлетворены накопившиеся претензии к застройщику. Компания «НДВ СПб» создала департамент качества строительства. Благодаря его деятельности повысились темпы и качество строительства: например, дом «Гражданский» возводится со скоростью от одного до трех этажей в неделю. В сентябре стартовала акция: бесплатная чистовая отделка при 100-процентной оплате.

➔ Петербургское подразделение концерна НСС обустроило четыре площадки детского сада № 13 на Серебристом бульваре, 11. На площадках были сделаны новые современные гравийные и резиновые покрытия. На примыкающей территории вокруг всех площадок обустроен газон, а также выложены новые дорожки.

➔ Объединение «Строительный трест» открыло представительство в Калининграде и начало продажи квартир в жилом комплексе «Летний сад». Продажи идут в соответствии с 214 Федеральным законом. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой возводится в Московском районе Калининграда. Общая жилая площадь дома – более 17 тысяч метров, порядка 1 тыс. кв. метров занимает офисная часть. На момент начала продаж готовность объекта составляет более 70%.

➔ Группа компаний «СУ-155» завершает разработку новой серии крупнопанельных жилых домов 90.1-17. Основой для нового дома послужила хорошо зарекомендовавшая себя на региональном рынке серия 90-1. По сравнению с серией «донором» в новой серии 90.1-17 применены иные планировочные решения, увеличена номенклатура типов блок-секций, появились удлиненные, укороченные и поворотные секции с углом 45°. Это значительно увеличивает вариативность строительства и позволяет подбирать вид будущего дома под конфигурацию участка, выделенного под застройку.

Дольщики: напряжение растет

Рабочая группа по вопросам защиты прав участников долевого строительства в Санкт-Петербурге обсудила ситуацию по наиболее проблемным городским адресам.

Так, дом на Институтском проспекте, возводимый ЗАО «Окстрой», будет передан на достройку участником долевого строительства. Объект строится с 2003 года, все квартиры в нем проданы, финансовые средства для продолжения работ у застройщика отсутствуют, строительная площадка не охраняется. В течение двух лет ЗАО «Окстрой» не предпринял никаких действий для улучшения ситуации. На этой неделе Комитет по строительству должен представить соответствующий проект постановления о завершении работ на объекте силами ЖСК.

ООО «Ключ» долгое время не финансировал строительство жилого дома с пристроенными помещениями и отдельной полузаглубленной автостоянкой на проспекте Науки (генподрядчик – ЗАО «СУ-12»). Чтобы снять социальную напряженность, генподрядная организация за счет собственных средств возвела каркас здания, начала прокладку инженерных сетей. На данный момент работы на объекте снова остановлены. Сегодня в жилом доме реализовано 46 квартир, продажи остальных квартир не ведутся. У ООО «Ключ» есть задолженность перед КУГИ.

Члены Рабочей группы призвали стороны в двухнедельный срок разобраться по финансовым взаиморасчетам, урегулировать отношения путем подписания мирного соглашения и сдать документацию

на экспертизу в Службу Госстройнадзора. Если ООО «Ключ» и ЗАО «СУ-12» не удастся достичь компромисса, то на следующем заседании будет рассмотрен вопрос о передаче объекта другому инвестору.

Жилой дом на Гусарской улице в Пушкине построен в 2009 году. Тем не менее, как и в предыдущем случае, разногласия между застройщиком Агрофизическим научно-исследовательским институтом Российской академии сельскохозяйственных наук и инвестором ООО «Петербургстрой» не позволяют ввести его в эксплуатацию. Необходимо решить ряд других проблем: по инвестиционному договору инвестор не передал городу 1629 кв. метров жилья, есть трудности с подключением жилого дома к теплосетям. ООО «Петербургстрой» рекомендовано обратиться

кстати

➔ 30 сентября десять дольщиков, считающих себя обманутыми, начали голодовку в офисе регионального отделения партии «Яблоко».

в суд и судебным решением обязать институт подписать акт приема объекта в эксплуатацию. В ближайшее время на объект прибудут специалисты Службы Госстройнадзора, которые определят фактическую готовность дома и установят его пригодность к заселению. Также Комитетом по строительству будут направлены запросы в Комитет по энергетике и инженерному обеспечению о присоединении дома к теплу и в УБЭП об организации проверки целевого использования денежных средств граждан Агрофизическим институтом.



ЛИФТЫ MITSUBISHI, SUZUKI

Это гарантия плавности и бесшумности хода, экономия электроэнергии до 50% и страховка от производителя до 1 500 000 USD.

Полный комплекс услуг от проекта до сдачи и обслуживания. Качество, надежность, современный дизайн.



Автомобиль MITSUBISHI в подарок!

Тел.: (812) 590-69-50, 326-47-10
Факс: (812) 740-13-85
E-mail: promis@skylink.spb.ru
www.promis.spb.ru

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

Реклама



ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ РАЗРАБОТАЕТ И СОГЛАСУЕТ:

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

ТЕЛ./ФАКС:
336-58-70
448-49-42


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

НАШИ РАБОТЫ НА САЙТЕ www.balticgr.ru

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

РЕКЛАМА

Землю в собственность и в кредит

Ярослава Задорина / Госдума готовится внести ряд поправок в Градостроительный и Земельный кодексы, направленных на устранение дублирующих положений в законодательных документах и на усовершенствование процедуры предоставления земельных участков. Кроме того, поправки призваны снизить административные барьеры для строителей. 

Аукционы во главе угла

В Земельном кодексе РФ планируется упразднить процедуру предварительного согласования места размещения объектов и исключить согласования при предоставлении земельного участка. До принятия ПЗЗ при установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка нужно будет получать согласования СЭС, Госветнадзора и других контролирующих органов. Также предусматривается распределять муниципальные и государственные земли через аукционы, за исключением целевого использования под жилищное строительство для льготных категорий граждан. «Однако неправильно было бы при тех ценах, которые сейчас существуют, еще на аукционе заирать стоимость земли», – прокомментировал нововведение депутат Госдумы РФ Сергей Петров.

Режим комплексного освоения участка теперь будет распространяться на все виды строительства, а не только на жилищное, как это было раньше. При этом планируется увеличить срок действия технических условий с двух до пяти лет.

В новой редакции будет предусмотрена возможность подготовки документации по планировке территории земельного участка в целях его предоставления за счет заинтересованного лица. «Сегодня не секрет, что ряд муниципальных образований не имеют финансовых средств и достаточно квалифицированных специалистов для того, чтобы подготовить документацию территориального планирования», – уточнил депутат.

Доступная информация

Закон четко определит, какие органы государственной власти и местного самоуправления смогут принимать решения об использовании земельных участков, на которые не распространяются действия градостроительного регламента. Также вводится обязанность информировать участников рынка о свободных земельных участках, которые могут быть использованы для строительства. «У нас зачастую такая информация очень дорого обходится. И введение такой обязанности облегчит строителям возможность ознакомиться с тем или иным участком», – резюмировал г-н Петров.

Поправки совершенствуют процедуру развития застроенных территорий. Так, будут уточнены органы местного самоуправления, принимающие решения о развитии такой территории, причем занятой не только многоквартирными домами, но и иными объектами, реконструкция которых планируется в рамках муниципальной программы.

Подключение без проблем

В Градостроительный кодекс РФ также вводится ряд нововведений. В частности, устанавливается запрет выдавать технические условия, не связанные с обеспечением подключения объектов капитального

строительства к инженерным сетям, а также требовать для них иную документацию, кроме указанной в Градкодексе. «Очень важный момент, потому что строительная отрасль шагает далеко вперед и у нас есть большое количество компаний, которые способны качественно, в установленные сроки строить жилье. Но у них возникают проблемы с подключением к инфраструктуре», – посетовал депутат.

Вводится административная ответственность за нарушения порядка и сроков выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию. «Зачастую эти сроки затягивались, теперь строителям будет проще», – подытожил депутат Госдумы РФ.

Вводится административная ответственность за нарушения порядка и сроков выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию

В части упрощения порядка получения разрешения на строительство ко второму чтению подготовлен законопроект о внесении изменений в статьи 51 и 56 ГК и ЗК. Ими устанавливается распределение компетенции между полномочными органами власти по выдаче разрешений на земельный участок, для которых градостроительный регламент не устанавливается или не распространяется. А также в случае строительства объектов федерального, регионального и местного значения, на размещение которых допускается изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Законодательные недоработки

В настоящее время существуют значительные противоречия между земельным и градостроительным законодательством, а также проблемы в практике их правоприменения. В частности, как отмечает декан факультета экономики недвижимости Академии народного хозяйства при Правительстве РФ Елена Иванкина, без грамотного территориального зонирования, которое прописано в Градкодексе, но не в полной мере применяется на практике, невозможно эффективное и рациональное использование земельных ресурсов. В противном случае земельные доли будут уходить под боулинги, под таможенные терминалы, под складские помещения (что и происходит на самом деле), а в городах на земельных участках, предназначенных для строительства гостиниц, будут вырастать офисные или торговые комплексы.

«Что касается системы земельного кадастра, то для нашей страны, где никогда не было межевания территории и земля не являлась товаром, а также не могла закладываться и продаваться, совершенно было все равно, где проходила граница. Разме-

жевать такую страну невероятно трудно и дорого. Государство за это не берется. Вам нужен кадастр, вы его и делайте. Причем когда сделает сосед, окажется, что у вас наехали друг на друга границы. Эту проблему можно было решить с помощью космических систем, так сделаны кадастры в Париже», – уточнила профессор.

По мнению г-жи Иванкиной, разграничение государственной собственности вообще застряло на уровне 2005-2006 года, суды завалены делами. В законодательстве записано, что федеральными являются земельные участки, которые зарегистрированы как федеральные на момент принятия законодательства или являются


участков. Уже принято положение о том, что она не может быть выше рыночной. «Ведь раньше был кошмар. Если расчеты показывали, что кадастровая стоимость превышена в шесть раз по отношению к рыночной, судебные инстанции могли только посочувствовать: 600 процентов – это тоже проценты, и нигде не написано, что кадастровая стоимость должна быть ниже рыночной». Теперь этот важнейший пробел в российском законодательстве будет исправлен при внесении изменений и дополнений в законодательство о кадастровой стоимости.

Профессор коснулась и темы ипотеки земель, отметив, что после кризиса она пребывает далеко не в лучшем положении, однако будущее ее огромно, так как земля может быть самостоятельным предметом залога, основным источником формирования системы длинных денег в нашей стране, не требующим больших первоначальных затрат. Для этого необходимо полностью снять запрет с залога муниципальных земель. Это позволит существенно расширить базу ипотеки, оживить загородное строительство и дать возможность кредитовать инвесторов под девелоперские проекты при наличии у них земли в собственности или аренде. «Сейчас под землю практически не дают кредитов, если дают, то под 10–30 процентов ее рыночной стоимости. Считается, что ликвидность земельных участков очень низка. Хотя мы знаем, что более интересного и быстрорастущего дохода в период роста экономики, чем земля, фактически нет», – добавила Елена Иванкина.

мнение



Екатерина Симонова,
заместитель генерального
директора «НДВ СПб»:

 – Компания «НДВ СПб» впервые участвовала в Гражданском жилищном форуме. Должны признать, что наши ожидания полностью оправдались. ГЖФ – отличная площадка, где специалисты в сфере недвижимости могут «сверить часы» с коллегами, обменяться опытом, подтвердить или опровергнуть свои взгляды на развитие рынка.

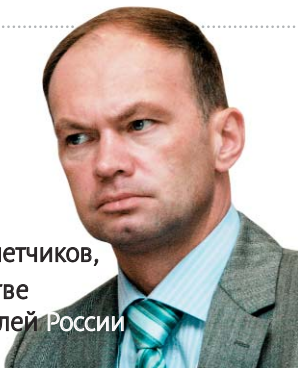
Острая фаза кризиса закончилась, и рынок новостроек стал восстанавливаться с начала 2010 года. Спрос постепенно растет. И хотя он все еще сосредоточен в сегменте экономкласса, покупатели начинают проявлять интерес к объектам бизнес-класса по адекватным ценам. Мы не ожидаем значительного роста цен в ближайшей перспективе: объекты на высоких стадиях готовности будут дорожать, новые объекты будут выходить на рынок по более низким ценам. Средняя цена квадратного метра в новостройках в ближайшее время будет постепенно увеличиваться.

С весны этого года активизировался рынок ипотечного кредитования. Основная масса банков либерализовала условия выдачи жилищных кредитов: снизились размер процентных ставок и первоначального взноса, был отменен ряд комиссий. Ипотека на первичном рынке развита не столь сильно, как на вторичном, но все-таки позволяет многим покупателям приобрести квартиру в новостройке при нехватке собственных средств. По нашим оценкам, доля ипотечных сделок на покупку квартир в строящихся домах будет расти, так как финансовое состояние строительной отрасли стабилизировалось и возвращается доверие банков к застройщикам.



Цена метра с отделкой не может быть ниже 8 тыс. рублей, как того требует Минрегион

Павел Горячкин, президент Союза инженеров-сметчиков, директор департамента ценообразования в строительстве и экспертно-аналитической работы Ассоциации строителей России



3,5 млн кв. м

жилья введено по проекту «Доступное и комфортное жилье»

То взлет, то падение

Борис Капитульский / В Санкт-Петербурге прошел Всероссийский жилищный конгресс, где обсуждались вопросы саморегулирования, ход реализации государственных жилищных программ и проблемы строительного комплекса. ➔

Открывая сессию, президент НП «Строители Петербурга», депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Анатолий Костерев сказал о прогрессивности саморегулирования по сравнению с регулированием государственным. При этом он привел опыт Европы, где с 1985 года обязанности государства и строительного бизнеса четко разграничены. Государство занято охраной жизни и здоровья, охраной окружающей среды, защитой потребителя и энергосбережением. В Евросоюзе этими вопросами занимаются нотифицированные органы.

Заместитель исполнительного директора ССОО Дмитрий Груздев рассказал о пяти меморандумах, принятых советом СРО: о подготовке кадров, о страховании, о сертификации и системе оценки соответствия, о консалтинге и о координационных советах. К меморандумам уже присоединились 58 СРО.

Первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области Дмитрий Микалаускас рассказал о реализации в регионе проекта «Доступное и комфортное жилье»: за 4 года введено около 3,5 млн кв. м жилья. Лидерами по вводу новых площадей стали Всеволожский, Ломоносовский, Выборгский, Гатчинский и Гатчинский муниципальные районы. Действуют федеральные программы обеспечения жильем молодых семей, долгосрочная целевая программа поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, программа «Жилье для молодежи» и другие. По программе капремонта домов и переселения граждан из аварийного фонда предусмотрено выделение в нынешнем году 1,3 млрд рублей – для ремонта почти 2,5 млн кв. м.

Приоритетным стало малоэтажное строительство. Снижаются ставки ипотечного кредитования – на первичном рынке они уже достигли 10,5%. К 2020 году регион намерен достичь показателя 1 метр нового жилья в год на одного жителя Ленинградской области.

Никита Степанов, директор филиала Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в СЗФО (Санкт-Петербург), рассказал о приоритетных проектах малоэтажного жилья экономкласса, построенного по современным энергосберегающим технологиям. Под эти цели фонд планирует освоить более 300 га земли в Петербурге.

Кризис продолжается?

Павел Горячкин, президент Союза инженеров-сметчиков, директор департамента ценообразования в строительстве и экспертно-аналитической работы Ассоциации строителей России, рассказал о том, что цена метра с отделкой не может быть ниже 8 тыс. рублей, как того требует Минрегион. «Даже исполь-

зуя самые простые материалы – несъемную опалубку из пенополиуретана, – мы все равно не опустим ценник ниже 14 тысяч. Это заводская цена модульного комплекта», – посетовал г-н Горячкин. В целом по России строительная себестоимость панельных домов экономкласса оценивается в 15 тыс. рублей за метр, не считая инженерных сетей. Средняя цена нового метра в Петербурге – 65–68 тысяч.

Геннадий Стерник, профессор кафедры экономики и управления городским строительством РЭА им. Г. В. Плеханова (Москва), рассказал, что уже в IV квартале 2007 года в России произошла остановка роста, но инерционность отрасли сдерживала падение до III квартала 2009 года. В Москве падение началось с января 2008 года, в Петербурге – с I квартала 2009-го.

