



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

Фонд имущества продал очередной памятник федерального значения. На прошлой неделе с торгов ушло здание Никольского рынка совместно с земельным участком.

Отель вместо рынка, стр. 5



Проекты и инвестиции

О том, чем занимается СПб ГУ «Управление инвестиций», рассказал первый заместитель председателя комитета по строительству Николай Крутов.

«Готовить землю» – задача не из легких, стр. 11



Коммерческая недвижимость, стр. 7-8 • Правила игры, стр. 18-19



Инвесторы идут в зону

«Ракурс-Инжиниринг» вышел на строительную площадку в особой экономической зоне «Нойдорф». Инвестор планирует за два года построить научно-технический центр, инвестиции в проект составляют 420 млн рублей. (Подробнее на стр. 4.) ➔

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

**СТРОИМ ВМЕСТЕ С ВСК!
ЗНАЧИТ, СТРОИМ НА ВЕКА!**

Страхование гражданской ответственности строителей

www.vsk.ru

Дополнительная информация по телефону
(812) 325-1415 (доб. 1145, 1236)

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

**ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ
КРАСПАН**

ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
ПОСТАВКА, МОНТАЖ

www.kraspan.ru, 600-88-00

**Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем
Диаметр от 4 до 10 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

320-20-55

БГ

PRORAB.RU

1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ

КС-6А ПТО ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ

КС-11 ПБУ 2/2008 АВТОМАТИЗАЦИЯ ОМС

СМИМ ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СТРОИТЕЛЬСТВА М-29

СНБ РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА 214 Ф3 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

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

ТЕМП
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

информационный центр **СТРОЙ-ПРЕСС**

30 НОЯБРЯ 11.00

Состоится пресс-конференция
«Совершенствование организационных технологий медицинского обслуживания работников строительной отрасли»

Регистрационные заявки принимаются по эл. почте pr@stroypress.ru или по тел. (812) 380-15-81

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 Горборукова,
Максим Дынников, Марина Крылова, Владимир Тилес,
Наталья Удалова, Ярослава Задорина, Оксана Прохорова.

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

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

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

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

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

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

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

Отдел рекламы:
Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Екатерина Жихарева, Серафима 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 № 1416
Подписано в печать 19.11.2010 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)

Остров для Абрамовича

Любовь Андреева / Очередным победителем конкурса на право освоения острова Новая Голландия стала «Новая Голландия девелопмент», аффилированная с компанией Millhouse Романа Абрамовича. ➔



Фото: Максим Дынников

Джон Манн: «За 14 лет мы планируем построить около 100 тысяч квадратных метров»

По словам вице-губернатора Петербурга Игоря Метельского, конкурсанты оценивались по четырем критериям: финансовому предложению, ценности проекта для города, коммерческому бизнес-плану и потенциальной эффективности. «Например, "Новая Голландия девелопмент" предлагает окупить вложения за 14 лет, а их един-

ственный конкурент "Меридиан" – за 17», уточнил г-н Метельский.

Напомним, что структура Абрамовича предложила инвестировать в проект из собственных средств 12 млрд рублей, а «Меридиан» – только около 10,5 млрд рублей (по некоторым данным, предполагалось использовать заемные средства). ООО «Новая Голландия девелопмент» намерено выделить под общественную функцию 8,7 тыс. кв. м, около 7 тысяч из которых – для художественной галереи. По словам Джона Манна, представителя Millhouse, на строительство и реконструкцию компании отведено 7 лет.

«Всего мы планируем построить около 100 тысяч квадратных метров. Компания планирует окупить проект за 14 лет. На разработку окончательной концепции и выбор архитектора уйдет не менее двух лет», – уточнил г-н Манн. Прочие подробности спикеру неизвестны.

Соглашение с городом «НГД» должна подписать в течение десяти дней.

По словам экспертов Knight Frank, проводившего экспертизу заявок, победитель будет строить на острове торговую зону на 15 тыс. кв. м, 17,5 тыс. кв. м офисов и 24,5 тыс. кв. м апартаментов. Планируется также возведение бутик-отеля и паркинга не менее чем на 600 мест. После реконструкции инвестор планирует получать доход от комплекса около 500 млн рублей в год.

Прочный союз

Лидия Горборукова / **Производственное объединение «Баррикада» (Группа ЛСР) и австрийская компания Delta Bloc International заключили соглашение о совместном производстве ограждающих железобетонных конструкций для дорог Северо-Западного региона.**

Инвестиции в проект пока не называются. С этого момента ПО «Баррикада» становится эксклюзивным производителем системы бетонного дорожного ограждения в регионе. В дальнейшем Группа ЛСР и австрийский концерн рассматривают возможность производства аналогичных систем на заводах ЖБИ в Екатеринбурге и Москве. По словам Дмитрия Смирнова, управляющего директора ПО «Баррикада», за 10 месяцев предприятие уже освоило производство разделительных дорожных конструкций ДБ-80. «Мы добились нужного качества уже с первой формовки», – добавил он. Блоки будут производиться из отечественных материалов, а срок их службы может достигать 50 лет.

По мнению Александра Вахмистрова, вице-президента Группы ЛСР, сегодня на строительном рынке нет ни одного материала, который бы являлся идеальным при сооружении разделительных конструкций. «На мой взгляд, применение железобетонных изделий при разделении встречных полос наиболее оправдано и с экономической, и с технологической точки зрения. Цена этого продукта сопоставима с рыночной стоимостью других изделий», – рассказал он. В свою очередь, Сергей Агамян, генеральный директор ООО «Дельта Блок Развитие», отметил, что стоимость одного погонного метра разделительных

блоков составляет 100-110 EUR. «Учитывая реалии российского рынка, мы будем стараться удерживать цены на уровне 80-85 евро за погонный метр, что сопоставимо с изделиями этого класса других предприятий», – добавил он. По его словам, экономия достигается за счет трех составляющих: близости сырьевой базы, продуманной логистики и правильной системы продаж.



Дмитрий Смирнов: «Через два-три месяца мы собираемся увеличить объемы производства в четыре раза, а к концу 2012 года станем выпускать около 100 тысяч метров»

Гром *Ваш надежный поставщик!*

САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

ОПТОВЫЕ ПОСТАВКИ

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ

МЕТАЛЛОПРОКАТ

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

(812) 60-50-800
(812) 60-50-801

www.grom.ru

Поздравляем!

Коллектив инвестиционно-строительного холдинга «Петротрест» поздравляет Президента компании Леонида Ивановича Цапу с юбилеем!



Леонид Иванович является ярким примером искренней любви к своему делу, подкрепленной высокой компетентностью и огромной работоспособностью, что позволило ему обеспечить эффективную работу одной из крупнейших строительных компаний Санкт-Петербурга. Все успехи холдинга «Петротрест» на рынке недвижимости Санкт-Петербурга - это, прежде всего, заслуга его руководителя, сумевшего не только создать доброе имя компании, но и вывести ее в ряды ведущих предприятий инвестиционно-строительного комплекса Северо-Западного региона.

Леонид Иванович, хотим поблагодарить Вас за умелое руководство, справедливое отношение и внимание к каждому сотруднику.

От всего сердца желаем дальнейшего восхождения по пути успеха, новых побед и блестящих достижений, претворения в жизнь грандиозных замыслов и удачи в самых смелых начинаниях.

Крепкого здоровья Вам, счастья и благополучия!



Коллектив
инвестиционно-строительного
холдинга «Петротрест»



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

НОВОСТИ

➔ Торги по продаже здания гостиницы «Астория» и дворца Великого князя Михаила Михайловича, которые должны были состояться утром 19 ноября, перенесены.

Знаменитую гостиницу будут продавать 25 мая 2011 года. В Фонде имущества уверяют, что перенос связан со стремлением города привлечь крупных инвесторов, создав конкуренцию на торгах, и тем самым повысить стоимость знакового объекта в центре Петербурга. Однако еще две недели назад АО «Гостиничный комплекс «Астория», которое до 2046 года арендует здание гостиницы на Большой Морской улице, 39, лит. А, заявило, что его не устраивает стартовая цена в 2,18 млрд рублей (без НДС). Первоначально планировалось, что цена составит 1,5 млрд рублей, однако депутаты городского Законодательного собрания посчитали ее заниженной, и цена выросла. Арендатор не считает новую цену «отвечающей современным экономическим условиям». ЗАО «ГК «Астория» намерено провести независимую экспертизу для определения реальной стоимости гостиничного комплекса. Для этого приглашены две международные компании с высокой репутацией и опытом на российском рынке недвижимости.

Напомним, что гостиница «Астория» имеет площадь здания 16 998,2 кв. м. Площадь участка – 3188 кв. м. Здание передано в аренду ЗАО «Гостиничный комплекс «Астория» до 1 июля 2046 года.

Торги по продаже дворца Великого князя Михаила Михайловича не состоялись из-за отсутствия заявок. Дворец с земельным участком на Адмиралтейской набережной, а также служебный флигель дворца, в Черноморском переулке, были объединены в один лот начальной ценой 700 млн рублей. Площадь здания на Адмиралтейской набережной составляет 5 030,5 кв. м, земельного участка под ним – 20 208 кв. м. Площадь строения – 3 135,9 кв. м, площадь надела – 1877 кв. м.

Объекты расположены в объединенной охранной зоне центральных районов. Победителю аукциона предстоит согласовать все работы КГИОП.

➔ «ТГК-1» и концерн «Силовые машины» подписали соглашение о сервисном обслуживании и модернизации оборудования, установленного на электростанциях генерирующей компании. По словам генерального директора «ТГК-1» Бориса Вайнзихера, отношения между организациями станут более структурированными и эффективными. «Это положительно отразится на качестве сервисного обслуживания и темпах технического перевооружения электростанций «ТГК-1», – добавил топ-менеджер. В свою очередь, Игорь Костин, генеральный директор «Силовых машин», подчеркнул, что благодаря переходу на новые принципы оказания сервисных услуг появляется возможность своевременно обеспечивать необходимыми запасными частями капитальные и текущие ремонты, а также в согласованные сроки проводить модернизацию оборудования.

Инвесторы идут в зону

Оксана Прохорова / ООО «Ракурс-Инжиниринг» стало первой компанией, вышедшей на строительную площадку в особой экономической зоне «Нойдорф». Инвестор планирует за два года построить научно-технический центр, инвестиции в проект составляют 420 млн рублей. ➔



Фото: Максим Динников



Компания «Ракурс-Инжиниринг» арендовала 1 га земли

Особые экономические зоны (ОЭЗ) – важный проект для Петербурга. Он призван создать конкурентоспособные образцы продукции в технологичных отраслях промышленности. Только в ОЭЗ «Нойдорф» из федеральной и региональной казны почти 2 млрд рублей.

Компания «Ракурс-Инжиниринг» решила воспользоваться налоговыми льготами

зоны в 2008 году и, получив статус резидента ОЭЗ, арендовала 1 га земли, которую город уже обеспечил инженерными коммуникациями. Здесь к 2012 году будет введен в эксплуатацию научный центр общей площадью 11 тыс. кв. м. Пока объект будет строиться, инвесторы будут арендовать офис площадью 300 кв. м в административном центре «Нойдорф».

«Компания получит свои бонусы, поскольку раньше остальных построит производство и займет нишу на рынке», – отметил Михаил Осеевский, вице-губернатор Петер-

бурга, приехавший на церемонию закладки. Чиновник напомнил, что городские власти готовят поправки в ФЗ-94, о госзакупках, которые направлены на поддержание продукции отечественного производства.

На предприятии «Ракурс-Инжиниринг» будут создаваться автоматизированные системы управления для объектов гидроэнергетики, теплоэнергетики и атомной энергетики и энергетических объектов крупных промышленных предприятий.

«К 2015 году в нашем центре будут работать 500 человек, плановые показатели объема реализации компании запланированы на уровне 800 миллионов рублей», – отметил Михаил Чернигов, генеральный директор ООО «Ракурс-Инжиниринг».

Компания – резидент особой экономической зоны является «дочкой» НПФ «Ракурс». В прошлом, кризисном, году головное предприятие имело объем реализации продукции на уровне 700 млн рублей.

Среди заказчиков НПФ «Ракурс» – Русгидро, ОАО «Группа «Илим», ОАО «ТГК-1», Ленинградская АЭС, для четвертого блока которой инженеры компании создают систему технологического контроля. Ведется активное сотрудничество с энергокомпаниями стран СНГ.

В ОЭЗ «Нойдорф» существует пул инвесторов, представляющих фармацевтическую отрасль – это ЗАО «Вертекс», ООО «Герофарм» и ЗАО «БиоКад», они также будут создавать собственные производственные площадки, однако их проекты все еще находятся на стадии согласования.

Завод от «исторического» инвестора

Оксана Прохорова / В промзоне «Шушары» открылся завод по производству грузовиков шведского концерна Scania; инвестиции в проект составили 10 млн EUR. Открытие производства совпало со 100-летием поставки первого автомобиля «Скания» в Россию.

ООО «Скания-Русь» стало первой иностранной компанией, приступившей к производству грузовой коммерческой техники в Северо-Западном регионе. Площадь предприятия составляет 24 тыс. кв. м, из которых производственный цех занимает 10 тыс. кв. м. Запланированная мощность завода составляет 6,5 тыс. грузовых автомобилей в год.

«В такой огромной стране всегда будет большая потребность в транспортных услугах», – заявил Лейф Остлинг, президент Scania CV AB.

На заводе будут собирать тяжелые грузовики грузоподъемностью свыше 16 тонн. «Сейчас мы выпускаем самосвалы, устанавливаем

различные надстройки на шасси, а с начала 2011 года начнем производство тягачей», – пояснила Ольга Кривоногова, начальник отдела маркетинга ООО «Скания-Русь». В текущем году предприятие выпустит более 400 единиц техники, в дальнейшем объемы производства будут определяться

в зависимости от уровня спроса и рыночных реалий.

«Открытие производства грузовиков – это новая страница в нашем сотрудничестве», – отметила Валентина Матвиенко, губернатор Петербурга. – Это еще один шаг в дальнейшем развитии петербургского автомобильного класте-

ра». Градоначальница предложила коллегам рассмотреть возможность закупки техники Scania для нужд городского хозяйства.

Новый завод помимо грузовых автомобилей будет производить шасси и кузова и при выходе на полную мощность обеспечит городу до 500-600 рабочих мест.



Фото: Владимир Тилес


При продаже зданий, сданных по договорам долгосрочной аренды, именно арендатор наиболее заинтересован в покупке.

Динара Усеинова, первый заместитель генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

2 млрд рублей

выделено на проекты «Нойдорф» из казны

Отель вместо рынка

Наталья Бурковская / Фонд имущества продал очередной памятник федерального значения. На прошлой неделе с торгов ушло здание Никольского рынка совместно с земельным участком на Садовой улице, 62, лит. А. 

