

№12 (457)

4 апреля
2011 года

издается
с 2002 года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



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

Культура

Каменноостровский театр начнет свою работу 27 мая 2011 года. Площадь здания после реконструкции была увеличена почти в 2,5 раза.

**Каменноостровский театр
откроется в День города, стр. 7**



Развитие территорий

Вывод «Адмиралтейских верфей» с Ново-Адмиралтейского острова в очередной раз переносится. Инвесторам придется подождать как минимум до следующего года.

Никак не отчальят, стр. 9



Новая высота для инвестора, стр. 24



Губернатор назначила депутатам встречу на крыше

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко на прошлой неделе отчитывалась о работе правительства перед депутатами Законодательного собрания. Градоначальница прогнозирует: если плановый рост экономики оправдает ожидания, то к 2012 году город выйдет на бездефицитный бюджет. (Подробнее на стр. 3.)

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



EXPERTIZA SPB.RU
Т. 993-993-0

Реклама

СОРОК ПЯТЬ ЧАСОВ
для тех, кто понимает

LSR
предприятие
Группы
ЛСР

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

Т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

Александр Садыгов,
генеральный
директор ЗАО «PCY
«Строй-Сервис»:

**МАЛЫЙ БИЗНЕС:
УГНЕТЕНИЕ
РАЗРЕШЕНО
ЗАКОНОМ**

стр. 13

STALIA www.stalia.ru

ЗАВОД МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДВЕРЕЙ

Изготовление и монтаж:

- противопожарных дверей EI-60
- металлических дверей
- технических дверей

Санкт-Петербург, 3-й Верхний пер., 9, корп. 3
Тел./факс: 598-86-88, 975-01-87, 979-11-00

Лицензия МЧС

Реклама

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ МАССИВ



Т. 777-0-500 www.7770500.ru

Проектная декларация на сайте www.okkerwil.spb.ru

информационный центр
СТРОЙ-ПРЕСС
Регистрационные заявки
принимаются по эл. почте
pr@stroypress.ru

14 апреля в 10.00 КОНФЕРЕНЦИЯ
«Загородное домостроение и малоэтажная застройка – комплексный подход»

Реклама

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Газета «Строительный Еженедельник» –
генеральный информационный партнер
17-го Международного строительного
форума «Интерстройэкспо»

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

Реклама



СМУ-303
группа компаний

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

- более 10 лет в строительстве инженерных сетей;
- передовые технологии;
- уникальное оборудование;
- многочисленные заказчики в разных регионах страны

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Проектирование, строительство и реконструкция наружных инженерных сетей:

сети водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения

199266, СПб, В.О., ул. Нахимова, д. 26,
лит. А, пом. 5Н
Тел.: (812) 498-97-75, 498-98-75;
факс 498-90-60
E-mail: office@smu303.spb.ru
www.smu303.ru



*Уважаемый
Андрей Викторович!
Поздравляю Вас с юбилеем!*

Вы профессионально руководите Приморским районом, улучшая его во всех сферах: сегодня в районе успешно реализуется множество жилищных и социальных проектов. Благодаря Вашим усилиям район становится более комфортным для его жителей. Пусть всем Вашим начинаниям сопутствует успех! Желаю Вам здоровья, радости, удачи.



ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

С уважением, Вячеслав Заренков,
председатель совета директоров
Группы компаний «Эталон»

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ

Фрунзенский Красногвардейский
Московский Невский районы

970-82-00

Уважаемый Андрей Анатольевич!

Примите наши искренние поздравления в Ваш День рождения!

Вы всегда стоите на страже интересов наших компаний, принимаете мудрые и взвешенные решения, реализуете поставленные задачи. Желаем Вам здоровья, неиссякаемого оптимизма и бодрости духа. Пусть все Ваши начинания воплощаются в жизнь, и Вас окружают верные друзья и коллеги.



