



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

Финансы

В ушедшем году рынок лизинга строительной техники начал оживать. Некоторые компании увеличили объемы сделок в этом сегменте в два-три раза.

Строители возвращаются к лизингу, стр. 7



События

Победителем конкурса на строительство и эксплуатацию мусороперерабатывающего завода в Янино стал консорциум в составе греческих компаний Helector S.A. и Aktor S.A. Инвестиции в строительство оцениваются в 300 млн EUR.

Мусоропереработка по-гречески, стр. 2



Жилье, стр. 6 • Персонал, стр. 14-15



Росохранкультура проявила интерес к окраинам

Глава комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Юлия Киселева опасается, что новый порядок согласования строительных проектов в Росохранкультуре может негативно сказаться на инвестиционном процессе в городе. (Подробнее на стр. 4.)

ПромБурСтрой

- Устройство буронабивных свай
- Инженерные изыскания
- Крепление котлованов
- Усиление оснований и фундаментов



тел. (812) 540-84-75
www.promburstroy.ru

лиц. ГС-2-78-02-27-0-4703078720-009037-1 от 26.12.2005 ФАС и ЖКО

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 3 до 10 мм

сварные

кладочные **АСА** арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ МАССИВ

Проектная декларация на сайте www.obelstroy.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Адрес редакции:

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

Генеральный директор:

Дмитрий Боголюбов
e-mail: bogolubov@stroypress.ru

Заместитель генерального директора:

Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

И.о. главного редактора:

Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Шеф-редактор:

Наталья Бурковская
Тел. +7 (812) 380-15-83

e-mail: burkovskaya@stroypress.ru

Выпускающий редактор:

Анастасия Дорожкина
Тел. +7 (812) 380-15-83

e-mail: dorozhkina@stroypress.ru

Над номером работали:

Наталья Бурковская, Лидия Горборукова,
Максим Дынников, Ярослава Задорина, Марина Крылова,
Дарья Литвинова, Оксана Прохорова, Владимир Тилес,
Наталья Удалова.

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

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

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

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

(специвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR:

Татьяна Погалева
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Серафима Редута,
Елена Савоськина, Екатерина Шведова.

Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63

e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена 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

Тел./факс +7 (812) 380-15-81

Заказ №

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Типография:

ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ №

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

Подписано в печать 21.01.2011 в 17.00

«Теорема» осваивает Охту

Николай Волков / Группа компаний «Теорема» намерена построить около 600 тыс. кв. м недвижимости на месте двух заводов, НИИ «Химволокно» и «Пластполимер», на Охте. Общий объем инвестиций в эти проекты может составить около 900 млн USD. Но для реализации проекта «Теореме» придется осуществить перевод земель из категории промышленных в категорию жилых. ➔

Владелец компании «Теорема» Игорь Водопьянов рассказал, что завершает сделку по приобретению у собственников земель завода «Пластполимер». Площадь участка, который девелопер приобретает, составит около 40 га. Ранее «Теорема» уже купила территорию НИИ «Химволокно» на улице Химиков, 28 площадью в 20 га. По оценке директора департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александра Филиппова, стоимость земли на Охте могла составить порядка 100 USD за квадратный метр, учитывая большую площадь территории.

На обоих участках компания намерена построить 600 тыс. кв. м жилой недвижимости. «Получается очень красивый проект у Охтинского разлива, который будет включать в себя и прогулочную набережную», – говорит Игорь Водопьянов. По оценкам экспертов, общий объем инвестиций в строительство такого объема жилья может составить около 900 млн USD. «Инвестиции в строительство жилья составят примерно 50 тысяч рублей за квадратный метр с учетом всей инженерии. На террито-

рии целесообразно построить жилье комфорт-класса», – считает Александр Филиппов. С ним согласна Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. «Локация достаточно перспективна. В ближайшие 10-15 лет здесь будет открыта новая станция метро, промышленные предприятия из этой зоны будут выводиться, а территория – застраиваться. Кроме того, близость реки Охты положительным образом повлияет на реализацию проектов, улучшая потребительские характеристики и, соответственно, стоимость конечного продукта», – уверена она. Стоимость рекультивации земли, по оценкам экспертов, может составлять от 100 до 1000 рублей за квадратный метр в зависимости от уровня загрязнения территории.

По словам г-на Водопьянова, реализацию проекта сдерживает то, что, несмотря на указания губернатора о выводе предприятий на периферию города, территория обоих предприятий на Генплане оказалась в зоне П (промышленная застройка), где жилищное строительство не предусматри-

вается. «В итоге придется тратить время и деньги на внесение изменений в соответствующие законы», – говорит он. По словам Александра Щитковского, руководителя отдела консалтинга ООО «Центр согласований», необходимо вносить коррективы как в Генеральный план, в части изменения зоны с ПД на ЗЖД, так и в Правила землепользования и застройки. «Эта процедура может занять от полугода (в случае если законы будут корректироваться параллельно) и до двух лет», – считает он.

С другой стороны, реализовав этот проект, девелопер неплохо заработает. «При хорошо разработанной концепции жилого комплекса, учитывающей развитие социальной и коммерческой инфраструктуры, способствующее повышению качества жизни населения квартала, здесь можно реализовать объект комфорт-класса со стоимостью квадратного метра на уровне 70-80 тысяч рублей», – считает г-жа Захарова. Таким образом, при вложении 900 млн USD выручка может составить 1,6 млрд USD.

Мусоропереработка по-гречески

Лидия Горборукова / Победителем конкурса на строительство и эксплуатацию мусороперерабатывающего завода в Янино стал консорциум в составе греческих компаний Helector S.A и Aktor S.A. Новые мощности будут перерабатывать 350 тыс. тонн твердых бытовых отходов в год. Инвестиции в строительство оцениваются в 300 млн EUR.

должна составлять не менее 70 процентов», – прокомментировал выбор города Алексей Чичканов, председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам. Он добавил, что для обеспечения финансовой схемы Петербург может предложить греческому консорциуму либо тариф, либо субсидию. Документы по финансовому закрытию проекта между городом и инвестором будут подписаны уже весной.

По словам руководителя проекта Helector Костаса Триантафила, срок окупаемости аналогичного завода, построенного компанией на Кипре, составляет 10 лет.

При этом он выразил уверенность в том, что завод в Янино-2 будет загружен в соответствии с расчетной мощностью. Строительство



Руководитель проекта Helector Костас Триантафилу говорит, что срок окупаемости аналогичного проекта на Кипре составляет 10 лет

справка



Конкурс на право строительства и эксплуатации мусороперерабатывающего завода в поселке Янино был объявлен в ноябре 2009 года. Кроме греческой компании Helector заявки на участие в конкурсе подавали австрийская компания Strabag и сингапурская Keppel Seghers Engineering Singapore Pte. Последняя в октябре 2010 года уведомила правительство Петербурга об отказе от участия в тендере.

завода начнется в этом году, а пустить его в работу Helector собирается в 2015 году. Однако г-н Чичканов отметил, что город и инвесторы сделают все возможное для сокращения сроков строительства.

Технология с «вторичкой»

Сегодня в Петербурге образуется 2 млн тонн отходов в год. Старые производственные мощности – завод МПБО-2 и его дочернее предприятие МПБО-1 – перерабатывают 360 тыс. тонн отходов в год механикобиологическим способом. Этот метод предполагает рецилинг лишь биологических отходов и не ориентирован на стекло и пластик, количество которых за последние годы резко увеличилось. «В связи с этим естественная убыль мусора в городе составляет 12 процентов, остальные 88 процентов попадают на свалку», – констатировал Всеволод Хмыров, первый заместитель председателя комитета по благоустройству Петербурга. По его словам, для удовлетворения потребностей

нашего мегаполиса в сфере переработки бытовых отходов нужно построить еще не меньше трех предприятий мощностью 350 тыс. тонн. На данный момент на стадии предварительной подготовки находится проект реконструкции и последующей эксплуатации мусороперерабатывающего комплекса на Волхонском шоссе, который также планируется реализовать на основе ГЧП. Новый завод в Янино охватит северо-восток Петербурга. Юг и юго-запад будут по-прежнему испытывать потребность в заводах по переработке ТБО. Данный метод позволяет максимально извлекать из отходов материалы, которые можно подвергнуть вторичной обработке (бумагу, пластмассу, стекло и железо). На предприятии этот процесс будет автоматизирован. По словам г-на Триантафила, вторичная переработка будет обеспечена более чем на 20%. Кроме того, процесс биологической обработки позволит производить топливо высокого качества из биомассы, извлекаемой из перерабатываемого мусора.



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



ЗОЛОТЫЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



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



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



С Днем Рождения, Лариса Юрьевна!



Коллектив ИСК «Отделстрой», друзья и партнеры от всей души поздравляют зам. генерального директора компании Окунь Ларису Юрьевну с Днем рождения!

Вы – удивительная женщина! В Вас органично сочетаются предпринимательские качества и человеческие ценности, решительность и женское обаяние, забота о семье и преданность работе. Обладая организаторскими способностями и даром убеждения, Вы умеете собрать вокруг себя команду единомышленников. Свет и вера в себя – то, что Вы дарите людям. Ваш профессионализм и человеческие качества являются для нас примером. Для нас честь быть Вашими друзьями и работать с Вами.

*Желаем Вам сохранить на долгие годы крепкое здоровье, энергичность, жизнерадостность и отличное настроение!
Успеха во всех начинаниях!*



ИСК «ОТДЕЛСТРОЙ»

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Крупнейший застройщик задаст тон

Валерий Грибанов / На последнем заседании правительства города руководство комитета по строительству анонсировало планы по строительству жилья за счет бюджета. Предполагается, что в ближайшие три года будет построено около 1,35 млн кв. м жилья. То есть примерно по 450 тыс. кв. м ежегодно. Таким образом, можно предположить, что в обозримом будущем город останется лидером по вводу жилья – частные девелоперы по итогам 2010 года сдавали по 200-300 тыс. «квадратов» каждый.

Как уверяют участники рынка, такая весомая доля города в общем объеме вводимого жилья (примерно 15% от общего ввода) никак не повлияет на цены на недвижимость. Мол, на рынок это жилье не попадает, а значит, и увеличения предложения, которое бы «остудило» цены, также не произойдет.

Однако позиция эта не совсем верна. В любом случае ежегодно несколько десятков тысяч человек будут решать свои жилищные проблемы за счет социального жилья. Соответственно, из рыночной орбиты они, по крайней мере на какое-то время, выпадут. Спрос уменьшится, а значит – это уже определенным образом будет влиять на цены.

Будет влиять на цены и себестоимость строительства. Очевидно, что город выберет тех подрядчиков, которые способны выполнять строительство за наименьшую цену. Получив госзаказ, такие компании будут чувствовать себе увереннее, а остальным игрокам рынка так или иначе придется равняться на более удачливых конкурентов – и снижать свою себестоимость до аналогичного уровня. Не нужно быть экономистом, чтобы понять, что крупнейший заказчик способен делать погоду на рынке подряда.

Есть и еще один нюанс. Вероятнее всего, город будет осваивать территории, где земля не так дорога, – ведь места более престижные можно подороже продать инвесторам. Развитие депрессивных районов также будет выравнивать ценовую ситуацию. Насыщенность того или иного района предложением или спросом также может оказывать влияние на цены в городе. Например, во время кризиса цены на новостройки в престижном Приморском районе упали до уровня районов, традиционно непопулярных у горожан, – Невского и Красносельского. А все потому, что в Приморском районе предложение жилья было самым большим.

И, напротив, в Кировском районе, где строится меньше жилья, чем в других частях города, из-за дефицита предложения цены падали не столь быстро и оставались чуть выше, чем в среднем по Петербургу. Развитие районов-аутсайдеров в этом смысле будет на руку всем участникам рынка жилой и коммерческой недвижимости.

Росохранкультура проявила интерес к окраинам

Ярослава Задорина / Федеральные власти ужесточили контроль за стройками Санкт-Петербурга. Теперь фактически любое строительство придется согласовывать с Росохранкультурой. Связано это с тем, что в июле минувшего года Петербург был признан историческим поселением наряду с еще 40 городами России, а значит, подлежит охране с особой тщательностью. ➔

Фото: Максим Дынкин



Юлия Киселева, председатель КГА, считает, что присвоение всей территории Санкт-Петербурга статуса исторического поселения – не до конца продуманное решение

На сегодняшний день в КГА накопилось 120 проектов планировок, которые согласованы на месте в двух экземплярах, и 46 заявлений и пакетов документов, а это около 460 кг

Причем согласование с федеральной службой требуется даже в том случае, когда реализация проекта планируется за пределами охраняемой зоны Петербурга. «С нашей точки зрения, присвоение всей территории Санкт-Петербурга статуса исторического поселения повлекло за собой много негативных последствий; я считаю, что это не до конца продуманное решение, оно не способствует развитию города в тех территориях, где отсутствуют объекты культурного наследия и памятники архитектуры», – возмущена нововведениями председатель КГА Юлия Киселева.

Действительно, в городе много участков, которые не входят в границы охраняемых зон, – например, промышленные площади, разрабатывается планировочная документация по 22 территориям, которые предполагают реновацию и новую застройку. Но тем не менее правила для всех одни: те проекты планировок, которые разрабатываются в отношении территории Санкт-Петербурга, после публичных слушаний КГА совместно с КГИОП обязаны отправлять на согласование в федеральную службу. В соответствии с новыми требованиями, вся документация должна быть

отправлена в Москву в полном объеме и в двух экземплярах. Выполнение этих задач потребует дополнительного финансирования, документация должна отсылаться в бумажном виде. На сегодняшний день в КГА накопилось 120 проектов планировок, которые согласованы на месте в двух экземплярах, и 46 заявлений и пакетов документов по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров, а это порядка 460 кг. При этом до сих пор нет ни одного нормативного акта, регламентирующего процедуру согласования, и перечня документов, который город должен представлять на утверждение. Хотя заявки на превышение любых предельных параметров были направлены в Росохранкультуру еще летом прошлого года. «Мы пытались получить разъяснения от Министерства культуры, от Федеральной службы охраны объектов культурного наследия – на сегодняшний день туда направлено два обращения за подписью вице-губернатора Петербурга Романа Филимонова и моей, но ответа пока нет», – заметила г-жа Киселева.

Между тем в Положении о порядке согласования проектной документации установ-

лены определенные сроки, в течение которых служба должна выполнить свою работу: это 30 дней. Но в настоящее время из Москвы не вернулся ни один документ. Застройщики Санкт-Петербурга опасаются повторения ситуации и с проектной документацией, сроки оформления которой были и так затянуты до предела. Теперь ко всему прочему, придется ждать вердикта из столицы, которая не торопится дать свою оценку. Первую партию проектной документации отправят в столицу уже в ближайшее время. Основанием для отказа в согласовании может стать несоответствие градостроительной документации целям и условиям обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также отсутствие в документах сведений о таких объектах.

По этому поводу высказалась и губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко: она отметила, что если в месячный срок документы не будут рассмотрены, они будут считаться автоматически согласованными. «У нас просто другого выхода нет. Мы не можем стоять на месте и годами ждать ответа. Представляете, сколько в Петербурге принимается градостроительных решений, а сколько их в целом по России? Кто там в Росохранкультуре будет все анализировать – это надо создавать целое министерство с десятью тысячами сотрудников. А главное, зачем? Сделали один глупый шаг – пусть его и исправляют», – прокомментировала глава города. Она также сказала, что, если вопрос не будет решен, она обратится к премьер-министру Владимиру Путину. Пока по поручению губернатора вице-губернатор Игорь Метельский и председатель КГИОП Вера Дементьева уже подготовили жесткое письмо на имя Министра культуры РФ.

МНЕНИЕ

Юлия Киселева, председатель КГА:

➔ – Плюсы сводятся к тому, что ужесточается охрана исторически ценных объектов, здесь происходит двойной контроль. Хорошо, если он будет касаться объектов культурного наследия. Минусы все налицо – это деньги и время. Речь идет не только о том, что строительным компаниям увеличивают срок согласования проектной документации. Постольку комитет по градостроительству – тот орган, который обязан разрабатывать проектную документацию территории, это увеличивает и бюджетные затраты.


– Сами по себе данные об объеме инвестиций в рынок недвижимости (даже будучи абсолютно достоверными) не позволяют сделать достоверных выводов относительно перспектив рынка.