Лот был продан по начальной цене – 420 млн рублей – арендатору, компании ЗАО «Никольские ряды». Площадь здания составляет свыше 28 тыс. кв. м, а площадь участка – почти 18 тыс. кв. м.

Здание сдано по договору аренды сроком до 2051 года, арендная плата авансирована на весь срок действия договора аренды.

Победитель намерен разместить в здании четырехзвездочную гостиницу на 350 номеров сети Crown Plaza под управлением InterContinental Hotels Group. Во дворе будет построен новое бизнес-центр класса А площадью около 10 тыс. кв. м. По данным покупателя, общая площадь комплекса составит 63 тыс. кв. м, в него также войдет двухуровневый паркинг на 220 машиномест.

Динара Усеинова, первый заместитель генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», уверена, что результат аукциона был предсказуем. «При продаже зданий, сданных по договорам долгосрочной аренды, именно арендатор наиболее заинтересован в покупке, к тому же плата по этому договору полностью авансирована. Это значит, что сторонний инвестор вряд ли может извлечь экономическую выгоду из этого объекта», – говорит эксперт. «При продаже зданий-памятников для города особенно важным является вопрос сохранения объектов культурного наследия и дальнейшего их корректного использования. ЗАО «Никольские ряды» давно занимается этим объектом на правах арендатора, компания не раз заявляла о намерениях максимально со-

хранить историческое здание, проект его реставрации и приспособления для современного использования контролируется КГИОП и Росохранкультурой», – уточняет г-жа Усеинова.

Сдать новый комплекс планируется во втором полугодии 2013 года. В компании говорят, что инвестиции в проект составят около 220 млн USD.



По словам гендиректора ООО «Никольские ряды» Олега Шапошникова, в реализацию проекта по реконструкции и реставрации комплекса планируется инвестировать 220 миллионов долларов



Судебные доли

Любовь Андреева / Прошло очередное заседание Рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства в Петербурге. На повестке было три вопроса.

Вначале участники обсудили ситуацию на втором корпусе пятиэтажного жилого дома № 3, расположенного в Шипкинском переулке. Объект считается долгостроем, все работы были прекращены на нем еще в марте 2003 года. В настоящее время выполнена коробка здания и частично мягкая кровля. Работы по прокладке внутренних и внешних сетей не выполнены. Дом не был законсервирован и не охраняется.

Решение о расторжении договора об аренде земельного участка с прежним застройщиком – социально-культурным объединением инвалидов войны и труда «Ветеран» – было принято еще в 2006 году. Тогда же дело было передано в суд для признания в судебном порядке права государственной собственности Петербурга на объект незавершенного строительства и права на достройку здания комитетом по строительству. Оно было закреплено соответствующим постановлением Правительства от 28.11.2006 № 1472. Однако право собственности на данный объект незавершенного строительства город в лице комитета по

управлению городским имуществом получил через суд только в апреле 2010 года. Одновременно 14 участников долевого строительства в судебном порядке признали свои права на инвестиции, вложенные в строительство дома. Однако это не дает гражданам права на получение жилья в проблемном объекте. Выход из данной проблемы члены рабочей группы видят в новых судебных исках, которые дольщики должны будут предъявить городу. Предметом иска может стать получение нового жилья или денежная компенсация. На основании судебного решения соответствующие профильные комитеты разрешат проблемы

участников долевого строительства. Жилой дом № 8 на Двинской улице возводится ЗАО «Трест-102» с 2005 года. Сроки строительства неоднократно переносились, работы на объекте практически не велись, застройщик имеет задолженность перед городом. На заседании рабочей группы выяснилось, что ЗАО «Трест-102» удалось решить вопрос с дальнейшим финансированием объекта и возобновить работу на строительной площадке. В настоящее время у компании есть согласованный проект и действующее разрешение на строительство дома. ЗАО «Трест-102» выполнено около 40% свайных работ, интенсивность работ планируется наращивать. Дольщики подтвердили, что договоры участия в долевом строительстве заключаются в соответствии с 214-ФЗ и подаются

на регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Всего на объекте заключено 54 договора с физическими лицами. По мнению застройщика, строительство дома может быть завершено в конце 2011 – начале 2012 года. Застройщику было рекомендовано принять все меры для соблюдения графика производства работ на объекте и завершить регистрацию договоров участия в долевом строительстве со всеми гражданами, ранее подписавшими предварительные договоры. Последним вопросом обсуждалась ситуация по жилым корпусам 1А, 1Б на улице Архитектора Данини в Пушкине. До настоящего времени существует противоречие между созданными на объекте ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1»

и ТСЖ «Архитектора Данини, корпус 1А, 1Б». Кроме того, нет согласия между самими членами ЖСК. Тем не менее, учитывая интересы всех участников долевого строительства и необходимость достройки жилых корпусов, рабочая группа рекомендовала КУГИ заключить договор на аренду земельного участка с ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1» в короткие сроки. По мнению членов рабочей группы, ЖСК следует консолидировать усилия всех дольщиков и начать работу по подготовке пакета документов, необходимого для получения заключения государственной экспертизы по проекту строительства. Как пояснил вице-губернатор Роман Филимонов, если в течение 11 месяцев ЖСК не подготовит проект, КУГИ будет вынужден досрочно расторгнуть договор аренды, после чего объект выставят на торги.



**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

24 ноября коллектив завода теплофикационных труб «ПЕТЕРПАЙП» поздравляет генерального директора Игнатова Анатолия Афанасьевича с Днем рождения!



Уважаемый Анатолий Афанасьевич! Примите искренние поздравления в День рождения с пожеланиями крепкого здоровья на долгие годы, счастья и благополучия. Выражаем глубокую признательность и почтение Вам и Вашему таланту управленца. Вы всегда выбираете ту стратегию развития, которая в дальнейшем обеспечивает стабильную работу и финансовое благополучие предприятия, что дает нам всем уверенность в завтрашнем дне и за что мы Вам бесконечно благодарны! От души желаем неиссякаемой жизненной энергии, процветания и удачи в делах. Пусть удача вдохновляет Вас и способствует воплощению новых планов и идей в жизнь.

С уважением, коллектив ЗАО «ПЕТЕРПАЙП»

Цены растут: спрос диктует предложение

Евгений Иванов / «ЛЭК» объявил о повышении цен на квартиры в жилом комплексе «Лондон Парк». «Строительный Еженедельник» поинтересовался у руководителя компании Павла Андреева причинами и возможными последствиями такой ценовой политики.

– Сегодня многие говорят о том, что пришла пора повышать цены. С чем это связано, по вашему мнению? – Есть три основные причины. Первая заключается в том, что банки понижают ставки на ипотеку и новостройки компании «ЛЭК» активно аккредитовываются банками.

Во-вторых, происходит вымывание квартир высокой степени готовности, особенно небольших квартир-студий до 29 квадратных метров, однокомнатных до 35 квадратов и двухкомнатных до 45 метров. Третья причина – застройщики преодолевают последствия кризиса, и темпы строительства растут. Как известно, разница в цене между объектом на стадии котлована и объектом «под крышей» доходит до 50 процентов. Все это ведет к повышению стоимости квадратного метра в новостройках.

– Повысился ли спрос на ваши строящиеся объекты?

– Спрос на наши объекты эконом- и комфорт-класса – ЖК «Лондон-Парк», ЖК у метро «Звездная», ЖД «Гражданский» – начал расти еще весной. А вот спрос на строящиеся объекты в бизнес-сегменте активизировался только в сентябре. Причем среди покупателей стали появляться инвесторы, которые почти полностью ушли с рынка недвижимости осенью 2008 года. Сегодня доля инвестиционных покупок на некоторых объектах доходит до 5-7 процентов.

– Чем сегодня руководствуется покупатель при выборе новостройки?

– В экономклассе покупатель смотрит в первую очередь на стоимость квартиры. По данным исследования эксклюзивного продавца наших объектов компании «НДВ СПб», основной спрос сосредоточен в сегменте однокомнатных квартир за 1,7–2,3 миллиона рублей. Второй по значимости параметр – темпы строительства объекта. Если квартира подходит покупателю по цене и скорости строительства, то стадия готовности дома отходит на второй план. В бизнес-сегменте компания «ЛЭК» занимает долю порядка 60 процентов, поэтому мы

хорошо чувствуем настроения покупателей данного сегмента. Им важна развитая инфраструктура и престижность района, качество дома, транспортная доступность, наличие парковки, современных инженерных решений.

– За что платить дороже? Как определить качество квартиры?

– Платить дороже стоит за место, качество дома, удачную планировку квартиры, отделку. Кстати, наличие бесплатной отделки на некоторых объектах повысило покупательский спрос на 20-30 процентов, так как после сдачи дома люди получают возможность сразу въехать в готовую квартиру, а не тратить силы и деньги на ремонт. Качество квартиры определяется, прежде всего, местом расположения (location). Например, у «ЛЭКа» все объекты находятся в очень хороших местах. Важно и качество строительных работ и материалов. Последнее – также приоритет для нашей компании.

– Как быстро будет дорожать недвижимость в новостройках Петербурга?

– Объекты недвижимости уже дорожают, «первичка» в том числе. В Москве рост цен на новостройки происходит стремительно. То же самое ожидается и Петербург. Уже

сегодня происходит общее повышение цен на строящееся жилье. Кроме того, квартиры будут дорожать по мере повышения стадии готовности дома. Также вне зависимости от степени завершенности дома будут расти в цене ликвидные квартиры.

– Есть ли смысл вкладывать сегодня средства в недвижимость?

– На данный момент есть понимание того, что пресловутое ценовое дно достигнуто, рынок стабилен. Это идеальные предпосылки для улучшения жилищных условий и инвестиций в недвижимость. При этом сложилась во многом уникальная ситуация, когда можно продать имеющуюся квартиру меньшей площади и купить квартиру с лучшими характеристиками и большей площади в новостройке за те же или чуть большие деньги. Поэтому наш эксклюзивный продавец компания «НДВ СПб» запустила программу взаимозачета, в рамках которой клиенты могут обменять старое жилье на новое. Данная услуга пользуется стабильным спросом – к нам обратились уже около 150 человек. Люди понимают, что такая ситуация на рынке продлится недолго и нужно ловить момент с максимальной выгодой для себя.

– Если у покупателя нет наличных денег, то не рискованно ли сейчас кредитоваться в банке?

– Риски при ипотечном кредитовании лежат в области финансовой устойчивости заемщика. Сегодня риск потерять работу значительно ниже, чем во время кризиса, поэтому банки и активизируют ипотечное кредитование, снижая ставки и размер первоначального взноса.

– Какой процент по ипотечному кредиту сегодня можно считать актуальным?

– Средняя процентная ставка, по которой выдаются кредиты на покупку квартир в наших объектах, опустилась сегодня примерно до 13 процентов в рублях, хотя еще месяц назад она составляла порядка 14 процентов. Минимальный порог находится на уровне 10 процентов в рублях – под такую ставку кредитует банк «ВТБ 24» наш объект ЖК «Империал».

– Сколько квадратных метров в новостройках предлагает сегодня «ЛЭК»?

– В настоящий момент на стадии строительства у нас находится более 1 млн квадратных метров жилья – это почти 15 процентов от общего объема строящихся в Петербурге квадратных метров. По данному показателю «ЛЭК» занимает среди застройщиков первое место.



Павел Андреев, руководитель компании «ЛЭК»: «Пресловутое ценовое дно достигнуто, рынок стабилен»

НОВОСТИ

«Ленстройтрест» сдал дом на проспекте Большеви-ков. Сейчас завершается подписание актов приемки квартир и получение ключей. Участок под строительство площадью 4,8 тыс. кв. м был приобретен у города в апреле 2006 года. Продажи в жилом комплексе на 240 квартир со встроенными помещениями серии «Оптима» открыты в начале 2007 года и завершились в октябре 2010 года. Объем инвестиций в строительство составил порядка 700 млн рублей. Общая площадь здания – 15 188 кв. м, из них жилая – 14 311 кв. м, площадь коммерческих помещений – 877 кв. м. Ранее в эксплуатацию были введены жилой корпус на улице Изотова (Гатчина) на 98 квартир общей площадью 5924 кв. м, два корпуса на Октябрьской набережной на 270 квартир общей площадью 15 488 кв. м, ЖК «Сайма» на Травяной улице (Выборг) площадью 20 491 кв. м и ЖК «Лето» на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе площадью 33 360 кв. м.

«Газпромбанк» присоединился к программе ипотечного кредитования на покупку квартир в первой очереди жилого массива «Новый Оккервиль». Ипотечный кредит предоставляется в рублях под залог приобретаемой квартиры. Процентная ставка, составляющая 13% годовых, является неизменной на период строительства дома и после оформления прав собственности на квартиру. Минимальный первоначальный взнос – 15% стоимости квартиры, срок кредитования – до 30 лет. Погашение кредита может осуществляться аннуитетными или дифференцированными платежами. Напомним, что на данный момент под залог строящегося жилья в «Новом Оккервиле» предоставляет ипотеку также банк «ВТБ 24». Под залог имеющегося жилья ипотечное кредитование осуществляет «Нордеа Банк».

Банк «ВТБ 24» аккредитовал строящиеся жилые комплексы «Адмирал Нахимов» и «Золотое сечение» от ком-

пании «Строительный трест». Согласно условиям, срок погашения ипотечного кредита составляет от 5 до 50 лет, минимальный первоначальный взнос – 20%. Комиссия за рассмотрение заявки отсутствует. Погасить кредит можно досрочно, по усмотрению клиента, фиксированными, аннуитетными, «плавающими» или комбинированными платежами, без каких бы то ни было комиссий и штрафов, уже через 3 месяца после его получения. Ранее эти два жилых комплекса включил в список своих аккредитованных объектов «Газпромбанк». Приобрести квартиру с помощью ипотечного кредита в компании «Строительный трест» можно также в жилом комплексе «Сергей Есенин» (Выборгский район) и во всех сданных объектах компании.

В начале ноября «ЮИТ» ввел в эксплуатацию жилой комплекс бизнес-класса «Ориенталь» на Барочной улице. На сегодня там реализовано более 70% квартир из 335, об-

щая жилая площадь которых составляет 34 864 кв. м. В жилом комплексе предусмотрена двухуровневая парковка на 432 парковочных места. «Ориенталь» – первый крупный строительный объект с уникальной ступенчатой архитектурой, таунхаусами, квартирами с верандами (террасами) и панорамным видом на Крестовский остров.

Группа компаний «Эталон» начала строительство жилого комплекса бизнес-класса «Престиж» на Васильевском острове. Проект предусматривает возведение 16-этажного здания, состоящего из двух секций, стены которых будут облицованы навесными вентилируемыми фасадами и керамическим гранитом. На нижних этажах разместятся коммерческие помещения. Объект будет оснащен надземной автостоянкой и подземным отопляемым паркингом. В комплексе будут установлены бесшумные лифты нового поколения, трехступенчатая система очистки во-

ды, качественные кондиционеры и система отопления, высокоскоростной Интернет.