С уважением,
коллективы ЗАО «УНР-27 треста №16»
и ООО «Фирма ТРИС»

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

продаем

диаметр от 3 до 10 мм

сварные

кладочные

АСМ

арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

21
апреля

17⁰⁰ – 21⁰⁰

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

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ -
БЕСПЛАТНЫЕ

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Что будет с ценами на недвижимость
- Как безопасно приобрести квартиру в новостройке
- Как получить ипотечный кредит

ОРГАНИЗАТОРЫ



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

Губернатор назначила депутатам встречу на крыше

Лидия Горборукова / Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко на прошлой неделе посвятила полтора часа докладу перед депутатами Законодательного собрания города о достижениях городского правительства за 2010 год. В своем выступлении градоначальница заявила о «перезагрузке» во всех отраслях городской жизни. ➔



Фото: Владимир Тилес

В начале своего доклада губернатор подчеркнула, что главным итогом 2010 года стал переход к посткризисному развитию. Петербург превысил среднероссийский уровень по росту доходов. Средняя зарплата в городе выросла на 1,9% и составляет 27,6 тыс. рублей, а индекс промышленного производства достиг цифры в 108,9%. Валентина Матвиенко отметила, что доля государственных контрактов и договоров увеличилась до 78%, а благодаря конкур-

сным процедурам городской бюджет сэкономил более 12 млрд рублей.

Рассказывая о состоянии энергетического комплекса Петербурга, губернатор подчеркнула, что в целом государственные инвестиции в энергетику и коммунальную инфраструктуру в 2010 году выросли почти на 3 млрд и превысили 22 млрд рублей. А с учетом частных инвестиций энергетики в прошлом году освоили рекордную сумму – 72,8 млрд рублей.

Глава города сообщила, что сейчас идет процесс создания пяти коридоров для приоритетного движения общественного транспорта. Кроме этого, на неиспользуемых территориях запланировано построить сеть паркингов на 500-700 тыс. мест. Валентина Матвиенко отметила, что ежегодно снижается стоимость работ по ремонту дорог за квадратный метр. В 2009 году цена ремонта составляла 2500 рублей, в 2010 году – 1160 рублей, в 2011 планируется выйти на сумму в 1000 рублей за 1 кв. м. Кроме того, в 2011 году запланировано строительство 33 объектов дорожной сети и 300 улиц.

Ситуацию с кровлями в Петербурге губернатор назвала самой болезненной и потребовала от всех служб еще более пристального внимания к их ремонту. «Надеюсь, летом на крышах вместе с кровельщиками и чиновниками появятся и депутаты», – добавила губернатор. А вот с проблемой снега этой зимой, на ее взгляд, правительство города справилось успешно.

В конце своего выступления Валентина Матвиенко отметила, что если плановый рост экономики оправдает ожидания, то к 2012 году город выйдет на бездефицитный бюджет.

комментарий

Елена Бабич, лидер фракции ЛДПР Законодательного собрания Петербурга:

➔ Я сожалею, что губернатор не сообщила, кто будет наказан за пробоины в крышах. Считаю, что городу был причинен весомый урон, и непонятно, за чей счет будут снова ремонтировать эти же крыши. Со своей стороны, предлагаю создать структуру, которая бы регулировала деятельность разных строительных служб, а то ремонтируют и тут же все разрывают.

вопрос номера

Предприниматели Петербурга и Ленобласти жалуются властям, что повышение тарифов на электроэнергию губительно действует на их бизнес. Энергетики оправдывают рост тарифов необходимостью инвестировать в модернизацию генерирующих и сетевых мощностей. Через сколько лет, по Вашему мнению, можно ожидать увеличения предложения электричества и остановки роста тарифов?

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетростроя», д.э.н., профессор

– Несмотря на обещание премьер-министра Владимира Путина, что тарифы на электроэнергию вырастут не более чем на 15%, на самом деле их рост составил 28,6%. В совокупности с увеличением социального налога до 34% создаются невыносимые экономические условия для любого бизнеса. По существу, бизнес заставляют инвестировать в монополии.

Елена Куницкая, директор агентства недвижимости «Дальпитерстрой»

– Дело не в модернизации, просто это та причина, которая красиво звучит. Энергоносители на сегодняшний день в руках монополистов. Если от монополизма мы не перейдем к рынку, то цены будут расти всегда. И каждый раз будут придуманы новые причины для повышения тарифов.

Валерий Макаревич, генеральный директор ИСГ «Сплав»

– Рост тарифов и масштабные инвестиции в основные средства – вещи слабо связанные, в данном случае это аргумент в оправдание аппетита монополиста. Рост тарифов остановится, когда его последствия для экономики станут слишком очевидны, и правительство даст монополисту по рукам.

Павел Краснов, генеральный директор компании «Eco Step»

– Иногда происходит простая манипуляция с переводом малого бизнеса из одной категории потребления в другую – из-за этого растут тарифы для малого и среднего бизнеса. Наряду с повышением страховых платежей, такой рост тарифов на электроэнергию

для малого бизнеса оказывает подавляющее влияние. Когда повышение тарифов приостановится – вопрос сложный, и его решение зависит от многих факторов.