Профессор предложил четыре фазы ситуации на строительном рынке. Первая – процедурная – началась в 2006 году и продолжалась до начала 2008 года. Характеризуется ростом бюрократизации и коррупции. Вторая (2008) – инвестиционный коллапс: разуверившийся покупатель стал уходить на вторичный рынок. Третья – мировой кризис, усиливший российские негативные явления. Четвертая началась только что и продолжится 3–5 лет.

Тогда мы, возможно, и выйдем из кризиса. Выводы: наш строительный кризис начался задолго до мирового. Он еще не закончился по параметрам восстановления объема ввода и восстановления цен. Хотя начало восстановления уже можно зафиксировать.

Генеральный директор аналитического консалтингового центра «Миэль» Владислав Луцков рассказал об эффективной реновации кварталов Перми с учетом восстановления исторической ткани города.

Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп», отметила, что жилищ-



Никита Степанов: Под проекты малоэтажного жилья в Петербурге выделяют 300 га

ный рынок сейчас пришел к равновесию. Говорить, в какую сторону он двинется, пока рано. Спрос застройщиков на земельные участки ажиотажный – на последних торгах метр земли улетел за 75 тыс. рублей. Эксперт ожидает дефицита предложения нового жилья к 2014 году.

Вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, директор GVA Sawyer по Санкт-Петербургу и СЗФО Николай Вечер описал мировой опыт редевелопмента старых зданий в жилье. В качестве удачного примера он привел район лондонского квартала Паддингтон, где пересекаются несколько линий метро, железная дорога с огромным пассажирооборотом и канал с интенсивным движением. Другим примером послужил берлинский проект «Аренсфельде» – перedelка «социалистического» жилья в современное. Реновация обошлась в 30 млн EUR. Неудачными проектами г-н Вечер считает попытки реновации «хрущевок» без сноса.

Малоэтажке нужна госпрограмма

Валерий Казейкин, первый вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства, поведал о деталях федеральной программы строительства малоэтажного жилья «Свой дом», к которой присоединилась и Ленинградская область. Пилотные проекты осуществляются посредством государственно-частного партнерства. В результате заметно снижается цена квадратного метра – в некоторых регионах до 14 тыс. рублей.

Эльвира Епишина, начальник аналитического отдела ОАО «Камская долина» (Пермь), рассказала об успехах малоэтажного строительства в Пермском крае. Михаил Афанасьев, директор по экономике НП «Ассоциация деревянного домостроения», поведал о том, что число построенных деревянных домов по всей России с 2002 года выросло в 3,3 раза.

Генеральный директор ООО «Северная недвижимость», д. т. н. Борис Лабудин (Архангельск) сообщил о проектах малоэтажного строительства в Архангельской области.

Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос», рассказал о малоэтажном комплексе «Новая Ижора», который уже четвертый год реализует его компания. Он посетовал, что в нашей стране жилищное строительство по природе своей ограничено – потому что 95% граждан не в состоянии купить себе новое жилье. Нужна иная госполитика. У нас жилищную проблему пытаются решить только посредством собственности – в отличие от всего мира. В России 80% жилья – это собственность граждан, а в Евросоюзе 60% – аренда.

Дмитрий Майоров, заместитель генерального директора ООО «Национальная жилищная корпорация», рассказал о предпочтениях среднего класса. Эти люди не готовы платить за обслуживание дома по 30 тыс. в месяц – они столько не зарабатывают. Они не готовы вложить 1 млн USD в отделку. У них нет времени заниматься собственным хозяйством – они хотят жить

мнение



Ксения Морковкина, директор по развитию Строительной компании «Темп»:



Жилищный конгресс ежегодно собирает профессионалов рынка недвижимости. Он дает возможность обменяться мнениями, поделиться опытом. Так случилось и в этом году, когда в «Парк Инн Пулковской» встретились десятки людей, у каждого из которых за плечами солидный опыт работы в сфере строительства.

На сессии «Строительство многоквартирных жилых домов» участники обсуждали будущее жилищного строительства. Предсказать его точно невозможно, однако составить наиболее вероятный прогноз развития событий, опираясь на грамотный ретроспективный анализ, вполне реально. Мнение специалистов отдела аналитики нашей компании во многом совпало с мнением профессора Геннадия Стерника. Несмотря на оживление среди продавцов и покупателей, рынок недвижимости пока стагнирует. Восстановление началось, но возвращение к докризисным показателям вряд ли произойдет быстро.

В рамках конгресса состоялся бизнес-тур на объекты компании «Темп». Нам было очень приятно принимать представителей бизнес-сообщества из разных городов России, видеть их интерес к деятельности компании.

За два дня работы выставки-семинара «Жилищный проект» наши менеджеры проконсультировали более трех тысяч человек и организовали бесплатные автобусы, курсировавшие между выставкой и жилым комплексом.

«Жилищный проект» – мероприятие уникальное и востребованное. Во время выставки застройщики предоставили максимум информации о своих объектах, а на семинарах и презентациях посетители задавали вопросы представителям компаний и получали ответы, что называется, из первых уст.

как в городе, но только на природе. По мнению г-на Майорова, для успешного строительства поселка нужны три фактора: не менее двух сотен домов, скорость производства 50–100 домов в год и разумная ценовая политика.

Владимир Майоров, исполнительный директор НП «Ассоциация «Загородная недвижимость», рассказал о стабилизации цен на загородную недвижимость. Самый популярный товар – дома экономкласса стоимостью в 1,5–2 млн рублей. Сейчас активно строятся около двух десятков коттеджных поселков из 160 заявленных. Несмотря на опережение предложения, цены растут на 0,1% в неделю. Сегодня продавцы загородной недвижимости с оптимизмом смотрят в 2011 год.

НОВОСТИ

«Джи Си девелопмент груп» открыла ледовую арену в «Гранд Каньон Айс». Суммарные вложения инвестора в проект с учетом покупки земли и инженерной инфраструктуры, а также благоустройства и озеленения составили 250 млн рублей.

Площадь участка, на котором расположен объект, – свыше 14,5 тыс. метров, площадь здания – 4 тыс. кв. метров. Размер ледяного поля по стандартам Международной федерации хоккея – 30 м x 60 м. Арена оборудована самой современной инфраструктурой для хоккея и фигурного катания. Проект имеет не только коммерческую составляющую, но и несет социальную значимость. Генеральным подрядчиком строительства стало ООО «Трамплин-строй», работы по наружным инженерным сетям проводило ООО «Гранд Сервис». Кроме ледового катка, на объекте предусмотрены кафе, раздевалки, тренажерный и гимнастический залы, крытый паркинг и пр. Рядом с ледовой ареной у «Джи Си девелопмент груп» построены многофункциональный комплекс «Гранд Каньон» (150 тыс. кв. м), паркинг, Мебельный центр «Гранд Каньон» (31 тыс. кв. м), крытая благоустроенная пешеходная дорога от метро.

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» заключило контракт с ЗАО «Тихвинский вагоностроительный завод» в лице ЗАО «Инвестиции Строительство Менеджмент» (ЗАО «ИСМ») на выполнение работ по строительству цеха окраски тележек. Объект расположен в городе Тихвине на Промплощадке, 5. Согласно договору ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» проведет земляные и бетонные работы. Также будет осуществлен монтаж металлоконструкций, заложен фундамент под оборудование и проведены отделочные работы. Все планируется завершить до конца декабря 2010 года.

Компания Renaissance Development передает в управление сети Crowne Plaza (Intercontinental Hotels Group) отель, построенный в структуре комплекса Renaissance Forum на Лиговском пр., 61-63. Это будет первый в Санкт-Петербурге и второй в России отель Crowne Plaza (подробнее в следующем номере).

Финский концерн SRV Group построит на юго-западе Петербурга многофункциональный комплекс. Первая очередь объекта составит 95 тыс. кв. м. Сюда войдут гипермаркет, офисы, коммерческая недвижимость и кинотеатр. Стоимость работ на первом этапе составит 200 млн USD. Завершение первой очереди строительства намечено на 2012 год. Во второй очереди будут построены гостиница, офисы, автостоянка, SPA-центр и другие объекты общей площадью 45 тыс. кв. м. Для строительства выбран участок площадью 8,1 га. Окончание работ намечено на 2013-2014 гг. До конца текущего года будут выполнены подготовительные работы, а само строительство инвесторы планируют начать уже весной. Индустриально-инвестиционная компания SRV Group выступает соинвестором проекта наряду с известной Шанхайской компанией.

Имиджевая Голландия

Наталья Бурковская / В середине сентября Смольный объявил новый конкурс на освоение территории острова Новая Голландия. Бюджет проекта составит не менее 300 млн USD.

Согласно условиям конкурса, на Новой Голландии необходимо создать культурно-общественный центр с включением коммерческой функции. Кроме того, проект предусматривает строительство двух новых мостов на остров.

Напомним, что договор с предыдущим инвестором, ООО «СТ «Новая Голландия», был расторгнут. При этом губернатор Петербурга Валентина Матвиенко отнесла Шалву Чигиринского и Игоря Кесаева к категории «хороших серьезных» инвесторов и пояснила, что коррективы в развитие проекта, к сожалению, внес кризис.

Точную дату нового конкурса объявят в ближайшее время. Бюджет нового проекта градоначальница определила на уровне 300 млн USD. «Ниже этого порога опускаться невозможно, – отметила она. – Предыдущий проект был избыточным, поэтому новый подвергнется корректировке».

«До кризиса проект, который пытался реализовать Шалва Чигиринский, оценивался в 400 млн долларов США. Причем и тогда некоторые эксперты считали, что цена затрат явно занижена, а проект для Чигиринского скорее имиджевый, нежели коммерческий», – говорит Андрей Соколов, руководитель Аналитического департамента Гильдии управляющих и девелоперов. «Теперь с учетом новых реалий и всех обременений проект оценивают в сумму около 1 млрд долларов США при том, что самого проекта на самом деле пока никто не видел – ведь старого проекта Фостера уже нет, а нового еще нет, поскольку право выбора нового архитектора предоставлено победителю конкурса», – добавляет эксперт.

Новый инвестор, помимо прочего, должен будет построить два новых моста, которые свяжут остров с магистралями города. По условиям договора 1200 кв. метров площадей и инженерии на Новой Голландии инвестор должен будет передать в собственность Петербурга.

Никто в Смольном не называет потенциальных инвесторов, хотя г-жа Матвиенко публично дала понять, что интерес к проекту существует.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, говоря о шансах на победу каждого из потенциальных инвесторов, поясняет, что это не классический конкурс идей потенциальных инвесторов. «В данном случае каждый из инвесторов принимает решение об участии в проекте прежде всего сам для себя. Проект объективно сложный – как в плане ограничений, так и финансовых и временных затрат. Поэтому шансы равные, и каждый участник будет прежде всего взвешивать все за и против вхождения в проект, оценивать свой потенциал для его реализации. Однозначно можно сказать, что поддержка города будет в любом случае», – рассуждает эксперт.

«Мы сможем лучше контролировать нового инвестора, так как Росимущество полностью передало в собственность города все объекты острова», – сказала губернатор.

По мнению г-жи Васильевой, передача земли из федеральной в городскую собственность однозначно повысила привле-



кательность проекта. Этот факт может повлиять на изменение условий инвестиционного договора в пользу инвестора.

Конечно, любой инвестор будет стараться максимизировать свои доходы, но в случае с Новой Голландией очевидно, что проект будет имиджевым. Сроки его окупаемости будут зависеть от инвестиционных условий, но уже ясно, что они будут дольше, чем у любого другого проекта, даже связанного с реконструкцией, то есть более 10 лет.



Игорь Лучков, директор департамента консалтинга и оценки NAI Becar:

– Говоря о «Новой Голландии», нужно понимать, что это сложный объект, который согласится реализовывать не каждый девелопер. Это должна быть крупная компания, для которой финансовые затраты будут играть не самую важную роль. Социальная ответственность бизнеса становится все более актуальной, поэтому инвестор, готовый взяться за проект, когда-нибудь найдется. При этом сложно сказать, произойдет ли это сейчас или немного позже. Если найдется правильный путь совместной реализации столь сложных объектов, то инвесторов станет привлекать значительно проще.



Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International:

– Город заинтересован в развитии подобных проектов, поэтому не исключено, что некоторые условия по отношению к отдельным проектам, имеющим существенную долю обременений, могут рассматриваться индивидуально. Что касается существующих построек, которые запрещены к сносу, то можно менять их внутренние конструктивные решения, что позволит повысить эффективность использования зданий и за счет этого развивать новые современные функции.

Будущее у проекта есть в любом случае, и стимулами для его реализации, пусть да-

же несколько затягивающейся, будут хорошая локация и ценность острова Новая Голландия для города, в том числе историческая и архитектурная. Не думаю, что сокращение масштаба проекта является единственным выходом из создавшегося положения: объем инвестиций в проект снизится, но ненамного, а вот доходность будущих функций может пострадать существенно. Более эффективным подходом должны быть новый пересмотр концепции и создание сбалансированного объема культурных и доходных функций, которые позволят придать проекту экономическую привлекательность. Вполне возможно, что даже при таком варианте инвестор у проекта может быть не один.



Сергей Федоров, генеральный директор компании Praktis CB:

– Проект «Новая Голландия» не представляет интереса с точки зрения коммерческой недвижимости, так как большинство зданий территории находятся под охраной КГИОП. У инвестора не будет возможности не только расчистить участок под новое строительство, но и хотя бы перестроить здания или провести их перепланировку.

Андрей Соколов, руководитель Аналитического департамента Гильдии управляющих и девелоперов:

– С учетом запрещения на территории острова нового строительства проект Нормана Фостера, победивший на конкурсе, фактически полностью ликвидируется. С коммерческой точки зрения этот проект для обычного рядового инвестора невыгоден. Совсем другое дело – так называемый стратегический для города инвестор – т. е. инвестор, который может себе позволить потерять деньги на одном проекте, чтобы выиграть в чем-то другом. Сейчас муссируются слухи о возможности участия в проекте Абрамовича. В принципе, это проект именно его уровня. Поэтому с учетом особых отношений с правительством России и Санкт-Петербурга, возможно, он и примет участие в освоении Новой Голландии.

новости «Союзпестрострой»

➔ Конференция «Деятельность строительных и проектных организаций в изменившихся условиях саморегулирования»

13 сентября Санкт-Петербургский союз строительных компаний и СРО НПП «Союзпестрострой-Проект» провели практическую конференцию «Деятельность строительных и проектных организаций в изменившихся условиях саморегулирования (Федеральный закон № 240-ФЗ от 27 июля 2010 года)».

Целью конференции стало ознакомление участников конференции с новыми правилами саморегулирования в строительном комплексе, установленными Федеральным законом № 240-ФЗ от 27 июля 2010 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», и выработка практических рекомендаций СРО и их членам по реализации нового закона. Ее итогом стал меморандум, направлен-

ный от имени участников конференции в Министерство регионального развития РФ и Государственную Думу РФ.

➔ Благотворительный турнир по мини-футболу «Кубок открытия сезона»

25 сентября во Дворце спортивных игр «Зенит» состоялся благотворительный турнир по мини-футболу «Кубок открытия сезона» (первый из серии турниров сезона 2010-11 гг.). Организаторы турнира: Санкт-Петербургский союз строительных компаний «Союзпестрострой», Санкт-Петербургская региональная общественная организация инвалидов спорта «Эдельвейс», ИП Балакирева О. А. и Администрация Санкт-Петербурга.

В турнире приняли участие любительские команды предприятий Санкт-Петербурга. Информационный спонсор турнира – газета «Строительный Еженедельник».

Турнир прошел в трех лигах. В первой лиге первое место заняла команда из Новгорода «Мостострой б»,

победив в финале команду «КЭВАЛ- ПЛЮС». Во второй лиге в финале в игре с командой «Дольче Вита» победила команда «ЛенСпецСМУ». В третьей лиге в драматичной борьбе первое место завоевала команда «БТК», на последних минутах обыграв команду «Иней». В борьбе за третье место команда «Тэтра Электрик» победила команду «Траст Консалтинг».