Сергей Хестанов, управляющий директор управляющей компании «Финан Менеджмент»

1,35 млн кв. м

социального жилья будет введено в Петербурге за счет средств бюджета в 2011–2013 годах

Порт Усть-Луга разгребет мусор

Лидия Горборукова / Критическая ситуация с утилизацией твердых бытовых отходов (ТБО) в Кингисеппском районе подтолкнула ОАО «Компания Усть-Луга» к строительству нового мусороперерабатывающего комплекса на территории порта. Сейчас хозяйствующие субъекты порта вынуждены вывозить отходы на полигоны в соседние районы. 

Разработкой проекта занимается институт «Леннигипрохим». По словам Михаила Арлиевского, генерального директора этой компании, до конца января заказчику будет представлено техническое задание по новому комплексу. «Управляющая компания выберет один из двух представленных нами вариантов, и до конца февраля мы подготовим бизнес-план проекта, в котором просчитаем объем капиталовложений, рентабельность нового предприятия, сроки окупаемости, а также стоимость одного куба бытовых отходов», – рассказал глава института.


Главный инженер проекта Илья Грибов отмечает, что первый вариант мусороперерабатывающего комплекса включает сортировку отходов с выделением вторсырья и пищевых отходов, из которых потом будет вырабатываться биогаз. Неперерабатываемая часть мусора будет подвергаться термическому обеззараживанию. Во втором случае все отходы без сортировки попадают на сжигание, а энергия направляется на выработку тепла и электричества. Новые мощности смогут перерабатывать 50 тыс. тонн ТБО и 21 тыс. тонн промышленных отходов в год. «Мы будем рекомендовать заказчику второй вариант, который не предполагает сортировки мусора в порту», – рассказывает Михаил Арлиевский. По его словам, администрация Кингисеппского района собирается рекультивировать незаконные свалки и на их месте организовать две-три станции перегрузки. Отметим, что новый мусороперерабатывающий комплекс в порту Усть-Луга будет принимать ТБО не только от хозяйствующих субъектов, но и от населения Кингисеппского района.

Представитель Угольного терминала порта «Усть-Луга» сообщил, что уже 3 года компания вывозит отходы в Волосовский район на лицензионную свалку. Стоимость только размещения здесь ТБО без сбора и доставки составляет 140 рублей за кубометр, а промышленных отходов – 160 рублей. «За сбор, доставку

мнение



Михаил Арлиевский, генеральный директор «ЛенНИИ-гипрохим»:

 – До конца февраля мы подготовим бизнес-план проекта, в котором просчитаем объем капиталовложений, рентабельность нового предприятия, сроки окупаемости.

и размещение ТБО мы платили по 600 рублей за один кубический метр, а это достаточно высокий тариф. Недавно мы получили лицензию на самостоятельный вывоз отходов к месту хранения и расходы немного сократились», – отмечает в компании. При этом промышленные отходы первого класса опасности с Угольного терминала приходится возить в Петербург на специализированное предприятие «Меркурий».

Другой хозяйствующий субъект – ОАО «Морской торговый порт Усть-Луга» – платит за размещение отходов компании «Новый свет». Путь до этого хранилища составляет около 150 км, а цены даже выше, чем в Волосово.

По задумке муниципальных властей, альтернативой незаконной свалке может стать полигон, уже построенный ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в ЛО», процесс согласования которого с контролирующими государственными органами длится уже долгое время. Руководитель организации Андрей Ховец заверил, что новый полигон заработает уже в ближайшее время и поможет «разрулить» ситуацию с мусором в Кингисеппском районе. Стоимость размещения ТБО и промышленных отходов здесь составит от 120 до 140 рублей за кубометр.


Кингисеппский район бурно развивается. Здесь проживает более 80 тыс. человек. «Если за норму образования отходов с одного человека взять цифру в 1-1,5 кубометра, то годовой объем производства ТБО составляет 100 тысяч кубов. И это без учета отходов, которые образуются в результате хозяйственной деятельности промышленных объектов», – отмечает Денис Облаков, директор региональных программ по Северо-Западу общероссийской общественной организации «Зеленый патруль». По словам Игоря Павловского, директора по внешним связям ОАО «Компания Усть-Луга», порт постоянно развивается – к шести ныне действующим терминалам в этом году добавится еще три, при этом общее число хозяйствующих субъектов здесь составляет 13 организаций. Более того, к 2015 году, когда порт выйдет на полную мощность и заработают предприятия в припортовой зоне, количество рабочих мест увеличится ориентировочно до 6–8 тыс. человек. В связи с этим компания «Усть-Луга» реализует проект строительства нового города, рассчитанного на 34 тыс. человек.

По мнению Сергея Виноградова, координатора организации «Зеленый патруль» по СЗФО, хозяйствующие субъекты порта Усть-Луга являются заложниками ситуации. «Природоохранная прокуратура постоянно проверяет и наказывает, не спрашивая, куда компании будут девать свои отходы», – комментирует эксперт.

Сегодня в Кингисеппском районе Ленобласти нет ни одного легального полигона для хранения мусора. На прошлой неделе прокуратура региона закрыла одну из незаконных свалок, расположенных вблизи населенного пункта Малый Луцк. Теперь местные власти должны провести рекультивацию земель.

Лицензированные полигоны есть в соседних районах области – Сланцевском, Ломоносовском, Волосовском, однако возить туда ТБО слишком дорого.


НОВОСТИ

 Суд признал законным отказ Службы госстройнадзора и экспертизы продлевать разрешение на строительство бизнес-центра «Сенатор» на Петроградской стороне. Строить бизнес-центр «Сенатор» на улице Профессора Попова, 37, лит. А (Петроградский район) с сохранением старых высотных параметров нельзя.

И Служба госстройнадзора и экспертизы города правомерно не продлила разрешение на строительство данного объекта – такое решение озвучил Арбитражный суд Петербурга и области на заключительном заседании. Изначально застройщик (ООО «Лига») получил разрешение на строительство бизнес-центра в ноябре 2008 года. Однако в марте следующего года вступили в силу Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), в результате чего утвержденный проект «Сенатора» стал значительно превышать допустимые нормы по высоте.

Когда застройщик обратился в Службу в августе 2010 года с просьбой продлить выданное ранее разрешение на строительство, то получил отказ из-за необходимости корректировки проекта. Необходимость этого была обусловлена не только вступившими в силу ПЗЗ, но и решением, принятым на совещании у теперь уже экс-вице-губернатора Александра Вахмистрова в июле 2009 года.

Однако компания с таким решением не согласилась и обратилась в суд, который, в свою очередь, в иске ей отказал и признал действия Службы законными.

 В Санкт-Петербурге руководителем государственного унитарного дорожного предприятия «Центр», которое отвечает за уборку снега, назначен Константин Рассадин, ранее возглавлявший дорожное специализированное предприятие «Купчинское». Такое кадровое решение было принято после детального анализа результатов работы предприятий, сообщает пресс-служба Смольного. Прежнему директору ГУДП «Центр» Владимиру Абраменко в конце декабря 2010 года был объявлен выговор в связи с плохой уборкой снега в Василеостровском и Адмиралтейском районах Петербурга.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
 **ЛЕНЖИЛСТРОЙ**

**ПРИБРЕТЕТ
 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ***
 либо
**права на строительство
 жилых домов в Санкт-Петербурге
 (преимущественно северные районы)**
(812) 553-22-83, to@lengs.ru
 * с утвержденным пакетом градостроительной документации

SetlCity DEVELOPMENT **ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»**

**ПРИБРЕТЁМ ПРАВА
 НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ,**
 а также земельные участки (от 3000 кв.м)
 и инвестиционные проекты в Санкт-Петербурге и пригородах (до 30 км)
 (предпочтительны объекты с разрешением на строительство)

Концепция Проектирование Согласование Строительство Брокеридж

**ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА
 ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА**

SetlGroup investor@setlcity.ru **т.: 33-55-111**
 (доб. 3363)
 Свидетельство №0104-2009-7810212380-С-3 о допуске к работам

НОВОСТИ

➔ В середине декабря 2010 года ООО «ЭнСиСи Недвижимость» и ООО «Сато Рус» заключили соглашение о покупке-продаже одного корпуса во второй очереди проекта «Шведская корона». Инвестиции составили 11 млн EUR. Корпорация Sato приобрела по договору 66 квартир с полной отделкой (включая мебель и технику для кухни и ванных комнат, встроенные шкафы-купе) общей жилой площадью 4247 кв. м во второй очереди проекта «Шведская корона», который строится в Приморском районе Санкт-Петербурга, с целью их дальнейшей сдачи в аренду. Строительство второй очереди жилого комплекса (193 квартиры) было начато в декабре 2010-го и завершится к концу 2012 года.

«Успешно начав реализовывать свою концепцию съемных апартаментов на Санкт-Петербургском рынке, в настоящее время мы намерены продолжать инвестировать в город. Также мы заинтересованы в расширении сегментарного предложения, обеспечивающего гибкие и надежные жилищные решения все более широкому числу наших клиентов. Проект «Шведская корона» прекрасно вписывается в концепцию Sato благодаря расположению в зеленом районе города, открытому и дружелюбному отношению сотрудников компании к покупателям и, конечно же, стандартам качества, которым мы, несомненно, можем доверять», – прокомментировал Стаффан Таст, генеральный директор «Сато Россия». «Инвестиции в жилую недвижимость Санкт-Петербурга, находящуюся в собственности корпорации, на сегодняшний день составляют около 75 миллионов евро, или 4,5 процента от общей суммы инвестиций компании. Корпорация «Сато» нацелена на дальнейшее вложение собственных средств в Санкт-Петербург», – продолжает Стаффан Таст.

«Жилищное строительство набирает обороты в посткризисный период, и появление инвесторов на рынке Санкт-Петербурга является хорошим знаком. Sato – важный партнер для НСС в Северном регионе, а теперь и в Санкт-Петербурге. Жильцы апартаментов Sato – клиенты с высоким уровнем доходов, которые ведут мобильный образ жизни и ищут комфортных условий проживания. Подобное соседство будет способствовать повышению привлекательности всего квартала и позволит создать комфортную социальную среду в комплексе. Надеюсь, что приход такого инвестора, как компания Sato, станет показательным примером для иностранных компаний и послужит началом нового тренда», – прокомментировал Юсо Хиетанен, генеральный директор «ЭнСиСи Недвижимость» в Санкт-Петербурге. Sato – один из ведущих корпоративных инвесторов жилой недвижимости в Финляндии. В совокупности компания владеет 23 тыс. сдаваемых в аренду квартир в крупнейших городах Финляндии и в Санкт-Петербурге. Общая стоимость инвестиционного имущества компании оценивается в 1,6 млрд EUR. Оборот корпорации Sato в 2009 году составил 230,4 млн EUR.

Импульсный дострой

Николай Волков / Строительная компания «Импульс» надеется все же решить проблемы с достройкой своих жилых комплексов. Правда, конкретные сроки сдачи домов определены только для одного из трех объектов. ➔

В настоящее время компания пытается достроить три жилых комплекса: «Бригантина» на пересечении улиц Турку и Бухарестской, «Кристалл Полуострова» (между домами 27-2 и 17 по улице Маршала Тухачевского), «Идеал» в Пушкине, на Красносельском шоссе, 55. По оценке представителей самой компании, дольщиками у них числятся около 1,5 тыс. человек.

По словам генерального директора группы компаний «Импульс» Андрея Блинкова, скорее всего, в этом году будет сдана только «Бригантина». «По ней готовы все документы, ведутся строительные работы. Так что, надеемся, в этом году дом достроим и сдадим», – говорит он.

На остальных объектах дольщиков порадовать нечем. Так, по словам Андрея Блинкова, жилой комплекс «Кристалл Полуострова» компания была вынуждена перепроектировать, так как часть дома застроили построенный рядом «Группой ЛСР» жилой дом. «В итоге изменилась инсоляция (освещенность) дома. Кстати, это наше советское изобретение, нигде в мире таких норм нет. Сейчас мы вынуждены заново осуществлять проектирование жилого комплекса», – рассказал он. По словам г-на Блинкова, корректировка проекта обошлась компании в 25 млн рублей. В ближайшее время строительные работы на объекте будут возобновлены. В какие сроки дом будет построен, не называется.

Еще тяжелее ситуация с домами в Пушкине, где «Импульс» никак не может решить вопрос с оформлением земельного участка. Вопрос несколько раз выносился на комиссию

по обманутым дольщикам при комитете по строительству Администрации Петербурга, но пока так и не решился.

Несмотря на сложности со старыми объектами, «Импульс» намерен продолжить строительство многоэтажного жилья в городской черте. «Сейчас мы приступили к проектированию двух новых жилых комплексов в Невском и Выборгском районах города, на участках, приобретенных нами еще в 2006 году», – рассказал Андрей Блинков. Оба объекта будут выводиться на рынок под новым брендом «Эконом», поскольку в них запланированы только одно- и двухкомнатные квартиры с продажной ценой от 53 тыс. рублей за квадратный метр. Один комплекс высотой в 10-12 этажей и площадью около 22 тыс. кв. м появится на углу Народной улицы и проспекта Большевиков. Другой будет возведен на проспекте Энгельса, его высотность составит 12, 16 и 22 этажа, а площадь – порядка 30 тыс. кв. м. Правда, по словам г-на Блинкова, на данный момент приоритет компании – достраивание старых объектов.

Помешать достроить дома «Импульсу» могут большие долги перед казной и партнерами. По данным сайта Арбитражного суда Петербурга и области, в производстве находятся несколько дел о взыскании долгов, ответчиком по которым выступает строительная компания «Импульс» и ее дочерние структуры. Причем по некоторым делам кредиторы, чтобы все-таки добиться получения долгов, обращались в суд с заявлениями о его банкротстве. В числе таких кредиторов компании «БЭК

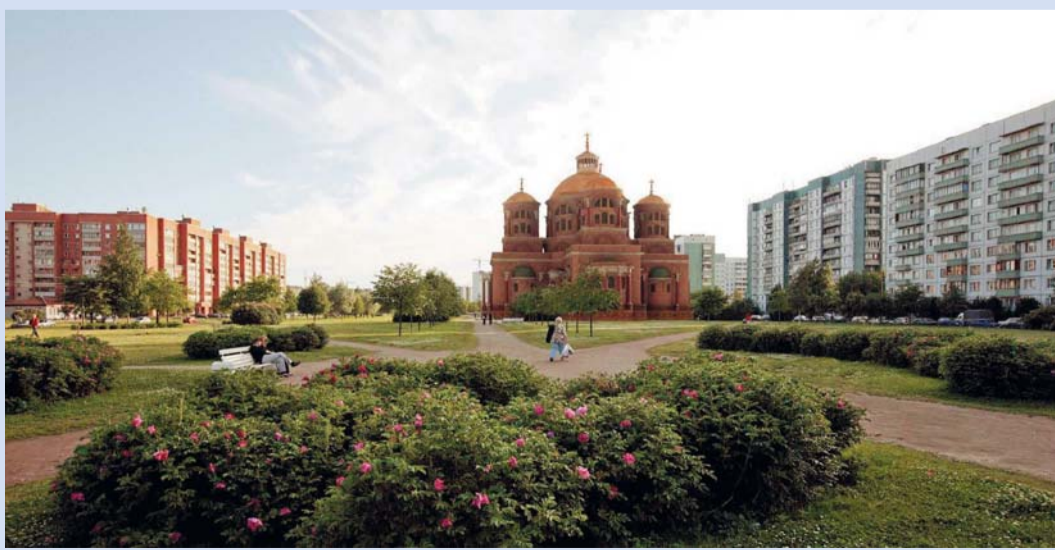
2», «РОДС», «Трункус», «РосСталь Северо-Запад», «Биоэкология», «Автокран Аренда», «Ростехснаб», «Торговый Дом СтройТеплоИзоляция», «Рамирент». Как заявляет Андрей Блинков, головная компания группы – ООО «ПСК «Импульс» – на 31.12.2010 сумела полностью погасить текущую задолженность перед КУГИ, налоговыми органами, подрядчиками, поставщиками, энергетиками и другими контрагентами на общую сумму около 48 млн рублей. «Средства на завершение расчетов были получены от реализации непрофильных активов. В частности, земельного участка в Ломоносовском районе Ленобласти, который был приобретен нами еще в 2002 году», – говорит Андрей Блинков. Вследствие этого, по его словам, в отношении головной компании прекращены судебные разбирательства и сняты блокировки банковских счетов. Сколько непогашенных долгов у дочерних предприятий, в компании не говорят.