Роман Шлапак, коммерческий директор ООО «Индастл-центр»

– Рост тарифов на электроэнергию – вечная проблема не только бизнеса, но и простых граждан. Причины тут в большом аппетите монополистов, которые зачастую просто наживаются на потребителях. Остановить повышение тарифов, на мой взгляд, может только полный переход к свободному рынку электроэнергии.

Андрей Белых, начальник отдела маркетинга ЗАО «Российская Стекольная Компания»

– С 2011 года стало возможным в стоимость тарифа за электроэнергию закладывать инвестиционные расходы, чем и не преминули воспользоваться энергетические компании. При этом период окупаемости инвестиций в России рассчитывается меньшим периодом (5-7 лет), чем зарубежом. Если государство на

федеральном и региональном уровне не ограничит рост тарифов, то производство энергоёмкой продукции через некоторый период времени станет абсолютно неконкурентоспособным, по сравнению с иностранными аналогами. Я надеюсь на немедленное ограничение государством роста тарифов чуть ниже европейского уровня, и одновременное стимулирование развития отрасли и создания рынка среди генерирующих компаний.

Владимир Евстропов, генеральный директор ООО «Солидар» (энергосберегающие технологии):

– На мой взгляд, рост тарифов – это нескончаемый процесс, который в целом будет идти в ногу с инфляцией. Каждый год цены повышаются в среднем на 10-15%, соответственно, это будет закладываться в стоимость товаров и услуг. Причем себестоимость киловатта – копейки, все остальное идет якобы в будущую модернизацию. Сейчас энергетики работают с хорошей рентабельностью и от своих денег вряд ли откажутся в будущем.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Адрес редакции:

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

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

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

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора: Александр Пирожков
e-mail: pirozhkov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Тел. +7 (812) 380-15-83

e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:

Лидия Горборукова, Ярослава Задорина, Марина Крылова, Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Наталья Удалова.

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.

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

Директор по PR: Татьяна 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 (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 430
Подписано в печать 01.04.2011 в 17.00



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



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



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



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

колонка редактора

Танцы с бубнами в ожидании денежного дождя

Валерий Грибанов / На прошлой неделе произошло событие, которому, строго говоря, логичнее было бы случиться полтора-два года назад. Компания «Макромир» сменила владельца. Когда я говорю о логике, я не имею в виду конкретную компанию. Я подразумеваю рынок слияний и поглощений в строительном сегменте в целом.

Когда в стране начался кризис, и внезапно возникший дефицит наличности «подвесил» подавляющее большинство проектов, некоторые владельцы девелоперских компаний стали активно искать покупателя. Главной бедой девелоперов образца 2009 года было даже не отсутствие средств на завершение проектов – да гори оно уже все синим огнем! Главным грузом на них висели (и надо сказать, что у большинства еще висят до сих пор) непогашенные обязательства перед кредиторами. В «тучные нулевые», как их теперь принято называть, топ-менеджеры строительной отрасли, по большому счету еще ни разу не пуганной кризисами, были уверены, что продажи так и будут расти, квадратные метры так и будут дорожать. А если вдруг, по какой-то причине, рост цен на некоторое время застынет, можно собраться вместе – благо, десяток строфирм контролируют добрую половину рынка – да и дать прогноз о том, что цены снова начнут расти в следующем месяце, потому покупателям главное – вовремя успеть купить у строителей «по дешевке». С началом финансовых проблем некоторые девелоперы продолжали придерживаться старой тактики: делали громкие заявления о том, что цены не упадут, что кризис придумали журналисты, обещали «съесть галстук» и выполняли массу других «танцев с бубнами», призванных вызвать долгожданный денежный дождь. Когда стало ясно, что шаманство не помогает, а особо нетерпеливые кредиторы уже и до уголовных дел начинают доводить, вопрос о поиске покупателя стал в полный рост. Эксперты тогда предрекали – вот теперь-то отрасль трансформируется. И структура ее будет совсем не та. И главные игроки сменятся. Да вот беда – некому было скупать оказавшихся у края девелоперов. Денег не оказалось ни у кого. Даже у пресловутых западных инвесторов. Там кризис начался на год раньше – им в 2009-м вообще уже ни до чего не было дела. Они стрелялись, пускались в бега, и шли по миру. Поэтому, если исходить от обратного, покупка «Макромира» может свидетельствовать об улучшении ситуации на рынке девелопмента. Деньги действительно появились. То есть о том, что они появились, строители говорят уже несколько месяцев. Однако по старой памяти им никто не верил – вдруг очередное шаманство? И вдруг – реальная сделка. Не покупка бизнес-центра на пару тысяч квадратных метров. Счет на сотни миллионов долларов! Может, и правда засуха заканчивается...