За счет взносов участников турниров оказывается материальная помощь ветеранам и инвалидам спорта Санкт-Петербурга, среди которых чемпионы и призеры Европы, мира и Олимпийских игр.

Такие соревнования будут проводиться ежемесячно. В ноябре состоится турнир на «Кубок Союзпестрострой».

➔ Строительство Дворца водных видов спорта

29 сентября в продолжение программы посещения наиболее интересных городских строительных объектов дирекция «Союзпестрострой» организовала для специалистов компаний Союза производственную экскурсию на строительст-

во Дворца водных видов спорта в Невском районе. Заказчиком выступает Комитет по строительству, генподрядные работы берет ОАО «Монолитстрой», генпроектировщик – «Стройнаука ВИТУ». Современный многофункциональный комплекс олимпийского уровня включает в себя две чаши бассейнов на 50 и 25 метров и бассейн глубиной 6 м для прыжков с вышки высотой 3, 5, 7 и 10 м, а также бассейны для обучения плаванию детей. Полезная площадь комплекса – 19 000 кв. м. Рядом расположится парковка на 160 машин и 6 автобусов.

Характеристики объекта: разноэтажное здание с применением монолитных железобетонных конструкций, фундамент – свайно-монолитный, перекрытия пролетом до 56 м изготовлены из дерева, использована оригинальная система естественного освещения. Комплекс оборудован мощной системой вентиляции. Для бесперебойного обеспечения бассейнов теплом и горячей водой построена своя газовая котельная. Стоимость объекта – 2,3 млрд рублей, из них

700 млн будет затрачено на оборудование. Комплекс предназначен не только для тренировок и выступлений спортсменов, но несет и социальную функцию для всех желающих заниматься плаванием. В соответствии с современными нормами здание оборудовано лифтами и специальными приспособлениями для маломобильных групп населения. Сдача объекта планируется в конце 2010 года.

➔ Банковская конференция

30 сентября вице-президент Союзпестрострой Л. М. Каплан принял участие в профессиональной конференции «Кредитно-банковская система Северо-Запада: новые реалии», прошедшей в рамках II Банковской недели Северо-Запада. Его доклад был посвящен ослаблению взаимодействия строительного и банковского секторов в связи с кризисом. Эксперт предложил свое видение разрешения сложившейся ситуации. Во-первых – отмена аукционов на земельные участки для жилищного строительства

или их изменение путем наполнения магазина предложений на основе значительного количества полных пакетов документов; изменение существующего порядка внесения платы за землю до начала строительства; передача выполнения проектов планировки и межевания территорий от строителей градостроителям. Во-вторых – переход от выдачи потребительских кредитов населению к настоящему ипотечному кредитованию. В-третьих – изменение известных инструкций Центрального банка, относящихся к строительству к третьей (практически безнадежной) группе рисков и требующих 100%-го резервирования средств при кредитовании застройщиков. В-четвертых – разработка действенной системы проектного кредитования застройщиков по опыту развитых стран.



На правах рекламы

ЗАПАДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
ПРИБРЕТЁТ
для целей жилищного строительства земельные участки и имущественные права в границах Санкт-Петербурга.

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

ЮИТ ДОМ Together we can do it. **YIT**

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

БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА УМКАТ БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ

КС-6А ПТО КС-11 ПБУ 2/2008 ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СМР СМР М-29 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

для РАЗМЕЩЕНИЯ:

ЖИЛЫХ ДОМОВ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ
БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ
ГОСТИНИЦ СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ
АВТОСАЛОНОВ АВТОСЕРВИСОВ

в различных районах Санкт-Петербурга

(812) 380 5929

* с утвержденным пакетом градостроительной документации

Дольщик в законе

Дарья Литвинова / Последние поправки в закон «Об участии в долевом строительстве» значительно укрепили позиции дольщика. Но и они не исключают нарушения прав участников долевого строительства. ➔



Лариса Окунь, заместитель генерального директора по маркетингу и продажам инвестиционно-строительной компании «Отделстрой»



Алексей Филиппов, заместитель директора петербургского филиала ОАО «СК «Мегаполис»



Юрий Грудин, председатель Комиссии по работе с потребителями рынка недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области



Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»



Михаил Сливка, генеральный директор компании «Хоск-2»



Татьяна Смирнова, юрисконсульт компании «Хоск-2»



К такому выводу пришли участники круглого стола «Дольщик в законе: права и обязанности», организованного газетой «Строительный еженедельник» в рамках выставки-семинара «Жилищный проект».

С позиции застройщика

В июне этого года Федеральным законом № 119-ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другие нормативные акты. По мнению заместителя генерального директора по маркетингу и продажам инвестиционно-строительной компании «Отделстрой» Ларисы Окунь, 214-ФЗ изначально был создан для защиты интересов дольщиков. Этот документ защищал лишь одну сторону. Последние поправки к этому закону, в том числе и вошедшие в принятый 119-ФЗ, вносят чуть больше равновесия в суть договора. «Например, раньше в 214-м законе было написано, что застройщик может в одностороннем порядке расторгнуть договор, если дольщик не выполнит своих обязательств, но только через 3 месяца. В 119-ФЗ этот срок сокращен до 2 месяцев. Формально это – смягчение условий, но на практике один месяц ничего не дает», – считает Лариса Окунь. По ее словам, дольщик может долгое время не выполнять своих обязательств совершенно безнаказанно, а ведь это влечет серьезные проблемы для застройщика: «Если дольщик, например, не внесет деньги в соответствии с графиком платежей, застройщик недополучает средства в соответствии со своим финансовым планом, строительство замедляется или останавливается, остальные дольщики перестают нести в компанию деньги, компания лишается финансирования», – объяснила эксперт.

Лариса Окунь привела и другой пример: «В договоре долевого участия прописывается срок сдачи дома, точная дата. В соответствии с 214-ФЗ, если застройщик опаздывает хоть на один день, дольщик может подавать на него в суд. В 119-ФЗ застройщику дается 2 месяца после срока, указанного в договоре, чтобы сдать дом. Только по истечении этого срока дольщик может обратиться в судебную инстанцию с претензией к невыполнению обязательств договора. «Вроде бы это послабление для застройщиков, но что такое два месяца для строительства дома, которое длится 2–2,5 года. К тому же отнюдь не все зависит от застройщика, есть еще различные чиновники, затягивающие согласование одной бумажки до нескольких месяцев», – посоветовала Лариса Окунь. – Застройщик не в силах на это повлиять».

Юридическая оценка

По мнению Дмитрия Некрестьянова, партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры», поправки в закон значительно укрепили позиции дольщика. «Еще некоторое время назад, когда

мы консультировали дольщика и оценивали предлагаемый ему договор долевого участия, мы делали множество замечаний по поводу того, что он не соответствует законодательству и интересам дольщика. Результат обсуждения практически всегда был одинаковым: застройщиком в договоре правились только грубые технические ошибки, но на какие-либо санкции застройщик соглашался в двух случаях из ста, – рассказал г-н Некрестьянов. – С принятием закона появились жесткие нормы, которые были необходимы для наведения порядка на рынке. 214-ФЗ с момента его принятия практически не работал, потому что абсолютное большинство застройщиков предпочитало иные схемы. Нововведения 119-ФЗ, несомненно, положительные, поскольку запрещают застройщику работать по каким-либо схемам, кроме договора долевого участия. С другой стороны, большая ответственность рождает для застройщика и большие риски, которые он непременно закладывает в стоимость».

Внимание общественности

В октябре 2006 года в Петербурге начала свою работу Комиссия по недвижимости как одна из секций Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Комиссия создавалась для оказания юридической помощи гражданам и повышения правовой культуры на рынке недвижимости. О работе Комиссии и поправках в закон рассказал Юрий Грудин, председатель Комиссии по работе с потребителями рынка недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области: «Покупка квартиры – ответственный вопрос, зачастую гражданин рискует всеми средствами, поэтому мы советуем перед заключением любых договоров обращаться за помощью к профессиональным юристам, это незначительные деньги относительно суммы самой сделки. Только так можно защитить гражданина, совершающего сделку на первичном и на вторичном рынке, – считает Юрий Грудин. – Сегодня никто не может дать человеку никаких финансовых гарантий – ни риелтор, ни застройщик, ни страховая компания. Нужно надеяться на себя и обращаться к профессиональным юристам, чтобы минимизировать риски».

По мнению Юрия Грудина, принятые недавно поправки в 214-ФЗ существенно повлияют на рынок. «Это комплексный подход, в отличие от первоначально принятой редакции закона, который не устраивал ни застройщиков, ни дольщиков, – подчеркнул Юрий Грудин. – Я считаю, что они кардинально изменят расстановку сил на рынке, потому что данными поправками законодатель поставил все «серые» схемы работы застройщиков вне закона».

Возможности страховки

Свои риски дольщик может застраховать. В Петербурге уже есть случаи, когда дольщики получали страховое возмещение за то, что их квартиры не были построены в установленный срок. «Ранее страховые



компании не спешили работать с дольщиками. Это объясняется тем, что страховая компания не могла проверить риски дольщика, – рассказал Алексей Филиппов, заместитель директора петербургского филиала ОАО «СК «Мегаполис». – С принятием поправок ситуация изменилась, появилась возможность проверки страховой компанией застройщика и оценки риска, который мы берем на себя. Эксперты нашей компании разработали правила страхования финансовых рисков дольщиков, которые в настоящий момент начали функционировать. Мы готовы взять на себя риск при условии, что страхователь участвует в долевом строительстве в соответствии с 214-ФЗ».

Больше информации

Вывод, который сделали эксперты: ни один закон, ни одна официальная бумага не защитят дольщика, если строительная компания недобросовестная или у нее нет средств на возведение дома. Поэтому потенциальному дольщику необходимо получить максимум информации о строительной компании.

«В системе, когда госорганы задерживают выдачу документов, законы обходятся, только сама строительная компания может быть гарантом безопасности дольщика. Поэтому при выборе квартиры в первую очередь нужно пристально изучить информацию о строительной компании: сколько лет существует на рынке, сколько домов сдала за это время и сдавала ли их в срок, и, самое главное, внимательно изучить отзывы предыдущих клиентов. Можно узнать, как в компании избегают двойных продаж, ведь такие ошибки сейчас допускаются, несмотря на то, что времена мошенников уже прошли, – советует Лариса Окунь. – В нашей компании, например, существует четырехступенчатая система защиты от двойных продаж, и, даже если менеджер по продажам совершил ошибку, она обнаруживается на следующий день юристами или финансовой службой».

«При выборе застройщика немаловажное значение имеет деловая репутация строительной компании, опыт работы застройщика, – подчеркнула Татьяна Смирнова, юрисконсульт компании «Хоск-2». – Считаю, что потенциальному дольщику стоит предварительно несколько раз встретиться с представителями компании, посетить офис, чтобы составить личное впечатление».

«Действительно, поправки в 214-ФЗ в большей мере направлены на защиту прав дольщиков, не всегда они выгодны для застройщика, тем не менее, мы обязаны рабо-



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

вопрос

➔ – Допустимо ли отражение в составе расходов арендных платежей по арендуемым помещениям, если в составе документов отсутствует свидетельство о собственности, которое инвестор (арендодатель) должен оформить на объект завершенного строительства?



Мария Шмелева, бухгалтер-эксперт Консалтинговой группы «О.С.В.»:

– Платежи за аренду объектов завершенного строительства, на которые право собственности еще не зарегистрировано, включаются в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, при наличии документов, подтверждающих факт передачи объекта строительства от застройщика в исполнение своих обязательств по инвестиционному договору. По мнению Минфина РФ, отраженному в соответствующем письме, исходя из положений Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», а также статьи 131 Гражданского кодекса РФ, инвестор, получивший результаты капитальных вложений в форме объектов завершенного строительства, до момента государственной регистрации права на них, является их правообладателем с возможностью в том числе предоставить такое имущество за плату во временное пользование третьему лицу.

На основании данного заключения ФНС РФ делает вывод о том, что платежи за пользование такими объектами учитываются в целях налогообложения прибыли в общеустановленном порядке, при условии что арендодатель (инвестор) отражает в доходах от аренды деятельности платежи от арендатора. Следует, однако, учесть, что для аренды помещения «под юридический адрес» такая ситуация нежелательна, так как в составе до-

кументов наличие свидетельства на право собственности на помещение обязательно.

вопрос

➔ – Какие механизмы саморегулирования применяются при размещении заказов на выполнение работ по строительству, подготовке проектной документации и инженерным изысканиям для государственных и муниципальных нужд, в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ?



Денис Кобзев, директор по правовым вопросам НП «Консалтум»:

– Согласно поправкам, внесенным в Закон 94-ФЗ, статья 41, регламентирующая процедуру проведения открытого аукциона в электронной форме, с 1 июля 2010 г. утрачивает силу. В связи с этим все государственные заказчики будут лишены права проведения открытых аукционов в электронной форме в соответствии с положениями статьи 41 Закона 94-ФЗ. В результате указанных поправок, у региональных и муниципальных заказчиков с 1 июля 2010 г. появляется право проводить открытые аукционы в электронной форме в соответствии с главой 3.1 Закона 94-ФЗ исключительно на пилотных электронных торговых площадках, утвержденных распоряжением правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 755-р, а именно: ЗАО «Сбербанк – АСТ» – www.sberbank-ast.ru, ОАО «Единая электронная торговая площадка» – www.roseltorg.ru, ГУП «Агентство по государственному заказу РФ» – www.zakazrf.ru. Также с 1 июля 2010 г. проведение открытых аукционов в электронной форме на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных нужд, в соответствии с перечнем, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 2008 г. № 236-р, должно проводиться на указанных пилотных электронных торговых

площадках в соответствии с положениями главы 3.1 Закона 94-ФЗ.

вопрос

➔ – При проведении экспертизы имущества после пожара присутствуют оценщик, истец и ответчик. Подобные рекомендации есть в Законе об оценке, но их нет в Гражданском кодексе. Какое законодательство регламентирует присутствие ответчика?



Николай Вильчур, управляющий партнер ООО «Международная консалтинговая компания «Вильчур и партнеры»:

– Из текста вопроса следует, что речь идет об экспертизе, проводимой в рамках рассмотрения гражданского дела в суде или Арбитражном суде (поскольку статус истца и ответчика возникает только в процессе). Гражданский кодекс не регулирует и не может регулировать права и обязанности сторон в споре, поскольку это прерогатива процессуального законодательства. Статьей 84 Гражданского процессуального кодекса РФ уста-

новлено, что лица, участвующие в деле, вправе присутствовать при проведении экспертизы, за исключением случаев, если такое присутствие может помешать исследованию, совещанию экспертов и составлению заключения. Аналогичная норма содержится в статье 83 Арбитражного процессуального кодекса РФ. Следует отметить, что данные нормы применяются при назначении экспертизы судом. Если экспертиза проводилась какой-либо из сторон вне процесса, данные правила не действуют. Однако для суда такое заключение может не стать решающим доказательством.

тать в правовом поле и выполняем свои обязательства, – сказал Михаил Сливка, генеральный директор компании «Хоск-2». – Наша компания существует на рынке более 13 лет, по 214-ФЗ работает больше года. Этот закон создавался в те времена, когда основной проблемой долевой стройки были двойные продажи. Закон и последующие в него поправки урегулировали этот момент и повысили благонадежность сделок. Сегодня двойные продажи исключены».

Кстати

Закон № 119-ФЗ, вносящий изменения в закон «О долевом строительстве многоквартирных домов» № 214-ФЗ, не исключает возможности обхода норм, призванных защитить интересы дольщиков. Такое мнение на Всероссийском жилищном конгрессе, прошедшем в рамках Гражданского жилищного форума, высказал председатель коллегии адвокатов «Юникс» Владимир Петровиченков.

В соответствии с законом № 119-ФЗ, застройщик не имеет права принимать от дольщика денежные средства иными способами, кроме заключения договора долевого участия, использования жилищных сертификатов или случаев, предусмотренных законодательством о жилищно-накопительных и жилищных кооперативах. Однако запрет на использование денежных средств не исключает другие формы оплаты – в частности, векселями или иными имущественными правами, отмечает эксперт.