Строительная компания «ЛЭК» выплатила трехлетний кредит Ханты-Мансийскому банку. Он был оформлен в 2008 году на структурное подразделение ООО «ЛЭКстрой». Руководитель компании «ЛЭК» Павел Андреев отметил: «Сегодня ситуация на рынке строящегося жилья позволяет говорить не только о стабилизации, но и об устойчивом росте. Банки, безусловно, реагируют на это – не только снижением процентных ставок на ипотеку, но и конструктивными предложениями для строительных компаний-заемщиков по обслуживанию и погашению их кредитных обязательств. Это выгодно всем, кто заинтересован в развитии».

Строительная компания «Темп» и филиал «Петровский» ОАО «Банк «Открытие» договорились об отмене 2% комиссии банка за сопровождение кредита. От компании

«Темп» клиенты, взявшие ипотечный кредит в филиале «Петровский» ОАО «Банк «Открытие», получают подарочный сертификат на покупку товаров в одном из гипермаркетов Невского района. Акция продлится до конца года. ГДСК завершила строительство жилого комплекса «Фортуна» в Приморском районе. На участке площадью 4,4 га расположились четыре 13-этажных корпуса, в которых будут проживать более 2100 человек. Комплекс находится на Шуваловском проспекте, рядом с Лахтинским разливом. Право застройки компания приобрела на торгах Фонда имущества в конце 2005 года. Дома модернизированной 137-й серии (из изделий ДСК «БЛОК») возводились с применением бесшовной технологии для фасадов. Всего в этом квартале предусмотрены более 400 тыс. кв. м жилья, два детских сада и две школы с бассейнами, физкультурно-оздоровительный комплекс, предприятия бытового обслуживания и торговли.

цитата



Исходя из последней статистики, на тысячу жителей Петербурга приходится порядка пяти-шести номеров, тогда как в Европейских странах этот показатель варьируется от 12 до 20.

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar

цифра



3000 рублей

В сутки стоит номер в трехзвездочном отеле Санкт-Петербурга

ГОСТИНИЧНЫЙ бум

Оксана Прохорова / Депутаты из профильной комиссии по туристской индустрии Законодательного собрания Санкт-Петербурга посетили гостиницы, введенные в текущем году.

Эксперты рынка полагают, что новые объекты в сфере гостеприимства будут открываться как минимум до 2013 года.

Комиссия по туристской индустрии регионального парламента подсчитала, что в этом году для посетителей открыли шесть отелей: «Пушкин Отель» (Courtyard St. Petersburg Center West / Pushkin Hotel) 4 звезды (наб. канала Грибоедова, 166), вторая очередь отеля «Талион» 5 звезд (наб. реки Мойки, 59), «Астон Отель» 3 звезды (Вла-

димирский пр., 5, количество звезд еще не подтверждено), «Cronwell Inn Стремянная», 3 звезды (Стремянная ул., 18), Park Inn Nevsky, 4 звезды (Невский пр., 89 / Гончарная ул., 4) и отель «Три моста», 3 звезды (наб. Мойки, 3). «В докризисный период в Петербурге открывалось около 10 отелей в год. Сегодня мы видим, что индустрия выходит на прежний уровень», – отметил Андрей Черных, председатель комиссии. По его словам, в мегаполисе на тысячу

человек приходится семь отдельных номеров, что соответствует среднеевропейскому уровню. Депутат отметил, что в Петербурге около 350 отелей класса 3-4 звезды, их фонд составляет 35 тыс. номеров, не считая предложения малых гостиниц. В целом, по данным правительства Петербурга, до конца года будет введено 1359 номеров.

По оценкам NAI Besar, средняя цена строительно-монтажных работ, включая подводку внешних сетей, составляет около 1500 USD за квадратный метр, оснащение и меблировка номеров класса 3 звезды добавляет к стоимости около 10-12 тыс. USD, 4 и 5 звезд – 34,2 тыс. USD на номер. По данным Astera, в целом для рынка гостиничной недвижимости Петербурга характерно снижение среднего тарифа во всех сегментах по сравнению с 2009 годом на 20%. Средняя стоимость одноместного номера в гостинице 3 звезды составляет 3000 рублей в сутки, 4 звезды – 6000 рублей в сутки. Доходность на номер осталась без изменений, сейчас она находится на уровне 3000 рублей.

Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera St. Petersburg, отмечает, что, несмотря на позитивную перспективу развития рынка и большое число заявленных проектов под международными сетевыми гостиничными брендами, рынок еще далек от европейских стандартов. «Постепенное развитие туризма будут способствовать увеличению заполняемости гостиниц. Тем не менее цифры, сопоставимые с 2008 годом, мы увидим не ранее 2014-2015 годов», – полагает г-н Волошин.

НОВОСТЬ

ОАО «Северсталь» намерено построить комплекс по переработке металлопроката в городе Колпино. Планируемая производственная мощность предприятия составит 530 тыс. тонн в год. Инвестиции в проект оцениваются на уровне 5 млрд рублей. Городская администрация готовит постановление о проектировании и строительстве производства штамповки и профилирования на участке № 1 Ижорского завода. Инвестору предоставляется в долгосрочную аренду земельный участок площадью 9 га. На этой территории разместится металлоцентр толстолистового проката, цех, складской комплекс. Согласно инвестиционным условиям, строительство объекта должно быть завершено в течение 52 месяцев со дня вступления постановления в силу. К 2014 году стратегический инвестор Петербурга помимо заводских корпусов построит железнодорожную ветку к имеющимся в промзоне путям, грузопоток предприятия составит 65 вагонов поступления и 37 вагонов отправления в сутки. Производство обеспечит 1590 рабочих мест. Обременений пятно не имеет, за исключением опор высоковольтных линий электропередачи, находящихся на балансе ОАО «Ленэнерго».

мнение

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar:

– За сутки проживания в трехзвездочном отеле попросят заплатить 3-5 тысяч рублей, четырехзвездочный номер обойдется в 6,5-9 тысяч рублей. Ценник чуть выше, чем по Европе. Если говорить о насыщении рынка объектами такого класса, то можно смело утверждать, что в идеале требуется увеличение номерного фонда в два раза. Исходя из последней статистики, на тысячу жителей Петербурга приходится порядка пяти-шести номеров, тогда как в Европейских странах этот показатель варьируется от 12 до 20.

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

для размещения:

ЖИЛЫХ ДОМОВ

БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

ГОСТИНИЦ

АВТОСАЛОНОВ

ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ

МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ

СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ

АВТОСЕРВИСОВ

в различных районах Санкт-Петербурга

(812) 380 5929

* с утвержденным пакетом градостроительной документации



редактор рубрики
Оксана Прохорова

НОВОСТИ

➔ Депутаты инициируют увеличение срока рассрочки оплаты государственного или муниципального недвижимого имущества, приобретаемого малыми и средними предпринимателями с двух до трех лет. Проект закона «О внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге» рассмотрят по инициативе губернатора Петербурга Валентины Матвиенко.

➔ Общий объем ввода высококачественных складских площадей до конца 2010 года может возрасти на 32,9 тыс. кв. м, прирост за год составит около 50 тыс. кв. м. Об этом говорят расчеты NAI Весар. По данным компании, общий объем качественных складских площадей классов А и В в Петербурге на конец III квартала 2010 года составил 1,24 млн кв. м и характеризуется низкими темпами прироста. Заполняемость складских комплексов классов А и В, сдаваемых в аренду, остается на уровне 75-80%, существует постоянный спрос на небольшие площади объемом до 1 тыс. кв. м. Сохраняется спрос на строительство складских объектов под цели заказчика – built-to-suite. Например, ОАО «Компания «Усть-Луга» планирует построить логистический центр площадью 100 га, стоимость которого может достигать 8-9 млрд рублей. Для воплощения этого проекта компания планирует выпустить облигации на общую сумму до 12 млрд рублей. Строительство планируется начать в 2011 году. В III квартале ставки аренды складских помещений класса А находятся в диапазоне от 95 до 115 USD за квадратный метр в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов. В классе В ставки варьируются от 80 до 105 USD за квадратный метр в год.

Буква закона для малых гостиниц

Оксана Прохорова / Отсутствие закона, регулирующего деятельность малых гостиниц, мешает развиваться отрасли. НП «Ассоциация малых гостиниц Санкт-Петербурга» обратилась к депутатам Законодательного собрания с просьбой о законодательной инициативе. ➔



Фото: Максим Дынкин



Петербургский рынок малых гостиниц представлен 800 компаниями

Первые малые гостиницы начали появляться в Петербурге на заре 90-х годов, а в 2003 году, к 300-летию города, в данной сфере работало 250 малых предприятий. Сегодня петербургский рынок малых гостиниц представлен 800

компаниями. Это 25% всего номерного фонда города. Вместе с тем сформированного юридического понятия «малая гостиница» до сих пор не существует ни в региональных, ни в федеральных нормативных актах. «Существующее законодательство регулирует деятельность крупных и средних отелей. Смысл нового законодательства должен заключаться в том, чтобы принять по факту

существования нашу отрасль, прописать термины», – говорит Владимир Васильев, президент НП «Ассоциация малых гостиниц Санкт-Петербурга». По его словам, существует более 260 документов, которые в той или иной степени регулируют деятельность малого бизнеса в гостиничной сфере, и эти документы в тех или иных статьях противоречат друг другу, что затрудняет развитие отрасли.

«У нас две малые гостиницы, обе находятся в жилом фонде, который мы арендуем, – говорит один из собственников гостиницы «Аврора» Александр Осипов. – Пока нас никто не закрыл, но могут». Это возможно из-за отсутствия четких правил игры, прописанных в законодательстве. Попытки узаконить данный бизнес в городе предпринимались неоднократно. Речь шла и о законопроектах, устанавливающих порядок и условия деятельности малых гостиниц, и о формировании реестра действующих малых отелей. В итоге городские чиновники приняли решение создать реестр малых гостиниц. Также комитет по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга разработал проект закона «О деятельности мини-гостиниц в Санкт-Петербурге». В документе сказано, в частности, что малая гостиница – это «средство малого размещения с количеством номеров от 3 до 30, расположенных в жилых или нежилых помещениях, в которых осуществляется деятельность по предоставлению помещений для временного проживания постояльцев

на срок не более 90 дней». Отельные считают, что смоленский проект закона задает слишком строгие ограничения бизнесу, в таком виде новый закон усложнит деятельность малых гостиниц. «Почему малыми гостиницами могут считаться только объекты с номерным фондом до 30 комнат, для чего вводятся ограничения на срок проживания граждан? В Европе в гостиницах люди могут жить всю жизнь, если захотят», – говорит Владимир Васильев. По его словам, существует другой вариант закона, разработанный петербургскими парламентариями, и он более близок к тому, чего бы хотело бизнес-сообщество. В частности, г-н Васильев отмечает, что малые гостиницы – это любые объекты с номерным фондом не более 100 номеров бизнес- и экономкласса, расположенные в жилом и нежилом фонде в зданиях с различной формой собственности. Отельные должны фигурировать в законе как юридические лица и малые предприниматели, имеющие численность работающих до 50 человек. Эти и другие тезисы активно обсуждаются с профильной комиссией в Законодательном собрании Петербурга, отмечает Владимир Васильев. Какая буква закона выйдет из-под пера депутатов ЗакСа Санкт-Петербурга, не разглашается, однако один из помощников председателя комиссии по туризму (существует 3 года) Михаил Аджемов сообщил, что законодательная инициатива от Петербурга в Госдуму РФ поступит не раньше весенней сессии в 2011 году.

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

ПРОДАЖА

Завод ЖБИ Ленинградская область

- 4500 м³/месяц
- Эл. мощность 1 мВт
- С з. у. 3,8 га
- Ж.д.; газ; пар
- С цеха 10600 м²

8 (921) 935-29-17

8 (812) 333-14-47

www.kdsk.spb.ru

e-mail: office@kdsk.spb.ru

Автомобильный транспорт в обход Петербурга пустят после официального открытия, которое запланировано на 22 ноября.

Однако специалисты отмечают, что одной кольцевой дороги Петербургу недостаточно и нужно строить второй транспортный обход, который оттянет на себя движение грузового транспорта.

Первый пошел

Строительство магистрали вокруг Северной столицы обошлось бюджету в 139 млрд рублей и заняло 12 лет. Первоначально дорогу планировали открыть в 2012 году, но, по словам Вячеслава Петушенко, генерального директора ФГУ ДСТО «Санкт-Петербург», ввод трассы в работу в 2010-м был форсирован окончанием строительства комплекса защитных сооружений Петербурга от наводнений.

КАД – это современная шестиполосная магистраль непрерывного движения, по которой можно объехать Петербург с ветром. «Эта дорога не просто выполняет роль транзитного отвода, но стала важной частью улично-дорожной сети Петербурга», – отметил г-н Петушенко. По словам дорожников, до конца года будет запущена система видеонаблюдения, которая поможет контролировать соблюдение скоростного режима.

В задачи ФГУ ДСТО входит не только сооружение КАД, но и ее содержание. На эти цели ежегодно тратится около 1 млрд рублей. Однако на эти деньги, по словам г-на Петушенко, идеально содержать дорогу не получается: ведь только на освещение тратится около 200 млн рублей. Каждую ночь дорогу моют, а также регулярно заменяют барьерные ограждения. «Ежедневно на месте разбитой ограды нам приходится устанавливать до 200 метров новых барьеров», – комментировал Вячеслав Петушенко.

В планы дирекции на 2011 год входит подготовка подъездов к порту Ломоносова и устройства там транспортной развязки. «Ко дню города Ломоносова мы сдадим этот объект», – добавил г-н Петушенко. Также в следующем году в створе Парашютной улицы запланировано строительство развязки, которая соединит КАД с ЗСД и автозаводом «Ниссан». В связи с этим участок трассы от станции Горская до Выборгского шоссе расширят до шести полос.

Два кольца

Лидия Горборукова / В Петербурге закончено строительство долгожданного западного полукольца КАД. Таким образом, общая протяженность магистрали, открытой для сквозного движения, составляет почти 117 км. ➔



Интенсивность движения на КАД в районе Вантового моста – 202 тысячи автомобилей в сутки, а по проекту расчетная интенсивность составляет всего 156 тысяч автомобилей

ЗаКАДровые трудности

Среди сложностей при строительстве КАД дорожники назвали непростые отношения с бывшим подрядчиком – компанией «Флора». Вячеслав Петушенко отметил, что дирекция выставила претензии к недобросовестному подрядчику на сумму 600-700 млн рублей. «Сегодня разбирательство с этой компанией перешло в правовое русло, идет процедура бан-

кротства», – отметил он. Строители также столкнулись с трудностями при получении разрешения на землеотвод и дорогостоящей перекладке инженерных сетей. «В целом мы оформили около 70 процентов отведенных участков, потратив на эти цели только по западной части дороги около 500 миллионов рублей», – констатировал Евгений Дробышев, заместитель генерального директора ФГУ ДСТО «Санкт-Петербург».