С разрушительным «Размахом»

Ярослава Задорина / ООО «Ассоциация по сносу зданий», во время кризиса попавшая в сложное финансовое положение, на прошлой неделе объявила, что вошла в структуру группы компаний «Размах». По словам представителей ассоциации, «Размах» создан с привлечением иностранного капитала. Конкуренты сомневаются в том, что речь идет о выходе нового игрока на рынок, и уверяют, что АССЗ устроила просто обычный ребрендинг. ➔



Фото: Владимир Тилес

Как говорят участники рынка, до начала кризиса ООО «Ассоциация по сносу зданий» вместе с ООО «Терминатор» делили между собой 80-90% петербургского рынка сноса зданий

Как рассказал председатель совета директоров ООО «Ассоциация по сносу зданий» (АССЗ) Игорь Тупальский, целью ГК «Размах» является выход на российский строительный рынок демонтажа через портфель контрактов ГК «АССЗ». Именно поэтому, по словам господина Тупальского, он был назначен на пост президента ГК «Размах». Переход АССЗ под новый бренд связан, прежде всего, с реформативированием бизнеса, – утверждает руководитель компании. Работа под новой вывеской позволит не только вернуть утраченные связи в области демонтажа, но и наладить другие контакты. В планах группы освоить смежные рынки, например, заявить о себе в сегменте генподрядных работ. «Мы всегда выделялись своим умением нарушать сложившиеся бюрократические стандарты ведения бизнеса. Более того, рынок демонтажа, как рынок, а не соответствующая ниша строительной индустрии, возник именно с появлением ГК «АССЗ», – добавляет господин Тупальский.

Как говорят участники рынка, до начала кризиса ООО «Ассоциация по сносу зданий» вместе с ООО «Терминатор» делили между собой 80-90% петербургского рынка сноса зданий.

«Ассоциация по сносу зданий» основана в 1997 году. Компания одной из первых на строительном рынке Северо-Запада Рос-

тилось, кредиторы начали подавать иски о взыскании долгов. В последние два года львиная доля дохода шла на погашение лизинговых платежей. В реестре требований кредиторов значились свыше 30 компаний. Весной 2009 года ЗАО «АРЕАН-Геосинтетикс» инициировало запуск процедуры банкротства Ассоциации, которая задолжала ему 928 тыс. рублей. В начале мая 2010 года в отношении АССЗ суд ввел процедуру наблюдения, и осенью прошлого года в компании началось конкурсное производство. У АССЗ не оказалось никаких активов, а кредиторская задолженность приблизилась к отметке в полмиллиарда рублей.

Конкуренты, работающие на рынке демонтажа зданий, к инициативам АССЗ отнеслись скептически.

Владелец демонтажной компании «Терминатор» Кирилл Орт сомневается, что речь идет о выходе на рынок зарубежного игрока. «По меньшей мере, странно, что компания с иностранным капиталом взялась инвестировать в деятельность обанкротившейся «Ассоциации по сносу зданий». Ассоциация всегда отличалась нестандартными заявлениями, которые чаще всего не имели под собой оснований», – заметил Кирилл Орт. Александр Васильев, управляющий директор группы компаний «КрашМаш» (еще один игрок на рынке демонтажа зданий), не уверен, что компания АССЗ движется в нужном направлении. «Мы считали в свое время бренд «АССЗ» достаточно сильным, и нам пока не очевидна цель его замены. В любом случае, я не думаю, что новый источник финансирования что-то изменит. Когда мы создавали компанию с западным участием, господин Тупальский высказывался о том, что он не видит в этом особого смысла. Я рад, что своим примером мы смогли доказать обратное», – отметил Александр Васильев.

мнение

Владелец демонтажной компании «Терминатор», учредитель строительной компании «Террикон» Кирилл Орт:

➔ Привлечение иностранных инвесторов, безусловно, открывает новые возможности для ведения бизнеса, но не забывайте о специфике работы в нашем регионе. Не всегда определенное количество денег является гарантом успешной работы на рынке. Портфель заказов на 2011-2012 год у нас уже сформирован, благодаря чему есть уверенность, что около 60% работ на рынке демонтажа останется за «Терминатором». Здоровая конкуренция, если она будет именно таковой, нам пойдет только на пользу, она поспособствует развитию предприятия. Ведь компания «Терминатор» работает на рынке демонтажа достаточно времени, чтобы прочно занять свою нишу. Хочется отметить, что ООО «Терминатор», в свое время также столкнувшись с финансовыми трудностями на фоне кризиса строительного рынка, все-таки удалось заключить мировое соглашение с лизинговой компанией, в отличие от той же «Ассоциации по сносу зданий». Нам удалось не только вернуть необходимую строительную технику, но и заключить ряд контрактов на поставку новой, более современной и мощной техники, которая позволит компании выполнять весь спектр услуг по подготовке строительных площадок своими силами.