По оценке Петровиченкова, недостатки закона «О долевом строительстве» были очевидны уже тогда, когда Сбербанк вскоре после его вступления в силу выступил с предложением собственной схемы обхода его норм (использование целевых депозитов).

Множество способов обхода норм закона, как считает эксперт, используется по той причине, что сам закон не содержит механизма экономической заинтересованности. В частности, введенная законом необходимость регистрации договора долевого участия в органах Федеральной регистрационной службы создает риски неопределенности как для застройщика, так и для дольщиков. Создание жилищных и жилищно-накопительных кооперативов – значительно более эффективно работающий механизм, чем договор долевого участия по 214-ФЗ.

Уважаемые коллеги!

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

официальная публикация

Администрация Приморского района информирует о предстоящем предоставлении земельного участка для проектирования и строительства торгово-делового комплекса на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Савушкина, участок 1 (северо-западнее дома № 112, литера А, по ул. Савушкина) с кадастровым номером 78:34:4163:20 в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.10.2010 № 193-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **ООО «Торговый центр «Астана»**
Адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 34, тел./факс 273-25-82.
В административном отношении участок расположен в МО № 65.
Площадь земельного участка 17 954 кв. м; площадь застройки 3980 кв. м; общая площадь 48 200 кв. м; этажность – 23 этажа.

Информацию о градостроительном решении можно получить на экспозиции по адресу: ул. Савушкина, д. 83, 1-й этаж, здание администрации Приморского района, с 04 октября 2010 года по 18 октября 2010 года по рабочим дням, с 9.00 до 17.00. Запросы и предложения могут быть направлены в письменном виде по адресу: ул. Савушкина, д. 83, каб. 116, с 04 октября 2010 года по 18 октября 2010 года. Телефон для справок в администрации Приморского района: 576-82-41.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 2974 от 27.09.2010
О внесении изменений в распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.08.2010 № 2622
1. Внести в распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.08.2010 № 2622 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Ропшинским ш., полосой отвода железной дороги, границей функциональной зоны «Р2», границей земельного участка (кадастровый номер 78:40:19116Б:1), в Петродворцовом районе» (далее – Распоряжение) следующие изменения:
1.1. Название распоряжения изложить в редакции: «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проек-

та межевания территории, ограниченной Ропшинским ш., полосой отвода железной дороги, границей функциональной зоны «Р2», границей земельного участка (кадастровый номер 78:40:19116Б:1), в Петродворцовом районе»
1.2. Пункт 1 распоряжения изложить в редакции:
«1. ОАО «Ленптицепром» в срок до 15.08.2011 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Ропшинским ш., полосой отвода железной дороги, границей функциональной зоны «Р2», границей земельного участка (кадастровый номер 78:40:19116Б:1), в Петродворцовом районе в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему Распоряжению».
2. Контроль за исполнением настоящего Распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Вильчур
и партнеры

**Юридические и финансовые услуги
для строительных организаций**

+7 (812) 251-00-75 | www.vilchur.ru
+7 (812) 251-94-74

РЕГИОНА

НОВОСТИ

➔ Претендентами на строительство участка ЭСД от правого берега Большой Невки до развязки на пересечении с Богатырским проспектом стали «Мостоотряд 19», «Пилон» и ПО «Возрождение». Максимальная цена контракта на 7 км дороги составляет 11,07 млрд рублей. Победитель должен будет завершить все работы до 30 декабря 2012 года. Итоги конкурса объявят через 20 дней.

➔ Комитет по транспорту Петербурга объявит конкурс на право проектирования станции метро «Театральная» и участка Лахтинско-Правобережной линии от нее до существующей станции «Спасская». Максимальная стоимость контракта составляет 231,8 млн рублей. По условиям документации, новая станция на оранжевой ветке должна быть спроектирована до 2013 года, а построена в 2015-2017 годах. «Театральная», в соответствии с новыми СНиП, будет иметь два входа – в районе Театральной площади и на улице Декабристов. Заявки на конкурс принимаются с 5 октября, вскрытие конвертов назначено на 10 ноября.

➔ Вице-губернатор Петербурга Алексей Сергеев провел очередное заседание Совета директоров ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети», в рамках которого были рассмотрены итоги деятельности компании за первое полугодие 2010 года. Общий объем капитальных вложений по инвестпрограмме за отчетный период составил 978,7 млн рублей (без НДС), в целом было профинансировано порядка 1,043 млрд рублей (без НДС). Приоритет суммарной мощности трансформаторов, запущенных в работу в первом полугодии 2010 года, составил 13,98 МВА. С начала 2010 года введено в эксплуатацию 46,92 км кабельных линий напряжением 10 кВ.

➔ Список объектов, не подключенных к постоянной схеме энергоснабжения в различных районах Санкт-Петербурга, с начала года сократился на 202 жилых дома. Процесс подключения находится под постоянным контролем Губернатора Санкт-Петербурга, Комитета по строительству и Комитета по энергетике и инженерному обеспечению.

Жизненно важные контракты

Лидия Горбуркова / Строительство объектов транспортной инфраструктуры Петербурга на основе контрактов жизненного цикла является приоритетным направлением, однако требует отработки на пилотных проектах небольшого объема. К такому выводу пришли участники круглого стола, прошедшего в рамках специализированной выставки «Дороги. Мосты. Тоннели». ➔

Дорожное строительство по контрактам жизненного цикла (КЖЦ) активно развивается за рубежом, например, в соседней с Петербургом Финляндии. Специалисты говорят, что за этой формой государственно-частного партнерства (ГЧП) будущее и российской инфраструктуры. «Это наиболее перспективная форма сотрудничества между государством и частными компаниями. Чем быстрее мы адаптируем эту модель под российскую действительность, тем проще будет работать», – уверен Юрий Агафонов, глава НП «Альянс строителей и поставщиков дорожного комплекса».

Преимуществами работы по такой схеме, безусловно, является сокращение государственных издержек и большая ответственность частных компаний за проведенную работу. По словам эксперта, Минтранс активно занимается продвижением новой формы дорожного строительства. Сегодня создана комиссия по разработке модели контрактов жизненного цикла, и в скором времени будет выбран пилотный проект.

Пока в России нет ни одного объекта, построенного по данному принципу ГЧП. На роль первенца претендует лишь строительство высокоскоростной магистрали Москва – Санкт-Петербург, которое реализует РЖД.

Напомним, ранее Борис Мурашов, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, сообщил о том, что строительство по схеме контрактов жизненного цикла в Северной столице может быть начато уже в этом году. Среди возможных объектов, построенных по такой модели, чиновник назвал магистраль непрерывного движения – «кронверкский коридор». Однако, по мнению Юрия Агафонова, строить объект по КЖЦ невозможно. «Например, в этот проект входит улица Куйбышева, которую только что отремонтировали. Получается, что для реализации «кронверкского коридора» по

схеме контракта жизненного цикла нужно ждать очередной реконструкции этой улицы, то есть 5-7 лет», – объясняет Агафонов. В то же время специалист отмечает, что важно начинать реализовывать строительство по принципу КЖЦ еще до проектной стадии. «Вначале заказчик в лице города понимает, что в определенном месте нужно построить объект инфраструктуры, и только после этого уже частная структура занимается разработкой проекта, строительством, а затем и эксплуатацией построенного объекта», – добавляет он.

Специалисты сходятся во мнении, что до сих пор не ясно, каким образом государство будет расплачиваться с частной компанией. «При существующей финансово-кредитной системе вводить идеологию жизненного цикла опасно. Кто будет сегодня компенсировать совершенно недопустимые кредитные ставки?» – поднимает вопрос Алексей Остроумов, представитель ассоциации «Дорсмос». В связи с этим такая модель ГЧП может быть прозрачной для бизнес-структур.

По мнению Сергея Чижова, доцента кафедры «Мосты» Петербургского государственного университета путей сообщения, контракт жизненного цикла – это сервисный договор. «Государство платит деньги не за дорогу, а за ее качество. Во главе угла должны стоять нормативы, которые отражают потребительские качества сооружения», – поясняет он. Специалист считает,

что в Петербурге катастрофически не хватает пешеходных надземных и подземных переходов. «Именно на объектах незначительного объема может быть отработана модель применения КЖЦ», – добавляет г-н Чижов. С ним полностью согласен и Юрий Агафонов. «Мы до сих пор не можем построить надземные и подземные пешеходные переходы в районах станций метро «Академическая», «Пионерская», «Проспект Просвещения», хотя программа по их возведению давно готова. При этом мы начинаем строить Орловский тоннель, оттягивающий на себя огромные бюджетные деньги. На мой взгляд, вначале нужно обеспечить безопасность граждан, а потом приступать к реализации столь амбициозных проектов», – резюмировал специалист.



Юрий Агафонов: «КЖЦ – наиболее перспективная форма сотрудничества между государством и частными компаниями»



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА»**

Вступайте в ряды «Строителей Петербурга»!

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

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

- строительству,
- реконструкции,
- капитальному ремонту,

на выполнение:

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

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

Решением Ростехнадзора от 25.12.2009 НП «Строители Петербурга» внесено в государственный Реестр СРО под №СРО-СП-157-25-122009

13 октября 2010 года

«Искусство паркинга питерских автомобилистов»

Круглый стол



Для участия приглашаются представители органов власти, руководители профильных учреждений Санкт-Петербурга и Ленинградской области, руководители строительных компаний, аналитики, СМИ.

Дата проведения: 13 октября 2010 года
Время проведения: 12.00–13.30
Место проведения: пл. Островского, 11. Зал инвестиционных проектов

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Материал по итогам круглого стола будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник» и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо».

Внимание! Аккредитация обязательна!

Для участия в круглом столе необходимо отправить электронное письмо по адресу: pr@stroypress.ru с указанием названия компании, ФИО, должности участника, контактного телефона. PR-отдел: 380-15-81.

Основные темы обсуждения:

- Как реализуется «Концепция перехватывающих парковок» в Петербурге?
- Во сколько обходится хранение машины на перехватывающей парковке?
- Где пройдет буферная зона вокруг центра Петербурга?
- Как будет решена проблема Васильевского острова?
- Как организуется дорожное движение и стоянки грузового транспорта в промышленных зонах?
- Обяжут ли владельцев крупных торговых сетей, имеющих автостоянки, принимать автомобили граждан на ночное хранение?
- Почему автостоянка считается одним из наименее выгодных бизнес-мероприятий?
- Новые проекты решения проблемы паркингов в Петербурге.



цитата



Организация социальной инфраструктуры на территории ОЭЗ – приоритетная для нас задача.

Евгений Елин, председатель Комитета экономического развития Петербурга



цифра



300 млн руб. –

объем финансирования на развитие особой экономической зоны Петербурга в 2010 году

Особое жильё

Лидия Горбукова / Резидентам особой экономической зоны «Санкт-Петербург» (ОЭЗ) за счет городского бюджета построят качественное жильё, которое они смогут арендовать по низким ценам.

Об этом в рамках III Международного инновационного форума сообщил Евгений Елин, председатель Комитета экономического развития Петербурга.

Он отметил, что важной задачей в рамках работы по созданию ОЭЗ является организация в городе комфортной и удобной инфраструктуры для проживания сотрудников экономической зоны, в том числе и из других регионов. По его мнению, одной из основных причин нежелания молодых специалистов приезжать на работу в Петербург является квартирный вопрос. В связи с этим вблизи «Нойдорфа» будет выделено 2,3 га, на которых построят один или два дома на 350 квартир. В 2011 году состоится проектирование жилья, а в 2012 году – его строительство. «Преимущественно это будут комфортные одно- и двухкомнатные квартиры, наиболее востребованные у молодых семей», – отметил чиновник. Жильё будет сдаваться работникам ОЭЗ по ценам ниже рыночных, и его будет нельзя перевести в собственность. Низкая ставка аренды будет возможна благодаря тому, что квартиры строятся на бюджетные деньги, а город может позволить себе больший срок окупаемости проекта. К тому же при таком финансировании в стоимость не войдут проценты по кредиту. По словам Елина, губернатор Валентина Матвиенко поручила рассмотреть

фото: Владимир Тилес



возможность расширения программы. Однако в дальнейшем город намерен перейти от строительства с нуля к реконструкции. В свою очередь Игорь Косов, генеральный директор ОАО «ОЭЗ» отметил, что Петербург – наиболее удачный пример развития ОЭЗ. «Это связано с тем, что город обладает огромным кадровым и научным потенциалом и как нельзя лучше подходит

для создания экономической зоны технико-внедренческого типа», – сказал он. Напомним, ОЭЗ состоит из двух участков. Первый из них – «Нойдорф» – расположен около поселка Стрельна в Петродворцовом районе и уже введен в эксплуатацию в июле 2010 года. Его площадь составляет около 18,93 га. Игорь Косов отметил, что на этом участке синхронизирова-

ны графики проектирования инфраструктурных объектов ОЭЗ и инвесторов. Введены в эксплуатацию 17 объектов и еще 18 находятся в стадии строительства. На втором участке – «Новоорловская», – расположенном севернее лесопарка Ново-Орловский и занимающем 110 га, выполнено проектирование комплекса инфраструктурных объектов. За счет бюджета Петербурга завершено возведение электроподстанции, активно идет строительство магистрали – продолжения Парашютной улицы до выезда на КАД – и других объектов. «В 2011 году резиденты будут обеспечены инженерными ресурсами для осуществления собственных проектов», – заверил Игорь Косов.

«Думаю, что этот проект перешел свою критическую точку, и уже в ближайшие годы мы увидим реальные плоды, большой рост интереса к ОЭЗ», – комментировал положение дел вице-губернатор Петербурга Михаил Осеевский. По его словам, в настоящее время приоритетной задачей является формирование фармацевтического кластера. О своем участии в проекте уже заявили пять компаний. Сейчас они ведут изыскательские работы, планируется, что производство первых лекарств на площадке промзоны «Пушкинская» начнется уже в 2012 году. Вице-губернатор также добавил, что ОЭЗ является одним из основных инструментов государственной поддержки инновационного развития бизнеса. Общий объем финансирования из федерального и городского бюджетов на создание инфраструктуры Петербургской ОЭЗ составит порядка 14 млрд рублей. В 2010 году местный бюджет на эти цели выделил 300 млн рублей, а федеральный – 2,6 млрд рублей.

К инновациям через кластеры

Лидия Горбукова / В рамках III Международного инвестиционного форума на конференции «Модернизация. Инновации. Кластерные инициативы» представители бизнеса подписали меморандум о сотрудничестве в реализации кластерной политики Северной столицы.

Под документом поставили подписи 12 участников, среди которых Инновационно-технологический кластер машиностроения и металлообработки Санкт-Петербурга (ИТК ММ), СПБ ТПП, Некоммерческое партнерство РУССОФТ, Кластерное образование медицинское, экологического приборостроения и биотехнологий, ряд учреждений образования и науки и другие. Документ предполагает создание рабочей группы для разработки проекта по созданию петербургского Центра кластерного развития. По словам Владимира Катенева, президента Торгово-промышленной палаты, подписание документа – это попытка объединить усилия по созданию кластерной инновационной политики в Петербурге, который сегодня является флагманом технического и технологического развития.