По словам Альберта Каспарова, начальника управления строительства автодорог и аэродромов ООО «Корпорация Инжтрасстрой», особые трудности при непосредственной стройке дороги не возникло, лишь небольшие проблемы при возведении участков трассы на подвижных грунтах, которые приходилось дополнительно укреплять.

КАД-2: перезагрузка

Вячеслав Петушенко рассказал, что КАД – лидер в области автомобильного движения в России. «Интенсивность движения на КАД в районе Вантового моста – 202 тысячи автомобилей в сутки, а по проекту расчетная интенсивность составляет всего 156 тысяч автомобилей», – констатировал он. Г-н Петушенко добавил, что рост автомобилизации, увеличение интегрированности магистрали с улично-дорожной сетью Петербурга, а также строительство логистических центров и портов в Ломоносове, Усть-Луге и Приморске может остановить движение по КАД к 2015 году. «В связи с этим необходимость строительства второй КАД очевидна», – отмечает дорожник. Однако магистраль не будет иметь кольцевую структуру, а еще до входа в город соединит несколько федеральных трасс и направит их на север.

По мнению Кирилла Иванова, директора ассоциации «Дормост», актуальность, логистические потоки и параметры этой трассы станут понятными после ввода в работу магистрали Москва – Санкт-Петербург, то есть через 2-3 года. «На мой взгляд, эта трасса больше актуальна для Ленобласти: именно по ней грузовой транспорт будет двигаться ко всем промышленным центрам, минуя Петербург», – добавил он. В свою очередь Владимир Федоров, сопредседатель межрегиональной общественной организации «Город и транспорт», считает, что важно правильно продумать логистику новой магистрали. «Необходимо точное планирование грузовых потоков. Строить вторую кольцевую дорогу без разделения автомобильных и грузовых машин не имеет смысла. Мы снова придём к коллапсу», – заключил эксперт.

Добавим, что губернатор Петербурга Валентина Матвиенко уже выходила на федеральный уровень с предложением о строительстве КАД-2. А вот правительство Ленобласти пока не подтвердило необходимость такой автодороги для региона.

Снег, мороз и горячие трубы

Лидия Горборукова / Чиновники заверили общественность, что жилищное и сетевое хозяйство Петербурга полностью готово к зиме.

«Все планы по подготовке к прохождению зимнего максимума выполнены», – отметил Олег Тришкин, председатель городского комитета по энергетике. По его словам, к 15 ноября все электросетевые и тепловые организации Петербурга получили паспорта готовности. В свою очередь, Ирина Родионова, начальник технического отдела жилищного комитета, рассказала, что подобные документы получили и все дома города. Чиновники добавили, что коммунальные службы учли

прошлогодние ошибки и теперь городскому хозяйству сильные морозы не страшны.

Яркий пример

Упор был сделан на подготовку центральных районов Петербурга. Одним из ярких примеров в этом отношении является Адмиралтейский район, где жилой фонд в наибольшей степени пострадал от снежных заносов прошлой зимы. По словам главы района Натальи Гордеевой, этой зимой коммунальные службы и подрядные организации смогут воспользоваться 50 дополнительными единицами уборочной техники. Кроме этого, значительно расширил-

ся штат дворников, а также решена проблема с кровельщиками. «За счет средств, дополнительно выделенных из городского бюджета, в районе проведен ремонт 800 кровель. Еще по 277 адресам ремонт крыш осуществлен за счет управляющих компаний», – констатировала г-жа Гордеева. По ее словам, по сравнению с 2009 годом значительно улучшилась готовность домов, управляемых ТСЖ, хотя их число за год возросло с 58 до 78. Ирина Родионова уточнила, что на Адмиралтейский район приходится около 12% от городского перечня кровель, требующих ремонта. В целом по городу эти работы, финанси-

рование которых осуществлялось за счет экономии средств госзаказа, завершены на 90%. Этой зимой в Адмиралтейском районе заработает современная снегоплавильная камера, расположенная на Рижском проспекте, 40. Ее проектная мощность рассчитана на 10 тыс. куб. м снега в сутки. Кроме того, на временно неиспользуемых территориях на набережной Обводного канала подготовлены площадки для временного хранения снега на случай заносов.

Оценку поставит зима

«В этом году на 40 процентов сократилось количество де-

фектов на тепловых магистралях», – констатировал Олег Тришкин. Достичь таких блестящих результатов помогли новые технологии. Энергетики полностью отказались от использования при перекладке магистралей «черной» трубы и перешли на коррозионностойкие материалы, срок эксплуатации которых достигает 50-60 лет и значительно сокращает теплопотери. «Кроме этого, мы отказались от методов разрушающего контроля трубопроводов и полностью перешли на неразрушающий контроль», – добавил он. По словам чиновника, в этом году еще в двух районах Петербурга – Центральном и Адмиралтейском – началась полная реконструкция объектов теплоснабжения за счет инвестиций Газпрома. Из 154 изношенных энергообъектов останется 54,

которые будут переделаны в современные блок-модульные котельные. Две трети Адмиралтейского района переключат на источники ТГК-1. «Тепловое снабжение здесь будет осуществляться посредством комбинированной выработки», – поясняет главный энергетик Петербурга. По его словам, в Петроградском районе экономический эффект после такой реконструкции за последние 6 лет достиг 43 млрд рублей. Впрочем, Олег Тришкин не говорит о полном избавлении от разрывов тепловых трасс. «Оборудованию свойственно выходить из строя, тем более, в некоторых местах сетевое хозяйство очень изношено. В этой ситуации нам важно минимизировать количество дефектов и их последствия», – подытожил чиновник.

Общественный совет в центре внимания

Ксения Сидельникова / 12 ноября 2010 года состоялось заседание Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга. ➔



Общественный совет СРО – это открытая система

На повестке дня стояли семь вопросов, которые в полном объеме были раскрыты участниками собрания. В том числе обсуждалось предложение создать Единый третейский суд СРО, рассматривались результаты проведения Совета Национального объединения саморегулируемых организаций в строительстве, изменение и расширение состава Общественного совета и другие.

Первый вице-президент Национального объединения, председатель Общественного совета Александр Вахмистров остановился на итогах заседания Совета Национального объединения строительных СРО, которое состоялось накануне, 11 ноября, в Москве. Он отметил, что участники обсудили поправки в Приказ Минрегиона России № 624, постановление Правительства № 48, Федеральный закон 94-ФЗ о госзакупках, а также случаи коммерциализации и недобросовестности в саморегулировании, вопросы финансирования деятельности структурных подразделений Национального объединения СРО в строительстве. Были подняты также следующие темы: демпинг на торгах, надзор и мониторинг в саморегулировании, случаи неуплаты членских и вступительных взносов. «Все предложения были одобрены, но в полной мере не получили поддержку и развитие. Проект изменений в ФЗ № 94 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» вообще было решено доработать – будет создана рабочая группа, которая за основу возьмет международный опыт. В нынешнем виде проект не готовы рассматривать ни в Государственной Думе, ни в Минрегионразвития, ни в ФАС», – уточнил г-н Вахмистров.

На дальнейшую доработку отправлено и положение о единой системе аттестации кадров. По словам Александра Вахмистрова, документ является базовым и носит рекомендательный характер. Аттестация будет проходить в рамках СРО. «Разработаны определенные стандарты, похожие на ЕГЭ, собираются вводить компьютерную программу проверки знаний. Дальше дело каждой СРО – использовать эти разработки или нет. Я считаю, что этот порядок неплохой, им можно пользоваться, когда он будет доработан», – добавил первый вице-президент Национального объединения СРО в строительстве.

В структуре Национального объединения создан Комитет по строительным материалам, изделиям и конструкциям, также утвержден порядок организации работ по реализации программы стандартизации. «Мы утвердили этот порядок, он хо-

рошо прописан, но как это будет организовываться на практике, еще никто до конца не понимает. Здесь нужны средства из федерального источника и региональных бюджетов, нам необходима актуализация СНиПов и гармонизация с еврокодами. Сам порядок принят, программа существует, я планирую активно заниматься этим вопросом и настроен как можно быстрее осуществить переход на европейскую систему работы», – уточнил г-н Вахмистров.

На заседании Общественного совета был поднят вопрос о роли этого координирующего центра системы саморегулирования. Так, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО, сопредседатель Общественного совета Роман Филимонов подчеркнул, что все желающие могут участвовать в работе Совета – это открытая система, предполагающая взаимодействие всех участников системы саморегулирования: «Мы не закрыты для организаций. На сегодняшний момент мы выбираем тех, кто активно участвует в деятельности СРО, разработке законов. Сейчас состав членов Совета обновлен, их количество доведено до 29 человек, и этого вполне достаточно для плодотворной конструктивной работы». Так, в состав Общественного совета дополнительно выдвинуты Виталий Южилин, депутат Государственной Думы РФ, член Совета Национального объединения саморегулируемых организаций в строительстве, Сергей Петров, депутат Государственной Думы РФ, первый заместитель председателя комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям, член Совета Национального объединения саморегулируемых организаций в строительстве, Евгений Лукьянов, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО.

Также г-н Филимонов объяснил, почему Общественный совет работает при Правительстве города, уточнив, что при этом он не является управляющей государственной структурой для системы саморегулирования, а служит площадкой для работы с органами исполнительной власти. «С точки зрения политической обстановки это правильно и говорит о том, что Общественный совет в едином ключе взаимодействует со СРО», – резюмировал Роман Филимонов.

Г-н Вахмистров поддержал Романа Филимонова и добавил, что при формировании Общественного совета в его состав выдвигались руководители СРО, активисты системы саморегулирования. Кроме того, в Совет войдут главы крупнейших профильных общественных организаций, депутаты Законодательного Собрания СПб, представители Ростехнадзора. «Я согласен, что можно открыть дорогу всем, но не все захотят продуктивно работать, надо еще понимать, что, если нас получится слиш-

ком много, мы будем неработоспособны», – подытожил Александр Вахмистров.

На Общественном совете активно обсуждалось и предложение о создании Единого третейского суда СРО при Союзе строительных объединений и организаций, как нейтральном по отношению к СРО юридическом лице.

Учреждение Единого третейского суда СРО было определено в первом Меморандуме о взаимопонимании и сотрудничестве строительных объединений и организаций по реализации саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20 февраля 2008 года, еще до регистрации первых саморегулируемых организаций.

Алексей Люкшин, юрист, кандидат в судьи от ССОО, рассказал о нюансах работы Третейского суда. Он отметил, что законодательство предусматривает обязательное существование такого суда в каждой СРО, но и не запрещает создание Единого третейского суда, которому действующими саморегулируемыми организациями будут делегированы полномочия разрешать гражданско-правовые споры между юридическими и физическими лицами. Как отметил исполнительный директор ССОО, ответственный секретарь Общественного совета Олег Бритов, более демократичная процедура вряд ли существует, и в то же время система представляется вполне работоспособной. «Сейчас у нас есть список из 15 кандидатов от СРО в третейские судьи. Любая СРО может выбрать из этого реестра тех судей, ко-

торые будут защищать ее интересы в тех или иных вопросах при судебном споре».

На заседании Общественного совета Группа мониторинга саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отчиталась о работе за шесть месяцев. Так, на ноябрь 2010 года в Санкт-Петербурге и Ленобласти зарегистрированы 51 СРО, которые объединяют 19 560 организаций. Из них 24 (13 184) – в сфере строительства; 22 (5667) – проектные; 5 (709) – в сфере инженерных изысканий. 140 млн рублей составляет сумма членских взносов. Компенсационный фонд оценивается в среднем в 5 млрд рублей. Из них около 4 миллионов – в строительных СРО, около 800 тыс. рублей – в проектных СРО, более 100 тыс. рублей – в изыскательских СРО. Система мониторинга позволяет оценить объем рынка саморегулирования в нашем городе и области. По данным исследований, 45% СРО работают в Петербурге, 5% – в Ленобласти, еще у 50% зона покрытия распространяется на всю территорию Российской Федерации, от Калининграда до Владивостока. Как объяснили специалисты Группы мониторинга, еще не проанализирована работа, которая ведется в 19 филиалах СРО, зарегистрированных в других регионах и выдающих допуски, в том числе и в Петербурге, а это более 500 строительных компаний. На заседании было принято решение поддержать работу Группы мониторинга и обеспечить финансирование сбора данных и анализа СРО Санкт-Петербурга и Ленинградской области, включая 19 филиалов действующих в регионе иногородних СРО.

После отчета Группы мониторинга Роман Филимонов выступил с инициативой поддержать работу Фонда по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов, созданном при ССОО. «Я прошу руководителей всех СРО рассмотреть возможность и утвердить на собраниях постоянно действующих коллегиальных органов управления саморегулируемых организаций – Советов СРО – отчисления в размере 2 процентов от суммы ежемесячных членских взносов для передачи их в Фонд. В этом году мы занимаемся решением проблем 30 дольщиков. На сегодняшний момент при помощи Правительства Санкт-Петербурга и Фонда решены проблемы только шести человек, до конца года нам нужно решить проблемы еще 24 человек», – заметил г-н Филимонов.

В завершении заседания Олег Бритов рассказал о создании специализированного сайта Общественного совета. На сайте будет размещена вся информация о деятельности Совета и проводимых мероприятиях. «Эта площадка будет служить для обмена мнениями, получения оперативных и объективных данных, в том числе и данных мониторинга системы саморегулирования. Планируем к новому году всю работу завершить», – резюмировал г-н Бритов.

МНЕНИЕ



Олег Бритов, ответственный секретарь Общественного совета, исполнительный директор ССОО:



– Один из самых значимых итогов заседания Общественного совета тот, что в состав Совета вошли новые лица, единомышленники. Они, безусловно, поддержат проведение в жизнь важных для строительной отрасли решений. Незадолго до заседания Общественного совета состоялось расширенное заседание Координационного совета СРО, на котором путем прямого голосования были избраны кандидаты в члены Совета по следующей квоте: четыре представителя от СРО в области строительства, три от проектировщиков и один представитель от СРО в области изысканий. В результате в обновленный Общественный совет вошли «активисты» саморегулирования: руководители СРО, руководители профильных государственных структур, а также председатели Координационных советов по страхованию, аттестации, консалтингу, сертификации и члены Совета Национального объединения саморегулируемых организаций в области строительства. Таким образом, сегодня Общественный совет является центром системы саморегулирования Санкт-Петербурга и Ленинградской области и может служить образцом для создания аналогичных центров в других федеральных округах Российской Федерации.

ПРОЕКТЫ & ИНВЕСТИЦИИ

СТРОИТЕЛЬСТВО

приложение к Газете Выходит при поддержке



№ 1 ноябрь 2010

«Готовить землю» – задача не из легких

Строители Петербурга в один голос утверждают, что земля под жилищное строительство катастрофически не хватает. Крупные компании приступили к комплексному освоению территорий, а средний бизнес достраивает начатые перед кризисом объекты. Для того чтобы рынок не почувствовал жилищного голода, застройщикам требуются новые территории.