В последнее время все чаще девелоперы заявляют свои проекты на городских окраинах. Главное объяснение – участков в городской черте не осталось. Тем не менее, есть Компания ЛЭК, для которой это не проблема, и которая предлагает качественное и комфортное жилье в обжитых районах Петербурга.

Почему же все больше девелоперов стремятся выбраться за городскую черту? Причина банальна – дороговизна земли, которая не позволяет им рассчитывать на привычную маржу. К примеру, участок на окраине города можно купить из расчета 100 USD за кв. м будущих улучшений. Цена аналогичной земли в обжитом районе обойдется в 500-600 USD. Прибавим к этому себестоимость строительства – около 1 тыс. USD за кв. м, переведем в рубли и получим стоимость 1 квадратного метра – 32 тыс. рублей за городской чертой и 46,6 тыс. в районе с существующей застройкой. То есть в последнем случае маржа застройщика мизерна.

Вопрос, почему тогда Компания ЛЭК имеет возможность продавать квартиры в своих домах по 46-47 тыс. рублей за кв. м, не работая в убыток? «Причин несколько. Главная – свой земельный банк мы формировали в 2004-2005 годах, когда еще не начался спекулятивный, во многом иску-

Некомплексное освоение

ственный, рост цен на участки, пригодные для жилищного строительства, – рассказал руководитель Компании ЛЭК Павел Андреев. – Сейчас у нас в стадии строительства находится около 1,7 млн кв. м жилья. И еще более двух миллионов квадратных метров можно построить на участках, которые пока не осваивались. Кроме этого, все свои участки мы могли выбирать, покупая лишь самые лучшие места, где можно построить удобное и качественное жилье с хорошей транспортной доступностью, развитой социальной инфраструктурой – школами, детскими садами, поликлиниками. То есть тем, чего чаще всего нет, и в ближайшие годы не появится в проектах комплексного освоения на границе города».

Вторая причина – оптимизация нами бизнес-модели, которая прошла в кризис основательную переработку, что позволило Компании ЛЭК серьезно сократить свои расходы и, соответственно, снизить себестоимость строительства. «Мы действительно очень напряженно трудились в кризис, сократив ненужные расходы и минимализовав структуру. Кроме того, мы договорились с подрядчиками, и добились существенного



Компания ЛЭК предлагает качественное и комфортное жилье в обжитых районах Петербурга

снижения расценок на их работы. Также компания погасила большую часть своей кредитной задолженности, а значит, перестала нести расходы на выплаты. Все это позволяет нам держать низкую себестоимость строительства», – поясняет Павел Андреев.

Итак, разберем плюсы и минусы с точки зрения покупателя. Точечная, уплотнительная застройка, конечно, весьма инте-

ресна в плане продаж жилья. Покупатели стремятся приобретать квартиры в новых домах, но в давно построенных районах со сложившейся инфраструктурой. Этого не могут обеспечить проекты комплексного освоения. Ведь наиболее подходящими для комплексной застройки могут быть большие участки на окраинах города, в том числе, бывшие земли сельскохозяйственного назначения и промышленные территории. Среди очевидных минусов, прежде всего, – отсутствие необходимой инфраструктуры. В это понятие входят транспортная доступность и инженерное обеспечение территорий. Для решения этих вопросов необходимо плотное взаимодействие со структурами городской власти и компаниями инженерно-энергетического комплекса, что, естественно, способствует удорожанию проекта. Кроме того, любой покупатель, купивший квартиру в таком проекте, должен смириться с мыслью, что ближайшие минимум пять-семь лет ему придется жить рядом со строительной площадкой. Зато цена на недвижимость там ниже. С другой стороны если строительство идет уже в обжитых районах, да еще и цену имеет низкую, то преимущества такого предложения налицо.

Остается только сожалеть, что предложение таких становится все меньше и меньше.