Участники рынка отказываются комментировать ситуацию, связанную с «Импульсом», официально объясняя это профессиональной этикой – не комментировать неприятности у конкурентов. «Блинков сам завел компанию в кризис. Надо хоть немного следить за тем, что ситуация в городе меняется. И сдать дома нахрапом, как раньше, уже не получится», – поделился мыслями на условиях анонимности руководитель крупной строительной компании.

По данным экспертов сейчас в сложной ситуации находится строительство 5-10% жилых комплексов, возводимых в городе.

«Паритет» построит собор

18 января на заседании правительства Санкт-Петербурга утвержден проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории, ограниченной проспектом Авиаконструкторов и улицами Долгоозерной и Планерной, в Приморском районе Санкт-Петербурга. ➔



Данная работа выполнена компанией ООО «ПАРИТЕТ ГРУПП» с целью обоснования размещения в границах территории проектирования православного собора Сошествия Святого Духа на Апостолов. Коллектив компании выполнил работу на безвозмездной основе и разработал градостроительную документацию для Санкт-Петербургской епархии в рамках благотворительной деятельности.

Компания «ПАРИТЕТ ГРУПП» создана путем объединения усилий высококвалифицированных специалистов, имеющих многолетний опыт работы на инвестиционно-строительном рынке Санкт-Петербурга. В настоящее время компания ведет активную проектную и инвестиционную деятельность. В январе 2011 года генеральный директор ООО «ПАРИТЕТ ГРУПП» Александр Перминов удостоен звания «Почетный строитель РФ».

Строители возвращаются к лизингу

В ушедшем году рынок лизинговых услуг оправдал даже самые оптимистичные прогнозы, продемонстрировав рост в 75%. Лизинг строительной техники на этом фоне выглядит особенно оживленно – некоторые компании увеличили объемы сделок в этом сегменте в два-три раза. И хотя эти результаты пока далеки от докризисных, участники рынка постепенно говорят о его восстановлении и возвращении в привычное русло. ➔

В 2010 году рынок лизинга показал значительные темпы роста, хотя, конечно, о достижении докризисных результатов говорить еще рано. Лизинговые компании можно было смело отнести к наиболее пострадавшим от кризиса – в 2009-м объемы новых сделок сократились примерно в пять раз по сравнению с 2008-м, и рынок пережил настоящее дно. По предварительным данным рейтингового агентства «Эксперт РА», объем нового бизнеса российских лизинговых компаний в 2010 году составил 550 млрд рублей, что на 75% больше, чем в 2009 году. Это примерно в семь раз превысило прошлогодние пессимистичные ожидания участников рынка. При этом основной объем сделок в 2010 году пришелся на сегмент транспорта. О том, что рынок снова можно считать перспективным, говорит и активизация процессов M&A – к примеру, в начале 2011 года один из лидеров рынка «Сбербанк Лизинг» приобрел контрольный пакет акций ЗАО «Лайн Лизинг Групп», которое является лидером на рынке лизинга Ярославской области, а также присутствует в Центральном и Северо-Западном федеральных округах.

По словам участников рынка, рост объемов приобретенной строительной техники, которая всегда была одним из достаточно популярных предметов лизинга, существенно превысил средние показатели. Некоторые даже отмечают, что именно здесь наблюдается наибольшее оживление. К примеру, в компании «ПН-Лизинг» говорят, что в 2010 году в сегменте строительной техники заключили почти в 2,5 раза больше сделок, чем в 2009-м; «Балтийский лизинг» за первые 9 месяцев 2010 года заключил сделок на сумму 1,276 млрд рублей, что в три раза выше аналогичных показателей прошлого года, и т. д. На 2011 год у участников рынка также неплохие надежды – ожидается, что он, как минимум, будет не хуже ушедшего.

Конечно, частично такой рост можно объяснить сокращением числа игроков: в период кризиса с рынка ушли наиболее слабые лизинговые компании с несбалансированными лизинговыми портфелями, а также компании, ведущие рискованную политику привлечения инвестиций, в частности, посредством облигационных займов. Многие игроки рынка были вынуждены приостановить развитие региональных представительств и закрывать уже имеющиеся филиалы. По оценкам Романа Маланина, генерального директора компании «ПН-Лизинг», из более или менее значимых игроков с рынка ушло порядка 20 лизингодателей. «Строительный рынок оказался одним из наиболее чувствительных к негативному влиянию кризиса, – говорит он. – Поэтому на достаточно долгий период времени был приостановлен процесс обновления парков техники. Кроме того, на рынок было выброшено большое количество б/у техники, в том числе изъятой лизинговыми компаниями и банками, что также сказалось на востребованности лизинга».

Сегодня снова рынок недвижимости восстанавливается, а соответственно, наблюдается и рост спроса со стороны строительных компаний к новому оборудованию.



До устойчивого положения рынка лизинга строительной техники еще далеко: спрос на лизинговые услуги остается невысоким, финансовое положение лизингополучателей улучшается медленно, а сроки планирования сделок остаются короткими

Он начал возобновляться примерно с III квартала прошлого года и сейчас достаточно ощутим, в основном в дорожно-строительном и коммунальном секторе. При этом строители стали более активно интересоваться техникой универсального назначения, которая используется как при возведении зданий, так и в строительстве, ремонте дорог, инфраструктурных объектов. По словам Ксении Щекотовой, начальника отдела лизинга оборудования ГК «Балтийский лизинг», наибольшим спросом пользуется техника для дорожно-строительных работ (экскаваторы, погрузчики), наименьший интерес вызывают сваебойные установки (и вообще вся техника для нулевого цикла), дробильные установки, башенные краны и пр. Последнее время также чувствуется возобновление интереса компаний лесозаготовительной отрасли – приобретаются форвардеры, харвестеры.

Банки также стали более открыты для лизинговых компаний. Естественно, такая

тенденция связана с наличием у них денежной ликвидности и необходимостью ее размещения. Снижение стоимости кредитных ресурсов до 9-13% позволило лизинговым компаниям предоставлять оборудование и технику в лизинг с докризисной ставкой удорожания в 7-13%. Сегодня между выжившими компаниями снова идет борьба за клиента. «Как только экономическая ситуация в стране стала стабилизироваться, выросла конкуренция в сегментах с наибольшей долей рынка, – говорит Александра Рябцева, руководитель направления лизинга автотранспорта и строительной техники ГК «Интерлизинг». – Сейчас лизинговые компании активно расширяют свои продуктовые линейки, пытаются улучшить сервис и качество обслуживания. Упростилась процедура одобрения клиента, снизились процентные ставки, требования к авансовым платежам сократились с 30 до 20 процентов. На рынок возвращаются экспресс-продукты».

Если говорить о сроках кредитования, то банки пока не готовы предоставлять финансирование на срок более 3 лет, однако такие условия устраивают далеко не всех, и в лизинговых компаниях говорят, что можно ожидать постепенного увеличения сроков. «Начиная с середины прошлого года борьба за клиента среди лизинговых компаний обострилась, и сейчас рынок диктует снижение авансов, процентных ставок и увеличение сроков до 5 лет», – говорит Ксения Щекотова.

В то же время делать оптимистичные прогнозы участники рынка предпочитают осторожно. До устойчивого положения рынка еще далеко: спрос на лизинговые услуги остается невысоким, финансовое положение лизингополучателей улучшается медленно, а сроки планирования сделок остаются короткими. Несмотря на то что ситуация на рынке финансовой аренды в настоящее время стабилизировалась, основной угрозой по-прежнему остается возможность новых экономических потрясений.

Кроме того, беспокойство среди участников лизинговой отрасли вызывает также инициатива Минфина об отмене ускоренной амортизации в отношении всех видов имущества (с целью увеличения сборов от налога на прибыль и налога на имущество). «Такая поправка в налоговом законодательстве может привести к резкому сокращению рынка и уходу большого числа лизингодателей, – говорит Роман Маланин. – Негативно она скажется и на экономике в целом, так как пропадет один из основных инструментов развития промышленности и обновления основных фондов предприятий». Напомним, существующая норма амортизации, которая действует еще с советского права, составляет 7 лет, однако, по факту амортизационных выплат, техника во вредных условиях может работать и 2,5 года.

Есть также другие факторы, затрудняющие процессы работы, связанные с тем, что в новых условиях все предпочитают работать более осторожно. «Если в 2008 году большая часть техники ввозилась дилерами с расчетом на растущий рынок, то сейчас ситуация в корне изменилась, – отмечает Александра Рябцева. – Большинство поставщиков перестали формировать большие склады техники и заказывают технику только при наличии подписанного контракта. Это неизменно сказывается на сроках поставки».

цитата

Александра Рябцева, руководитель направления лизинга автотранспорта и строительной техники ГК «Интерлизинг»:

– Упростилась процедура одобрения клиента, снизились процентные ставки, требования к авансовым платежам сократились с 30 до 20 процентов. На рынок возвращаются экспресс-продукты.

Арендаторы стрит-ритейла вошли в азарт

Рая Фокина / В 2011 году серьезного ввода новых площадей в сегменте стрит-ритейла не ожидается – прирост, по прогнозам, составит не более 3%. Однако рост ставок на рынке уже идет – и одним из немаловажных факторов, влияющих на рост аренды, становятся возрождающиеся игорные заведения, теперь работающие под вывеской «онлайн-лотерей». «Перекрасившиеся» операторы игорного бизнеса готовы предложить в разы больше, чем конкуренты из продуктовых сетей и заведений общепита. ➔



Фото: Максим Динников



Брокерам активно поступают заявки от салонов связи, операторов одежды и обуви, зоотоваров, от аптек

Счастье брокера

В Петербурге свыше 5 млн кв. м встроенных торговых помещений. Прирост новых площадей в этом году будет незначительным, отмечают эксперты. Этот год для собственников встроенных помещений и компаний-посредников начался с оптимистичных новостей: спрос уже превышает предложение. Пустуют только помещения в новостройках, без ремонта. Площади с ликвидной локацией остаются свободными только в случае значительного превышения установленной собственником арендной ставки среднерыночного уровня, однако и для таких объектов срок экспозиции составляет не более 3-4 месяцев. По прошествии этого срока либо снижается ставка, либо помещение сдается частями.

«В 2009 году предложение в значительной степени превышало спрос, в связи с чем собственники в большинстве случаев были вынуждены идти на условия арендатора: увеличивали льготные периоды, шли на разбиение платежей, участвовали в ремонте помещения, отменяли депозит», – рассказывают в компании Astera. В 2010 году ситуация переменилась, и сегодня практически у каждого собственника есть список ритейлеров, претендующих на помещение, даже если в настоящий момент оно арендовано.

Нередко собственники идут на замену арендатора как с целью увеличения арендной ставки, так и для повышения престижа сдаваемых площадей за счет более известного бренда. Есть прецеденты расторжения долгосрочных договоров. В ценовую конкуренцию за ликвидные объекты вступают не только игровые операторы (интернет-лотереи, компьютерные клубы и тотализаторы), которые известны своей агрессивной арендной политикой, но и стандартные операторы ритейла. Мелкие операторы арендуют помещения за 1500–2000 рублей за квадратный метр в месяц, сетевые игровые операторы готовы платить за площади в спальнях районов арендные ставки исторического центра города, т. е. и 6000, и 8000 рублей за квадратный метр. В Astera приводят пример, когда игровой оператор арендовал помещение площадью 70 кв. м на проспекте Стачек за 1 млн рублей, то есть по арендной ставке свыше 14 тыс. за квадратный метр, при том что средняя арендная ставка для таких помещений составляет 2500–3500 рублей в месяц. При наличии целевого запроса бюджет аренды практически не ограничен. Доля заявок от игровых операторов в общем объеме невелика, их поступает не так много, отмечают брокеры, но они всегда носят целевой характер и реализуются практически со 100-процентной вероятностью.

Активизировалась и купля-продажа встроенных помещений. Покупатель этого сегмента недвижимости представлен российскими компаниями, как из столицы, так и из ресурсодобывающих регионов России. В целом для сегмента стрит-ритейла харак-

терно сокращение времени, которое уходит на заключение сделки: весь процесс согласований по ликвидному объекту может уложиться в две недели, включая подписание договора. Все чаще стали заключаться долгосрочные договоры с регистрацией, собственники помещений уже готовы идти на подписание 5-летних соглашений.

Жители Петербурга постепенно отходят от последствий кризиса и начинают тратить все больше денег. В отдельных сегментах уровень потребительского спроса достиг и даже превысил докризисные показатели. Операторы ритейла реагируют на оживление потребителя развитием своих сетей, расширением площадей, открытием новых магазинов.

Наиболее динамично развиваются ритейлеры, ориентированные на потребителя среднего ценового сегмента. Формат стрит-ритейл пользуется большим спросом среди операторов общепита, активен и сегмент продуктовых ритейлеров.

Брокерам активно поступают заявки от салонов связи, операторов одежды и обуви, зоотоваров, от аптек. Спрос на встроенные помещения за текущий год вырос, и связано это исключительно с улучшением экономической ситуации, отмечают в Maris Properties.

Цена и место

Эксперты Astera подсчитали, что по сравнению с сегментом торговых комплексов изменения арендных ставок в сегменте стрит-ритейл происходят более активно. С начала 2010 года уровень ставок аренды увеличил-

ся в среднем на 10%. Для наиболее ликвидных объектов на центральных торговых улицах города рост составил около 17%.

На конец III квартала 2010 года ставки аренды на встроенные помещения в центре города на основных торговых магистралях составили 3,5–5,7 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, не включая НДС. Максимальные ставки были отмечены на Невском проспекте – 6–6,5 тыс. рублей за квадратный метр в месяц, для помещений в спальнях районах города вблизи станций метрополитена – 1,5–3,5 тыс. рублей в месяц за «квадрат».

«Можно прогнозировать, что в этом году арендные ставки продолжат свой рост, происходить он будет на том же уровне – 10 процентов в год», – говорят в АРИН.

Уже в прошлом году отдельные объекты выставлялись на рынок практически по докризисным ценам – на 20-30% выше уровня цен 2009 года, с начала 2010 года количество сделок выросло на 29%, спрос концентрируется на наиболее ликвидных локациях, в том числе на Невском проспекте.

Востребованность встроенных помещений определяется не столько районом, сколько характеристиками пешеходного потока, отмечает Елена Снегирева, консультант торгового департамента Maris Properties, поэтому спрос на встроенные помещения велик на основных городских магистралях и пересадочных узлах, вне зависимости от того, в каком районе они находятся. Это такие магистрали, как Невский проспект, Большой проспект П. С., Московский, Ленинский проспекты, проспект Энгельса, а также станции метрополитена.

Также арендаторы рассматривают высоколиквидные встроенные помещения на основных торговых коридорах: Каменноостровский, Московский, Владимирский проспекты, 6-я и 7-я линии Васильевского острова. Среди удаленных районов на севере города наибольшей популярностью пользуются проспект Просвещения, Гражданский проспект, улицы, примыкающие к станции метро «Академическая». В данной локации спрос в несколько раз превышает предложение. То же самое можно сказать про улицы на юге города, примыкающие к станциям метро «Ленинский проспект» и «Московская». При этом на улицах исторического центра города ротация арендаторов во встроенных помещениях идет активнее, поскольку объем предложения здесь гораздо выше. К тому же в центральной части города собственники предпочитают заключать краткосрочные договоры аренды, а в спальнях районах распространена практика 5-7-летних договоров.

Встроенные помещения хороши тем, что могут использоваться под любые нужды, без особой оглядки на соседей (в случае, например, торгового комплекса это будет просто недопустимо, так как будет противоречить общей концепции), а также тем, что режим работы может быть какой угодно. Поэтому встроенными помещениями интересуются компании любого профиля – будь то магазин или офис.

Одним из самых распространенных маркетинговых инструментов в этом смысле является архитектура. Как говорят эксперты, стоимость квадратного метра во внешне привлекательном здании, созданном при участии именитого архитектора, может быть на 25% выше. В большей степени это касается жилья, однако и спрос на красивые офисные центры в городе есть.

И это не предел, говорят эксперты. По словам председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Созинова, привлечение именитых российских и западных архитекторов к созданию жилых и коммерческих комплексов более всего оправдано с точки зрения маркетинга и экономики для сегмента «элит».