«Меморандум подписало большое количество разнотипных организаций, каждая из которых по отдельности занимается развитием инноваций», – отметил Катенев. Сразу несколько участников конференции затронули тему такой перспективной для России технологии, как светодиоды. Ей были посвящены выступления Алексея Шалковского, проректора по работе с военно-промышленным комплексом СПбГУ ИТМО, и Александра Богданова, заместителя директора по маркетингу ЗАО «Светлана-Оптоэлектроника». По словам последнего, любое инновационное производство в России, если оно охватывает небольшую долю рынка, нежизнеспособно. «Светодиоды – это без пяти минут индустрия, которая в перспективе затронет в нашей стране все высокотехнологические производства. Вместе с тем это ресурсоемкая отрасль, и, если мы хотим, чтобы у российских инноваций были перспективы, они должны быть возведены в ранг государственных проектов», – отметил он. По мнению Александра Карлика, проректора по научной работе СПбГУЭФ, смысл инноваций заключается в создании общественной среды, способной воспринимать

эти новые технологии. Кроме этого, на его взгляд, вывод промышленных предприятий из центра Петербурга важен для города в целом. «Но мы должны понимать, что инновационное развитие промышленного сектора предполагает увеличение производственных мощностей, а значит, увеличение территории, которая у Петербурга ограничена. В связи с этим я считаю, что нужна консолидация города и Ленобласти», – подытожил Карлик. Также на конференции был затронут вопрос законодательного обеспечения инновационной деятельности. По словам Александра Ольховского, депутата ЗакСа, на сегодняшний день не существует единого федерального закона, который объединял бы все аспекты инновационной деятельности. «Думаю, что возможно частично решить эту проблему, разработывая региональные документы», – констатировал депутат. О том, как инновационные технологии успешно работают для водосистемы города, рассказал Анатолий Кинебас, заместитель генерального директора ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». По его словам, к 2015 году Петербург доведет очистку сточных вод до 98%. «Сегодня эта цифра составляет 92%, и нам уже завидует вся Европа», – констатировал он.

кстати



В рамках Форума «Российский промышленник» состоялось торжественное награждение предприятий-победителей первого отраслевого этапа конкурсов по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» – 2010. В церемонии награждения принимали участие заместитель председателя КЭРППиТ Анна Рухмакова, директор СПб ГУ ЦКК ТРУ Александр Герман и представители отраслевых объединений – организаторов конкурсов. Дипломы и ценные подарки получили победители конкурсов «Высокие технологии XXI века» (организатор – СПб ГУ «Санкт-Петербургский межрегиональный ресурсный центр»), «За высокое качество промышленной продукции» (организатор – Ассоциация промышленных предприятий Санкт-Петербурга), «Санкт-Петербургский Меркурий» (организатор – Санкт-Петербургская торгово-промышленная палата), «Деловая честь Петербурга» (организатор – НО «Северо-Западный фонд защиты потребителей»), «Лидер строительного качества» (организатор – Ассоциация предприятий железобетонных изделий «Абетон»). Конкурс по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» проводится шестой год подряд и, по мнению специалистов, является важным инструментом, позволяющим комплексно подойти к вопросам управления качеством. За это время в конкурсный процесс было вовлечено более 2000 предприятий и организаций города, заинтересованных в высоком качестве своей продукции. Александр Герман считает, что российской экономике необходимо выработать единые подходы к организации системы качества на предприятиях различных сфер деятельности. А такие конкурсы как раз этому способствуют.



Владимир Катенев: «Создание кластеров – важный шаг на пути к инновациям»

Максим Шубарев:

«Все политические разногласия были преодолены в процессе подготовки к съезду»

На состоявшемся III Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в области строительства делегаты переизбрали президента и Совет Национального объединения строителей. Об итогах съезда «Строительному Еженедельнику» рассказал президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Максим Шубарев, второй год подряд вошедший по результатам голосования в состав Совета НОСТРОЙ. ➔

– По моему мнению, Максим Валерьевич, нынешний съезд стал переломным для развития саморегулирования. Ваша оценка его итогов: как они повлияют на петербургские СРО?

– Отмечу, прежде всего, что съезд НОСТРОЙ прошел гораздо более организованно, чем состоявшийся в середине сентября IV Всероссийский съезд СРО проектировщиков. Из 230 зарегистрированных в России строительных СРО на съезд приехали представители 212 организаций. Это говорит о том, что интерес к этому институту очень высок.

Съезд НОСТРОЙ, на мой взгляд, прошел в деловой атмосфере, правда, носил скорее технический характер, несмотря на то, что многие предвещали ему роль политического переворота. Все политические разногласия были преодолены в процессе подготовки к съезду: в ходе проводимых совещаний, окружных конференций. Многие вопросы были сняты и благодаря деятельности рабочей группы, созданной на базе Оргкомитета съезда.

В ходе состоявшегося в четверг мероприятия были решены вопросы приведения устава НОСТРОЙ в соответствие с действующим законодательством, в частности – с последними поправками в Градостроительный кодекс. На основании изменений в законодательстве были внесены коррективы и в регламент работы Всероссийского съезда. Безусловно, решал съезд и политические задачи, такие как избрание президента НОСТРОЙ и членов Совета нацобъединения. Ведь многие СРО, которые вошли в национальное объединение только в этом году, не смогли принять участие в прошлогодних выборах, а II Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в области строительства, который проходил в апреле, эти вопросы не рассматривал.

– На съезде состоялись выборы членов Совета НОСТРОЙ. Насколько эта ротация повысит эффективность его работы?

– Безусловно, повысит. Я считаю, что в Совет прошла целая группа руководителей, настроенная на оптимизацию принципов работы прежнего Совета Национального объединения. Мы понимаем, что первоначально Совет НОСТРОЙ избирался из представителей крупных СРО, которые первыми были зарегистрированы в России. Они создавались на базе существующих профессиональных союзов и ассоциаций, выступивших генераторами формирования первых строительных СРО в нашей стране. К сожалению, как и любая устоявшаяся годами структура, многие из таких саморегу-

лируемых организаций были не лишены некоторого консерватизма. Поэтому считаю, что произошедшее обновление Совета нацобъединения позволит существенно оживить его работу, повысить значимость и результативность принимаемых им решений. Я надеюсь, что вновь избранным членам Совета удастся как можно быстрее сформировать единую позицию в отношении принципов работы над законодательной базой в области строительства и саморегулирования, техническим регламентом, усилить связи между Национальным объединением строителей и региональными саморегулируемыми организациями.

– Сегодня много говорят об объединении строительных саморегулируемых организаций, но на практике мы до сих пор видим ряд разрозненных групп СРО по всей России. Как, по Вашему мнению, можно решить эту проблему?

– С одной стороны, проблема разрозненности строительных СРО России решается на уровне Национального объединения. Ведь именно НОСТРОЙ на сегодняшний день является центром, объединяющим интересы всех действующих саморегулируемых организаций. С другой стороны, создается институт координаторов нацобъединения в федеральных округах, что позволит в ближайшее время сформировать более эффективную систему взаимодействия между саморегулируемыми организациями в регионах, вести согласованную политику саморегулирования в округах, наладить более действенный канал общения с Национальным объединением строителей. Ведь практика показывает, что проблемы региональных СРО в пределах федеральных округов достаточно близки.

Институт саморегулирования – это не застывшая структура, а живой процесс. В него активно включаются уже и смежные строительству сферы. Так, создаются СРО в области пожарной безопасности, энергоаудита, в сфере управления многоквартирными домами. Количество СРО только будет возрастать, и, соответственно, будут усиливаться и связи между ними как на общероссийском уровне, так и на местном.

– По Вашим словам, на волне саморегулирования в строительстве начали создаваться СРО и в других отраслях, в том числе смежных строительной сфере. Как Вы оцениваете эти процессы?

– Очень многие действующие строительные СРО являются инициаторами создания саморегулируемых организаций в смежных строительству сферах. Это абсолютно оправданно, ведь ряд строительных ком-

паний занимается также и проектированием, и управлением многоквартирными домами. Таким многопрофильным компаниям удобнее входить в единый комплекс СРО, а не быть участниками разрозненных саморегулируемых организаций. Поэтому они-то и формируют костяк создаваемых строительными СРО структур.

– Представители региональных СРО большие надежды возлагают на сотрудничество с национальными объединениями. По каким принципам, на Ваш взгляд, должно строиться это сотрудничество?

– Возможно, я выдвину не общепринятый тезис, но мне кажется, что те контрольные функции, которые сейчас возложены на Ростехнадзор, не реализуются в полной мере. Примером может служить тот факт, что в этом году из 230 зарегистрированных в России строительных СРО проверку Ростехнадзором пройдут только 12. Если такие темпы сохранятся, то для того, чтобы проверить все СРО, потребуется 20 лет.

К сожалению, в Санкт-Петербурге уже зарегистрирован второй случай хищения денег из компенсационного фонда. В связи с этим Ростехнадзор должен, на мой взгляд, более оперативно реагировать на информацию о нарушениях в тех или иных СРО, поступающую от НОСТРОЙ. В отношении таких нарушителей со стороны Ростехнадзора требуется осуществление оперативного, жесткого контроля. И, безусловно, систему контроля деятельности саморегулируемых организаций необходимо совершенствовать, и это одна из основных задач, которую надо решать оперативно.

– Как же определить добропорядочность СРО?

– Самое главное сейчас – обеспечить создание условий для эффективного контроля состояния компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Именно принципы управления компенсационным фондом, на мой взгляд, отражают уровень ответственности самой СРО. Поэтому Общественный совет при Правительстве Санкт-Петербурга и Координационный совет по развитию саморегулирования при полномочном представителе Президента РФ в СЗФО сейчас активно работают над предложениями по совершен-

ствованию системы контроля деятельности саморегулируемых организаций.

– Отличаются ли чем-то результаты становления и направление развития саморегулирования в Северо-Западном федеральном округе от других регионов России?

– Санкт-Петербург выступил пионером создания системы взаимодействия региональных саморегулируемых организаций. Так, с целью решения вопросов создания благоприятных условий для функционирования саморегулируемых организаций, взаимодействия СРО с органами государственной власти, совершенствования законодательства в области саморегулирования, в нашем городе еще в прошлом году был создан и эффективно работает Общественный совет по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций. Для обеспечения эффективного диалога между саморегулируемыми организациями Северо-Западного региона и Национальным объединением строителей, органами государственной власти на федеральном уровне был сформирован Координационный совет при полпредстве. Таким образом, в этом отношении мы работаем слаженно.

– На решение каких задач сейчас направлена работа Комитета по жилищному и гражданскому строительству НОСТРОЙ?

– На сегодняшний день мы подготовили план законодательных инициатив, большое внимание в котором уделено вопросам внесения поправок в важнейшие для строителей федеральные законы. Также комитетом был подготовлен ряд заключений по законопроектам, которые рассматривались в последнее время органами государственной власти, Национальным объединением строителей. Помимо этого, нами было подготовлено предложение по очередности создания технических регламентов в области безопасности строительства. Активное участие Комитет по жилищному и гражданскому строительству принимает и в рассмотрении и внесении изменений в систему унифицирования и стандартизации в саморегулировании.



Съезд НОСТРОЙ: без сенсаций

Дарья Литвинова / Делегаты III Всероссийского съезда НОСТРОЙ переизбрали президента и Совет объединения, а также внесли поправки в устав объединения, приведя его в соответствие с последними изменениями в законодательстве. ➔

Съезд продемонстрировал практически полную явку делегатов: из 229 зарегистрированных в НОСТРОЙ СРО на мероприятии присутствовали 216. Открывая съезд, министр регионального развития РФ Виктор Басаргин отметил высокую значимость мероприятия и самой строительной отрасли, подчеркнув, что вклад отрасли в валовой внутренний продукт России в настоящий момент превышает 5%. По его словам, в строительстве сейчас работают более 5 миллионов человек. «С момента отмены лицензий и начала работы системы регулирования рынка строительства через механизм СРО отрасль существенно очистилась от фирм-однодневок. Сегодня в сфере строительства работают около 80 тысяч компаний – четверть от тех, что работали при лицензировании», – сказал Виктор Басаргин. – Сейчас в РФ зарегистрировано 419 строительных, проектных и изыскательских СРО, из которых 230 – в области строительства, реконструкции и капремонта».

Председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и земельным отношениям Мартин Шаккум в своем выступлении обозначил две принципиально важные задачи, которые стоят перед НОСТРОЙ, а также перед всей системой саморегулирования на ближайшее время. «Прежде всего, это работа, направленная на внедрение в отрасль прогрессивных международных стандартов, и именно Национальное объединение строителей должно быть одним из инициаторов такой работы. Другая

важная задача – борьба с фиктивными СРО и с торговлей допусками», – заявил Мартин Шаккум.

Накануне съезда по решению Оргкомитета был проведен независимый аудит деятельности НОСТРОЙ. Отчет ревизионной комиссии представила Любовь Аристова. «Аудит провели две компании, работая независимо друг от друга. По заключению каждой из компаний, существенных нарушений в финансовой деятельности НОСТРОЙ выявлено не было», – заявила Любовь Аристова.

Основной вопрос, который предстояло решить на съезде, – выборы президента. В соответствии с итогами голосования на выборах президента объединения победу одержал действующий глава НОСТРОЙ Ефим Басин – за него проголосовали 146 из 216 делегатов съезда, или 63,8%. Альтернативный кандидат Александр Вахмистров получил 63 голоса. В итоге он стал первым вице-президентом НОСТРОЙ.

Съезд также выбрал новый состав совета из 30 человек. Отдельно каждая из кандидатур не обсуждалась. Совет был избран единым списком, предложенным съезду.

Совет также принял изменения в Устав объединения, необходимые для исполнения внесенных поправок в Градостроительный кодекс. Остальные вопросы, связанные с текущей деятельностью НОСТРОЙ, будут рассматриваться на очередном съезде, который пройдет весной 2011 года.

комментарий

Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель Правления Группы ЛСР, избранный 30 сентября на должность первого вице-президента Национального объединения строительных СРО:

«Я абсолютно доволен итогами выборов. Во-первых, благодаря моему участию они получились альтернативными. Во-вторых, то, что я дал согласие выдвинуть свою кандидатуру всего недели две назад, тем не менее, набрал серьезное количество голосов, говорит о том, что НОСТРОЙ надо задуматься и менять свою политику, все же в дальнейшем учитывая инициативу



снизу, от региональных СРО. Так что, уверен, что для строительной отрасли мое участие в любом случае было полезным и принесет свои результаты в будущем. Тем более что должность первого вице-президента позволит мне отслеживать отраслевые интересы и влиять на принимаемые инициативы.

То, что касается Совета, – конечно, это прорыв для Петербурга и Северо-Запада в целом, но не это главное. Основное – это то, что в Совет были избраны достойные люди, сочетание которых представляет,

на мой взгляд, необходимый сплав компетенций: это представители организационной и исполнительной власти, общественных и бизнес-структур. На мой взгляд, именно такое сочетание позволит вырабатывать прогрессивные решения для отрасли, но взвешенные.

Я не сторонник того, чтобы в геометрической прогрессии множить национальные объединения. На мой взгляд, для отрасли принципиально важно консолидировать различные мнения на уровне одной организации. В противном случае мы погрязнем в разбирательствах между различными объединениями и будем стоять на месте. СРО же, недовольным существующей политикой НОСТРОЙ, надо быть более активными и влиять на эту самую политику: напрямую, через Совет, через органы власти и СМИ».

Демократичное саморегулирование

Любовь Андреева / Последние несколько месяцев строительная отрасль жила в ожидании позитивных перемен. Девелоперы, подрядчики, архитекторы и дорожные строители – все надеялись, что точки над i расставит Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве.

О том, как прошел съезд и что он изменит в жизни питерских строителей, «Строительному



Еженедельнику» рассказал делегат съезда, директор СРО НП «Строители Петербурга», исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

– С 1 октября вступили в силу новые правила игры на строительном рынке: изменились условия допуска строительных организаций к генподряду и размеры взносов в компенсационные фонды СРО. Смогли ли российские строители договориться, как они будут жить в новых условиях? Как прошел съезд?

– Демократично и по-рабочему. Все, что было запланировано, исполнено. Все внесенные в повестку вопросы были обсуждены и приняты конструктивные решения. Теперь предстоит работать дальше.

– Удивительно, что все прошло так гладко. Ожидание съезда было нервным и хаотичным, все ожидали скандалов. Неужели обошлось без сюрпризов?

– Да, в преддверии съезда страсти разгорались нешуточные. Но, несмотря на это, сам съезд прошел ровно, без скандалов и резких речей. Никто не говорил о расколе. Все участники съезда вели конструктивную работу. И это не голословное утверждение, я рассуждаю об этом как человек, наблюдавший за процессом изнутри. Дело в том, что я был одним из 11 членов счетной комиссии и убежден, что выборы прошли легитимно, без нарушений. Результаты выборов удовлетворили всех. Одна из знаковых вещей, которые бурно обсуждались и в Интернете, и в кулуарах съезда, – это работа аппарата Национального объединения. Ради-кальным решением съезда, которое было принято большинством голосов, явилось поло-

жение о том, что аппарат нацобъединения не может быть органом управления – он должен исполнять решения высшего органа – съезда и Совета Национального объединения.