Подготовку документации, необходимой для предоставления земельных участков, на торгах осуществляют специалисты из СПб ГУ «Управление инвестиций». О том, чем занимается данное учреждение совместно с комитетом по строительству, «Строительному Еженедельнику» рассказал первый заместитель председателя комитета по строительству Николай Крутов.

– Среди основных задач ГУ – подготовка документации, необходимой для предоставления земельных участков на торгах, определение имущественно-правового статуса земельных участков и так далее.

– Долгое время в России не было необходимости в подобных услугах, поэтому вам пришлось заниматься совершенно новым делом. Сегодня процесс уже отлажен?

– Главная проблема – родом из советского прошлого, когда вся земля принадлежала государству и градостроительная документация готовилась по иному принципу. Поскольку хозяин у земли один, то и межевания не требова-

лось – строители и архитекторы обходились проектами планировки и застройки. В 2005 году вышел новый градостроительный кодекс, который изменил систему и ввел в обязательном порядке межевание, а земельный кодекс определил процедуру формирования земельных участков. Сегодня участки для торгов формируются регулярно, в достаточно большом количестве. Не могу сказать, что при подготовке пакетов документации не возникает трудностей, но работа идет, и это главное.

– С 2005 года работа по формированию участков претерпела изменения?

– Да, например, сегодня изменен подход к разработке проекта планировки со стороны ГУ НИПЦ Генплана. Градкодекс позволяет в виде самостоятельных документов разрабатывать проект планировки и проект межевания, поэтому принято решение, что по необходимо-

(продолжение
на стр. 12)

29

пакетов подготовлено на торги специалистами Управления инвестиций (стр. 14)





(продолжение. начало на стр. 11)

сти в границах красных линий будут формироваться (вымежевываться) отдельные участки.

– Законодательное собрание Петербурга приняло поправки к закону о предоставлении участков на торгах в собственность. Это как-нибудь повлияет на работу ГУ?

– Процедура подготовки документов для предоставления земельных участков с принятием данного документа вряд ли изменится, так как состав документов, требуемых для предоставления земельных участков с целью строительства, обусловлен нормами Земельного кодекса РФ и не зависит от формы предоставления земельного участка: в аренду либо в собственность.

– А существуют ли сегодня в управлении готовые пакеты, которые можно будет выставить на торги для продажи в собственность?

– Пока полностью готовых пакетов не существует. Закон принят недавно, и сегодня мы определяем свои первоочередные задачи. Я думаю, что среди первых участков для продажи в собственность будут земли, предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, а что касается жилья, то эти лоты и так популярны.

«В ближайшее время можно ожидать перемен к лучшему»

– То есть участки под жилье застройщик будет получать от города в аренду?

– Пока да. Потому что городу придется контролировать сроки строительства и соблюдение законности в отношении «дольщиков».

– А какие законодательные нормы способны облегчить или, наоборот, усложнить работу управления?

– В ближайшее время можно ожидать перемен к лучшему. Например, сегодня ведется большая работа по устранению административных барьеров

при предоставлении земельных участков для строительства жилья и других объектов.

– Какой работы в управлении во время кризиса стало меньше?

– Конечно, кризис повлиял и на работу ГУ. Мы проводили исследования, и оказалось, что количество заявок от инвесторов в период экономического спада существенно сократилось. Кроме того, в связи с временной неготовностью инвесторов вкладывать средства в землю в Фонде имущества есть немало уже подготовленных участков, которые пока не продаются, не востребованы. В основном это касается лотов под офисы и торговлю. Землю под жилье застройщики покупают, хотя и не так активно, как до 2008 года.

– Это значит, что земля дешевеет?

– Естественно. Нам часто приходится проводить переоценку участков согласно существующим реалиям. Ясно, что при нынешнем положении вещей земля – не самый популярный ресурс для инвестиций. Хотя постепенно ситуация выправляется: так, по оценкам крупных застройщиков продажи жилья экономкласса уже пошли вверх.

– У каждого профессионала есть любимые и нелюбимые «детища». У вас так бывает?

– Каждый участок, если так можно выразиться, живет своей жизнью. Например, у нас есть

многоуровневый участок под комплексное освоение в Молодежном. В Генеральном плане на этой территории предусмотрено жилищное строительство, формально же там находится лес. Чтобы провести лесоустроительные работы, необходимы немалые средства, требуются кадастровые работы, земли предварительно нужно исключить из состава лесов и так далее. Мы подготовили документацию для торгов по данному участку, но лесоустроительные работы, находящиеся в ведении другого ведомства, пока стоят на месте. Хотя в принципе земля очень перспективная и привлекла бы внимание инвесторов.

– Скажите, каких еще интересных участков могут ожидать строители в ближайшее время?

– В самое ближайшее время мы отдадим на торги участки под жилье в Колпинском районе. Готов лот в Петродворцовом районе, на улице Шахматова. Это участок под элитную застройку или жилье бизнес-класса. Мне кажется, он особо заинтересует девелоперов. Ведутся работы по подготовке участков для возведения жилья в Юго-Западной Приморской части города, рядом с уже существующими новостройками. Ведется работа по разработке участков на уже застроенных территориях под различные функции.

– В период кризиса многие строители обращались в комитет по строительству за продлением сроков работ. Как определить обоснованность данных просьб?

– Это действительно сложная проблема. В комитете по строительству есть управление, которое проводит мониторинг строительства всех объектов в городе. Мы ведем постоянный диалог с застройщиками. Есть объективные причины задержки строительства, связанные с проблемами монополистов. Без воды, электричества и газа дома существовать не могут, данную причину мы относим к объективным и вынуждены продлять сроки. Другая причина – высокая степень готовности объекта: никому не выгодно останавливать стройку, когда дом готов на 80 процентов. Если же инвестор не справился и степень объекта менее 10 процентов, то мы либо отменяем постановление, либо проводим аукцион по переуступке прав застройки.

– Какие планы ставит перед собой комитет по строительству и Управление инвестиций на ближайшее время?

– Прежде всего, мы намерены подготовить предложение по внесению изменений в законодательство города, с тем чтобы сократить административные барьеры. Мы будем работать совместно с КГА и НИПЦ Генплана, чтобы наряду с формированием земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства своими силами разрабатывать проекты планировки и продавать участки уже обеспеченные планировочной документацией.

торги

МНЕНИЕ



«Сейчас интересы большинства участников рынка замкнуты на жилищном строительстве».

*Инна Попова,
руководитель отдела оценки АРИН*

жилье

Рассматривается вопрос о выделении «Городской Домостроительной компании» участка под строительство многоквартирного дома на Ленинском проспекте, участок 24. Надел площадью 24 211 кв. м станет частью масштабного проекта компании под названием «Южный», часть корпусов в котором должна быть сдана к концу года.

ООО «ПетроКомИнвест» планирует выдать разрешение на условно разрешенный вид использования участка по адресу: улица Лазо, участок 1 (напротив дома 36 по Ириновскому проспекту). Земля площадью 10 415 кв. м находится в зоне ТД1-2, общеделовая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории пригородов. Участок предназначен для возведения многоквартирного жилого дома.

Компании, строящие торговые объекты, занимаются достройкой начатых проектов, у них нет возможности бороться на торгах.

В ожидании покупателя

Правительство Петербурга в пятый раз попытается продать право аренды земельного участка в Красносельском районе для строительства делового центра. Эксперты связывают отсутствие интереса к лоту с нехваткой свободных средств на рынке.

Участок площадью 23 053 кв. м, на котором не оставляет надежды заработать городская казна, расположен в районе современной жилой застройки, с объектами торговой функции, предприятий сферы обслуживания. Он расположен на Ленинском проспекте, участок 1, северо-западнее пересечения с улицей Доблести.

Общая площадь делового центра должна составить 28,2 тыс. кв. м, из них 24,1 тыс. кв. м – арендопригодная. ОДЦ должен быть не выше четырех этажей. Предполагается создание подземной автостоянки на 327 машиномест площадью 8,1 тыс. кв. м.

Последние торги, объявленные в сентябре, не состоялись по причине отсутствия заявок. В результате Смольный подготовил постановление, согласно которому начальный размер арендной платы снижен с 75

млн до 60 млн рублей, размер задатка – с 15 млн до 12 млн рублей.

Эксперты высказывают мнение, что отсутствие интереса связано с нехваткой свободных средств на рынке. По мнению Сергея Федорова, генерального директора Praktis Consulting & Brokerage, многие компании, строящие торговые объекты, занимаются достройкой начатых проектов, у них нет возможности бороться на торгах за данный лот. «Здесь целесообразно строительство торгового центра, – отмечает г-н Федоров, – причем 30 процентов проекта могла бы составить жилая недвижимость».

Согласно ПЗЗ участок относится к землям населенных пунктов и входит ТД 1-2-2 – общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов.

ТЦ для поселка Песочный

Город готовит постановление о проведении открытых торгов на право аренды участка для строительства объекта торговли в Курортном районе. Начальный размер арендной платы – 16 млн рублей.

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» выставит на торги земельный участок в поселке Песочный на Ленинградской улице, участок 2 (юго-западнее дома 83, лит. А, по Ленинградской улице). Площадь участка – 9705 кв. м, прилегающие к нему территории не застроены, в ближайшем окружении – частные малоэтажные жилые дома. По данному адресу должен быть построен коммерческий объект высотой три этажа. Инвестиционные условия устанавливают срок окончания строительства в течение 36 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов. Существуют ограничения КГИОП касательно габаритов зданий – высота должна быть не более 15 м от конька крыши, площадь застройки – не более 700 кв. м. Также запрещается вырубка ландшафтообразующей и средо-

образующей растительности. Размер задатка – 3,2 млн рублей, шаг аукциона составляет 800 тыс. рублей.

справка

По данным ООО «ЦГМ «Перспектива», общая площадь улучшений нового объекта составит 2397 кв. м. Вложения в проект оцениваются в 103,3 млн рублей, на подключение к инженерным сетям потребуется еще 5,7 млн рублей.

Комплексный спорт

Правительство Петербурга намерено снизить рыночную стоимость аренды земельного участка в Приморском районе, предназначенного для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями. Начальный размер арендной платы за земельный участок на улице Оптиков, участок 6, севернее пересечения с Яхтенной улицей, теперь составит 100 млн рублей. В октябре 2008 года стартовая цена составляла 600,7 млн рублей, но торги, объявленные на 10 декабря, не состоялись из-за отсутствия заявок. По новым расчетам, размер задатка составит 50 млн рублей, а шаг аукциона – 5 млн рублей. Арендную плату инвестор должен будет перевести в полном объеме не позднее месяца после подписания протокола торгов. Кроме того, покупатель обязан будет передать городу 1000 кв. м встроенно-пристроенных помещений для размещения медицинского учреждения.

Директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александр Филиппов уверен, что желающих купить участок будет немало, так как уже прошлые торги показали повышенный интерес к этому лоту. Основная причина заключается в удачной локации участка. Приморский район считается одним из самых перспективных с точки зрения развития. По оценкам эксперта, компании-покупателю придется вложить в строительство примерно 50 тыс. рублей за квадратный метр.

Смольный намерен утвердить проект планировки территории площадью 5,46 га у Верхнего Суздальского озера, предусматривающий строительство крытого спортивного комплекса без зрительских трибун.



Территория ограничена Выборгским шоссе, Александровской улицей, береговой линией Верхнего Суздальского озера, границей функциональных зон «Р2» и «1ЖД». Согласно проектной документации, разработанной ООО «Суздальские озера», площадь комплекса составит 3160 кв. м. На соседнем формируемом наделе в 70 кв. м планируется возвести трансформаторную подстанцию. Проект предусматривает также строительство проездов, обслуживающих участки в границах квартала, и открытых автостоянок общего пользования не менее чем на 11 машиномест. По словам экспертов, территория вокруг Суздальских озер – место массового отдыха горожан. Сегодня в прибрежной зоне в различной степени реализации находится несколько малоэтажных комплексов – «Новая Скандинавия», «Лэйк-Хауз», жилые комплексы компании «Аксиома». Со стороны Выборгского шоссе к зоне озер примыкают кварталы многоэтажной жилой застройки. Напомним, что на Верхнем Суздальском озере уже успешно функционирует спортивный комплекс World Class. Характер окружения позволяет говорить о наличии потенциального спроса со стороны жителей района на спортивно-оздоровительные учреждения.

МНЕНИЕ



«По предварительным подсчетам, инвестиции в проект составят 8 миллионов долларов».

Сергей Федоров, генеральный директор компании Praktis CB

Апраксин открывается инвестору

МНЕНИЕ



«Главстрой» оправился от кризиса и финансирование нормализовалось».

Игорь Евтушевский, заместитель генерального директора ОАО «Главстрой» по Петербургу

текст: Оксана Прохорова

Правительство Петербурга подготовило постановление о завершении реконструкции 36 корпуса Апраксина двора. Документ предписывает передачу корпуса в собственность ООО «Главстрой-Санкт-Петербург» в декабре 2013 года.

Такое решение стало возможным после того, как 13-й арбитражный апелляционный суд утвердил трехстороннее мировое соглашение между ООО «Главстрой-Санкт-Петербург», КУГИ Санкт-Петербурга и ООО «Металл Продакшн», входящим в «Охта групп». Дело в том, что ООО «Металл Продакшн», подписавшее с городом инвестиционный договор на реконструкцию корпуса под административно-торговые цели по адресу: Садовая улица, 28-30, корп. 36, не уложилось в сроки, хотя в этом году должен был состояться прием работ на объекте. В постановлении указывается, что инвестиционный договор обя-

зывает ООО «Металл Продакшн» заключить договор соинвестирования с ООО «Главстрой-Санкт-Петербург». Согласно документу, компания «Металл Продакшн» будет управлять зданием до конца 2013 года. За это время «Металл Продакшн» будет выплачено около 100 млн рублей. Это сумма вложений в реконструкцию объекта. По данным аналитической справки комитета по строительству Санкт-Петербурга, в I квартале 2007 года такие виды работ на объекте, как проектирование, земляные работы и фундамент, были завершены на 100%, каркас – на 90%, специальные внутренние и отделочные работы – на 10%.

Постановлением город продлевает сроки реконструкции корпуса 36, после ее окончания «Главстрой-Санкт-Петербург» получит 100% здания в собственность. «Договор с ООО «Металл Продакшн» – это только первая ласточка», – сообщил Игорь Евтушевский, заместитель генерального директора ОАО «Главстрой» по Петербургу, – мы существенно продвинулись в обсуждении условий с большинством инвесторов, которые контролируют примерно 29 тысяч квадратных метров площадей Апраксина двора, и готовимся к подписанию других мировых соглашений». По его словам, ре-

шение всех споров – дело ближайшего будущего, так как «Главстрой» оправился от кризиса и финансирование нормализовалось: в 2010 году оно превысит 7 млрд рублей. Собственники зданий и арендаторы торговых мест расставаться с недвижимостью на Апраксином дворе не спешат. Только в ноябре 2008 года город смог предать «Главстрой» часть помещений, хотя специально для арендаторов Апраксина двора на улице Руставели был построен новый рынок. Туда переехала незначительная часть арендаторов с Апраксина двора. Вопросы с собственниками корпусов до сих пор решаются.