Но последнее время в связи с изменившейся ситуацией на строительном рынке девелоперы ищут новые пути привлечения клиентов, поэтому вкладываются в архитектуру проектов в том числе бизнес- и экономкласса. Само приглашение архитектора может стать хорошим PR-поводом и маркетинговой акцией. «Ряд девелоперов уже давно пользуются услугами западных архитекторов или дизайнеров интерьеров. Так, сегодня есть проект, разработанный Рикардо Боффилом для компании RBI. Влияние архитектурной концепции на конечную стоимость объекта очевидно. С одной стороны, если привлекаются западные архитекторы, то это дополнительная реклама объекта, несравнимая по охвату с традиционными способами продвижения. С другой стороны, работа западной команды редко идет дальше концепции, поскольку для создания рабочей документации, которая учитывает все СНиП и ГОСТы, в любом случае будет привлекаться российская команда. А это означает значительное удорожание проекта, которое, в конечном счете, отразится и на рыночной стоимости объекта», – считает г-н Созинов.

Хорошее архитектурное решение, безусловно, стоит денег, но, как подтверждают специалисты, оно окупается в разы. Более того, продуманная архитектурная политика влияет на темпы продаж. «В процессе реализации недвижимости, интересная с точки зрения архитектурной задумки, повышается в цене на 10-15 процентов и гораздо быстрее продается. Состоятельные покупатели не будут мелочиться и выберут более презентабельное жилье. А вот арендаторы еще подумают, переплачивать ли за архитектурные изыски. Для них важнее месторасположение объекта», – считает заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов.

Офисы с человеческим лицом

Сергей Федоров, генеральный директор компании Praktis CB, согласен, что сегодня первостепенное значение на рынке офисных площадей по-прежнему имеет локация. «Кроме того, здания, которые не просто привлекают месторасположением, но и являются шедеврами архитектуры, стоят выше типовых предложений в том же районе. Здания ординарной застройки зачастую не могут компенсировать все технические и правовые сложности высокими арендными ставками. Самый удачный пример реконструкции старого фонда под офисные функции, в котором ощущается архитектурная доминанта, – Дом Зингера. Экономический эффект налицо – сегодня это самый дорогой бизнес-центр, даже несмотря на отсутствие парковки», – комментирует аналитик.

Архитектура как маркетинговый инструмент

Ярослава Задорина / Усилившаяся конкурентная борьба на рынке строительства заставляет девелоперов искать новые способы повысить привлекательность своих объектов.

«В Санкт-Петербурге есть хорошие примеры использования исторических зданий – например, бизнес-центр класса A Quattro Corti на Почтамтской улице», – рассказывает Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International. Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов поделился своим мнением по поводу удачных зданий с точки зрения архитектурного стиля и функциональности. «Я оцениваю положительно гостиницу на площади Островского, 2А: фасады стилизованы под итальянское палаццо, обывателю и не понять, что это отель, так прекрасно здание вписано в архитектуру города. Выгодно отличается дом на Итальянской улице рядом с кинотеатром «Родина». Не могу не сказать о здании на Большой Морской улице, 4; впечатляет дом на Каменном острове. К неудачным примерам я отнесу "Владимирский пассаж": архитектурное решение, может, и выдающееся, но совершенно не объединяет близлежащие здания в единую композицию», – подчеркнул аналитик. Эксперты высоко оценили многоквартирный жилой дом на 8-й Советской улице, 4-6, жилой дом на Невском проспекте, 152, жилой комплекс на Крестовском проспекте – «Дом у моря», многофункциональный офисный комплекс на улице Академика Павлова, 5, квартал «Жемчужная премьера» и др.

Яна Долотова, заместитель директора департамента нового строительства по маркетингу агентства «Итака Недвижимость», отметила компании, которые, по ее мнению, должное внимание уделяют архитектуре проекта. «Своей оригинальностью привлекают строения ЗАО "ЮИТ Лентек", "ЛенСпецСМУ", "Петростиль", Setl City, "Возрождение Санкт-Петербурга", причем архитекторы работают не только с элитным жильем, но и в классе эконом. Первое место я бы отдала комплексу "Конунг" в Выборге. Здание является памятником истории, архитектуры и культуры XVII века».

Там произведены реставрация и бережная реконструкция дома. Из более современных я бы остановилась на здании на Шпалерной улице, 60: панорамное видение, стилизация под модерн, современная подсветка», – резюмировала г-жа Долотова.

Крайности

Что касается соотношения предпочтений покупателей при выборе стиля, то здесь однозначных выводов нет. У клиентов одинаковым спросом пользуются как здания в стиле хай-тек, так и стилизованные под классику. Однако особо сильно авангардизмом архитекторы стараются не увлекаться, отмечая, что потом такой проект достаточно сложно продать – не всегда понятен конечный потребитель. «Я уверен, что арендаторы, которые заглядывают в будущее, обращают внимание на качество выполненных работ и исходные строительные материалы. Ведь дело не в изысках, бросающихся в глаза, не в лепнине на каждом шагу. Последнее слово за качеством: ведь есть разница между покрытием из металлочерепицы и из цинка или между стеклопакетами из пластика и дерева?» – акцентирует внимание Рафаэль Даянов, директор мастерской «Литейная часть-91», заслуженный строитель России, почетный архитектор РФ. Качественная архитектура влияет на дальнейшую репутацию застройщика, а также на инвестиционную привлекательность объекта недвижимости в перспективном периоде существования. Эксперты в тенденциях сегодняшнего времени отмечают доминирующую роль качественной архитектуры: здания одинакового класса презентабельности, но разные по качеству архитектурных проработок, на начальной стадии продаж или аренды реализуются практически на равных условиях. Но, например, спустя 10 лет квартиры или офисные здания с успешным архитектурным воплощением вырастают в цене в два раза, а иногда и больше.



НОВОСТИ

➔ Правительство Петербурга издало распоряжение, по которому меняется стоимость технологического оборудования, предназначенного для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов горхозяйства, возводимых за счет средств госбюджета. Представители строительной отрасли уверены, что повышение цен не отразится на изменении их интереса к госзаказу.

До настоящего времени все сметные расчеты при строительстве любых объектов в городе осуществляются по ценам 2000 года, которые почти за 11 лет устарели. По мнению чиновников, за прошедшие годы больше всего поднялись в цене работы по возведению объектов электроснабжения, теплоснабжения, метрополитена. В связи с этим новое распоряжение диктует строителям к существующим ценам 2000 года приплюсовывать коэффициент. Так, при строительстве жилья и объектов культуры эта цифра составляет 2,68, объектов образования – 2,60, объектов водоснабжения и водоотведения и метрополитена – 2,89, объектов дорожно-мостового хозяйства – 2,81, теплоснабжения – 2,93, объектов электроснабжения – 3,09. Отметим, что резкий спад количества заказов во время кризиса привел к высокой конкуренции среди подрядчиков и преимущественно к положению инвесторов. Рынок стал локализованным. Сегодня на нем присутствует несколько крупных частных и государственных заказчиков, которые обеспечивают 90% спроса.

Ромульд Бирюков, генеральный директор ЗАО «Инжпестрострой», уверен, что с госзаказом всегда было безопаснее работать. По его словам, изменение индексов сметной стоимости строительного-монтажных работ, проектных и изыскательских работ, оборудования и т. д. производится ежемесячно и не всегда в большую сторону. «Учитывая, что в последнее время спрос на получение государственного заказа остается стабильно высоким, текущее повышение индексов на интерес компаний не повлияет», – заключает эксперт. В группе компаний «Интарсия», которая напрямую работает с госзаказом, отметили, что данные индексы не повлияют на цены напрямую, так как каждая компания изначально знает стоимость контракта и решает, работать ли ей с госзаказом или нет.

➔ Компания «НДВ СПб» начала продажу квартир в корпусе 1-5 жилого комплекса «Премьер Палас», которую строит компания «ЛЭК». Данный корпус представляет собой башню, расположенную на берегу Малой Невки у Лазаревского моста. Стоимость квадратного метра находится в диапазоне от 115 тыс. до 300 тыс. рублей. Жилой комплекс «Ломоносов», который возводит «Строительный трест» в Калининском районе, будет полностью сдан во II квартале 2011 года. В компании заявляют, что покупатели жилья в IV очереди комплекса получат ключи на год раньше намеченного срока. Всего в 2011 году «Строительный трест» планирует сдать порядка 200 тыс. кв. м недвижимости.

Союз строительных объединений и организаций создаст единый план действий

Первое в 2011 году заседание президиума ССОО. В повестке – утверждение плана работы на 2011 год, распределение квартир среди граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге. ➔

На 4 февраля намечено проведение первого в 2011 году заседания президиума Союза строительных объединений и организаций (ССОО). Президиум соберется в новом составе, который был утвержден на VIII съезде строителей – общем собрании ССОО, что состоялось 9 декабря прошлого года. В течение отчетного периода в Союз вошли новые организации, наряду с традиционными у ССОО появились и новые задачи. Поэтому основными темами первого заседания станут подведение итогов VIII съезда строителей и обсуждение путей выполнения плана работы ССОО на 2011 год (также утвержденного на съезде).

Говорит Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций: «Одной из целей деятельности ССОО, как общественной организации, объединяющей профессиональные союзы и ассоциации в области строительства, является создание единого плана деятельности и эффективное использование потенциала каждой организации, входящей в Союз. Одна из наших задач – объединять усилия членов Союза, выявлять актуальные темы функционирования строительного комплекса и выстраивать цепочку событий и мероприятий, предупреждая проведение круглых столов, семинаров и конференций на одну и ту же тему.

В 2011 году ССОО продолжит работу по координации деятельности системы саморегулирования в строительстве. В ближайших планах – открытие сайта Общественного совета по вопросам координации деятельнос-

ти саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга и, в преддверии выставки "Интерстройэкспо", организация и проведение очередной весенней конференции по саморегулированию.

На самой выставке ССОО планирует достойно представить строительный комплекс города и области – рассматривается возможность организации коллективного стенда ССОО и участие экспонентов в деловой программе выставки.

Важнейшая задача 2010 года, которая останется таковой и в текущем году, – оказание помощи гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге. В 2009 году при ССОО был создан Фонд по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства. Членами Совета Фонда являются члены Президиума ССОО. Пополнение расчетного счета Фонда осуществляется за счет финансовых средств, поступающих от организаций строительного комплекса и иных юридических лиц, добровольно участвующих в оказании помощи. Средства Фонда не могут быть использованы в иных целях, кроме целей и задач Фонда: поиск, выкуп и передача квартир пострадавшим участникам долевого строительства. Оказание помощи гражданам осуществляется в соответствии с принятыми решениями Комиссии при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам социальной поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных

домов под руководством вице-губернатора Людмилы Косткиной. В декабре 2010 года строительная компания ООО «Главстрой-СПб» изъявила согласие предложить Фонду четыре квартиры: три однокомнатных и одну двухкомнатную. Стоимость вышеуказанных квартир будет определена из расчета средней рыночной стоимости одного квадратного метра, утвержденного Министерством регионального развития Российской Федерации на текущий квартал по Санкт-Петербургу. 22 декабря 2010 года в адрес всех обманутых дольщиков из списка комиссии были отправлены заказные письма с предложением выразить согласие получить эти квартиры в собственность. Окончательные владельцы каждой из квартир будут определены путем прямого, открытого голосования на заседании президиума ССОО 4 февраля.

В настоящее время сотрудники Фонда ведут переговоры со строительными компаниями по предоставлению следующей партии квартир.

Открытость и публичность – залог успешности любой общественной организации, а деятельность такой организации, как ССОО, с ее широким кругом разнообразных задач, немыслима без эффективных каналов коммуникации с рынком, общественностью, структурами власти. В 2011 году Союз продолжит создавать общее информационное поле, опирающееся на собственные интернет-ресурсы

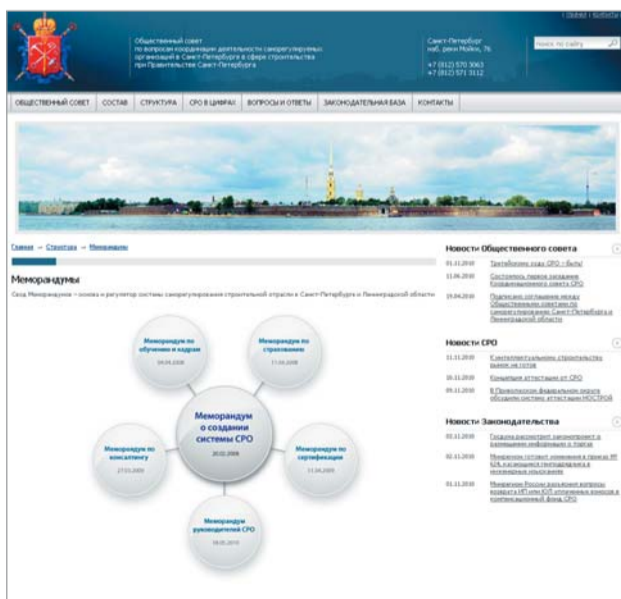
(сайт Общественного совета, сайт ССОО), портал КтоСтроит.ру, печатные издания, телевидение, выстраивать конструктивные и партнерские отношения со специалистами по коммуникациям саморегулируемых организаций, пресс-службами строительных компаний, общественных организаций и органов власти. Одна из задач такой работы – создание и поддержание положительного имиджа строительного комплекса благодаря наиболее полному информированию граждан нашего города, представителей власти и бизнеса о делах, задачах и свершениях строителей. Над решением этой задачи мы будем работать всегда».



Открылся сайт Общественного совета СРО – центра координации саморегулирования

В январе 2011 года в сети Интернет по адресу www.sovetsro.ru начал работу новый ресурс – сайт Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга.

Сайт создан для информирования о деятельности Общественного совета, основной задачей которого является координация системы саморегулирования, разработка рекомендаций и оказание помощи при создании и функционировании саморегулируемых организаций и системы саморегулирования в целом. Инициатором создания сайта является Союз строительных объединений и организаций, крупнейшая общественная организация СЗФО, объединяю-



щая несколько тысяч строительных предприятий региона, профессиональных союзов и ассоциаций. На сайте размещены Положения о деятельности Обще-

ственного совета, перечень ключевых полномочий, данные о структуре и руководящем составе. В руководящие органы Общественного совета входят Алек-

сандр Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения саморегулируемых организаций, объединяющих лиц, осуществляющих строительство, член Совета нацобъединения, Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО, и Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга. Членами Общественного совета являются депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, Законодательного собрания Санкт-Петербурга, руководители федеральных органов власти, члены правительства города, руководители саморегулируемых и общественных организаций. В составе Общественного совета действуют пять координационных советов: саморегулируемых организаций, по ка-

драм в области строительства, по страхованию, по сертификации, по консалтингу – и Группа мониторинга деятельности СРО. Саморегулирование – обязательный элемент развития гражданского общества. В соответствии с федеральными законами, свобода получения и распространения информации является одним из условий функционирования системы саморегулирования. Поэтому на сайте размещены повестки заседаний как самого Общественного совета, так и координационных советов, входящих в его состав, доклады и выступления, итоговые документы, письма, обращения и другие информационные материалы, отражающие функционирование и развитие системы саморегулирования. Важной частью публикуемых данных являются ежемесячные отчеты Группы мониторинга саморегу-

лируемых организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В них ведется учет СРО по областям деятельности, отслеживается количество строительных организаций, состоящих в СРО, определяются суммы компенсационных фондов и членских взносов. С практической точки зрения, наиболее посещаемыми на сайте, вероятнее всего, станут разделы «СРО в цифрах и фактах», «Система саморегулирования в вопросах и ответах» и «Законодательная база». На сайте размещены и будут обновляться новости Общественного совета, новости СРО и новости законодательства. «Общественный совет не является управляющей государственной структурой для системы саморегулирования, а служит площадкой для работы СРО с органами исполнительной власти. Это открытая система, предполагающая взаимодействие всех участников системы саморегулирования», – так охарактеризовал деятельность Общественного совета Роман Филимонов.