ЦДС построит новое будущее вместе с детьми

Ярослава Задорина / Нет более талантливого и нетрадиционно мыслящего человека, чем ребенок. Сегодняшним школьникам в недалеком будущем представится возможность строить новые дома, создавать инновационные строительные материалы, работать на стройках, заботиться о перспективах развития нашего города – решать, что ждет Петербург через десятки лет. На молодое поколение делают ставку и в группе компаний «ЦДС», поэтому новый проект одного из крупнейших застройщиков Северной столицы призывает именно молодежь подумать о будущем. Общегородской конкурс детского творчества «Будущее начинается сегодня» стартовал первого апреля 2011 года. Он проводится компанией «ЦДС» при поддержке Комитета по образованию Администрации Санкт-Петербурга. ➔

«Каждый год в нашей компании начинается новой программой. Мы как социально-ориентированная компания стараемся уловить желания наших клиентов, подстроиться под запросы покупателей. В прошлом году мы делали ставку на молодые семьи и молодоженов, им предоставлялась возможность купить квартиру в нашем доме на льготных условиях. В 2011 году мы решили отойти от стандартов и создать особый некоммерческий проект, так сказать, для души. Так и родилась идея конкурса для детей. Я сам отец двух замечательных дочек – трех и девяти лет, – и как никто другой понимаю, что это самая благодарная аудитория, именно они будут создавать будущее и реализовывать то, что не удалось нам. Важно вырастить детей талантливыми и способными внести свою лепту в развитие нашего города. К сожалению, в перестроенные годы была утрачена ценность семьи, и сегодня по крупицам мы возвращаем ее самобытные корни. Хотелось бы поддержать эти позитивные начинания. Конечно, наш



На пресс-конференции ГК «ЦДС» и Комитета по образованию журналистам рассказали о новом проекте

проект во многом экспериментальный, но я надеюсь, он понравится ребятам, и в следующем году мы обратимся к нему вновь», – заверил генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев. Два месяца юные дарования, объединенные одной творческой идеей, будут создавать в своих работах будущее.

В рамках конкурса школьникам предлагается ответить на вопрос: «Каким будет твое будущее завтра?». Для удобства конкурс разбит на три возрастные группы (1-4, 5-8 и 9-11 классы) и несколько номинаций. Например, самые маленькие участники фантазируют на тему «Дом по новым стандартам». Ответы принимаются

в форме рисунка, рассказа, фотографии, поделки или музыкального произведения (все это в электронном виде + фото и короткий рассказ о себе отправляется по адресу konkurs@kids2011.spb.ru) до 15 мая. Одновременно на сайте БудущееСегодня.рф будет проходить голосование за самые интересные работы. По

итогах народного голосования планируется отобрать 90 работ. Затем творчество юных петербуржцев оценит профессиональное жюри, которое будет сформировано с учетом мнения детей. «Мы не будем навязывать ребятам свое мнение. Если для нас, взрослых, авторитетом является, к примеру, прославленный скульптор, то для ребенка его оценка совсем не важна, ему куда ценнее, что скажет его друг или певец Дима Билан», – говорит заместитель генерального директора по СМИ ГК «ЦДС» Инна Малиновская.

В финал попадут девять работ (по три в каждой возрастной категории). Победители получат ценные призы: ридер (электронная книга), фотоаппарат, PSP, гранты на обучение в ведущих творческих учебных заведениях Петербурга, участие в мастер-классах известных музыкантов и фотографов, а также возможность публикации своего произведения в городских СМИ. Подведение итогов и награждение победителей состоится во Всемирный день ребенка, 1 июня, в одном из концертных залов Петербурга.

По словам организаторов, на мероприятие будут приглашены все участники проекта, которые на огромном экране увидят трансляцию своих работ.

Заместитель председателя Комитета по образованию правительства Санкт-Петербурга Юрий Соляников порадовался открытому характеру конкурса. «Мы не ограничиваем детей в своих возможностях и предлагаем проявить себя в любых формах творчества. Мы будем очень рады, если в проекте примет участие большое количество ребят. И вдвойне порадуемся, когда свои работы малыши будут создавать совместно с родителями, которые забудут о своих проблемах и присоединятся к столь позитивному действу. Здесь нельзя выступить плохо и занять последнее место, этот конкурс дарит только положительные эмоции. Безусловным плюсом станет и современная форма конкурсного отбора, все работы будут размещаться на сайте, где предстанут на суд народного жюри», – резюмировал Юрий Соляников.