Перечень торгов, подготовленных Управлением инвестиций до конца 2010 года

№ п/п	Вид торгов	ИРН	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь возвод. улучшений, кв.м.	Район	Функциональное назначение объекта	Дата передачи в КУГИ (ФИ)	Дата торгов	Аренда годовая	Аренда за 6 лет (КП) / 3 года (АЗС) / срок проектирования и стр-ва (ПП)	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость 1 кв.м. возводимых улучшений, руб.
1	короткий пакет	551-08	Санкт-Петербург, Горелово, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее дома 2, корпус 1, литера А по Красносельскому шоссе).	4 649	—	Красносельский	объекты зоны "И1"	21.09.09 24.05.10	25.11.09 17.02.10 24.11.10	1 500 000	9 000 000	1 936	—
2	полный пакет	740-05	Санкт-Петербург, шоссе Революции, участок 79 (северо-западнее д.836, литера Б по шоссе Революции)	1 200	500	Красногвардейский	объект коммунально-бытового назначения	20.01.10	17.03.10 28.04.10 26.06.10 24.11.10	—	4 300 000	3 583	8 600
3	полный пакет	1047-01	Санкт-Петербург, Богатырский проспект, участок 1 (восточнее д. 7, корп. 2, лит. А по Богатырскому пр.)	2 861	1 870	Приморский	многоуровневый подземный паркинг	02.12.09	17.02.10 31.03.10 24.11.10	—	2 200 000	769	1 176
4	полный пакет	717-99	Санкт-Петербург, Гражданский проспект, участок 1, (юго-западнее дома 111, литера А по Гражданскому проспекту).	8 136	30 408	Калининский	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными автостоянками	14.06.09 15.09.10	28.10.09 03.03.10 14.04.10 28.04.09 23.06.10 24.11.10	—	32 000 000	2 012	563
5	полный пакет	2014-00	Санкт-Петербург, Костромской проспект, участок 1, (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.)	2 687	7 423	Выборгский	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и стоянкой	14.06.09 15.09.10	28.10.09 03.03.10 14.04.10 28.04.09 23.06.10 24.11.10	—	32 000 000	2 012	563
6	полный пакет	498-98	Санкт-Петербург, Будапештская улица, участок 1, (севернее д. 6, лит.А по Будапештской ул.)	5 080	18 987	Фрунзенский	многоквартирный дом со встроенными помещениями	21.10.09	28.10.09 19.05.10 15.09.10 24.11.10	—	12 000 000	3 009	5 013
7	полный пакет	556-05	Санкт-Петербург, улица Прокофьева, участок 1, (юго-западнее д.4, литера А по ул. Прокофьева)	3 988	2 394	Выборгский	объекты обслуживания автотранспорта	21.10.09	28.10.09 19.05.10 15.09.10 24.11.10	—	12 000 000	3 009	5 013
8	короткий пакет	1181-03 (уч-к)	Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, участок 1 (южнее пересечения с улицей Стойкости)	3 748	12 400	Красносельский	объекты зоны "ЗЖД"	23.07.10 24.09.10	22.12.10	1 800 000	10 800 000	2 882	—
9	полный пакет	1291-01	Санкт-Петербург, ул. Доблести, участок 17 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова).	6 370	3 273	Красносельский	помещение досуга, физкультурно-оздоровительный центр	10.08.10	06.10.2010 08.12.2010	—	14 200 000	2 229	4 339
10	полный пакет	441-06	Санкт-Петербург, Фарфоровская ул., участок 1 (севернее дома 26, литера Д, по Фарфоровской ул.)	2 009	2 820	Невский	полуподземная обвалованная стоянка	10.08.10	06.10.2010 08.12.2010	—	2 200 000	1 095	780
11	полный пакет	441-06	Санкт-Петербург, Фарфоровская ул., участок 1 (севернее дома 14, литера Ж, по Фарфоровской ул.)	1 942	2 796	Невский	полуподземная стоянка, встроенная трансформаторная подстанция	10.08.10	06.10.2010 08.12.2010	—	1 900 000	978	680
12	полный пакет	126-99	Санкт-Петербург, ул. Оптиков, участок 19 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)	6 314	8 800	Приморский	физкультурно-оздоровительный комплекс	10.08.10	06.10.2010 08.12.2010	—	9 500 000	1 505	1 080
13	полный пакет	1307-01	Санкт-Петербург, Домостроительная ул., участок 1 (юго-западнее дома 1, литера Т, по Домостроительной ул.)	2 945	9 065	Выборгский	промышленные предприятия 4-5 классов вредности	10.08.10	06.10.2010 08.12.2010	—	4 500 000	1 528	496
14	короткий пакет	121-08	Санкт-Петербург, улица Бокситогорская, участок 1 (восточнее пересечения с улицей Лагоды).	2 945	—	Красногвардейский	объекты зоны "И1"	13.08.10	24.11.10	400 000	2 400 000	2 013	—
15	короткий пакет	92-03	Санкт-Петербург, Малая Балканская улица, участок 1, (северо-западнее пересечения с Загребским бульваром).	3 063	1 500	Фрунзенский	объекты зоны "ЗЖД"	16.08.10 24.09.10	22.12.10	1 400 000	8 400 000	2 742	5 600
16	полный пакет	2776-01	Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, участок 1 (западнее д. 33, литера А по Выборгскому шоссе).	2 623	2 300	Выборгский	объект общественно-делового назначения	07.09.10	24.11.10	—	8 000 000	3 050	3 478
17	полный пакет	405-05	Санкт-Петербург, Звездная улица, участок 1 (западнее д.91, лит.А по Витебскому пр.)	1 873	350	Московский	объект обслуживания населения (парикмахерская)	15.09.10	24.11.10	—	5 600 000	2 990	16 000
18	полный пакет	1439-02	поселок Металлострой, Садовая улица, участок 1 (севернее дома 17, литера А, в квартале 2А, корпус 28-Б).	10 645	28 467	Колпинский	многоквартирный дом	20.10.10	08.11.10	—	82 600 000	7 760	2 902
19	полный пакет	1439-02	поселок Металлострой, Полевая улица, участок 1 (напротив дома 12, литера А, в квартале 2А, корпус 28).	15 100	32 094	Колпинский	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями	20.10.10	08.11.10	—	78 500 000	5 199	2 446
20	полный пакет	1439-02	поселок Металлострой, Садовая улица, участок 2 (севернее дома 17, литера А, в квартале 2А, корпус 28-А).	10 000	13 675	Колпинский	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями	20.10.10	08.11.10	—	24 700 000	2 470	1 806
21	полный пакет	2381-01	Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., участок 2 (севернее пересечения с ул. Коллонтай)	24 600	81 000	Невский	многоквартирный дом	22.12.10	08.11.10	—	338 000 000	—	—
22	полный пакет	2381-01	Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., участок 2 (северо-западнее пересечения с ул. Коллонтай)	9 000	4 500	Невский	объект бытового обслуживания (включая бани)	22.12.10	—	—	20 800 000	—	—
23	полный пакет	2381-01	Санкт-Петербург, Складская ул., участок 1 (юго-западнее дома 6, лит. Б по Складской ул.)	7 700	3 500	Невский	крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	22.12.10	—	—	7 500 000	—	—
24	полный пакет	2381-01	Санкт-Петербург, Складская ул., участок 1 (юго-западнее дома 6, лит. Б по Складской ул.)	5 000	9 250	Невский	многоэтажный гараж	22.12.10	—	—	8 900 000	—	—
25	полный пакет	2381-01	Санкт-Петербург, ул. Еремеева, участок 5 (северо-восточнее пересечения с Дальневосточным пр.)	6 600	9 250	Невский	многоэтажный гараж	22.12.10	—	—	11 000 000	—	—
26	полный пакет	1975-01	Ленинский проспект, участок 3/1, (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	2 301	3 000	Красносельский	крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	26.10.10	22.12.10	—	6 700 000	—	2 233
27	комплексное освоение	712-07	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, участки 1,2 (от Дамбы до Водосливного канала)	3 769 138	3 500 000	Курортный	комплексное освоение в целях жилищного строительства	19.10.10	24.11.10	—	127 000 000	—	36
28	комплексное освоение	1450-00	Санкт-Петербург, город Петродворец, квартал 24	425 976	316 000	Петродворцовый	комплексное освоение в целях жилищного строительства	19.10.10	—	—	308 000 000	—	975
29	полный пакет	2-02	Санкт-Петербург, проспект Энтузиастов, участок 1, (юго-западнее д. 35, лит. А по пр. Энтузиастов).	5 146	1 306	Красногвардейский	торговый комплекс с подземным паркингом	15.09.10	24.11.10	—	3 500 000	680	2 680
ИТОГО:				4 351 886	4 106 928					5 100 000	1 144 200 000		

Интеллект на страже экономии

Лидия Горборукова / Согласно мировой практике, «интеллектуальные» дома потребляют меньше энергоресурсов и экономят значительные средства на протяжении всей эксплуатации. Однако эксперты сходятся во мнении, что к строительству «умных» зданий российский рынок все еще не готов. ➔

«Зеленые», «умные», «интеллектуальные» и «нулевые» – все это характеристики зданий, призванных экономить энергоресурсы и сократить загрязнения окружающей среды. По словам Владимира Максименко, руководителя Центра автоматизации зданий, в таком доме на 30% снижено потребление электроэнергии и от 35% до 50% – потребление воды и выбросов углекислого газа.

Выгодные технологии

Впервые за рубежом об «умном» здании заговорили в 90-х годах прошлого века, а 2002 году Европа приняла программу энергосбережения, в рамках которой проводится сертификация всех инженерных систем. «Наличие специального знака на оборудовании говорит о том, что оно соответствует нормам энергоэффективности», – поясняет г-н Максименко. По мнению эксперта, в России основной сектор, потребляющий наибольшее количество энергоресурсов, – это жилье. Сегодня нет ни одного зда-

ния без систем водоснабжения, канализации, отопления, электричества. Все эти инженерные сети могут и должны иметь единую систему управления. Только в этом случае дом станет комфортным и безопасным на все 100%. «Без оснащения зданий системами автоматизации следовать вновь принятому закону "Об энергосбережении" невозможно», – уверен руководитель центра автоматизации зданий.

Как отмечают проектировщики, затраты на установку автоматизированных инженерных систем в зданиях могут составить 4-5% от общей стоимости объекта. По словам Виталия Федорова, исполнительного директора компании Intelvision, в «умном» здании площадью 5 тыс. кв. м экономия только на системе освещения составляет около 50

тыс. рублей в месяц, и около 150 тыс. рублей остаются в кармане собственника после оплаты тепла.

В то же время, по оценке Юрия Добровольского, вице-президента СРО «Союз-ЭнергоАудит», если говорить о затратах на энергосбережение и энергоэффективность, то окупаемость масштабного проекта автоматизации может составить от 5 до 10 лет. «А средняя стоимость набора услуг, внедряемая на уровне проектов, соответствующих требованиям закона об энергоэффективности, окупается в течение 2 лет», – отметил он.

Российский вариант

По мнению Льва Каплана, председателя «Союзпестростроя», российский строительный рынок не должен отставать от западного. Он призвал коллег активно переходить к использованию технологий XXI века. Конкурентоспособным современный дом делают приборы видеонаблюдения, домофоны, охранно-пожарные сигнализации, системы вентилирования, телефонии и т. д. При этом эксперт признает, что автоматизация жилых и общественных зданий в России идет отнюдь не семимильными шагами. «Как показывает опыт, такие новшества ведут к удорожанию проектов, хоть проектировщики и обещают экономии в процессе эксплуатации зданий», – отметил г-н Каплан. По его мнению, изменить ситуацию в этой сфере может либо государство посредством законов, либо потребитель, предъявляя соответствующие требования к застройщикам.

Сегодня СНиП не являются обязательными, а из 230 первоначально планировавшихся к введению в ранг законодательных актов технических регламентов принят только один. «Функцию технического регулирования должны были взять на себя СРО, но очевидно, что они пока с ней не справляются», – констатировал глава «Союзпестростроя».

«Если бы застройщиков обязали внедрять системы автоматизации посредством закона, они бы вносились в проект и контролировались на стадии экспертизы, а также при сдаче дома в эксплуатацию. В этом ключе пока говорить о развитии "интеллектуального" строительства невозможно», – констатировал г-н Каплан.

В то же время, по словам исполнительного директора компании Intelvision Виталия Федорова, российские здания не проектируются по полному циклу автоматизации, так как большинство инженеринговых услуг в этой сфере на рынке предлагается по отдельности. «Одни специализируются на вентиляции и кондиционировании, другие на энергопотреблении, третьи – на системах безопасности. Десяти подрядчикам, работающим на одной стройплощадке, трудно соблюсти баланс интересов. Тем более, очень мало менеджеров, которые способны донести до инвесторов полную концепцию всей идеи интеллектуального здания», – заключил он.

Лев Каплан заметил, что катализатором развития автоматизации выступит конкуренция: «Кризис сделал потенциального покупателя более капризным и разборчивым, он теперь чаще интересуется технологической начинкой. В условиях жесткой борьбы за покупателя строители понемногу начинают откликаться на этот запрос».

КСТАТИ

➔ В Советском союзе у инженеров была расхожая байка: «Отопительную систему как ни соорудишь, она будет работать, а автоматизацию делай не делай, она все равно работать не будет».