Компенсационные фонды сватают госбанкам

Ярослава Задорина / Строительные объединения города ищут способы повысить безопасность сохранности компенсационных фондов СРО. Так, в ближайшее время на рассмотрение в Госдуму планируется направить законопроект, который обяжет саморегулируемые организации все средства компенсационных фондов размещать на счетах только тех банков, в уставном капитале которых доля участия государства составляет не менее 50%. ➔

Представители банковского сообщества и некоторые эксперты строительного рынка к такой инициативе отнеслись со скепсисом – они полагают, что различия в надежности «государственных» и негосударственных банков нет и подобная инициатива ограничивает банковскую конкуренцию и может привлечь внимание антимонопольного ведомства.

О намерении обратиться в Госдуму с подобной инициативой на днях заявило руководство НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Как пояснил руководитель НП Алексей Белоусов, решение продиктовано тем, что на сегодняшний день действующее законодательство не устанавливает гарантий обеспечения

безопасности компенсационных фондов СРО. «Безусловно, добросовестные объединения вводят свои внутренние ограничения на распоряжение данными средствами, но, как показала практика, не все идут на такие меры. Работа с «прогосударственными» банками повысит уровень сохранности средств и снизит вероятность их хищения», – отметил он.

В предлагаемом законопроекте «О внесении изменений в Гражданский и Градостроительный кодексы РФ» устанавливаются ограничения и на снятие средств со счета компенсационного фонда руководителем СРО или лицом, уполномоченным доверенностью. В случае принятия поправок в статью 55.16 Градостроительного кодекса РФ совершать операции с компенсационным фондом можно будет только при наличии нотариально заверенного решения суда о привлечении СРО к ответственности по обязательствам ее члена, возникшим вследствие причинения им вреда при выполнении строительных работ. В настоящее время правом снятия средств со счета саморегулируемой организации обладает генеральный директор организации.

На сегодняшний день законопроект «О внесении изменений в Гражданский и Градостроительный кодексы РФ» в части уточнения порядка размещения средств компенсационных фондов СРО про-

ходит согласовательные процедуры и в ближайшее время будет передан на рассмотрение в Государственную Думу. Инициаторы документа надеются, что поправки будут приняты до конца 2011 года.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, ответственный секретарь Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга Олег Бритов напоминает о том, что речь о сохранении средств компенсационных фондов СРО (одна из которых – размещение их на депозитах банков с государственным участием) неоднократно шла на заседаниях координационных советов при Общественном совете и на заседании самого Общественного совета, а также на круглых столах. «Например, на первом заседании Координационного совета СРО в июне прошлого года руководители СРО обсудили факты попыток несанкционированного снятия денег с расчетных счетов саморегулируемых организаций по поддельным финансовым документам. В связи с этим было принято решение направить письмо в адрес президента Ассоциации банков Северо-Запада Владимира Джиковича с просьбой оказать содействие в сохранности средств компенсационных фондов СРО, разработать и ввести особый порядок снятия средств с расчетных счетов. Сейчас эта инициатива получила развитие. Хочу отметить также, что наша организация – СРО НП «Строители Петербурга» – размещает средства компенсационного фонда в одном из банков с государственным участием, однако по закону каждая СРО имеет право выбора и навязывать мнение сверху неправомерно».

Андрей Уртьев, директор СРО НПП «Сюзпетрострой-Проект», к.т.н., также обратился к букве закона. Он отметил, что вопрос о порядке размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой

мнение

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:

➔ – Наша организация – СРО НП «Строители Петербурга» – размещает средства компенсационного фонда в одном из банков с государственным участием, однако, по закону, каждая СРО имеет право выбора и навязывать мнение сверху неправомерно.

организацией прописан федеральным законодательством. Закон дает право СРО самим решать вопрос о размещении средств компенсационного фонда «в целях его сохранения и увеличения» в том или ином банке, независимо от того, государственный он или нет. Доля участия государства в уставном капитале банка не является определяющим критерием его надежности. «Лоббирование интересов "прогосударственных" банков, которое предлагает господин Белоусов, является прямым нарушением антимонопольного законодательства и ограничением конкуренции в банковской сфере. По сути данное предложение представляет собой шаг назад – попытку возврата от саморегулирования и рыночной экономики с равными правами всех участников к жесткому административно-государственному регулированию. Кроме того, это идет вразрез с принятой в конце 2010 года на федеральном уровне Программой развития конкуренции в Российской Федерации», – резюмировал эксперт.

Президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович заявил, что будет выступать против сохранения средств на депозитах «прогосударственных» банков: «Я считаю, что нет различия, какой это банк, вклады застрахованы. Государство защищает взнос, даже если он находится в коммерческом банке. Будь у строителей такая же система страхования, как в банках, не было бы обманутых дольщиков». Г-н Джикович порекомендовал перенять такую схему работы, посетовав лишь на то, что им пришлось согласовывать данную инициативу 10 лет.



Владимир Джикович, президент Ассоциации банков Северо-Запада напоминает, что государство защищает взнос, даже если он находится в коммерческом банке

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

10 февраля
 17⁰⁰ – 21⁰⁰

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

**ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ -
 БЕСПЛАТНЫЕ**

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Что будет с ценами на жилье
- Где взять деньги на покупку квартиры или загородного дома
- Как безопасно приобрести квартиру в новостройке

ОРГАНИЗАТОРЫ: ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ БУЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Смотрите еженедельную программу

ТВ **ЦЕНТР**

СТРОИТЕЛЬНАЯ ПАНОРАМА

27 января **18:30**
четверг

НОВОСТИ

➔ На заседании правительства утвержден проект постановления «О перечне объектов жилищного строительства, финансируемых за счет средств адресной инвестиционной программы на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов». В 2010 году было сдано 2,656 млн кв. м жилья, это более 42 тыс. квартир. «Это первый год, когда было жесткое требование: ни один дом не принимается без подключения электроэнергии по постоянной схеме», – сказала губернатор. В целях обеспечения государственных нужд комитетом по строительству с 2008 по 2010 год за счет средств адресной инвестиционной программы построен 1,135 млн кв. м жилья. В 2010 году по программе обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны было построено 323 тыс. кв. м жилья. В 2009-2010 годах ветераны получили порядка 8 тыс. квартир. В этом году будет введена первая очередь микрорайона «Славянка». В целом в 2011 году в Петербурге планируется ввести не менее 2,7 млн кв. м жилья.

➔ Станция метро «Адмиралтейская» может быть открыта в конце 2011 года. «Однако говорить о конкретных сроках открытия станции можно будет только после проходки наклонного хода», – отметил генеральный директор «Метростроя» Вадим Александров. По его словам, метростроевцы работают очень медленно и осторожно, чтобы не повредить исторические здания. Г-н Александров добавил, что не исключает переноса сроков сдачи «Адмиралтейской» на первый квартал следующего года. Глава «Метростроя» также рассказал, что строительство уже задерживается на 2 месяца из-за простоя, вызванного жалобами жителей на шум во время ночных работ. Возведение станции возобновится после монтажа надувного шумозащитного купола, который должен завершиться через неделю.

➔ С 1 июня 2011 года закрывается на ремонт станция метро «Петроградская». Предварительные сроки капремонта составят 11 месяцев и продлятся до мая 2012 года. По информации ГУП «Петербургский метрополитен», входной поток станции составляет 70 тыс. пассажиров в сутки. Жители города опасаются транспортного коллапса на Петроградской стороне в связи с ремонтом. По словам генерального директора «Метростроя» Вадима Александрова, конкурс на проведение работ еще не состоялся и конкретных предложений по срокам и стоимости нет. Однако специалист метростроения уверен, что время ремонта на станции метро «Петроградская» нужно обязательно сокращать. Г-н Александров отметил, что ремонт наклонного хода – наиболее тяжелая операция, поскольку ход идет через весь «слоеный пирог» грунтов разной сложности.

➔ ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания» запустило в эксплуатацию подстанцию 110/10 кВ «Валим» в городе Волхове. Общая мощность подстанции составляет 32 МВА. Она позволит подключить к энергосистеме предприятия малого бизнеса и объекты индивидуального жилищного строительства.

Перипетии дорожной отрасли

Лидия Горборукова / 2010 год был нелегким для дорожного рынка Петербурга. Некоторые компании, не выдержав испытания кризисом, ушли из отрасли. Другие значительно сократили свой штат и занялись экспансией в соседние регионы. ➔



Фото: Владимир Тибес



Дорожно-строительный рынок города неоднороден – одни фирмы во время кризиса сократили свою численность на 30-60%, а другие начали достаточно агрессивную экспансию в регионы России

Скорее жив

По информации Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Петербурга, в докризисном 2008 году региональный объем дорожно-строительных работ составил порядка 80 млрд рублей. Эта сумма включает в себя затраты бюджетов Петербурга, Ленинградской области, Дирекции по строительству транспортного обхода Петербурга, Дирекции комплекса защитных сооружений Петербурга от наводнений, а также иных федеральных программ и т. д. В связи с этим объем снижения дорожно-строительных работ в 2009 году составил 67%.

Крупнейшими игроками рынка дорожного строительства в Петербурге сегодня являются такие компании, как ОАО «Мостотряд-19», ЗАО «ВАД», ЗАО «ПО «Возрождение», ОАО «Мостострой 6», ЗАО «Пилон», ООО «Дорожник-92», ЗАО «Лендорстрой-2», ЗАО «Буер», ОАО «АБЗ-1», ЗАО «Трест «Ленмостострой», ЗАО «Корпорация Евротракт», ЗАО «Ювенал», ОАО «Коломяжское», ГУДП «Центр», ГУДСП «Купчинское». Годовой оборот каждой из этих организаций превышает или равняется 500 млн рублей.

По словам Кирилла Иванова, директора Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Петербурга, работать на дорожном рынке всегда было тяжело. «Если в докризисный период, с 2005 по 2007 год, с рынка ушло пять-семь малых компаний, то в 2008-2009 годах мы потеряли около 15 малых компаний», – отметил он. В числе крупных организаций, ушедших с рынка в период кризиса, эксперт назвал ООО «Дорстройпроект» (когда-то силами этой организации было построено основное количество дорог Ленинградской области) и ЗАО «Лендорстрой», которая в 50-70-х годах прошлого века построила и заасфальти-

ровала почти все дороги и улицы северных районов Петербурга. Кризис серьезно ударил по дорожникам. «Многие предприятия сократили свою численность на 30-60 процентов, другие, особенно крупные компании, начали достаточно агрессивную экспансию не только в соседние, но и дальние регионы России – Новгородскую, Псковскую, Вологодскую, Калининградскую, Владимирскую, Ярославскую, Смоленскую области», – рассказал г-н Иванов. Например, ЗАО «ПО «Возрождение» вышло на рынок дорожного строительства Туркменистана, открыв филиал в городе Ашхабаде.

Строительство без «Флоры»

Ситуация с приходом неблагонадежных компаний на дорожные стройки Петербурга не нова. Особенно много компаний-«однодневок» выигрывало конкурсы на строительство КАД. Ярким примером служат «непротытые» отношения города с компанией «Флора». Вячеслав Петушенко, руководитель Дирекции по строительству транспортного обхода Петербурга, отметил, что дирекция выставила претензии к недобросовестному подрядчику на сумму 600-700 млн рублей.

По словам Кирилла Родченко, руководителя отдела корпоративного взыскания КА «Росрегионколлектор», на рынок приходят организации, которые используют незаконные механизмы получения прибыли – за-

ключают миллионные госконтракты и, не выполняя своих обязательств, исчезают с рынка. В середине прошлого года коллекторское агентство «РПК» обнародовало список злостных неплательщиков в сфере дорожного строительства Петербурга и Ленобласти. В реестре фигурируют известные строительные предприятия, которые сейчас находятся в процессе банкротства. Однако, по словам специалистов, собственники компаний-должников создают новые юридические лица, которые продолжают участвовать в государственных конкурсах. В черном списке фигурирует и вышеназванная компания «Дорстройпроект», которая задолжала свыше 1 млрд рублей. «У нас есть основания предполагать, что последний руководитель и соучредитель предприятия продолжает активно заниматься бизнесом, связанным со снабжением строительных проектов, в том числе ряда объектов КАД», – заключает Кирилл Родченко.

В возникновении подобных ситуаций многие специалисты упрекают пресловутый 94-ФЗ, который совершенно не определяет характеристики и компетенции будущих подрядчиков. По мнению Бориса Мурашова, главы комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, ситуацию может исправить введение предквалификационного отбора либо проведение крупных конкурсов, требующих значительного кредита для участия в тендере и отсеивающих фирмы-«однодневки».

«Если говорить про естественный рост рынка, то предпринимателю сначала следует начать работу с муниципальными заказчиками, научиться сотрудничать в субподряде, а уже затем, развиваясь, двигаться выше. По такому пути пошли ныне крупные организации: ЗАО «Пилон», ЗАО «Институт «Стройпроект», ЗАО «ПО «Возрождение». Это долгий путь, занимающий 15-20 лет», – заключил г-н Иванов.

Жизненно важные контракты

Правительство Петербурга заявило о том, что с этого года строительство объектов транспортной инфраструктуры в городе будет происходить на основе контрактов жизненного цикла. «Это наиболее перспективная форма сотрудничества между государством и частными компаниями. Чем быстрее мы адаптируем эту модель под российскую действительность, тем проще будет работать», – уверен Юрий Агафонов, глава НП «Альянс строителей и поставщиков дорожного комплекса».

Напомним, ранее Борис Мурашов сообщил о том, что строительство по схеме контрактов жизненного цикла в Северной столице может быть начато уже в этом году. Среди возможных объектов, построенных по такой модели, чиновник назвал магистраль непрерывного движения – «кронверкский коридор», Орловский тоннель, дорожные проекты в районе реки Охты в Красногвардейском районе и другие крупные объекты. Однако пока непонятно, каким образом государство будет расплачиваться с частной компанией. «При существующей финансово-кредитной системе вводить идеологию жизненного цикла опасно. Кто будет сегодня компенсировать совершенно недопустимые кредитные ставки?» – поднимает вопрос Алексей Остроумов, представитель ассоциации «Дормост». В связи с этим такая модель ГЧП может быть призрачной для бизнес-структур.

справка

➔ Контракты жизненного цикла – это одна из форм частно-государственного партнерства, согласно которой победитель конкурса не только сооружает объект, но и содержит дорогу в течение определенного жизненного цикла. В итоге инвестор сможет получить деньги за построенный объект, например, в течение 10 лет после его строительства и лишь затем передать его в собственность города.

Послекризисная распродажа

Маргарита Арановская / 2010-й оказался относительно беден на сделки по слиянию и поглощению (M&A) в строительном секторе. Распродажи, как и в острый период кризиса, так и не произошло – не всем компаниям хватало ликвидности даже для выживания. ➔

Однако тенденция стремления бизнеса к укрупнению никуда не делась, и в текущем году все наконец может сдвинуться с мертвой точки. Тем более что вера в то, что самое страшное на рынке недвижимости позади, укрепились и инвестиции в недвижимость снова выглядят привлекательно.

Строительство стало одной из наиболее сильно пострадавших отраслей во время кризиса. Казалось бы, началась распродажа – строительные и девелоперские компании на рубеже 2008-2009 годов потеряли значительную часть своей стоимости, и покупатели могли рассчитывать на неплохой дисконт. Однако общая неопределенность, царившая в тот период на рынке, и туманные перспективы относительно дальнейшего восстановления спроса на недвижимость и будущего российской экономики в целом помешали активизации сделок покупателей на рынке M&A. Кроме того, привлечь средства на покупку стало практически нереально.

В итоге с момента начала кризиса строители «радовали» сделками, которые лишь условно можно было назвать поглощениями, так как, по сути, это были случаи, ког-

да застройщики, не выполняющие свои долговые обязательства перед банками, вынуждены были фактически им продаваться за долги. Среди таких примеров – «Дон-строй» и ВТБ, «Строймонтаж» и целый конгломерат банков, состоящий из «Сбербанка», банка «Санкт-Петербург», «Альфа-банка» и других, и т. д.

Но в текущем году активность покупателей и продавцов может существенно возрасти, и не только благодаря прохождению психологического рубежа (2011-й многими назывался как год окончания кризиса). Ситуация по всем параметрам стабилизировалась – спрос на недвижимость постепенно восстанавливается. В то же время капитализация компаний сектора по-прежнему остается значительно ниже докризисных максимумов, что уже само по себе является благодатной почвой для покупки активов.