– Уже известно, что петербургский кандидат в президенты Национального объединения проиграл борьбу. Как обстоят дела с результатами остальных выборов?

– Действительно, Александр Иванович Вахмистров не был выбран президентом национального объединения. Но я не стал бы говорить, что он проиграл. Кандидатура Вахмистрова была выдвинута меньше чем за месяц до съезда (за 20 дней, если быть совсем точным), но при этом он смог набрать 36% голосов строителей всех регионов России. Это уже победа. Кроме того, количество представителей от Петербурга в Совете Национального объедине-

ния оказалось значительно больше, чем мы предполагали. Помимо Александра Вахмистрова, Максима Шубарева, Сергея Петрова и Виталия Южилина, в Совет вошли Максим Соколов, Андрей Молчанов и Владимир Бланк.

– Какое участие в развитии системы саморегулирования будет принимать Александр Вахмистров?

– Александр Иванович вошел в Совет и стал первым вице-президентом Национального объединения строительных СРО. Он не откажется от своих планов в отношении строительства системы саморегулирования, которые высказывал в предвыборных речах.

– Как изменится работа региональных СРО после съезда?

– В ближайшее время никаких революционных изменений ждать не стоит. Законы уже приняты, по ним мы и будем, и должны работать. Но диалог между региональными саморегулируемыми организациями

и Национальным объединением в ближайшие несколько месяцев должен измениться в лучшую сторону.

– Что должно улучшиться в работе СРО?

– В состав Совета Национального объединения вошла группа профессионалов, среди которых и депутаты различного уровня, принимавшие участие в разработке законодательной базы саморегулирования, и профессиональные строители, и управленцы. Мы надеемся на активизацию разработки законов, связанных с саморегулированием, и их совершенствование.

– Что будет делать в ближайшее время СРО НП «Строители Петербурга»?

– Мы займемся текущими делами. На прошлой неделе у нас состоялось общее собрание. Мы направили документы в Ростехнадзор о соответствии деятельности СРО с учетом последних изменений в федеральном законодательстве.

На смену гипсокартону

Лидия Горборукова / На рынке строительных материалов и технологий все большую популярность завоевывает стекломagneвый лист, который можно использовать как для внутренней, так и для внешней отделки помещений. ➔

За рубежом этот материал практически вытеснил гипсокартон, однако российские строители все еще скептически относятся к некоторым его характеристикам.

За и против

Стекломагнезитовый лист (СМЛ) на российском рынке появился около 5 лет назад. По словам Дмитрия Ермышева, специалиста по маркетингу компании «Балтснабкомплект», сегодня можно услышать различные мнения строителей об этом инновационном продукте – от самых лестных до совершенно негативных. Несомненно, плюсов стекломagneзиту добавляют такие качества, как гибкость, прочность, огнеупорность и влагостойкость. Это экологически чистый материал, не выделяющий токсических веществ даже при нагревании. СМЛ на 40% легче гипсокартона, а благодаря армирующей стекло-

тканной сетке листы толщиной 6 мм могут гнуться с радиусом кривизны до трех метров. Материал обладает антисептическими свойствами: предотвращает появление плесени и грибковых образований, что существенно для помещений с повышенной влажностью.

По свидетельству специалистов, строительные материалы на основе стекломagneзита давно являются приоритетными в зарубежных странах. За короткое время этот материал практически вытеснил гипсокартон в США, Японии, Китае, Корее, где, по статистике, 70% всех отделочных работ выполнено с применением СМЛ. Он является конкурентом таким материалам, как фанера, ДСП (древесно-стружечная плита), МДФ (древесно-волоконная плита), ГКЛ (гипсокартон), ГВЛ (гипсоволокнистый лист), OSB (стружечная плита) и т. д. СМЛ отлично прилипает ко всем штукатурно-шпаклевочным смесям, плиточным клеям, краскам. Технология монтажа стекломagneзитового листа аналогична креплению гипсокартона и ГВЛ: его можно монтировать на деревянный каркас, вбивать гвозди, крепить на скрепки, пилить, фрезеровать, резать.

Стекломагнезитовый лист может применяться для внутренней отделки и наружной облицовки зданий и строительных конструкций, для монтажа подвесных потолков, межкомнатных перегородок в доме и офисе, при устройстве сборного основания пола, как основа под ламинат, паркет, линолеум, при монтаже коммуникационных шахт, пожарных выходов, систем центрального кондиционирования и вентиляции, кровельных систем, вентилируемых фасадов и сэндвич-панелей и так далее. Он также актуален в роли несъемной опалубки в стенах зданий под пенобетон, кроме этого, используется для армирования и облицовки пенобетонных блоков.

При всех своих положительных характеристиках СМЛ имеет и ряд недостатков. В первую очередь большим минусом для материала является большая, чем у ГВЛ, хрупкость. Также он проявляет отрицательные качества при резких перепадах температуры и сильной влажности.

«Существует два основных сорта стекломagneзитового листа. Первый сорт используется для внутренних работ, а премиум-класс – для наружной отделки. Но стоит учитывать, что наружные стены требуют покраски, так как не должны впитывать влагу», – констатирует Виктор Хатаюк, менеджер строительного отдела компании «Сфера».

Таблица сравнения ГКЛ, ГВЛ, СМЛ

Характеристика	ГКЛ	ГВЛ	СМЛ
Плотность, кг/м³	650	720	1000
Разбухание в воде, %	30	30	0,34
Теплопроводность	1,45	1,4	12
Пожарная безопасность	Устойчив к огню	Устойчив к огню	Высокоустойчив к огню
Срок использования	Небольшой	Более длительный	Не разрушается до 15 лет
Наклеивание обоев	Нуждается в грунтовке	Нуждается в грунтовке	Без подготовки
Наклеивание плитки	Не рекомендуется	Не рекомендуется	Возможно
Экологичность	Выделяет пыль	Гипсовая пыль	Не является источником пыли



Стекломагнезитовый лист может применяться для внутренней отделки: для монтажа подвесных потолков, межкомнатных перегородок в доме и офисе, при устройстве сборного основания пола, как основа под ламинат, паркет, линолеум

Стекломагнезит дороже ГВЛ, но дешевле аквапанели. Например, стоимость стекломagneзитовой плиты толщиной 12 мм составляет 750 рублей. Аквапанель аналогичных размеров стоит 1200 рублей. Гипсокартон дешевле СМЛ, однако по прочности и огнестойкости значительно ему уступает. Отметим, что 8 мм СМЛ с легкостью заменит 12 мм гипсокартона без потери прочности.

Вынужденный импорт

Первое упоминание о стекломagneзите относится еще ко временам Древней Греции. Основой этого материала является каустический магнезит, который в России добывают в Челябинске, однако он плохого качества. Кроме этого, российский магнезит слишком дорог и идет на другие задачи: изготовление огнеупоров и материалов для литейщиков. Именно этим можно объяснить отсутствие собственного российского производства. Качественный магнезит добывают преимущественно в Китае и Корее, потому что все основное производство стекломagneзитового листа находится в этих странах, где расположено более 40 заводов. По словам Дмитрия Ермышева, все плюсы и ми-

нусы любого строительного материала кроются в производстве, поэтому можно говорить об отдельных марках, которые гарантируют стабильность свойств и качеств. «Все компании, появляющиеся в России, чаще всего просто перекупают материал на китайских заводах, которые зачастую не в состоянии обеспечить постоянство качества в силу менталитета или каких-то национальных особенностей», – с сожалением отмечает специалист. Компания «Балтснабкомплект» была вынуждена разработать технические условия, которые внедрили на производстве в КНР.

Многие специалисты говорят о том, что открытие собственного российского производства стекломagneзитовых листов – это лишь вопрос времени.

справка



Стекломагнезитовый лист (СМЛ, стекломagneзитовый лист, glass magnesium board, доломито-волоконный лист, ДВЛ, ксилолито-волоконный лист, КВЛ) – это листовой отделочный материал, который позиционируется как товар-заменитель гипсокартона. Основными составляющими данного материала являются: оксид магния (MgO), хлорид магния (MgCl₂, входит в состав бишофита), перлит (SiO₂, вулканическое стекло, в данном материале применяется как звукоизоляционный материал), стружки (опилки), вода, стекловолокно, полипропиленовая ткань.

МНЕНИЕ

Александр Батушанский,
управляющий партнер
консалтинговой группы
«Решение»:

Успех нового материала на строительном рынке связан с преодолением уже сложившихся традиций. Строители – люди инертные, их пугает отсутствие опыта применения новинки, например, нет данных о длительном хранении, длительной гарантии и так далее. При продвижении нового материала, к примеру, того же стекломagneзита, нужно убедить всех участников цепочки – проектировщика, заказчика, строителя, а зачастую и конечного потребителя. Эти принципы актуальны не только для нового материала, но и для инновационной технологии. Например, технология монолитного домостроения в начале 2000-х годов практически не использовалась для возведения жилья. Это было связано с дорогостоящей закупкой опалубки для заливки бетона. Однако уже в 2004-05 годах доля монолитного домостроения стала наибольшей. В качестве материала можно привести в пример пенополистирол, которому также потребовалось свыше 10 лет для завоевания своей ниши на строительном рынке. Успех инновационного материала зависит и от его экономических характеристик. Если стекломagneзит способен обеспечить такую же прочность и ровность поверхности, как гипрок, и будет при этом дешевле, то компания задумается о его применении.



Оформить подписку на электронную версию
Базы новых инвестиционных строительных проектов
можно по тел.: **380-09-74, 380-15-81**
или на сайте **www.asninfo.ru**

официальная публикация

17 | Строительный Еженедельник | 44 (436) | 04 | 10 | 2010 |

О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ

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

19 ноября 2010 года

Организатор конкурса – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций»

Конкурс проводится в целях исполнения Закона Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», пункта 3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 841 «О разработке документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», в соответствии с распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2007 № 244 «О регламенте работы конкурсной комиссии по отбору лиц, осуществляющих разработку документации, необходимой для предоставления объектов недвижимости, а также проведения итогов торгов на предоставление объектов недвижимости в форме конкурса», распоряжения Комитета по строительству от 29.09.2010 № 243 «Об утверждении перечня земельных участков для проведения конкурса на право заключения договора на разработку документации».

Конкурс является открытым по составу участников и закрытым по форме подачи предложений по разработке документации.

Победитель конкурса получает право на заключение договора на разработку документации, для предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции.

Вознаграждение лицу, подготовившему документацию, производится по итогам торгов в случае признания торгов состоявшимися либо в случае целевого предоставления объекта недвижимости единственному участнику повторных торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов, за счет средств победителя торгов либо лица, которому объект недвижимости предоставлен целевым образом.

Вознаграждение лицу, разработавшему документацию по договору на разработку документации, составляет не более 10 процентов суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости.

Примерная форма договора на разработку документации, необходимой для проведения торгов на предоставление объектов недвижимости для строительства и реконструкции, заключаемого с победителем конкурса, утверждена распоряжением Комитета по строительству Санкт-Петербурга от 16.10.2006 № 257 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Условиями конкурса являются:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

Оценка предложений по разработке документации и принятие решения о победителе конкурса осуществляются комиссией по отбору лиц, осуществляющих разработку документации.

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Документы, представляемые для участия в конкурсе:

1. Заявка на участие в конкурсе в двух экземплярах.
2. Нотариально заверенные копии учредительных документов либо копия свидетельства о государственной ре-

гистрации индивидуального предпринимателя, либо копия паспорта.

3. Нотариально заверенная копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.

4. Нотариально заверенная копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

5. Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента.

6. Конкурсное предложение в составе:

- сроки разработки документации;
- размер вознаграждения.

7. Сведения о наличии либо отсутствии у претендента опыта разработки документации с указанием реквизитов инвестиционных проектов.

8. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его представителем в двух экземплярах, один из которых с указанием номера заявки, даты и времени подачи документов возвращается Организатором конкурса претенденту.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в конкурсе. Количество конкурсов, заявки на участие в которых может подать одно и то же лицо, не ограничено.

Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т. д., не рассматриваются.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в настоящем информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором конкурсов, не принимаются.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителями Организатора конкурса с 04 октября 2010 года по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 5, ком. 359.

Срок окончания приема заявок: 11 ноября 2010 года в 17.00 по местному времени.

Ознакомиться с формой заявки, условиями договора на разработку документации, а также сведениями о земельном участке, выставленном для проведения конкурса, можно с момента начала приема заявок по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 5, ком. 359, с 09.00 до 17.00. Телефон для справок: 570-32-89.

Заседание конкурсной комиссии по определению победителя конкурса состоится: 19 ноября 2010 года в 11.00 по адресу Организатора конкурса: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76, ком. 217.

Присутствие участников конкурса или их полномочных представителей на заседании комиссии в день проведения конкурса является обязательным.

Победитель конкурса или его полномочный представитель обязан подписать протокол о результатах проведения конкурса в день его проведения.

Договор заключается с победителем конкурса в срок не позднее 5 рабочих дней со дня подписания протокола. Победитель конкурса обязан в течение 5 рабочих дней после проведения конкурса прибыть по адресу организатора конкурса для подписания договора.

Организатор конкурса имеет право отказаться от проведения конкурса не позднее 5 дней до наступления даты передачи необходимой документации конкурсной комиссии.

Участник конкурса имеет право отозвать принятую организатором конкурса заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора конкурса.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

№ п/п	Адрес земельного участка	Функциональное назначение результата инвестирования	Градостроительные условия подготовки документации
Курортный район			
1	г. Сестрорецк, Приморское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с Заречной дорогой)	В соответствии с разрешенными видами использования по результатам разработки документации	Требуется разработка проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания, с подготовкой документации для проведения торгов в отношении каждого земельного участка, подлежащего застройке

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

О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНКУРСОВ

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

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» сообщает о результатах конкурса, состоявшегося 17.09.2010

№ п/п	Адрес земельного участка	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1	Территория западнее пересечения ул. Первого Мая и дороги Северное кладбище - Парголово	ООО «КВС»	24.03.2012

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

27 сентября 2010
Пушкинский район МО г. Пушкин

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории западной части производственной зоны «Восточная» («Пушкинская») в Пушкинском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- Ковальчук Ю.К. от 20.09.2010 на 2 л.
- Лысов А.К., представитель жителей Пушкинского района, вх. № 2-3-1794 от 20.09.2010 на 1 л.

– Комиссия по вопросам аграрно-промышленного комплекса СПб регионального отделения ВПП «Единая Россия» исх. № К-12/199 от 20.09.2010 на 1 л.

- Дибиров А.А. от 20.09.2010 на 1 л.
- Жители Пушкинского района от 23.09.2010 на 2 л.
- Пюккенен В.П. от 24.09.2010 на 1 л.
- Научно-производственный Совет Обкома профсоюза работников АПК от 24.09.2010 на 4 л.

В период публичных слушаний по документации с 06 сентября 2010 г. по 20 сентября 2010 г. проведено:

Информирование заинтересованных лиц:
1.1 Публикация 21 августа 2010 года № 149 (4654) в газете «Невское время»,

26 августа – 1 сентября 2010 года № 46 (9879) в газете «Царскоевельская газета».

1.2 Другие способы информирования

Адресная рассылка депутатам Законодательного Собрания СПб, главе муниципального Совета МО г. Пушкина.

2. Организация экспозиции документации с 06 сентября по 20 сентября 2010 г. по адресу:

г. Пушкин, Октябрьский бульвар, д. 24, ком. 107.

3. Обсуждение документации 20.09.2010 в 16.00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский б-р, д. 24, ком. 233, актовое зал.

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

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Лысов А.К.
Какие медицинские препараты планируется производить на данных предприятиях?

Планируется производить достаточно обширный и многоплановый список препаратов. Например: будет производиться группа анатропных препаратов для лечения детского церебрального паралича, препараты для восстановления функций сетчатки глаза, которые также применяются для лечения различных офтальмологических заболеваний, препараты для старшей возрастной группы населения.

2. Гуськова Л.А.