Виталий Федоров: «Очень мало менеджеров, которые способны донести до инвесторов полную концепцию всей идеи интеллектуального здания»

особое мнение

Сергей Шатуновский, генеральный директор компании «Ленстройжилсервис»:

– Когда какая-либо организация задумывается о том, чтобы построить так называемое «интеллектуальное здание», необходимо прежде всего понимать его концепцию. Действительно, она не ограничивается исключительно автоматизацией, а предполагает представление о том, как и в каких режимах работают все системы здания и каким образом осуществляется контроль за этими процессами. То есть важно обеспечить не только саму автоматизацию, но и диспетчеризацию здания в удобном для контроля, анализа и управления виде. На мой взгляд, только

в этом случае можно гибко и эффективно изменять алгоритмы работы автоматики инженерных систем. Дополнительный эффект вносит использование в автоматическом режиме информации, которая поступает от систем безопасности и контроля доступа, в том числе данных о количестве и местах концентрации людей в здании в течение суток. В России уже есть примеры строительства интеллектуальных зданий, но практика полной автоматизации пока очень ограничена, и тому есть ряд причин. Во-первых, сама тема представляется достаточно сложной, а для

большинства инженерных компаний – вообще неприступной и закрытой. На сегодняшний момент в нашей стране насчитывается очень мало специалистов, которые способны охватить всю суть «интеллектуального здания» и грамотно донести ее до инвестора уже на этапе бюджетирования проекта. Во-вторых, стоимость энергоресурсов в России сравнительно низкая относительно других стран, в связи с чем эффект от интеллектуализации здания окупается более продолжительное время. В связи с этим многие инвесторы не хотят вкладываться в столь долгосроч-

ные (5, 7, 10 лет) проекты, не будучи уверенными, что эти затраты окупятся и затем будут приносить стабильную гарантированную прибыль. В-третьих, нужно понимать, что в России нет хорошо развитого рынка продажи недавно построенных зданий. Соответственно, непонятны механизмы оценки интеллектуальных зданий в сравнении с традиционными. Несмотря на это, наша компания уже сегодня применяет современные технологии и проектирует автоматику инженерных систем таким образом, чтобы в дальнейшем можно было легко нара-

щивать «интеллект» здания и объединять все инженерные системы в единый комплекс. Что касается так называемых «зеленых» зданий, то я считаю, что в России это явление пока вообще не более чем научная фантастика и удел мечтателей. На мой взгляд, масштабное строительство подобных

зданий пока невозможно в силу разных причин. «Зеленое» здание начинается с архитектуры, использования альтернативных источников энергии и глубокой степени использования вторичной энергии. Такое здание в России, особенно в средней полосе и севернее, будет окупаться столетиями.



Бесправный малый бизнес

Сегодня в строительной среде принято говорить о выходе из кризиса. Подсчитав потери, девелоперы, застройщики, подрядчики и производители строительных материалов устремляют взгляд в будущее, размышляют о реалиях, надеются на лучшее. ➔

«Строительный Еженедельник» открывает новую рубрику, где специалисты отрасли могут высказать свои взгляды, иногда отличные от общепринятых. Первыми гостями рубрики «Точка зрения» стали представители СРО НП «Содружество Строителей» Сергей Жаков – генеральный директор, Лариса Еремина – председатель Совета партнерства и Сергей Стройной – директор по развитию.



Лариса Еремина: «Мне кажется, что самое сложное для среднего и малого бизнеса – это отсутствие стабильности»

– Малый и средний бизнес более всего испытали на себе тяготы кризиса. Большинство членов вашего СРО – малые и средние компании. Каково сегодня положение вещей на рынке? За счет чего выживать бизнесу?

Сергей Жаков:

– Уже не раз говорили об ущемлении малого и среднего бизнеса. Институт саморегулирования, на который мы возлагали надежды, к сожалению, так и не смог переломить ситуацию. Сразу хочу оговориться, изначально саморегулирование было очень хорошей идеей. Другое дело, как оно воплощается в жизнь, – сегодня во главе национального объединения стоят те же люди, что и на министерских постах пару лет назад.

Лариса Еремина:

– Я бы даже сказала – у них, наоборот, слишком много целей и задач, решить которые скопом невозможно.

Сергей Стройной:

– Важнейшей задачей является сохранение условий развития малого и среднего бизнеса, прежде всего за счет обеспечения доступа к кредитным ресурсам, снижения административного давления и расширения рынков сбыта продукции.

– Это звучит как-то размыто. Давайте уточним, в чем ущемляются интересы среднего и малого бизнеса?

Сергей Жаков:

– Давайте возьмем, к примеру, торги, которые проводятся на уровне комитетов.

С начала года чиновники уверяли нас, что фирмы, которые не являются членами СРО, не смогут участвовать в тендерах. На практике дела обстоят иначе. Многие наши члены вступали в СРО и платили довольно значительные для них средства в компенсационный фонд для того, чтобы обеспечить своих работников заказами. Но их свидетельства сегодня не востребованы на рынке. Как же им обидно видеть, что тендеры выигрывают те, кто не состоит в СРО, а значит и не имеет права заниматься строительством.

Лариса Еремина:

– Это не голословные утверждения, это мнения членов нашей СРО, подкрепленные фактами. К тому же, у меня собственная строительная фирма, с которой мы не раз пытались участвовать в госзаказе. По моим подсчетам, это не самое выгодное предприятие: нужно заплатить деньги за участие в конкурсе, заплатить обязательное обеспечение, а потом в процессе строительства компания получает небольшую сумму на материалы, а вот работу своих сотрудников приходится оплачивать самостоятельно, до момента окончательного расчета. Условия, мягко говоря, невыгодные. Приходится рассчитывать все до копейки, а если форс-мажор или изменение сроков, то вообще можно оказаться в убытке...

– Вы говорите о том, что участие в торгах невыгодно, но есть и компании, удовлетворенные участием в тендерах.

Лариса Еремина:

– Возможно, крупные компании, которые берутся за строительство больших объектов, чувствуют себя лучше. Но я говорю сейчас о малом и среднем бизнесе. Для этой категории государственный заказ всегда был если не убыточным, то мало-прибыльным. Однако ради выживания приходится соглашаться на любые условия, лишь бы обеспечить работой сотрудников. Нужно все время побеждать в тендерах, чтобы каскадом один за счет другого перекрывать затраты. Но далеко не все фирмы получают сегодня госзаказ, казалось бы, чиновники должны выбирать лучших из лучших, но... Посмотрите на «черные списки» подрядчиков, и вы увидите, что фирмы, внесенные в них, осваивают государственные средства снова и снова. Из-за непрофессионалов страдает и качество проводимых работ.

Сергей Жаков:

– Что касается качества, то я бы еще добавил. Схема нынешних торгов такова, что выигрывает фирма, предложившая наименьшую сумму. А поскольку государство изначально предлагает оптимальную сумму, то получается, что многие работы производятся за 50-60 процентов от стоимости, но вы сами понимаете, что это невозможно. От это-

го страдает качество, конечный потребитель и сама система торгов. Институт саморегулирования был призван защитить наш рынок от недобросовестных компаний, но если организаторы не всегда интересуются допусками компаний, то, значит, система, как она была задумана, сегодня не работает.

– В ближайшее время торги перейдут на электронные площадки. Как вы считаете, это изменит ситуацию?

Сергей Жаков:

– Мне кажется, мы не готовы к такому переходу, потому что большинство строителей не владеют информацией. Хотя сейчас разработаны специальные методики обучения для специалистов.

Лариса Еремина:

– Наше некоммерческое партнерство готовится к переходу на электронные торги. Так, городское правительство организовало специальные курсы. Мы направили на них двух своих представителей, которые впоследствии будут оказывать помощь строительным компаниям – членам СРО.

Сергей Стройной:

– Эти аукционы на данный момент остаются самым эффективным способом размещения заказов для государственных нужд и противодействия коррупции. Госзаказчики лишены возможности хоть как-то влиять на участников до определения победителя. Поставщики не знают друг друга, а значит, исключен и сговор. Но все равно главным критерием остается наименьшая сумма контракта.

– С какими еще сложностями придется столкнуться малому бизнесу в ближайшем будущем?

Лариса Еремина:

– Мне кажется, что самое сложное для среднего и малого бизнеса – это отсутствие стабильности. Наша деятельность сегодня – это череда взлетов и падений. Маленькие компании находятся в подвешенном состоянии: появятся ли новые объекты, заплатят ли заказчики, – поэтому не могут планировать, что будет завтра.



Сергей Жаков: «Изначально саморегулирование было очень хорошей идеей. Другое дело, как оно воплощается в жизнь»



Сергей Стройной: «Хотелось бы, чтобы по принципам саморегулирования жили не только строительные компании»

Сергей Жаков:

– С нового года малый бизнес переходит с упрощенного налога (6 процентов) на 18-процентный налог. Для многих компаний это будет серьезный удар.

– Неужели система саморегулирования ничего не может изменить?

Сергей Жаков:

– НОСТРОЙ пытается оставить за собой позиции лидера. В настоящее время СРО учитывается при принятии окончательных решений на Совете НОСТРОЯ: так, объединение имеет возможность самостоятельно проводить аттестации, а письма НОСТРОЯ носят чисто рекомендательный характер. Хотелось бы высказать мнение по количественному составу. Как функционируют СРО, в составе которых более 500 членов? Как можно осуществить качественный контроль за каждой организацией, если в году около 260 рабочих дней – даже по одному дню не получается, не говоря уже о контроле и оказании помощи при объезде их объектов.

Лариса Еремина:

– В свое время на одном из совещаний по поводу перехода на саморегулирование мне сказали, что главная беда лицензирующих организаций была в том, что они выдавали документы компаниям, о которых ничего не знали. В саморегулировании, напротив, все друг друга знают, поэтому могут ручаться за ту или иную фирму. Именно поэтому в СРО должно быть не более 200 организаций. Мы считаем, что саморегулирование не карательный орган, его члены должны не контролировать друг друга, а помогать друг другу.

– А как быть маленьким фирмам, работающим на подрядах? Многие из них не могут вступить в СРО.

Сергей Стройной:

– Мы работаем и в этом направлении. Наша СРО совместно с Жилкомсоюзом, учредителями которого являются ГУЖА Санкт-Петербурга, создали Ассоциацию организаций строительного, жилищного и коммунального комплекса. Эта ассоциация проводит сертификацию организаций малого бизнеса, которые выполняют строительные работы, не вошедшие в перечень Минрегиона. Это международная практика, аналогичная ISO 9001-2008, которая способствует получению подрядов на строительные работы в сфере ЖКХ.

Пулевая стрельба

13 ноября в стрелковом тире стадиона «Динамо» состоялись соревнования по пулевой стрельбе в рамках Спартакиады «За труд и долголетие» сезона 2010-2011 годов. Союз строительных объединений и организаций, уже не в первый раз организовывающий спортивные соревнования среди работников строительных организаций Санкт-Петербурга, продолжает хорошую традицию.

Мероприятие выделило самых метких и гладнокровных спортсменов строительной сферы. Так, проявленная ловкость и сноровка обеспечила победу и звание чемпиона команде ООО «Строительная компания «Ленстройэнерго» во главе с генеральным директором Александром Шульгой. Титул вице-чемпиона со-

ревнований заслужила команда ЗАО «УНР-47», возглавляемая генеральным директором Геннадием Беликом. Бронза досталась сборной СРО НП «Балтийский строительный комплекс» (президент Владимир Чмырев). Специального приза были удостоены проявившие волю к победе спортсмены ЗАО «СМУ 303» (генеральный директор Виктор Мусихин). Достоинно боролись с победителями команды газеты «Строительный Еженедельник» (генеральный директор Дмитрий Боголюбов), ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор Алексей Лелин), Союза строительных объединений и организаций (исполнительный директор Олег Бритов). Отдельно хотелось бы отметить старшего менеджера ООО «СК «Ленстройэнерго» Николая Мосолова, ставшего абсо-

лютным чемпионом. Принадлежность к прекрасному полу не помешала Елене Сухановой, бухгалтеру ООО «СК «Ленстройэнерго», стать чемпионкой среди женщин в таком непросто виде спорта, как стрельба. Татьяна Конлинка, старший менеджер ЗАО «Ленстройтрест», заслуженно получила приз зрительских симпатий по решению всех собравшихся мужчин, многих из которых в показателях по стрельбе она элегантно обошла.

Следующее соревнование Спартакиады состоится 27 ноября, когда в бильярдном клубе «Восточный» (пр. Обуховской Обороны, 119Б) пройдет чемпионат по русскому бильярду. Справки по участию в Спартакиаде по тел.: 8-921-754-80-75, старший менеджер ССО по спорту Борис Жуков.



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

2

декабря

17⁰⁰ – 21⁰⁰

театр «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»,
ст. м. «ГОРЬКОВСКАЯ»

**ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ -
БЕСПЛАТНЫЕ**

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- **Какие есть риски при покупке жилья**
- **Как выгодно инвестировать в недвижимость**
- **Как получить ипотечный кредит на покупку жилья**

Организатор **БН** БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области приглашает принять участие в конкурсе риэлторские, ипотечные компании, банки, а также компании, оказывающие услуги в области информационного обеспечения рынка недвижимости.

XVI МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЕЖЕГОДНЫЙ ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНКУРС В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ “КАИССА - 2010”



АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ
Санкт-Петербурга и Ленинградской области



WWW.ARSPB.RU

Генеральный спонсор: **DeltaCredit**
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК. №1.

Спонсор: **gdeetotdom.ru**

Спонсоры номинаций: **Александр**, **ЮРИНФОРМЦЕНТР**, **КОЛВЭЙ**, **ПРОГАЛЬ**

Информационные спонсоры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **ОСН**, **Realestate**, **БКН.РУ**, **ТАС**, **МНП & ДОМ**, **ОБОЗРЕНИЕ**, **theproperty**, **интернет**, **СтройМирет**, **Restate**

Генеральный информационный спонсор: **Из рук в руки**

Генеральный интернет-партнер: **SDN.RU**




СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

9 декабря

VIII Съезд строителей

Начало в 17:00

Начало регистрации делегатов Съезда в 16:00

На Съезд приглашены: Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко, представители Правительства города, почетные гости, руководители ведущих строительных объединений и организаций

Место проведения: Выставочный комплекс «Ленэкспо», 7 павильон, зал 7.1
СПб, Большой проспект В.О., 103

Количество приглашений ограничено

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию Союза строительных объединений и организаций по тел.: (812) 570-30-63, 312-64-72, 571-31-12
www.stroysoyuz.ru e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

При поддержке



ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!



Генеральный партнер



МЕЖДУНАРОДНАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ
ГРАНА

Генеральный информационный партнер



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Информационные партнеры



Генеральный интернет-партнер



Ктостроит! ру
Единый строительный портал Северо-Запада

«Строительный Еженедельник» продолжает публиковать ответы экспертов на вопросы читателей

вопрос

➔ С какими трудностями правового характера, возможно, придется столкнуться строителям при реализации программы многоэтажных гаражей? Решится ли вопрос нехватки парковочных мест за счет строительства паркингов на деньги инвесторов?



Пугачева Надежда Юрьевна, генеральный директор группы компаний «Консалтум»

Проблема нехватки парковочных мест существует в Петербурге давно. Поэтому концеп-

ция создания и развития сети многоэтажных гаражей в Санкт-Петербурге за счет средств инвесторов призвана коренным образом разрешить сложившуюся ситуацию. По прогнозам экономистов, возникнет проблема цен на парковочные места. Считаю, что сейчас, в самом начале реализации данной концепции, правительство города должно предпринять все необходимые меры для создания максимально благоприятных условий для инвесторов с целью удешевления затрат на строительство и, соответственно, удешевления стоимости парковочных мест. Основная проблема, которая могла бы возникнуть при строительстве многоэтажных гаражей, – это выбор и согласование земельного участка под застройку. Однако профильные комитеты и администрации районов решают вопросы выбора и согласования земельных участков самостоятельно. Также правовые препятствия (например, судеб-

ные споры) могут возникнуть, если территория, выделенная под строительство современного многоэтажного паркинга, находится на землях гаражно-строительного кооператива на правах срочной аренды.