Партнер юридической фирмы «Дювернуа Лигал» Игорь Гушев отмечает, что количество сделок M&A на рынке недвижимости начало активно расти еще в прошлом году. По его оценке, только за вторую половину 2010 года было совершено несколько десят-

ков крупных сделок по продаже объектов недвижимости. Г-н Гушев объясняет эту тенденцию тем, что предприниматели, которые в кризис предпочитали не тратить сбережений, устали «сидеть в деньгах». «Эта же тенденция продолжится и в течение 2011 года, по крайней мере в первой его половине», – прогнозирует г-н Гушев. Таким образом, распродажа, которая должна была начаться в кризис, все-таки произойдет, хотя и «с опозданием».

Тем более что, по мнению экспертов, предложение на рынке в первую очередь будет формироваться по-прежнему за счет активов, попавших на балансы кредитных организаций в качестве залога по обязательствам в ходе кризиса. «Активными "поглотителями" будут по-прежнему активно выступать банки, – считает Андрей Розов, руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Петербурге. – Раньше, когда будущее рынка недвижимости было неопределенным, многие из них предпочитали реструктурировать долги. Сегодня уже понятно, что ситуация стабилизировалась, и банки будут предпочитать приобретать перспективные активы.

Тем не менее некоторые участники рынка говорят, что сегодня слияния и поглощения на рынке строительства случаются не больше и не меньше, чем на любом рынке, и «эхо кризиса» тут ни при чем. «Во время кризиса все участники строительного рынка столкнулись с проблемой ликвидности, – говорит Дмитрий Карманов, директор по маркетингу компании СТЕР. – Поэтому в первую очередь были озабочены не приобретением сторонних активов, а спасением собственных. Даже более или менее стойкие участники рынка, как ЛСР, рассматривали как максимум модернизацию жизненно необходимых производств, которые помогли бы пережить кризис. Но в целом кризис строительные компании уже пережили: кто не смог пережить – тот не смог, остальные – более-менее выплыли. Поэтому все будущие слияния и поглощения, наоборот, с кризисом уже едва ли будут связаны».

Что касается сопутствующих сегментов рынка, которые продемонстрируют наибольшую активность в области слияний/поглощений, то, по прогнозам аналитиков, достаточно активным будет и рынок строительных материалов. Нельзя исключать и второй волны M&A среди инфраструктурных предприятий. «В первую очередь можно говорить о цементной отрасли, на которой в течение последнего десятилетия наблюдаются консолидационные процессы, – говорит Василий Копосов, аналитик ЗАО ИК «Энергокапитал». – Возможно и увеличение количества представленных на российском цементном рынке зарубежных корпораций или усиление влияния уже присутствующих».

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

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОС ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ
ПТО БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СМР
БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА КС-3 РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ
ОМТС СНБ ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КС-6А
АВТОМАТИЗАЦИЯ
ПБУ 2/2008
СТРОИТЕЛЬСТВА М-29
КС-6 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА
УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА УМИАТ
КС-11 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СММ КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ
214 Ф3 КС-2 ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ ППР
СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ КС-14 ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА

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

БЭСКИТ®
18 лет
экспертной деятельности

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

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



НОВОСТИ

➔ На ЛАЭС-2 нет нелегальных работников, строительство идет по плану. Об этом сообщил Василий Калюжный, первый заместитель директора инжиниринговой компании «СПБАЭП», выступающей генподрядчиком по проекту сооружения Ленинградской АЭС-2. «На некоторых информационных ресурсах появились сведения о том, что одной из причин приостановки строительства ЛАЭС-2 якобы стало обнаружение в ходе прокурорской проверки на стройплощадке около 1300 иностранных работников из республик Закавказья и Средней Азии, часть из которых трудится вообще нелегально. Ответственно заявляю, что данная информация не соответствует действительности», – заявил г-н Калюжный. «Объективной причиной приостановления деятельности ОАО «СПБАЭП» по сооружению станции на 30 и 40 суток соответственно стали постановления Сосновоборского городского суда Ленинградской области от 29.12.2010 по двум административным делам, связанным с нарушениями в сфере санитарно-эпидемиологического законодательства и законодательства о пожарной безопасности. Однако уже тогда мы достигли официального соглашения с надзорными органами о том, что работа на стройплощадке в новогодние праздники будет продолжена, поскольку некоторые технологические процессы, например заливку бетона, останавливать категорически нельзя», – продолжил Василий Калюжный.

11 января 2011 года Сосновоборский городской суд рассмотрел ходатайство ОАО «СПБАЭП» о досрочном прекращении вышеуказанных постановлений. В итоге ходатайство было удовлетворено. С 15.00 11 января строительные-монтажные работы ведутся в полном объеме.

«В отношении якобы работающих на стройплощадке ЛАЭС-2 нелегалов скажу однозначно: такого не может быть в принципе! Для того чтобы принять участие в конкурсе на выполнение строительно-монтажных работ, любая организация-претендент должна предоставить ряд важных документов, в том числе лицензию Федеральной службы безопасности. Такая лицензия может быть получена только после очень жесткой процедуры проверки компании-претендента, когда проверяются все аспекты деятельности организации, включая персонал. Представители ФСБ регулярно проводят рейды на площадке и проверяют выполнение лицензионных требований. В случае нарушения требований лицензия отзывается и с организацией расторгается договор. Субподрядные организации, занятые на строительстве станции, не заинтересованы в таком исходе дела, дорожат своей репутацией, поскольку работают на других объектах атомной энергетики. Важно отметить, что сооружение ЛАЭС-2 ведется в пограничной зоне и нахождение там иностранных граждан осуществляется по согласованию с ФСБ», – пояснил г-н Калюжный.

«Золотые парашюты» убрали в сумки

Антон Дорогов / Стандартный набор бонусов: личный автомобиль, ДМС, телефонная связь – остались практически у всех топ-менеджеров строительных компаний, переживших кризис. А вот о компенсациях при досрочных расторжениях контракта стоит забыть – «золотые парашюты» остались в докризисном 2008 году. ➔

Одним из основных мотивирующих факторов по-прежнему остается денежное вознаграждение. По данным генерального директора «Colliers International Санкт-Петербург» Николая Казанского, совокупный доход высшего руководства компаний, занятых в сфере строительства, может составлять 1-3 млн USD. Это основной оклад и различного рода бонусы. По словам генерального директора «Главстрой-СПб» Игоря Евтушевского, в его компании средний суммарный годовой доход руководителей по сравнению с докризисным периодом снизился на 30%, и серьезных изменений в наступившем году, скорее всего, не последует. Управляющий строительной корпорацией «Возрождение Санкт-Петербурга» (входит в «Группу ЛСР») Георгий Богачев говорит, что в его компании зарплата конкурентоспособная, премии предусмотрены по итогам выполнения финансовых показателей, но в целом по сравнению с докризисным уровнем они уменьшились в два раза.

Генеральный директор рекрутингового агентства «ПетроСтимул» Станислав Куликов вспоминает о таком инструменте, как квартира. «В строительном бизнесе принято работать за квадратные метры. Например, ежемесячно руководитель высшего звена получает оклад и три квадрат-

ных метра. Человек знает, что у него есть некий накопитель, который можно потом конвертировать либо в финансовую сумму, либо в квартиру. Через 1,5 года плодотворной работы он получает жилплощадь, причем в том же доме, который сам строит», – говорит Станислав Куликов. Как отмечает председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов, в кризисные годы данная система мотивации никуда не ушла, человека проще привязать квартирой, чем зарплатой. Часто сотруднику предоставляется служебное жилье с правом последующего выкупа. «Даже скидки не всегда даются – беспроцентной рассрочки бывает вполне достаточно», – говорит Павел Созинов. По его словам, встречаются схемы, когда топу на различных условиях дается доля в юридическом лице, созданном под строительство определенного дома. Доля небольшая, равная стоимости квартиры. Соответственно, после окончания строительства – как правило, это полтора-два года – сотрудник получает новую квартиру.

Обсуждая мотивирующие факторы, эксперты сходятся во мнении, что на ближайшие два года будет много схем, предполагающих партнерские отношения. Управляющий директор ГК «КрашМаш» Алек-

сандр Васильев говорит, что в конце ноября прошлого года с руководителями высшего звена компании были подписаны соглашения касательно участия в уставном капитале. «Два раза в год планируется проводить совет директоров, где в том числе будут рассматриваться вопросы дивидендов. До этого в компании практиковались только бонусные схемы», – говорит Александр Васильев. Двое из опрошенных консультантов на условиях анонимности рассказали, что опционные программы предусмотрены и в «Эталон-ЛенСпецСМУ». «Не исключено, что подобная практика будет развиваться и в наступившем году, поскольку компания выходит на IPO и ей нужны лояльные управленцы», – говорит один из участников рынка. Подтвердить информацию в компании на момент публикации статьи не удалось. «В строительном бизнесе основной акционер старается замотивировать на какую-то долю своих менеджеров, поскольку проекты имеют конечные сроки реализации. Владелец бизнеса спокойнее чувствует себя, если наемный персонал высшего звена хорошо замотивирован и не думает только о том, чтобы отработать до конца года, получить бонус и начать договариваться о новых условиях контракта», – говорит Николай Казанский.

А вот о компенсациях при досрочных расторжениях контракта стоит забыть. По словам экспертов, эпоха «золотых парашютов» закончилась в 2008 году, последние годы это уже не предусматривается. Ранее, как отмечает менеджер по управлению коммерческой недвижимостью Amplion Asset Management Алексей Лагутин, были случаи, когда при увольнении выплачивалось шесть окладов. Суммы могли доходить до 300 тыс. USD. Про «золотой парашют» Георгий Богачев говорит, что в его компании этого не было и вряд ли будет в ближайшее время. Александр Васильев утверждает, что в его компании такая практика также не прижилась. Отсутствие этой темы на собеседованиях у нынешних соискателей подтверждает и Станислав Куликов.

Контроль дается сложнее всего

Даша Гилёва / Утверждение строительной сметы и выбор подходящего подрядчика – одна из главных задач застройщика, готового к возведению объекта жилой или коммерческой недвижимости. Следом за ней идет контроль деятельности избранного подрядчика, а также соответствия составленной им сметы ранней договоренности. И именно контроль дается сложнее всего.

В большинстве случаев выбранный заказчиком подрядчик не может удержаться в рамках сметы, и стоимость работ возрастает в ходе строительства. Именно поэтому во время тендерных торгов, проводимых компанией-застройщиком среди подрядчиков, претендующих на заказ, должна учитываться не только смета, но и финансовое положение подрядчика, опыт работы на строительном рынке,

отзывы компаний, которые уже сотрудничали с ним, выполнение договорных условий и конкурентная цена.

От степени проработки проекта до момента составления сметы, от тщательности определения состава и объемов работ зависит, выйдет подрядчик из сметы или нет. «Зачастую заказчики, стремясь ускорить выполнение работ, уделяют недостаточно времени и внимания проектной проработке, – объясняет управляющий партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев, – в результате чего оказывается невозможным точно определить состав и объемы работ. Тогда возникают непредвиденные работы, приводящие к увеличению сроков реализации и неконтролируемому удорожанию проекта». Детальная проработка проектной документации, в которой до мелочей прописано, что может понадобиться в ходе строительства

и сколько это будет стоить с прогнозами на подорожание материалов, позволяет избежать большинства финансовых проблем.

«Например, в проектной документации прописывается, что понадобится 200 таких-то лампочек, – поясняет Владимир Андреев. – Значит, при работе на объекте подрядчик имеет право покупать только указанные лампочки, а не более дорогие, объясняя это тем, что они лучше».

Контроль ценовой политики при строительстве объекта осуществляется несколькими службами заказчика по разным направлениям – начиная с рассмотрения проектных решений и применяемых технологий, материалов строительства до приемки работ согласно сметной документации техническим надзором. Основная же ответственность за ценообразование строительно-монтажных работ ложится на сметно-договорной отдел.

«Контроль над сметами – это, в первую очередь, задача заказчика и специального созданного им сметного отдела, – комментирует Вадим Бельман, заместитель директора по строительству ОАО «Строительная корпорация «Воз-

рождение Санкт-Петербурга». – Также контроль осуществляется инженерами по техническому надзору, которые, помимо этого, следят за качеством всех строительно-монтажных работ».

По мнению же управляющего партнера NAI Becar Projects Владимира Андреева, следует создавать соответствующую структуру внутри компании-заказчика или привлечь стороннюю компанию, которая будет оказывать услуги по проектному управлению, в том числе контролю затрат. Поставить подрядчика в рамки сметы, кроме детальной проработки стоимости работ и регулярного контроля со стороны заказчика, можно также при помощи отдельных пунктов договора.

«Порядок действий в случае превышения затрат должен быть четко обозначен в договоре, – говорит заместитель генерального директора по строительству ЗАО «Строительный трест» Аскарбий Хачемизов. – Именно договор с прописанными штрафными санкциями будет единственно эффективным оружием против недобросовестного выполнения подрядчиком его обязательств».

Строители наращивают кадровый аппетит

Ярослава Задорина / Аналитики рекрутинговых агентств отмечают оживление на рынке труда в строительной сфере Санкт-Петербурга. По мнению большинства экспертов, уровень зарплат в этой области еще в конце прошлого года вернулся на докризисный уровень. Тем не менее темпы восстановления рынка труда в строительстве пока отстают от темпов развития всего рынка найма персонала в целом по городу. ↗

Так, по данным президента рекрутингового портала Superjob.ru Алексея Захарова, наибольший рост продемонстрировала заработная плата инженеров-проектировщиков: на начало 2011 года среднерыночный уровень оплаты труда этих специалистов составил 42 тыс. рублей, что на 17% больше, чем год назад. «Оклад инженеров-строителей вырос на 10 процентов и достиг 44 тысяч рублей. На 5 процентов в сторону увеличения изменилась зарплата прорабов – 40 тысяч на начало 2011 года. Плюс 4 процента к окладу главных инженеров объекта обеспечили рост среднерыночной заработной платы до 57 тысяч рублей. На некоторых позициях уровень зарплат остался прежним. К примеру, архитекторы пока получают 45 тысяч, как и в начале 2010-го», – уточнил г-н Захаров. Не изменилась и среднерыночная заработная плата сметчиков – 38 тыс. рублей.

Тем не менее, как отмечает Егор Алексеев, руководитель службы маркетинга и PR HeadHunter Санкт-Петербург, темпы восстановления рынка в строительстве пока отстают от темпов развития рынка труда в целом. Если количество вакансий, размещенных по Санкт-Петербургу в июле, уже достигло докризисных величин и даже немного их превзошло, то в строительстве и недвижимости их число едва достигло сопоставимых величин только осенью, после чего рост числа размещаемых вакансий в этой сфере прекратился.

Помимо роста зарплат эксперты отмечают увеличение числа предложений. Так, если в разгар кризиса сокращение кадров доходило до 50%, набор не останавливался только в строительных компаниях, работающих по государственным и муниципальным заказам. На сегодняшний день

количество предложений работодателей увеличилось более чем в три раза.

Но следует учитывать, что строительство – одна из самых пострадавших в кризис отраслей. За 2009 год российский рынок труда сильно «просел», число вакансий держалось на уровне 27-30% к докризисному октябрю 2008 года. Поэтому скачок, произошедший в 2010 году, следует рассматривать как выход отрасли из кризиса. По данным статистики, это произошло в разгар строительного сезона – летом 2010-го. Осенью и зимой активность строительных компаний по набору персонала, обусловленная окончанием сезона, несколько снизилась. Что касается соискателей, то на протяжении 2010 года бурных всплесков активности не отмечалось, динамика соответствует традиционному поведению – фиксировалось некоторое снижение оживленности в летние периоды.

Наглядным свидетельством улучшения ситуации на строительном рынке труда Санкт-Петербурга является и динамика соотношения предложения и спроса. По итогам 2010 года значение составило 7,3 резюме. Для сравнения, год назад (в декабре 2009-го) на одну вакансию приходилось 18,9 резюме. Большинство запросов работодателей строительной сферы ориентировано на поиск представителей инженерных специальностей и рабочего персонала: 61% и 23% вакансий соответственно. Около 14% вакансий приходится на менеджеров среднего звена, на топ-менеджеров – 3%. В общем объеме резюме также лидируют инженерные специалисты – 66% от всех резюме строительной сферы, далее следуют рабочие – 16% резюме, менеджеры среднего звена – 14%, топ-менеджеры – 4%.