По данным директора по маркетингу и продажам компании «Главстрой-СПб» Михаила Бузулуцкого, доля клиентов, решившихся на покупку жилья по зачетной схеме, составляет более 80% от общего объема продаж. Большая часть экспертов прогнозирует дальнейший рост числа сделок, осуществляющихся по схеме trade-in. «Сегодня, когда стоимость новостроек вновь стала расти, а срок экспозиции квартиры на вторичном рынке увеличивается, именно trade-in позволит осуществлять выгодный обмен старой квартиры на новостройку. Я вижу у этой услуги большой потенциал», – говорит генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталева. Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», полагает, что застройщику схема trade-in выгодна только на растущем рынке и только в том случае, когда у него есть «длинные» деньги. «Когда цены на недвижимость растут, застройщик может быть уверен в ликвидности квартиры, которую он принимает в зачет. Кроме того, если клиент проживает в квартире, которую хочет отдать в зачет (и это его единственная недвижимость), то он сможет приобрести жилье лишь в высокой степени готовности – ведь иначе ему останется негде жить. Поэтому схема trade-in не очень распространена при покупке недвижимости на начальных этапах строительства», – резюмирует Николай Гражданкин.

Между тем еще в прошлом году специалисты агентств недвижимости утверждали, что с ростом спроса на недвижимость услуга trade-in потеряет популярность. «Обмен жилья через куплю-продажу стал своего рода временным антикризисным методом, активно внедряемым застройщиками. Услугу trade-in в кризис ввели сами застройщики. Из-за снижения платежеспособности населения в качестве части оплаты за новую квартиру они принимали вторичное жилье. В агентствах недвижимости эту услугу предлагали скорее как исключение из общих правил. В ней были заинтересованы только клиенты, крайне дорожащие своим временем», – отмечает аналитик агентства недвижимости «Альмас» Ирина Чернецова. При обычной продаже квартиры агентство в качестве комиссионных берет 3-4% от стоимости. При использовании trade-in комиссия агентства составляет 10%, ее платит сам застройщик.

Директор по развитию строительной компании «Темп» Ксения Морковкина считает, что многим покупателям взаимозачет представляется очень выгодным только на первый взгляд, на самом



Зачетная сделка

Ксения Сидельникова / Услуга trade-in, или продажа прежней недвижимости в зачет новой, была введена многими застройщиками в период экономической нестабильности как некая оперативная мера, призванная стимулировать продажи квартир. Взаимозачет не потерял своей актуальности и на сегодняшнем посткризисном рынке.

деле существует масса «подводных камней». Насколько адекватно рынку оценят старую квартиру, какую комиссию возьмут за ее реализацию, – все это может значительно увеличить расходы на покупку нового жилья. Кроме того, зачастую застройщики, не желая рисковать, устанавливают ограниченный срок реализации – если за определенный период им не удастся продать квартиру, то они отказываются от trade-in.

Эксперт уверена, что подобные недостатки сделали эту услугу мало востребованной на рынке недвижимости: в основном люди понимают, что самостоятельно или с помощью агентства они смогут продать квартиру гораздо выгоднее. «Клиенты не испытывают сложностей с реализацией имеющегося жилья для приобретения квартиры у нас. Если, например, покупа-

тель на старую квартиру уже найден, и клиент предоставляет документы, подтверждающие сделку, то мы бесплатно бронируем для него понравившуюся квартиру. Помимо этого, специфика нашей бизнес-стратегии заключается в том, что компания реализует квартиры только по договорам купли-продажи, то есть на вторичном рынке. Следовательно, используя услугу trade-in, мы начнем конкурировать сами с собой, а это нарушает все возможные законы бизнеса», – подчеркнула Ксения Морковкина.

Сергей Безкоровайный, руководитель агентства недвижимости «Балтрос», напротив, возлагает большие надежды на механизм trade-in. «В нашей компании эта услуга пользуется популярностью, ее используют около 80% покупателей. Мы работаем по этой схеме более двух лет, делаем постоянный мониторинг рынка. И он

показывает, что обычно у людей нет на руках необходимой наличности – чтобы не влезать в ипотеку, не брать кредит, они заключают зачетную сделку. При этом мы не «подвязываем» клиента в зачет, он вправе отказаться от сотрудничества. Ведь его квартира может продаваться годами. Мы берем жилье под реализацию только на 1-2 месяца, если продать не удастся – расторгнем договор. Но обычно мы укладываемся в сроки», – подытожил Сергей Безкоровайный.