вопрос

➔ Подскажите, при каких условиях можно учесть сумму прощенного безнадежного долга в составе внереализационных расходов?



Инта Мельницина, бухгалтер-эксперт консалтинговой группы «О.С.В.»

По мнению чиновников, налогоплательщик обязан учесть

сумму прощенного долга «за свой счет» (Письмо Минфина России от 12.07.2006 № 03-03-04/1/579), так как прощенный долг не является экономически оправданными затратами (ст. 252 НК РФ). Наличие коммерческого интереса кредитора при прощении части долга может свидетельствовать об отсутствии намерений освободить должника от обязанности по уплате долга в качестве дара (ст. 575 ГК РФ). Об отсутствии намерения кредитора одарить должника может свидетельствовать взаимосвязь между прощением долга и получением кредитором имущественной выгоды по какому-либо обязательству между теми же лицами. Часто бывает, что вместе с частью долга кредитор отказывается от своих требований и в отношении неустойки (пеней) или процентов за пользование чужими средствами при условии выплаты части долга в короткие сроки. Дата и основания учета налогоплательщиком доходов в виде пеней и неустойки связаны с признанием соответствующих сумм должником либо со вступлением в законную силу решения суда (п. 3 ст. 250, пп. 4 п. 4 ст. 271 НК РФ). Таким образом, кредитор не должен отражать указанные суммы в составе внереа-

лизационных доходов только на основании условий о неустойке в договоре. Следовательно, у кредитора не возникает обязанности по учету прощенной суммы в виде неустойки и пеней в целях налогообложения ни в доходах, ни в расходах. Этот же порядок справедлив и для целей бухгалтерского учета (п. 16 ПБУ 9/99).

вопрос

➔ В отношении организации-должника заведено исполнительное производство, однако во время исполнительного производства должник без ведома судебного пристава продал все свое имущество. Какую ответственность будет нести должник в этом случае?



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

Формально законодательство не запрещает должнику продавать свое имущество, которое не находится под арестом. Именно во избежание такой ситуации и следует ходатайствовать о принятии мер обеспечения иска – том же аресте. Если имущество продано, следует обращать взыскание на денежные средства, которые получены от реализации, хотя, как правило, это совсем незначительные суммы. Можно подать заявление о признании должника банкротом. В этой ситуации появляется возможность оспорить такие сделки. Так, статьей 61.2 закона «О несостоятельности (банкротстве)» сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

анонс

Каким будет рынок недвижимости Петербурга?

16 декабря 2010 года, в рамках Ежегодного Рождественского саммита, представители власти, девелоперы, банкиры и эксперты строительного сектора Санкт-Петербурга подведут итоги во всех сегментах рынка недвижимости города и обсудят ключевые тенденции развития отрасли в 2011–2012 годах. В рамках дискуссии профессионалы рынка оценят из-

менения, произошедшие за год, в свете инициатив правительства города в деле снижения административных барьеров в инвестиционно-строительной сфере, возможности по оптимизации бизнес-моделей в изменившихся экономических условиях, а также новый механизм запуска жилищных строек, который будет предусмотрен в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы. Девелоперы расскажут о проблемах, возникающих в процессе согласования использования современ-

ных (более экономных и привлекательных с рыночной точки зрения) технологий, а инвесторы поделятся планами по освоению крупных территорий и оценят действия городских властей по их транспортному и инфраструктурному обеспечению. В этом году Рождественские саммиты пройдут в Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Екатеринбурге, Краснодаре и Омске. Мероприятие проводит Гильдия управляющих и девелоперов. Подробная информация – www.proestate.ru.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Вильчур
и партнеры

Юридические и финансовые услуги для строительных организаций

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

www.vilchur.ru

РЕКЛАМА

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 СЕ». Мы обязательно ответим.

СПРО НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА»

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

Вступайте в ряды «Строителей Петербурга»!

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

- строительству,
- реконструкции,
- капитальному ремонту,

на объектах, включая особо опасные и технически сложные, и 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

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

РЕКЛАМА

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

16 декабря 2010 года проводят семинар-совещание для руководителей строительных и проектных организаций, на котором планируется подвести итоги работы Службы за 2010 год и рассказать об изменениях в структуре и работе ведомства.

Среди вопросов, предлагаемых к обсуждению:

- Государственная экспертиза: результаты перехода на электронный вид услуг;
- Выдача разрешений: основные ошибки при оформлении документации.

Прием заявок ведется по телефонам: (812) 324-99-97, 496-52-15, 496-52-16.
Контактные лица: Елена Соосаар

РЕКЛАМА

«Меткон» продолжает воевать за Таллинское шоссе

Александр Немцов / Скандал вокруг участка на Таллинском шоссе, 151, переданного компании «Донк» и фактически занимаемого гостиницей фирмы «Меткон», получил свое продолжение. «Меткон» одержал победу в Федеральном арбитражном суде Северо-Западного округа, где оспаривал решение Смольного передать участок «Донку». ➔

Это решение не повлияет на результат другого дела, связанного с конфликтом: по решению суда «Меткон» уже выселен с участка. В ближайшие дни судебные приставы могут начать сносить отель.

Отель на Таллинском шоссе компания «Меткон» построила еще в 2002 году. Впрочем, Смольный не предоставлял фирме разрешений на его возведение, отсутствовало и постановление о проектировании и строительстве. Хотя землю компания арендовала с 1998 года.

Как утверждает руководство «Меткона», несколько раз компания обращалась в городскую администрацию с просьбой предоставить участок под строительство отеля. В 2001 году заявку подали на рассмотрение инвестиционно-тендерной комиссии. Однако пока в «Метконе» собирали нужные докумен-

ты, ИТК благополучно прекратило свое существование в качестве органа, публично распределяющего городские земельные ресурсы.

В 2006 году компания вновь попыталась получить участок «целевой», для чего обратилась в комитет по строительству и параллельно начала оформлять документацию для получения участка под изыскательские работы.

Однако в августе прошлого года участок площадью 22,3 тыс. кв. м, в составе которого и располагается гостиница «Меткона», передали под изыскательские работы ООО «Донк».

«Меткон» пожаловался в антимонопольную службу. Та усмотрела в действиях петербургской Администрации нарушения закона о конкуренции. После чего антимонопольщики предписали выставить спор-

ный надел на торги. Однако Смольный оспорил это решение в арбитражном суде и выиграл дело. Кроме того, комитет по управлению городским имуществом добился выселения «Меткона» с земельного участка.

Впрочем, «Меткон» подал иск о признании недействительным постановления правительства о выделении участка «Донку». В первой и апелляционной инстанции дела были проиграны, однако на прошлой неделе кассационный суд пошел навстречу «Меткону» – дело решили отправить на новое рассмотрение.

Тем временем решение о выселении «Меткона» уже вступило в силу. В компании говорят, что к ним уже приходили судебные приставы, однако пока отель не снесли. Возможно, что это произойдет в ближайшие несколько недель.

ЗАКОН

➔ Фракция Законодательного собрания Санкт-Петербурга «Справедливая Россия» внесла проект Закона «О внесении изменения в Закон СПб «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции». Проект дополняет текст закона нормой, согласно которой в случае, если на земельном участке, предоставляемом на инвестиционных условиях, находятся гаражи, собственниками которых являются третьи лица, их владельцам должна предоставляться компенсация в размере рыночной стоимости построек. Сейчас в городе 533 коллективные автостоянки, которые насчитывают более 253 тыс. гаражей. Но из-за отсутствия в законе четко прописанного размера компенсации в обществе происходят конфликты. Поэтому справедливороссы предлагают: если на земельном участке, предоставляемом на инвестиционных условиях, находятся гаражи, принадлежащие третьим лицам, инвестор обязан собственникам этих строений выплатить денежные компенсации «в размере их рыночной стоимости, определяемой федеральным законом "Об оценочной деятельности"».

Серия практических пособий и изданий для сметчиков-строителей
"Новая сметно-нормативная база ценообразования в строительстве"

Справочник инженера-сметчика
СМЕТНЫЕ НОРМЫ И РАСЦЕНКИ
НА НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Под редакцией П.В. Горячкина и А.И. Штоколова
Часть 4
Стоимость справочника — 3700 руб. (в т.ч. НДС)

Предлагаемая 4 часть Справочника является продолжением справочников, выпущенных в 2004, 2006 и 2009 годах.

Справочник включает дополнительные Элементные сметные нормы (ЭСН) и Единичные расценки (ЕР) в базисном уровне цен 2000 года на работы с применением новых технологий, оборудования, машин и механизмов, материалов, изделий и конструкций, в том числе импортного производства.

ЭСН и ЕР, включенные в данный справочник, могут применяться организациями-заказчиками и подрядчиками независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, и предназначены для определения сметной стоимости строительства ресурсным и базисно-индексным методами, а также для расчетов за выполненные строительные, ремонтно-строительные и монтажные работы.

Нормы и расценки содержат вводные указания с рекомендациями по технологии производства работ. В необходимых случаях приведены таблицы, чертежи, рисунки. В техническую часть включены также необходимые поправочные коэффициенты: на условия производства работ, на изменения конструктивных решений. ЭСН представлены в виде таблиц по форме ГЭСН-2001 и содержат подробный состав работ по норме и ресурсные показатели с выделением основных материалов. К Единичным расценкам дается приложение, включающее в себя сметные цены на материалы и стоимость эксплуатации машин и механизмов.

СООЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел./факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru
Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

3 ДЕКАБРЯ
СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ !

Для участия в мероприятии приглашены представители Правительства и Законодательного собрания области.

с 29-3 декабря состоится выставка
«Современные строительные материалы и нанотехнологии»
тел.: (812) 333-18-81 (82)

Место проведения: здание Правительства Ленинградской области,
Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 67, ауд. 501
По всем вопросам обращайтесь в дирекцию «ЛенОблСоюзСтрой»
Тел.: (812) 333-18-82, www.loss.org.ru

ПРИ СОДЕЙСТВИИ:

ПРОЕКТИРОВЩИКИ СЕВЕРО-ЗАПАДА
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР МЕРОПРИЯТИЯ:
КИРИШСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ

СПОНСОР МЕРОПРИЯТИЯ:
ТРЕСТ №68

Генеральные деловые партнеры: ИНТЕРСТРОЙЭКСПО, BalticBuild
Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Информационные партнеры: ЭКОНОМИКА И ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ДОРОГИ, ОЦН
Деловой партнер: АРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

20 лет в заботе о строительной отрасли

22-25 ноября 2010 года Российский Союз строителей отмечает 20-летие своего образования. ➔

Российский Союз строителей как общественная организация был образован на Учредительном съезде в Москве 23 ноября 1990 года и зарегистрирован Министерством юстиции РФ 14 марта 1991 года. Он был создан в самое сложное время как для страны в целом, так и для строительного комплекса в особенности. Переход от командно-административной системы к рыночной экономике вызвал необходимость перестройки как источников инвестиций, так и организационных форм управления строительными организациями. Строительство в начале 90-х годов прошлого столетия попало в сферу обязательной приватизации, в результате которой появились акционерные общества, произошло резкое разукрупнение строительных трестов, ликвидированы строительные министерства и ведомства. Были прекращены бюджетные источники финансирования, особенно в жилищном строительстве.

Именно в этот, 1990-й, год несколько строительных компаний, в основном – бывшие

строительные министерства и главки, и создали Российский Союз строителей, который возглавил видный строитель Виктор Никитич Забелин, который и поныне является почетным президентом Союза. На VIII съезде строителей, прошедшем 21 апреля 2009 года, по предложению петербургской делегации новым президентом Союза был единогласно избран Владимир Анатольевич Яковлев.

Российский Союз строителей проделал огромную работу по консолидации строительного комплекса страны и ныне объединяет территориальные союзы практически всех регионов Российской Федерации. Союз действительно стал массовой организацией, объединяющей работодателей строительного комплекса. Он признан Правительством РФ как партнер, как выразитель интересов строительного бизнеса.

Союз защищает интересы работодателей, занятых в инвестиционном процессе, в государственных и хозяйственных органах страны, других общественных объединени-

ях, а также в представительных органах законодательной и исполнительной властей.

Союз охватывает практически все подотрасли строительного комплекса. В него входят крупнейшие акционерные общества, строительные компании и промышленные предприятия, институты и другие научные учреждения. В нем представлены строители АПК и военные строители. Всего в Российском Союзе более 35 тыс. организаций практически из всех республик, краев и областей Российской Федерации. В настоящее время в своей организационной основе и финансовой поддержке Союз базируется на организациях – территориальных и региональных союзах строителей.

Территориальным органом Российского Союза строителей в Северо-Западном регионе с 1995 года является Санкт-Петербургский Союз строительных компаний, директор которого Л.М. Каплан вошел в Правление и Совет РСС и уже 15 лет является одним из самых активных его членов.

План мероприятий Юбилейной недели празднования 20-летия РСС

В рамках Недели юбилейных заседаний празднования 20-летия Российского Союза строителей состоятся:

- 22 ноября – Торжественное заседание Совета РСС, посвященное 20-летию Российского Союза строителей;
- 23 ноября в рамках празднования 20-летнего юбилея Российского Союза строителей состоится одно из наиболее значимых мероприятий в сфере строительства – ежегодный форум «Стратегия развития строительства в России»;
- 24 ноября состоится церемония закладки «Звезды РСС» на Аллее славы;
- 25 ноября в здании правительства Москвы с завершающим празднованием 20-летнего юбилея РСС в Кремле состоится крупнейшее мероприятие строительной индустрии России – VI Ежегодная всероссийская строительная ассамблея.

Уважаемый Владимир Анатольевич!

От имени всех компаний – членов Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» и от себя лично сердечно поздравляем Российский Союз строителей со славной годовщиной – 20-летним юбилеем Союза и желаем ему дальнейших успехов на благо нашей родины.

С удовольствием примем участие в праздничных мероприятиях и особенно – в ежегодном форуме «Стратегия развития строительства в России», имеющем огромное значение для развития строительной отрасли нашей страны. Российский Союз строителей является инициатором введения саморегулирования в строительном комплексе, активно сотрудничает с национальными объединениями строителей, проектировщиков и изыскателей, участвует в выработке стратегии развития отрасли на основе ее модернизации.

Желаем Вам лично, всем сотрудникам РСС и его территориальным членам мудрых законов, инициативных работников, грамотных специалистов и процветания инвестиционно-строительного комплекса нашей страны.



Член Правления и Совета РСС, руководитель Территориального органа Российского Союза строителей в Северо-Западном регионе, вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л.М. Каплан

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



www.cds.spb.ru

ЦС ЦДС
ГРУППА КОМПАНИЙ

КВАРТИРЫ
ОТ 1,6 млн.
руб.

320 12 00

квартиры в строящихся домах

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и оплаты взносов