Самой востребованной на рынке кадров строительной отрасли Санкт-Петербурга



Эксперты отмечают увеличение числа предложений на строительном рынке труда

является профессия инженера-проектировщика. Трудоустройство представителям этой рабочей специальности предлагают 11,4% вакансий, опубликованных в разделе «Строительство» петербургскими работодателями. На втором месте – менеджеры по продажам строительных и отделочных материалов, а также услуг в сфере строительства: 7% от совокупности предложений о трудоустройстве. Количество запросов работодателей на монтажников составило 5,8%. Сметчики востребованы в 5,1% вакансий.

Доля запросов работодателей на инженеров ПТО составляет 4,7%. Число вакан-

сий для прорабов и инженеров-конструкторов равно 4,1% и 4,0% соответственно. Спрос на главных инженеров составил 3,5% от совокупности вакансий раздела «Строительство». Трудоустройство архитекторам предлагают 2,8% вакансий. Заменяют топ-10 наиболее востребованных специалистов в сфере строительства электромонтажники – 2,6% вакансий.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Начни с подписки!

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

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

подписной индекс 14221



Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел. 380-09-74 или на сайте www.asninfo.ru

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

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

Название фирмы _____

Вид деятельности _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

ФИО контактного лица _____

Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2011 г.											
2012 г.											

Динамика среднерыночных заработных плат на основные позиции строительной сферы

Специальность	Средние зарплаты в размещенных вакансиях				Зарплатные ожидания соискателей, сентябрь 2010
	сент. 08	сент. 09	сент. 10	дек. 10	
геодезист	45 000	40 000	33 750	35 000	40 000
руководитель проекта	56 417	52 500	45 000	50 000	60 000
инженер-проектировщик	40 000	34 000	35 000	35 000	30 496
главный/ведущий инженер	50 000	40 000	45 000	50 000	58 971
начальник ПТО	58 750	80 000	52 500	60 000	60 000
конструктор/инженер-конструктор	50 000	35 000	37 500	40 000	35 798
технический директор	65 566	75 000	57 500	50 000	60 000
начальник участка	45 000	40 000	40 000	47 500	50 000
прораб	45 000	35 000	35 000	45 000	40 000
архитектор	50 000	47 500	55 000	45 000	34 000
директор по строительству	88 244	55 000	70 000	60 000	90 000

Рамки для монолитного домостроения

Роман Русаков / Любое монолитное домостроение связано с использованием опалубочных систем. Сегодня рынок предлагает самый широкий спектр оборудования, которое строитель может либо взять в аренду, либо в лизинг, либо сразу приобрести в собственность. ➔

Аренда более предпочтительна при больших объемах строительства, говорят специалисты. Если же застройщик нацелился на серьезные объемы работ, то оборудование, безусловно, следует приобретать в собственность.

Дмитрий Орлов, начальник отдела снабжения генподрядной компании Ster, рассказывает: «Существует несколько видов опалубки, различающихся по материалу, из которого она произведена, стоимости, применению. Опалубка бывает деревянной, алюминиевой, металлической, полимерной».

Деревянная опалубка считается самой дешевой, поскольку изготовлена из клееной деревянной конструкции, из-за чего быстро теряет форму, получает много повреждений, так как дерево хорошо вбирает в себя воду.

Долговечность металлических конструкций опалубки существенно выше, но и ее стоимость тоже. Такая опалубка изготавливается из оцинкованной стали с порошковым покрытием.

Опалубка из алюминия не такая прочная, зато выгодно отличается от стальной

опалубки малым весом – она легче более чем в три раза. Для увеличения прочности этой системы используют сплав алюминия с другими металлами. Эксплуатационный срок этой опалубки – до двух сотен циклов. «Это идеальный вариант для возведения серии малоэтажных домов. Например, коттеджных комплексов», – говорит г-н Орлов.

Применение системы опалубки из пластика предоставляет возможность добиться практически идеально ровной поверхности, из-за того что пластик совершенно не впитывает влагу, нужную для процесса застывания бетона. Кроме того, подобные конструкции очень мало весят, что позволяет существенно сэкономить на их погрузке-разгрузке и транспортировке.

Сейчас на рынке огромное разнообразие опалубочных систем как российского, так и импортного производства. Соотношение цены и качества российских и западных материалов практически одинаковое. Единственное – качество соединения опалубки импортного производства может быть несколько лучше. Наиболее извест-

ными производителями опалубки являются австрийская компания Doka, немецкая Meva, Peri и Aluma. Оборудование постоянно совершенствуется, и на рынок выходят его новые, более совершенные виды. Так, компания Peri недавно объявила о том, что разработала новую систему стеновой опалубки Maximo для быстрого опалубливания и точного соединения, которая отвечает самым высоким требованиям экономичности и качества работы.

Существует два фактора, по которым строитель выбирает – взять в аренду или приобрести. Во-первых, если компания занимается строительством типового жилья, то, как правило, сразу приобретает опалубку в собственность. Это связано с тем, что при строительстве типового жилья не требуется менять ее формы. А в коммерческом строительстве, где каждый новый проект индивидуален, необходима определенная форма опалубки. Поэтому строитель берет в аренду материал на время проекта. Например, базовые щиты в зависимости от производителя выдерживают от 200 до 1000 заливок бетоном.

Во-вторых, все зависит от объемов строительства. При небольших объемах выгоднее аренда. Если же площадь участка превышает 1 тыс. кв. м, то, как правило, опалубку приобретают в собственность. «Впрочем, установка опалубочных систем – лишь часть целого комплекса работ, в который также входят бетонные работы. Поэтому в последнее время наметилась тенденция отдавать эти работы специализированным компаниям, что зачастую обходится выгоднее, нежели собственная инициатива», – говорит г-н Орлов.

КСТАТИ

➔ Помимо зарубежных компаний опалубочные системы изготавливают и российские фирмы: «Старооскольская опалубка», Батайский завод строительного оборудования, Воронежский механический завод и др.



Благодаря новой конической форме тяжелой стеновая опалубка **MAXIMO** не требует использования ПВХ втулок, а все работы проводятся с одной стороны. Это ведет к максимальному сокращению расходов и существенной экономии времени и ресурсов.

- Высокая скорость монтажа
- Односторонняя установка тяжелой
- Идеальное качество поверхности бетона
- Одна деталь для всех соединений элементов

MAXIMO

Быстрая и экономичная стеновая опалубка

PERI®

ООО «ПЕРИ»
офис в Северо-Западном ФО
191119, Санкт-Петербург,
ул. Звенигородская, 22
Телефон: (812) 325-72-44
Факс: (812) 325-72-43
stpeter@peri.ru
www.peri.ru

Адреса офисов в Москве, Санкт-Петербурге, Самаре, Челябинске, Екатеринбурге, Новосибирске, Владивостоке, Хабаровске, Сочи, Краснодаре Вы найдете на сайте www.peri.ru



– Кирпич относится к разряду так называемых местных строительных материалов. Предприятия по его производству должны находиться в непосредственной близости от строительных объектов, поскольку перевозка обходится слишком дорого.

Арсений Васильев, генеральный директор УК «Унисто Петросталь»



55% –

доля ОАО «Победа ЛСР» (предприятие «Группы ЛСР») на рынке кирпича города и области

Кризис серьезно ударил по отрасли: если до кризиса предприятия Петербурга и области производили примерно 390 млн штук условного кирпича ежегодно, то в 2009 году объем потребления сократился до 267,0 млн штук. В 2010 году рынок уже немного вырос – до 279,4 млн штук. Тем не менее даже небольшой рост спроса позволил производителям повысить цены. «За 2010 год они выросли в среднем на 12 процентов», – сообщает Георгий Нестеренко, начальник отдела снабжения ГСО «Запад» (объединение «Строительный трест»). С ним соглашаются и в «Группе ЛСР». «Если сравнивать декабрь 2010-го и декабрь 2009-го, то рост средней рыночной цены составил порядка 12 процентов», – считает Евгений Чернега, начальник Управления маркетинга ОАО «Победа ЛСР».

Местечковый материал

Лидером рынка керамического кирпича в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по-прежнему является компания ОАО «Победа ЛСР» (предприятие «Группы ЛСР»), доля которой по итогам 2010 года, по предварительным данным, составляет около 55% рынка города. Ближайшие конкуренты представлены местными производителями – «Петрокерамика» и «Эталон», доля которых в сумме составила около 23% (до кризиса она составляла 7% и 8% соответственно). Доля остальных игроков составляет 5% и менее. Надо отметить, что за последние несколько лет «Группа ЛСР» постепенно теряет рынок – еще в 2008 году заводы группы (ЗАО «НПО «Керамика», ОАО «Ленстройкерамика», а также ЗАО «Победа», приобретенное ЛСР весной 2004 года) выпускали 67% всей кирпичной продукции Петербурга и области. «Основным поставщиком кирпича для объединения "Строительный трест" является ОАО "Победа ЛСР". Наши компании связывают долгосрочные партнерские отношения, мы хорошо изучили их материалы, а они – наши требования. В целом, могу сказать, что кирпич этой компании наиболее полно отвечает нашим задачам. У "Победы ЛСР" больше

Кирпич бьется за покупателя

Рынок кирпича Петербурга и Ленобласти постепенно выходит из стагнации. Этому способствует восстановление объемов жилого строительства до почти докризисного уровня. Воспользовавшись этим, производители стали постепенно поднимать цены – за прошлый год цена на кирпич выросла на 12%. ➔

разновидностей лицевого кирпича, больше всего цветов, разнообразные технические показатели и качество выше, чем в среднем по рынку», – говорит Георгий Нестеренко.

Кроме того, на петербургском рынке работают производители из других регионов – в основном это Псковская и Новгородская область, а также участвует продукция, произведенная в Московской, Тверской, Ярославской и Калужской областях. Но, как говорят эксперты, их объемы продаж в 2010 году были незначительны, хотя до кризиса город получал от них 40–45 млн штук кирпича ежегодно.

«Компании из других областей, столкнувшись с падением спроса в своих регионах, пытались выйти на петербургский строительный рынок, порой предлагая продукцию по очень низким ценам. Их коммерческая политика отражает неустойчивое финансовое положение и ощутимые проблемы с реализацией. Однако не всегда они могут гарантировать ритмичность поставок, высокое качество продукции и соответствующий ассортимент», – говорит Евгений Чернега. «Кирпич относится к разряду так называемых местных строительных материалов. Предприятия по его производству должны находиться в непосредственной близости от строительных объектов, поскольку перевозка обходится слишком дорого», – объясняет слабые позиции регионалов Арсений Васильев, генеральный директор УК «Унисто Петросталь».

Наиболее распространенными видами кирпича в Петербурге является керамическая и силикатная продукция. Керамические

изделия применяются практически везде: при закладке фундамента, возведении несущих стен и межкомнатных перегородок, для облицовки зданий и их внутренней отделки. Помимо стандартного красно-коричневого цвета возможны варианты белого, абрикосового и желтого кирпича, в зависимости от глины. Часто у разных производителей цветовая гамма продукции различается.

По данным Abarus Market Research, керамический кирпич доминирует в общей структуре российского кирпичного производства, занимая около 44%. Второе место – с долей 37% – принадлежит силикатным изделиям. На остальные виды продукции (кислотоупорный, облицовочный и др.) приходится около 20% общего объема.

От высотного к частному

Кризис, по словам экспертов, вызвал изменение структуры спроса в целом. Если ранее значительная часть кирпича шла на возведение высотных зданий, то сейчас, в связи с сокращением объемов городского строительства, пропорции изменились. Выросла доля малоэтажного строительства. По оценкам аналитиков «Группы ЛСР», его доля в 2010 году составила порядка четверти всей емкости. Сегмент высокоэтажного строительства в последние три года претерпел изменения. Его доля колебалась: в 2008 году она составила 58%, в 2009-м уменьшилась до 51% и в 2010 снова выросла до 55%.

«О том, что спрос на кирпич будет смещаться в сторону частного строительства и коттеджной застройки, говорили давно, но

реализовалась эта тенденция в полной мере именно в период кризиса. Если говорить о сегменте малоэтажного строительства, то, несмотря на кризис, он оставался достаточно стабильным», – считает Вячеслав Засухин, коммерческий директор завода «Цемсис».

По словам участников рынка, сейчас и строительные компании, и частные застройщики намного тщательнее подходят к вопросу выбора поставщика материала для строительства. Наличие продукции, низкая цена, возможность доставки – этого для потребителя уже мало. Ему нужны высокое качество, широкий ассортимент, гибкие условия работы, дополнительный сервис, говорят эксперты.

«В высотном домостроении спрос на кирпич восстанавливается медленнее, чем на другие материалы, например бетон и ЖБИ. В кризис новые объекты практически не закладывались, а кирпич применяется на завершающей стадии строительства, поэтому его производители позднее почувствовали общее оживление рынка», – отмечает Александр Батушанский, генеральный директор компании «Решение».

Тем не менее производители надеются на общее улучшение ситуации. «В 2011 году мы видим потенциал для роста рынка керамического кирпича. Это обусловлено, прежде всего, восстановительными процессами, начавшимися в 2010 году в секторе высокоэтажного строительства, а также повышением интереса потребителей к загородному строительству, на котором кирпич остается традиционно востребованным материалом», – уверен Евгений Чернега.

Вопросы повышения качества строительных материалов обсудят в Ленэкспо

С 13 по 14 апреля в Санкт-Петербурге в Ленэкспо состоится Международный конгресс по строительству ИВС – традиционное место встречи профессионального строительного сообщества Северо-Западного региона.

Тема «Повышение качества строительных материалов и оборудования – цель модернизации российской строи-

дустрии» вынесена в рамки отдельной конференции и вызывает особый интерес у строителей, проектировщиков и производителей строительных материалов и изделий.

«Актуальность темы качества материалов в строительстве недвусмысленно подтверждена созданием в структуре НОСТРОЯ Комитета по строительным материалам, издели-

ям и конструкциям. Не менее актуально организовать работу в этом направлении и в СЗФО», – говорит Эдуард Полонуер, директор НП «Профессиональное объединение производителей строительных материалов и изделий». – Наша Ассоциация надеется принять самое активное участие в создании рабочей группы по качеству. Уверен, что на конференции у нас будет

возможность обсудить этот вопрос».

От качества строительных материалов напрямую зависят надежность и безопасность строительства, это подкреплено федеральным законом «О техническом регламенте «О безопасности зданий и сооружений». В конечном счете ответственность за качество объекта несет строительная компания.

«Парадокс ситуации состоит в том, что на сегодняшний день не существует органа, который бы контролировал качество применяемых материалов и изделий», – резюмирует Александр Миронов, председатель Совета СРО НП «Национальное объединение производителей и поставщиков строительных материалов». – В этой связи только благодаря Федеральному закону № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" нами создан механизм контроля качества строймате-

мнение

Ватин Н. И., д.т.н., профессор, заведующий кафедрой «Технология, организация и экономика строительства» инженерно-строительного факультета ГОУ СПбГПУ:

➔ – Освещение темы качества строительных материалов на форуме «Интерстройэкспо», безусловно, вызовет большой интерес как у производителей, так и у строителей. Надеюсь, что организаторам удастся осветить проблему качества не только крупных производителей, но и предприятий малого и среднего бизнеса.

риалов и ответственности. На конференции мы готовы подробно рассказать об этом и поделиться опытом с коллегами». В период гармонизации нормативно-технической документации, разработки актуальных стандартов, максимально приближенных к международным строительным нормам, очень важен диалог всех участников стро-

ительного процесса. В работе Международного конгресса по строительству ИВС примут участие российские и зарубежные производители строительных материалов, строители, а также представители отраслевых объединений и союзов. Организаторы уверены, что конференция внесет вклад в повышение качества строительных материалов.

мнение

Бритов О. А., исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, председатель региональной комиссии ССОО по контролю качества СМР и строительных материалов:

➔ – Конгресс по строительству ИВС в рамках Форума «Интерстройэкспо» всегда был площадкой для обсуждения актуальных вопросов отрасли. Качество стройматериалов и уровень стройиндустрии имеют огромное значение в период восстановления строительной отрасли после кризиса. В Союзе работает региональная комиссия по контролю качества СМР и строительных материалов. Наши специалисты обязательно примут участие в работе конференции в рамках Конгресса.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 1815 от 30.12.2010

О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения закрытого акционерного общества «Квартира.ру-Северо-Запад» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748 «О проектировании и комплексной застройке с размещением объектов жилого, социального и культурно-бытового назначения по адресу: Невский район, ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 834 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.05.2009 № 603 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 20.06.2005 № 13/ЗКС-03852 (далее – Договор) в соответствии с постановлением.