Царское Село – историческая ценность не только для нашего города, но и для всей страны. Почему именно Царское Село решено превратить в промышленную зону? Как это решение согласовывается с близостью расположения архитектурных ансамблей?

Законом «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» определены точные критерии размещения территории проектирования. Территория размещена в территориальных зонах ТПЗ, ТИ-1, ТУ. Это производственная зона объектов химического производства, производства резиновых и пластмассовых изделий и т. д., с включением объектов инженерной инфраструктуры, зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и зона улично-дорожной сети города.

Согласно Градостроительному кодексу РФ проект планировки разрабатывался на основании Генерального плана

Санкт-Петербурга с учетом исторически сложившейся охранной зоны г. Пушкина, прошел согласование в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Рассматриваемая территория не входит в состав территории охранный зоны. Она значительно удалена от дворцово-паркового ансамбля ГМЗ «Царское Село» и других историко-архитектурных памятников г. Пушкина, не влияет и не ухудшает с эстетической точки зрения восприятие окружающей панорамы.

3. Косицына Т.А.
Как повлияет фармацевтическое производство на жизнь района с точки зрения экологии? Почему фармацевтический комплекс размещается на землях научных институтов, когда в Пушкинском районе есть и другие свободные территории?

Размещение фармацевтического комплекса на данной территории не окажет негативного влияния на экологию окружающей среды, так как эти производства современного типа являются экологически чистыми производствами. Сама технология производства лекарственных препаратов требует идеальной чистоты. Это единственная площадка, которая по своим характеристикам подходит для размещения фармацевтического производства с такими высокими экологическими требованиями. Большая удача, что в экологически чистом районе удалось разместить именно экологически чистое производство, в то время как данная территория зона позволяет размещать и иные виды предприятий, работа которых оказывает негативное влияние на окружающую среду.

На территории Пушкинского района в настоящее время нет свободных территорий, расположенных в территориальной зоне ТПЗ. Рассматриваемая территория относится к землям городской застройки, а не к землям сельскохозяйственного назначения. В нашем районе расположен Аграрный университет, в собственности которого находятся сотни гектаров пустующих территорий сельскохозяйственного назначения, где можно и нужно размещать сельскохозяйственные научные институты.

4. Резанов Л.В.

Какое количество рабочих мест планируется на данных производствах?

Реализация инвестиционного проекта по строительству фармацевтических заводов позволит организовать порядка 1400 рабочих мест.

5. Нестеров А.Н.

Является ли достаточным для обсуждения количество присутствующих лиц? Почему не говорится о том, что на территории будет размещаться мощный рыбоперерабатывающий комплекс?

Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» не определено количество присутствующих на публичных слушаниях, при котором слушания будут считаться состоявшимися. В настоящее время проработка вопроса о реализации инвестиционного проекта строительства рыбоперерабатывающего комплекса на территории нежилой зоны «Восточная» находится на начальной стадии. Градостроительная документация не разработана, в связи с этим говорить о размещении данного производства на территории нежилой зоны «Восточная» преждевременно.

6. Ковальчук Ю.К.

Почему для размещения фармацевтического производства выбрали город Пушкин?

Рассматриваемая территория наиболее оптимальная для реализации инвестиционного проекта. Строительство фармацевтического комплекса в данном районе не противоречит Генеральному плану Санкт-Петербурга, Правилам застройки Санкт-Петербурга.

7. Ковальчук Ю.К.

Кто принял решение об изменении сложившегося статуса города и района как города-музея-заповедника, мирового центра аграрной академической науки и аграрного университета образования в резервную зону для жилищного и промышленного строительства Санкт-Петербурга?

Вопрос не относится к теме публичных слушаний.

8. Ковальчук Ю.К.

Будет ли администрацией Пушкинского района исполняться Указ № 120 «О Доктрине продовольственной безопасности РФ» и прекращена застройка земель сельскохозяйственного назначения?

Вопрос не относится к теме публичных слушаний.

9. Ковальчук Ю.К.

Имеется ли разрешение Правительства РФ на изъятие земель ВИР, земель сельскохозяйственного назначения сельхозпредприятий, аграрной науки?

Рассматриваемая территория не относится к землям сельскохозяйственного назначения. Эти земли являются землями городского запаса, и размещение на них сельскохозяйственного производства, научных подразделений Российской академии сельскохозяйственных наук не предусмотрено. Вопрос не относится к теме публичных слушаний.

10. Ковальчук Ю.К.

Почему на представленных материалах не указано, как это предусмотрено п. 2 ст. 100, что земли аграрной науки, изымаемые под фармкластер, это «Земли особо охраняемых территорий»?

Рассматриваемая территория не относится к землям сельскохозяйственного назначения. Эти земли являются землями городского запаса и размещение на них сельскохозяйственного производства, научных подразделений Российской академии сельскохозяйственных наук не предусмотрено.

11. Лысов А.К., представитель жителей Пушкинского района.

Размещение в г. Пушкине комплекса по производству фармацевтической продукции, а также мощного рыбоперерабатывающего комплекса представляет опасность для экологии и окружающей среды. Отсутствие информации по номенклатуре производства фармацевтической продукции вызывает опасения населения из-за возможного отрицательного воздействия на жителей города.

Список планируемых к производству лекарственных препаратов обширный. Санитарные требования по их производству достаточно жесткие, в связи с чем технология производства достаточно безопасна для окружающей среды. Санитарно-защитная зона предприятий составит не более 50 метров.

12. Комиссия по вопросам аграрно-промышленного комплекса СПб регионального отделения ВПП «Единая Россия». Положительно, что создаются новые рабочие места, создается производство отечественных медикаментов. Однако возникает вопрос по выбору места для реализации проекта. Почему на месте, где должна развиваться сельскохозяйственная наука, хотят построить фармацевтический кластер? Необходимо провести дополнительную работу по выбору территории для реализации фармацевтического проекта.

Рассматриваемая территория не относится к землям сельскохозяйственного назначения. Эти земли являются землями городского запаса и не входят в состав особо охраняемых территорий.

13. Дибиров А.А.

В «Генплан Санкт-Петербурга до 2025 года» внесены противоречивые поправки, которыми статус города и района изменен и превращен в резервную зону для жилищного и промышленного строительства. По оценке экспертов, появление на «Северном поле» жилого массива – это начало ликвидации не только ГНУ ГНЦ РФ ВНИИ им. Н.И. Вавилова, мировой коллекции. Появление фармкластера ускорит их ликвидацию.

Вопрос не относится к теме публичных слушаний.

Территория «Серного поля» и территория рассматриваемого проекта планировки значительно удалены друг от друга, в связи с чем говорить о влиянии размещения фармкластера на дальнейший ход использования территории «Северного поля» не представляется возможным.

14. Жители Пушкинского района.

Выслушав проектировщиков участка застройки, считаем, что приведенные доводы в пользу строительства завода по производству фармакологической продукции противоречивы и необоснованны. Для г. Пушкина целесообразно развитие туризма и связанным с этим инфраструктур. Имеет смысл использовать микроклимат местности для здравоохранительных целей и досуга жителей Санкт-Петербурга с детьми.

Предполагаемая зона застройки находится на расстоянии 1 км от центра города и в связи со строительством жилья в восточной части г. Пушкина окажется в жилой зоне города. Не получен ответ о постройке рыбоперерабатывающего комплекса. Не был дан ответ по выбору места размещения этих предприятий.

В настоящее время проработка вопроса о реализации инвестиционного проекта строительства рыбоперерабатывающего комплекса на территории нежилой зоны «Восточная» находится на начальной стадии. Градостроительная документация не разработана, в связи с этим говорить о размещении данного производства на территории нежилой зоны «Восточная» преждевременно.

Законом «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» определены точные критерии размещения территории проектирования.

Согласно Градостроительному кодексу РФ проект планировки разрабатывался на основании Генерального плана Санкт-Петербурга с учетом исторически сложившейся охранной зоны г. Пушкина, прошел согласование в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Это единственная площадка, которая имеет территориальную зону – производственная зона объектов химического производства, производства резиновых и пластмассовых изделий и т. д., с включением объектов инженерной инфраструктуры, подходит для размещения фармацевтического комплекса с такими высокими экологическими требованиями.

15. Пюккенен В.П.

Проект размещения фармацевтического кластера в г. Пушкине не соответствует исторически сложившемуся направлению развития города как центра аграрной академической науки. В стране не решена проблема продовольственной безопасности. Строительство фармацевтического полигона в нашем городе может перевести г. Пушкин в Список Всемирного наследия, находящегося под угрозой.

В Пушкинском районе достаточно свободной земли для выбора территории под реализацию проекта фармацевтического кластера.

Рассматриваемая территория наиболее оптимальная для реализации инвестиционного проекта. Строительство фармацевтического комплекса в данном районе не противоречит Генеральному плану Санкт-Петербурга, Правилам застройки Санкт-Петербурга.

Данный проект прошел согласование в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Проектируемая застройка территории не влияет и не ухудшает с эстетической точки зрения восприятие окружающей панорамы.

16. Научно-производственный Совет Обкома профсоюза работников АПК.

Обком профсоюза работников АПК категорически возражает против размещения на землях СЗНЦ РАСХН фармацевтического кластера. Пушкин – это город-музей-заповедник, мировой центр аграрной академической науки. Здесь размещены научно-исследовательские институты ВАСХНИЛ: ВИЗР, ВНИСХМ, Пушкинский филиал ВИР, ВНИИГРЖ, НИПТИМСХ и Павловская опытная станция. Сельхозпредприятия района сложились как база для разработки и пропаганды инновационных технологий не только для России, но и всего мира. Размещение фармкластера практически в центре территории, где размещены научно-исследовательские институты Россельхозакадемии, а на «Северном поле» ВИР жилого массива приведет к началу ликвидации ВИР, мировой коллекции Н.И. Вавилова, мирового центра аграрной академической науки. Указ Президента РФ от 30.01.2010 № 120 диктует необходимость восстановить производство продуктов на землях сельскохозяйственного назначения, завершить оформление Пушкинского района как агротехнопарка.

Рассматриваемая территория не относится к землям сельскохозяйственного назначения. Эти земли являются землями городского запаса, не входят в состав особо охраняемых территорий и согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга, Правилам застройки Санкт-Петербурга предназначены для размещения объектов химического производства, производства резиновых и пластмассовых изделий и т. д., с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Согласовать Проект планировки и проект межевания территории западной части производственной зоны «Восточная» («Пушкинская») в Пушкинском районе Санкт-Петербурга.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1198 от 07.09.2010

О проектировании и строительстве гостиницы по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с 1-й Пляжевой ул.); участок 1 (юго-восточнее пересечения с Приморским шоссе)

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

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб Терийоки Инвест» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве гостиницы на закрепленных земельных участках, расположенных по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с 1-й Пляжевой ул.) площадью 19 341 кв. м, кадастровый номер 78:38:22441:20; Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Приморским шоссе), площадью 7629 кв. м, кадастровый номер 78:38:22441:21 (далее – объект), согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельных участков на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с приложением к настоящему постановлению.
 - 2.2. Предусмотреть в Договоре:
 - 2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 - 2.2.2. Установление срока аренды земельных участков на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.
- 2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановлению вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1198

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве гостиницы по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с 1-й Пляжевой ул.); участок 1 (юго-восточнее пересечения с Приморским шоссе)

1. Перечисление обществу с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб Терийоки Инвест» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 32 800 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве гостиницы на закрепленных земельных участках, расположенных по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с 1-й Пляжевой ул.) площадью 19 341 кв. м, кадастровый номер 78:38:22441:20; Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Приморским шоссе), площадью 7629 кв. м, кадастровый номер 78:38:22441:21 (далее – объект).

2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
окончание строительства объекта – в течение 30 месяцев со дня вступления постановления в силу.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1199 от 07.09.2010

О проектировании и строительстве гостиницы (гостиничный комплекс) по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, 2-я Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Пляжевой ул.)

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

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб Терийоки Инвест» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве гостиницы (гостиничный комплекс) на закрепленном земельном участке площадью 50 677 кв. м, кадастровый номер 78:38:22440:05, расположенном по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, 2-я Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Пляжевой ул.) (далее – объект), согласно приложению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с приложением.
 - 2.2. Предусмотреть в Договоре:
 - 2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 - 2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.
 - 2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Постановлению вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

Приложение к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2010 № 1199

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при проектировании и строительстве гостиницы (гостиничный комплекс) по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, 2-я Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Пляжевой ул.)

1. Перечисление обществу с ограниченной ответственностью «Яхт-клуб Терийоки Инвест» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 64 300 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве гостиницы (гостиничный комплекс) на закрепленном земельном участке площадью 50 677 кв. м, кадастровый номер 78:38:22440:05, расположенном по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, 2-я Пляжевая ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с Пляжевой ул.) (далее – объект).
2. Установление сроков:
 - окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
 - начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
 - окончание строительства объекта – в течение 32 месяцев со дня вступления постановления в силу.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 2622 от 16.08.2010

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Ропшинским ш., полосой отвода железной дороги, границей базисного квартала 19116Б, границей функциональных зон «Р2» и «ЗЖД», в Петродворцовом 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 территорий» и на основании обращения ОАО «Ленттицентр»

1. ОАО «Ленттицентр» в срок до 15.08.2010 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Ропшинским ш., полосой отвода железной дороги, границей базисного квартала 19116Б, границей функциональных зон «Р2» и «ЗЖД», в Петродворцовом районе в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему Распоряжению.
2. ОАО «Ленттицентр»:
 - 2.1. Установить срок предоставления чертежа проекта планировки территории, указанной в п. 1 настоящего Распоряжения, в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего Распоряжения.
 - 2.2. По окончании разработки проекта планировки в составе проекта планировки и проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего Распоряжения, но не позднее 15.08.2011 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.

3. Контроль за выполнением настоящего Распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обособлений развития города Комитета Полищука В.Е. Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 2969 от 23.09.2010

О внесении изменений в распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.11.2008 № 4220 в связи с обращением ОАО «Западный скоростной диаметр»

1. Внести в распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.11.2008 № 4220 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Приморским пр., ул. Савушкина, границами функциональной зоны «У» (полосой отвода Западного скоростного диаметра (ЗСД)), береговой линией Невской губы и реки Большая Невка, границами функциональной зоны «Д», в Приморском районе Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

- 1.1. Пункт 1 распоряжения изложить в редакции: «1. ОАО «Западный скоростной диаметр» в срок до 30.10.2011 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Приморским пр., ул. Савушкина, границами функциональной зоны «У» (полосой отвода Западного скоростного диаметра (ЗСД)), береговой линией Невской губы и реки Большая Невка, границами функциональной зоны «Д», в Приморском районе в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему Распоряжению».
- 1.2. Пункт 2 распоряжения изложить в редакции: «2. ОАО «Западный скоростной диаметр»:
 - 2.1. Установить срок предоставления чертежа проекта планировки территории, указанной в п. 1 настоящего Распоряжения, в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего Распоряжения.
 - 2.2. По окончании разработки проекта планировки в составе проекта планировки и проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего Распоряжения, но не позднее 30.10.2011 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.»
2. Распоряжение Комитета от 07.12.2009 № 3781 «О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной Приморским пр., ул. Савушкина, границами функциональной зоны «У» (полосой отвода Западного скоростного диаметра (ЗСД)), береговой линией Невской губы и реки Большая Невка, границами функциональной зоны «Д», в Приморском районе Санкт-Петербурга» и от 27.05.2010 № 1755 «О признании утратившими силу распоряжений Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.11.2008 № 4220, от 07.12.2009 № 3781» считать утратившими силу.
3. Контроль за исполнением настоящего Распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обособлений развития города Комитета В.Е. Полищука. Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 2970 от 23.09.2010

О внесении изменений в распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.06.2007 № 1710 в связи с непредставлением документации по планировке территории, расположенной юго-западнее пересечения ул. Савушкина и перспективной трассы Западного скоростного диаметра (ЗСД) и ограниченной перспективными проездами, трассой ЗСД, берегом Невской губы, в Приморском районе Санкт-Петербурга в установленных сроки

1. Внести в распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.06.2007 № 1710 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной юго-западнее пересечения ул. Савушкина и перспективной трассы Западного скоростного диаметра (ЗСД) и ограниченной перспективными проездами, трассой ЗСД, берегом Невской губы, в Приморском районе Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

- 1.1. Пункт 1 распоряжения изложить в редакции: «1. ОАО «Западный скоростной диаметр» в срок до 30.10.2011 осуществить подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в границах территории, расположенной юго-западнее пересечения ул. Савушкина и перспективной трассы Западного скоростного диаметра (ЗСД) и ограниченной перспективными проездами, трассой ЗСД, берегом Невской губы, в Приморском районе в соответствии со схемой границ планировки территории, являющейся приложением к настоящему Распоряжению».
- 1.2. Пункт 2 распоряжения изложить в редакции: «2. ОАО «Западный скоростной диаметр»:
 - 2.1. Установить срок предоставления чертежа проекта планировки территории, указанной в п. 1 настоящего Распоряжения, в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего Распоряжения.
 - 2.2. По окончании разработки проекта планировки в составе проекта планировки и проекта межевания территории, указанной в п. 1 настоящего Распоряжения, но не позднее 30.10.2011 представить в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) согласованную в соответствии с требованиями действующего законодательства документацию.»
2. Распоряжение Комитета от 11.07.2008 № 2762 «О продлении срока подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной юго-западнее пересечения ул. Савушкина и перспективной трассы Западного скоростного диаметра (ЗСД) и ограниченной перспективными проездами, трассой ЗСД, берегом Невской губы, в Приморском районе Санкт-Петербурга» считать утратившим силу.
3. Контроль за исполнением настоящего Распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обособлений развития города Комитета В.Е. Полищука. Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ.