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

3. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748 «О проектировании и комплексной застройке с размещением объектов жилого, социального и культурно-бытового назначения по адресу: Невский район, ул. Кржижановского, участок 1 (севернее пересечения с ул. Латышских Стрелков)» следующие изменения:

3.1. В абзаце третьем пункта 1 приложения к постановлению слова «в составе 3-й очереди» заменить словами «в составе 2-й очереди».

3.2. В абзаце четвертом пункта 1 приложения к постановлению слова «в составе 4-й очереди» заменить словами «в составе 3-й очереди».

3.3. Пункт 2 приложения к постановлению изложить в следующей редакции:

«2. Передача инвестором в собственность Санкт-Петербурга общей площади квартир не менее 37 543 кв. м для распределения Жилищным комитетом в установленном порядке с учетом факта по следующему графику: 5314 кв. м – в домах 1-й очереди строительства в составе объекта по окончании строительства 1-й очереди строительства;

23 600 кв. м – в домах 2-й очереди строительства в составе объекта по окончании строительства 2-й очереди строительства;

8629 кв. м – в домах 3-й очереди строительства в составе объекта по окончании строительства 3-й очереди строительства».

3.4. Абзацы шестой – четырнадцатый пункта 6 приложения к постановлению заменить абзацем следующего содержания:

«окончание строительства 2-й очереди (корп. 36-44, 53, 54, 55) – декабрь 2011 года; окончание строительства 3-й очереди (корп. 35, 45, 46, 50, 51, 52, 56) – декабрь 2012 года».

4. Признать утратившими силу:

Пункты 1.2, 1.3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2006 № 834 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748»;

Абзацы второй – шестой пункта 4.1 постановления, пункт 4.2 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.05.2009 № 603 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2005 № 748».

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

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

№ 9-пр от 20.01.2011

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2009 № 1487 «О проведении изыскательских работ на земельных участках по адресам: Курортный район, пос. Ушково, Детская ул., участок 1 (южнее дома 8, лит. А, по Детской ул.); участок 1 (юго-западнее дома 8, лит. А, по Детской ул.); Приморское шоссе, участок 1 (западнее дома 8, лит. А, по Приморскому шоссе); участок 1 (северо-западнее дома 607, лит. Е, по Приморскому шоссе)».

1. Утвердить проект границ земельных участков по адресам: Курортный район, пос. Ушково, Детская ул., участок 1 (южнее дома 8, лит. А, по Детской ул.); участок 1 (юго-западнее дома 8, лит. А, по Детской ул.); Приморское шоссе, участок 1 (западнее дома 607, лит. Е, по Приморскому шоссе); участок 1 (северо-западнее дома 607, лит. Е, по Приморскому шоссе), разработанный Комитетом по

градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 11-2632 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 2163-НРН-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участков и виды использования в соответствии с объемно-пространственным решением и генеральным планом от 11.08.2010 № Г.С. – 3.1./20596:

– площади участков в границах проектирования: S1 = 52 374 кв. м, S2 = 14 422 кв. м; S3 = 9129 кв.м.ч; – разрешенное использование участков: для оздоровительных целей (оздоровительный комплекс).

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

4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данных земельных участках проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

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

№ 1 от 11.01.2011

О признании утратившими силу распоряжений Комитета по строительству от 28.10.2004 № 23, от 04.07.2006 № 152, от 24.03.2010 № 53

1. Признать утратившими силу с 11.01.2011: распоряжение Комитета по строительству от 28.10.2004 № 23 «Об утверждении примерной формы заявления о предоставлении объекта недвижимости для строительства и реконструкции»;

распоряжение Комитета по строительству от 04.07.2006 № 152 «О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 28.10.2004 № 23»;

распоряжение Комитета по строительству от 24.03.2010 № 53 «О внесении изменений в распоряжение Комитета по строительству от 28.10.2004 № 23».

2. Опубликовать данное распоряжение в средствах массовой информации.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Председатель Комитета В.В. Семенов

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

№ 2 от 11.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, на пересечении Богатырского пр. и Зеленогорской ул. (северо-западнее дома 13, лит. А, по Зеленогорской ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Невский Луч» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга, для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 318 от 18.11.2010, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и полуподземным паркингом – до 30.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 3 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, пр. Энгельса, 28, корп. 2, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Трансатлантика» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под центр досуга – до 30.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 4 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Планерная ул., 63, корп. 3, лит. А (участок 1)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Петровский строитель» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями обслуживания и отдельно стоящей подземной закрытой автостоянкой – до 26.05.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 5 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Стародеревенская ул., участок 2 (юго-восточнее пересечения с железнодорожной веткой Сестрорецкого направления)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «РОЛЬФ ЭСТЕЙТ» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство автомобильного центра – до 30.03.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 6 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, Белевский пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Ивановской ул.)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Красавица Петербурга» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство спортивно-оздоровительного комплекса до 31.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 7 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Ржевка-Пороховые, кв. 13, корп. 37, 38 (западнее дома 36, лит. А, по пр. Ударников)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Мясспродинвест фирма Флора» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов

постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгового комплекса – до 30.07.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 8 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: пос. Стрельна, участок, расположенный западнее пересечения Боровой ул. и Охотничьего пер. (пос. Стрельна, квартал 34)

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Агентство территориального развития «Нойдорф-Стрельна» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство третьей очереди малоэтажной жилой застройки с объектами социально-бытового назначения – до 31.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 9 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: г. Петродворец, ул. Братьев Горкушенко, участок 1 (восточнее дома 26, лит. А5, по ул. Братьев Горкушенко)

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

1. На основании обращения открытого акционерного общества «Петродворцовая электросеть» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство подстанции ПС 110/10/6 кВ «Петродворец» – до 20.06.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ 10 от 14.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, ул. Жуковской, 55, лит. А

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «МЕГСТРОЙ ЛТД» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 325 от 13.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под гостинично-оздоровительный комплекс – до 24.03.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

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

№ Адрес земельного участка

Курортный район

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

В соответствии со ст. 9 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.08.2010 № 1070 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой)» и распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 11.01.2011 № 1-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» администрация Приморского района Санкт-Петербурга и ЗАО «СПЕЙС-МОТОР» информируют о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства производства оборудования общего и специального назначения (промышленное предприятие) по адресу: Приморский район, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой).

Заказчик: ЗАО «СПЕЙС-МОТОР».

Адрес: 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Шишкина, 301, тел./факс 513-25-98.

Проектная организация: ЗАО «АрхСтройСервис».

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, Апраксин пер., 4, тел./факс 310-56-05.

Размещение объекта строительства предполагается на земельном участке, расположенном в Приморском районе, производственной зоне «Конная Лахта», северо-восточнее пересечения 1-й Конной Лахты с 2-й Конной Лахтой.

Земельный участок расположен не в границах территории объектов культурного наследия.

Фактическое использование участка – пустырь.

Разрешенное использование участка: для размещения промышленного предприятия по производству оборудования общего и специального назначения.

Площадь участка в границах проектирования – 19 600 кв. м.

Площадь застройки земельного участка – 9089 кв. м.

Объект не включен в санитарную классификацию, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае. По проектным материалам размер санитарно-защитной зоны равен 10 м в западном направлении, 2,5 м – в южном направлении, по границе территории предприятия – в северном и восточном направлениях. На земельном участке в границах проектирования предусмотрено размещение производственного и административного корпусов, трансформаторной подстанции, вспомогательного корпуса, стоянки на 57 автомашин, площадки для отдыха и площадки для мусоросборочного контейнера.

Площадь комплексного благоустройства территории составляет 11 876 кв. м, площадь озеленения – 2723 кв. м.

Информацию о градостроительном решении можно получить по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, здание администрации Приморского района, 1-й этаж, в период с 24.01.2011 по 07.02.2011.

Запросы и предложения по проекту могут быть представлены в течение 14 дней, начиная от даты публикации настоящего сообщения, в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 83, каб. 116.

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства объекта для оздоровительных целей (оздоровительного комплекса) по адресам: Курортный район, пос. Ушково, Детская ул., участок 1 (южнее дома 8, лит. А, по Детской ул.), кадастровый номер 78:38:22616:3; участок 1 (юго-западнее дома 8, лит. А, по Детской ул.) кадастровый номер 78:38:22616:4; Приморское шоссе, участок 1 (западнее дома 607, лит. Е, по Приморскому шоссе), кадастровый номер 78:38:22616А:6, в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.01.2011 № 9-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Площади земельных участков в границах проектирования:

участок 1 (южнее дома 8, лит. А, по Детской ул.) – 45 857 кв.м.,

участок 1 (юго-западнее дома 8, лит. А, по Детской ул.) – 14 150 кв.м.,

Приморское шоссе, участок 1 (западнее дома 607, лит. Е, по Приморскому шоссе) – 12 125 кв.м.

Разрешенное использование участков: для оздоровительных целей (оздоровительный комплекс).

На вышеуказанных земельных участках предполагается разместить 11 коттеджей для временного проживания гостей оздоровительного комплекса.

Объемно-планировочное решение комплекса (общие показатели):

1) Площадь застройки в границах проектирования: 95 000 кв. м.

2) Площадь территории комплекса: 75 926 кв. м.

3) Площадь застройки: 1225 кв. м.

4) Строительный объем: 10 000 кв. м.

5) Общая площадь: 2425 кв. м.

6) Этажность: 2 этажа (1 этаж с мансардой).

7) Площадь наливных покрытий: 7518 кв. м.

8) Площадь асфальтобетонных покрытий: 1700 кв. м.

9) Площадь зеленых насаждений: 65 483 кв. м.

10) Парковочные места: 27 машиномест.

11) Численность обслуживающего персонала: 13 чел.

Заказчик: ЗАО «Молодежный культурно-оздоровительный комплекс «Кыргызстан».

Адрес: 199004, Санкт-Петербург, В. О., ул. Репина, 40, а/я 112, тел. 323-07-41, факс 328-75-13.

С материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции с 24.01.2011 по 07.02.2011 по адресу:

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25, в помещении городской библиотеки.

Время работы экспозиции: с 12 час. до 19 час. (кроме пятницы и воскресенья), суббота с 12 час. до 18 час.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Курортного района по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1

(здание администрации Курортного района Санкт-Петербурга), 3-й этаж, каб. 364, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения. Вопросы по телефонам: 576-20-54 (администрация района);

8-921-935-56-23 (ЗАО «Молодежный культурно-оздоровительный комплекс «Кыргызстан»).

Администрация Курортного района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем предоставлении ООО «Балатон» земельного участка для строительства промышленного объекта (предприятие по производству хлебобулочных изделий) по адресу: г. Зеленогорск, ул. Строителей, участок 1 (южнее дома 3, лит. А, по ул. Строителей) в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.12.2010 № 271-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Площадь участка в границах проектирования: 5824 кв. м.

Разрешенное использование участка: для размещения промышленного объекта (предприятие по производству хлебобулочных изделий).

Объемно-планировочное решение объекта: двухэтажное производственное здание. Общая площадь здания – 3000 кв. м. Строительный объем – 12 150 куб. м. Здание поделено на функциональные блоки. На 1-м этаже будут размещаться: производственный блок с погрузо-разгрузочными зонами и минимально необходимыми при производстве складскими помещениями (в т. ч. холодильными камерами); блок технических помещений.

На 2-м этаже – бытовые помещения для рабочего персонала, блок основных складских помещений (в т. ч. холодильные камеры) и блок технических помещений.

Мощность выпускаемой продукции (производство хлеба и хлебобулочных изделий) до 2,5 т/сутки.

Площадь озеленения – 1901 кв. м (более 30%). Класс опасности – V.

В соответствии с расчетами количество парковочных мест – 4 машиноместа.

Количество работающих – 40 чел. в две смены.

С материалами можно ознакомиться на градостроительной экспозиции с 24.01.2011 по 07.02.2011 по адресу:

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, 25, в помещении городской библиотеки.

Время работы экспозиции: с 12 час. до 19 час. (кроме пятницы и воскресенья), суббота с 12 час. до 18 час.

Предложения и замечания по проекту градостроительного решения принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования администрации Курортного района по адресу: г. Сестрорецк, пл. Свободы, 1

(здание администрации Курортного района Санкт-Петербурга), 3-й этаж, каб. 364, в течение 14 дней со дня опубликования информационного сообщения. Вопросы по тел. 576-20-54 (администрация района);

ООО «Балатон»: Санкт-Петербург, Лесной пр., 69А, тел. 441-34-80.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 20.01.2011

№ 99

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома 140, лит. А по ул. Савушкина) – общей площадью: 17 642 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 18.11.2010

№ 230-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2010 № 30 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома 140, лит. А по ул. Савушкина)».

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома 140, лит. А по ул. Савушкина)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 10-2525 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый № 1571-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с объемно-пространственным решением и генеральным планом от 18.06.2010 № Г.С. – 3.1/20297:

– площадь участка в границах проектирования: **17 642 кв. м;**

– разрешенное использование участка: **размещение крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи (спортивный комплекс).**

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

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

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

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга

от 20.01.2011 № 99

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Крытый спортивный комплекс с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи (спортивный комплекс)

расположенного по адресу: Приморский район, Приморский пр., участок 1 (напротив дома 140, лит. А по ул. Савушкина)

общей площадью: 17 642 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Водоохранная зона водного объекта

Прибрежная защитная полоса водного объекта

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

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 30.11.2010 № 1-1-69961/5,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 29.11.2010 № 775,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 15.12.2010 № 11-1964-1,
- санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 12.01.2011 № 78.01.02.000.Т.000005.01.11,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 18.11.2010 № 230-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

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

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:

Комитета по градостроительству и архитектуре

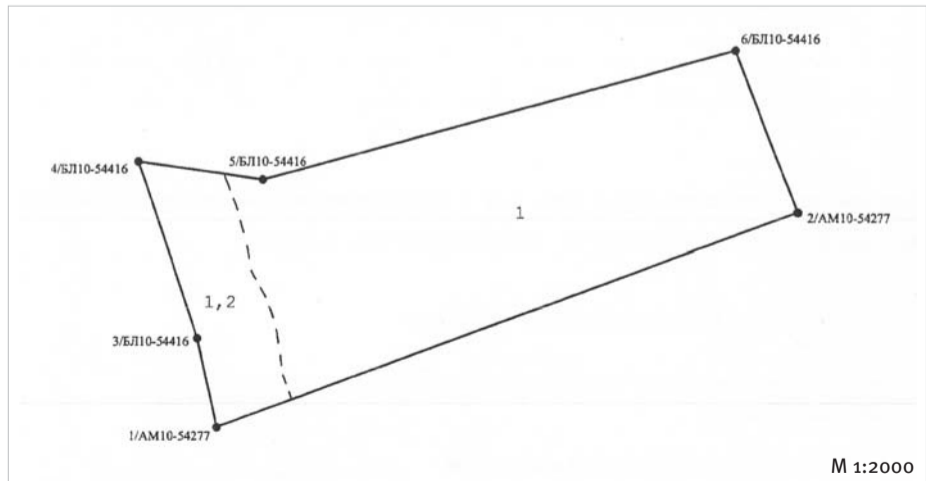
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка

ПЛАН границ земельного участка



Местоположение: Санкт-Петербург, Приморский проспект, участок 1 (напротив дома 140, лит. А по ул. Савушкина)

Категория земель: земли населенных пунктов

Площадь: 17642 кв. м

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Водоохранная зона водного объекта	17642
2	Прибрежная защитная полоса водного объекта	2833

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ

Беспроцентная рассрочка до **5 лет!**

от **14 000*** руб. в месяц

*При покупке квартиры в ЖК «Новое Мурино» при 50% первом взносе



Офисы в Санкт-Петербурге:

4-я Советская ул., д. 37 А
тел.: 320 12 00

Площадь Конституции, д. 2
тел.: 320 12 01

Выборгское ш. 5, корп.1
тел.: 320 12 02

www.cds.spb.ru

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО №412273



Строительная компания «Подземстройреконструкция»

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

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

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

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