Раздел 1

1.1. Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «ОблСтрой 55».

1.2. Место нахождения застройщика: Почтовый адрес: 197341, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., 33. Юридический адрес: 188512, Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., 28, лит. А, пом. 5Н.

1.3. Режим работы: Понедельник – пятница с 8.00 до 17.00; суббота, воскресенье – выходные дни.

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация.

Общество с ограниченной ответственностью «ОблСтрой 55» зарегистрировано Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 03 октября 2006 г. за ОГРН 5067847399208, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 78 № 005995511.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером 2069847991893 от 27.12.2006; Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 78 № 004654089 от 03.10.2006;

ИНН 7819305390/ КПП 781901001.

Раздел 3

3.1. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов: Единственным учредителем является гражданин РФ Грязнов Виталий Владимирович – 100% голосов.

Раздел 4

4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик – ООО «ОблСтрой 55» в течение трех лет – отсутствуют.

Раздел 5

5.1. Вид лицензируемой деятельности застройщика: В соответствии со статьями 55.1 и 55.3 Градостроительного кодекса РФ, приказом Министерства регионального развития РФ от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» деятельность застройщика не подлежит лицензированию.

Функции заказчика переданы ООО «СМО «Содружество». Свидетельство № 0167-2009-7814364680-С-3 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» 29.06.2010.

Раздел 6

6.1. Финансовый результат за 6 месяцев 2010 года: 0 тыс. руб.

6.2. Размер кредиторской задолженности на 01.09.2010: 8 707 000 руб.

6.3. Активы на 01.09.2010: 18 340 000 руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Раздел 1

1.1. Цель проекта строительства: Строительство жилого комплекса с пристроенным двухэтажным зданием обществен-

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**о проекте строительства жилого комплекса с пристроенным двухэтажным зданием общественно-делового назначения по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, дер. Малое Карлино, квартал 8, участок 4**

но-делового назначения по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, дер. Малое Карлино, квартал 8, участок 4.

1.2. Этапы реализации проекта строительства: Строительство объекта ведется в несколько очередей с окончанием строительства во II квартале 2012 г.

1-я очередь строительства – блок 1 – 4-6-этажный жилой дом;

2-я очередь строительства – блок 2 – 4-6-этажный жилой дом;

3-я очередь строительства – блок 3 – двухэтажное здание общественно-делового назначения.

Сроки реализации проекта строительства: Начало строительства – IV квартал 2010 г. Окончание строительства – II квартал 2012 г.

1.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение ГАУ «Леноблгосэкспертиза» № 47-1-4-0122-09 от 04.05.09.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство № RU 47511302-34/09 от 16.07.2009 выдано местной администрацией МО «Виллозское сельское поселение».

Раздел 3

3.1. Права застройщика на земельный участок: Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 78-АА № 964261 от 27.10.2006.

3.1.1. Границы и площадь земельного участка. Адрес земельного участка: Ленинградская обл., Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение», дер. Малое Карлино, квартал 8, участок 4.

Площадь земельного участка 13 322 кв. м, кадастровый номер 47-14:06-05-008:0002.

3.2. Элементы благоустройства: Асфальтирование проездов и стоянок; озеленение территории; площадки для игр детей и отдыха взрослого населения, устройство пешеходных дорожек.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого жилого комплекса и его описание.

Строительство осуществляется на земельном участке, расположенном в юго-восточной части дер. Малое Карлино на въезде с Красносельского шоссе в деревню со стороны Киевского шоссе. Участок представляет собой незастроенную территорию с плоским рельефом и незначительными зелеными насаждениями.

Проектируемый жилой комплекс представляет собой два компактных рядом расположенных жилых дома с внутренними дворами. Для доступа во дворы предлагается выполнить анфиладу из трех арочных проездов. Блок № 1 представляет собой 4-6-этажный шестисекционный дом,

блок № 2 – 4-6-этажный четырехсекционный дом. Часть цокольного этажа будут занимать коммерческие помещения (офисы). Лестничный узел каждой секции имеет лифтовой холл с одним грузопассажирским лифтом. С юго-запада к зданию № 1 предлагается выполнить двухэтажную пристройку общественно-делового назначения (блок № 3). Блок № 3 пристроен к блоку № 1 вплотную через арочный проезд в зоне первого этажа. Планировочное решение офисов – в виде крупных офисных зон на первом этаже, а на втором офисы объединены коридорной системой с делением на рабочие кабинеты. Все крупные офисные блоки 1-го этажа имеют непосредственно выход наружу.

Жилой комплекс обеспечивается парковочными местами внутри границ жилого комплекса. С южной стороны на границе участка предусмотрено устройство открытой автостоянки у проектируемого общественного здания. Вдоль основных пешеходных направлений предусмотрены пешеходные дорожки.

Несущий каркас зданий выполнен из монолитного железобетона (стены и перекрытия). Фасады жилых и офисных блоков – фасадная штукатурка с рустовкой по утеплителю, закрепленному к основной несущей стене. Цокольный этаж – бетонный облицовочный камень «Меликонполар» по утеплителю, закрепленному к несущей стене цоколя. Окна – металлопластиковые с тройным остеклением (двухкамерный стеклопакет), витражное остекление – холодное. Покрытие зданий – совмещенное бесчердачное с рулонной кровлей и организованным внутренним водостоком.

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости).

Количество квартир – 426 шт., в том числе: блок I – 257 шт.; из них однокомнатных – 108 шт., двухкомнатных – 89 шт., трехкомнатных – 60 шт.; блок II – 169 шт.; из них однокомнатных – 73 шт., двухкомнатных – 56 шт., трехкомнатных – 40 шт.

Общая площадь офисных помещений (блок I) – 473,7 кв. м. Общая площадь офисных помещений (блок II) – 326,27 кв. м. Общая площадь офисного здания (блок III) – 1 733,20 кв. м.

5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией. Характеристики квартир:

Площадь квартир (без учета лоджий и балконов):

– однокомнатные квартиры – 30,8-41,3 кв. м;

– двухкомнатные квартиры – 45,5-62,2 кв. м;

– трехкомнатные квартиры – 65,2-84,8 кв. м.

Квартиры и встроенные помещения без отделки.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Аврора-ДиДиСи».

1.2. Место нахождения: 199178, г. Санкт-Петербург, Васильевский остров, 17-я линия, д. 58, лит. А.

1.3. Режим работы: Понедельник-четверг с 8.00 до 17.00, пятница с 8.00 до 15.45; суббота, воскресенье – выходные дни.

1.4. Государственная регистрация: Общество с ограниченной ответственностью «Аврора-ДиДиСи», ИНН 7801468770, КПП 780101001, ОГРН 1089847184173, зарегистрировано 05.05.2008, Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 007071858, Устав (редакция 4) утвержден Решением № 21 единственного участника – Компания с ограниченной ответственностью «АРОМЕНТ ИНТЕРНЭШНЛ ХОЛДИНГС КОРП.» от 30.09.2009.

Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 05.10.2009 за государственным регистрационным номером 9097847136378, Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 007528707.

1.5. Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов: Компания с ограниченной ответственностью «АРОМЕНТ ИНТЕРНЭШНЛ ХОЛДИНГС КОРП.», зарегистрированная в соответствии с законодательством Британских Виргинских островов 08.07.2008; регистрационный номер 1492098; место нахождения: П.Я. 875, Роуд Таун, Тортола, Британский Виргинские острова; доля в уставном капитале ООО «Аврора-ДиДиСи» 100 % (сто процентов).

1.6. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик: Сведения отсутствуют.

1.7. Финансовый результат: по состоянию на 01.07.2010 – 24 641 тыс. руб.

1.8. Кредиторская задолженность: по состоянию на 01.07.2010 – 50 927 тыс. руб.

1.9. Дебиторская задолженность: по состоянию на 01.07.2010 – 28 600 тыс. руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Цель проекта строительства: Строительство жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василео-

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**о проекте строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, Детская ул., д. 18, литера А, с прилегающей территорией (Детская ул., д. 18)**

стровский район, Детская ул., д. 18, литера А, с прилегающей территорией (Детская ул., д. 18).

2.2. Этапы реализации проекта строительства:

Начало строительства: 3 квартал 2010 г.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию: до 31.12.2011.

Срок действия разрешения на строительство: до 31.12.2011.

2.3. Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации:

Положительное заключение Управления Государственной экспертизы от 05.08.2010 № 78-1-4-0558-10.

2.4. Разрешение на строительство: Разрешение на строительство от 09.09.2010 № 78-02000220-2008 выдано Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.5. Права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 25.05.2006 № 01/ЗКС-04463, заключенный на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2004 № 1967 (в ред. Постановлений правительства Санкт-Петербурга от 18.04.2006 № 446, от 15.01.2008 № 25, от 16.12.2008 № 1586, от 23.03.2010 № 296). Собственником земельного участка является Санкт-Петербург, в лице Комитета по управлению городским имуществом.

2.6. Границы и площадь земельного участка: Участок, отведенный под строительство жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с юга – Большим проспектом В. О., с севера – Среднеаганским проспектом, с востока – Детской улицей, с запада – Канареечной улицей. С севера земельный участок примыкает к брандамуэрной стене 5-этажного жилого дома. Площадь земельного участка 2824,0 кв. м. Кадастровый номер 78:2101:1.

2.7. Элементы благоустройства: Сохранение существующих зеленых насаждений; газон из многолетних одноцветных густых

трав с подсыпкой растительной земли; оборудование площадок отдыха; посадка кустарника в двухрядной живой изгороди.

2.8. Местоположение создаваемого жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой и его описание: Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 17-я линия, д. 18, литера А, с прилегающей территорией (Детская ул., д. 18).

Площадь участка – 2824 кв. м.

Площадь застройки – 2171,9 кв. м.

Общая площадь здания – 12 470,8 кв. м.

Общая площадь жилой части – 9324,0 кв. м.

Общая площадь квартир – 7296,9 кв. м.

Общая площадь встроенных помещений – 933,0 кв. м.

Площадь автостоянки – 1935,4 кв. м.

Строительный объем – 43 459,3 куб. м.

В том числе ниже отм. 0 – 8065,4 кв. м.

Количество квартир – 92 шт.

Этажность – 9 этажей

Количество машино-мест – 66

2.9. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

1-комн. квартиры – 37 шт.

2-комн. квартиры – 27 шт.

3-комн. квартиры – 19 шт.

4-комн. квартиры – 9 шт.

коммерческие помещения – 5 шт.

2.10. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (технологические коридоры), в которых имеются инженерные коммуникации, крыши,

Раздел 6

6.1. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома: Функциональное назначение нежилых помещений – офисы.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: II квартал 2012 г.

8.2. Органы государственной власти, местного самоуправления и организаций, представители которых принимают участие в приемке жилого дома.

1) Служба государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области

2) Администрация МО «Виллозское сельское поселение»

3) Застройщик – ООО «ОблСтрой 55»

4) Заказчик – ООО «СМО «Содружество»

5) Эксплуатирующая организация

6) Генеральный подрядчик – ООО «СМО «Содружество»

7) Генеральный проектировщик – ООО «Архитектурная мастерская Тирских С.В.»

8) Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области в Ломоносовском районе

9) УПН ГУ МЧС по Ленинградской области

Раздел 9

9.1. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства: Страхование не осуществляется.

9.2. Планируемая стоимость строительства жилого дома: Планируемая стоимость строительства жилого комплекса – 885 345 327-99 рублей.

Раздел 10

10.1. Организации, осуществляющие основные строительномонтажные и другие работы (подрядчики): Генеральный подрядчик – ООО «СМО «Содружество».

Раздел 11

11.1. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика: Собственные и привлеченные средства.

Раздел 12

12.1. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров: Иных договоров и сделок не имеется. Директор ООО «ОблСтрой 55» Смирнова И.О.

Раздел 13

13.1. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:

1-комн. квартиры – 37 шт.

2-комн. квартиры – 27 шт.

3-комн. квартиры – 19 шт.

4-комн. квартиры – 9 шт.

коммерческие помещения – 5 шт.

2.11. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию: до 31 декабря 2011 года.

2.12. Органы государственной власти, местного самоуправления и организаций, представители которых принимают участие в приемке жилого дома:

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (ГСНиЭ);

- Администрация Василеостровского района Санкт-Петербурга;

- Застройщик – ООО «Аврора-ДиДиСи»;

- Генеральный подрядчик – ООО «ПСБ «Жилстрой»;

- Генеральный проектировщик – ООО «ПСБ «Жилстрой».

2.13. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства: Риски не выявлены.

2.14. Способы обеспечения обязательств застройщика по договору: Исполнение обязательств застройщика обеспечивается по всем договорам долевого участия, заключенным для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно: залогом. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды застройщика на земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

2.15. Планируемая стоимость строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой: 400 000 000,00 рублей (по состоянию на 01.10.2010).

2.16. Организации, осуществляющие основные строительномонтажные и другие работы (подрядчики): Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительное бюро «Жилстрой» (по состоянию на 01.10.2010).

Генеральный директор ООО «Аврора-ДиДиСи» А. А. Шумилов

в установленном порядке, протокол № 311 от 22 сентября 2010 г., продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома (корпус 17) – до 30 июня 2011 года.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 241 от 24.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Токарева)

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 «6-й трест» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства

Санкт-Петербурга, для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 211 от 22 сентября 2010 года, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство многоквартирного дома со встроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой – до 30 декабря 2010 года.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 242 от 24.09.2010

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Озеро Долгое, кв. 36А

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «ПЕТРОСТРОЙ» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования



ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

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



Метро – 800 м
(10 минут
пешком)



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



Лес, река и
благоустроенный
пляж – 150 м



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



Индивидуальная
котельная –
**в каждом
доме**



Охрана,
видеонаблюдение –
**во всем
квартале**



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



Уже построенная
зона отдыха
с пешеходными
и велодорожками –
через дорогу

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



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru

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



Строительная компания «Подземстройреконструкция»

- Инженерно-технические обследования и инженерно-геологические изыскания.
- Архитектурно-строительное проектирование.
- Усиление оснований фундаментов, конструкций, зданий, мониторинг за зданиями.
- Сваи буровые, буроинъекционные, забивные.
- Углубление подвалов, дренажа.
- Устройство противокапиллярной гидроизоляции.
- Гидроизоляция подвалов, сооружений, водоемов.
- Устройство деформационных швов.

Лиц. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ
Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»

**ООО «СК «Подземстройреконструкция»
предлагает уникальные бентонитовые
гидроизоляционные материалы VOLCLAY**

E-mail: podz@narod.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72