В холдинге RBI считают, что на петербургском рынке недвижимости распространенные схемы trade-in оставляют нерешенным целый комплекс проблем. Тем не менее, компания гарантирует продажу прежней недвижимости (квартира/комната) по рыночной цене в течение 90 дней, при одновременном бронировании на этот срок с фиксацией цены понравившейся клиенту квартиры из ассортимента компании. Холдинг берет на себя обязательства по продаже квартиры с помощью надежного и проверенного агентства недвижимости и компенсирует стоимость агентских услуг. При приобретении квартиры риски покупателя сведены к минимуму. Если квартира не будет продана в течение 90 дней, холдинг возвращает в полном объеме внесенный первоначальный взнос, который составляет 10% от стоимости жилья. Покупатель может либо забрать вложенные средства, либо купить новую квартиру с помощью ипотеки и погасить ипотечный кредит после продажи собственного жилья.

Мнение

Андрей Останин, директор управления привлечения инвестиций холдинга RBI:

Trade-in – это назревшая рыночная потребность. Около 50% всех обращений в отдел продаж – это покупка нового жилья с использованием средств, полученных от продажи имеющегося. С учетом долгих партнерских отношений с ведущими городскими агентствами недвижимости, для нас открытие новой возможности для покупателей было лишь вопросом времени. Мы уверены, что процент продаж по этой схеме будет расти с каждым днем.

ПРОДАЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ФИНСКИЙ ЗАЛИВ

- Под коммерческую и жилую застройку.
- Собственность.

8 589 м²

Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 4).

(Территория, намытая к западу от Васильевского острова.)

8-911-815-35-54

ПРОДАЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- Под строительство жилого дома.
- Проект готов.
- Получены ТУ на подключение.
- В собственности.

10 590 м²

пр. Маршала Блюхера, д. 12, литера У

(Земельный участок расположен в Калининском районе внутри квартальной территории, ограниченной пр. Маршала Блюхера, Лабораторным пр., Бестужевской ул., перспективным продолжением Бестужевской ул. и Кушелевской дорогой.)

8-911-815-35-54

Каменноостровский театр откроется в День города

Аня Батаева, Роман Русаков / Каменноостровский театр, переданный в 2005 году в ведение БДТ им. Товстоногова, начнет свою работу 27 мая 2011 года. Площадь театра после реконструкции была увеличена почти в 2,5 раза. Как говорят в КГИОП, отвечавшем за реконструкцию, театр станет одним из самых современных в городе по своей технологической «начинке». ➔

ООО «Интарсия» по заказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) завершает работы по реставрации и модернизации Каменноостровского театра. На данный момент ведутся отделочные работы, готовятся к сдаче тепловые узлы.

Объект будет сдан 27 мая, ко Дню города. Возможно, именно в этот день на сцене театра пройдет первый спектакль.

Ремонтные работы велись с 2006 года. Площадь театра увеличена с 2679,4 до 6731,84 кв. м за счет организации подземного пространства по технологии «top-down». В результате здание имеет три лестничных пролета, уходящих под землю на глубину 6,7 м.

Каменноостровский театр представляет собой объект культурного наследия федерального значения, он был построен в 1827 году архитектором Шустовым и за-



тем перестроен в 1844 году. Уникальность сооружения в том, что 80% подлинных конструкций и деталей сохранены в настоящее время.

В октябре 2005 года по случаю 80-летия художественного руководителя БДТ им. Товстоногова Кирилла Лаврова историчес-

цифра

310

человек – вместимость Каменноостровского театра при проведении драматических спектаклей

кое здание было передано Президентом РФ Владимиром Путиным в ведение театра.

По окончании строительства цена контракта не должна превысить 1,665 млрд рублей, с учетом оборудования и благоустройства прилегающей территории. Работы финансируются за счет средств бюджетов Петербурга и Министерства культуры.

Вместимость зрительного зала при проведении драматических спектаклей составляет 310 человек, при проведении оперных и балетных спектаклей – 222 человека, при трансформации зрительного зала в вариант кабаре – 116 человек.

В рамках работ по реконструкции театра, по словам председателя КГИОП Веры Дементьевой, будут объявлены еще два

КСТАТИ

➔ Заместитель директора БДТ по работе со зрителями Вениамин Каплан в разговоре с корреспондентом SE рассказал, что 27 мая на новой сценической площадке состоится не совсем полноценный спектакль. «Это скорее будет некое концертное выступление», – пояснил он. Господин Каплан затруднился сказать, когда в театре начнутся регулярные спектакли. «Пока мы осваиваем сложное сценическое оборудование, ждем, когда завершится ремонт. Кроме того, документов о передаче театра мы пока не видели. Нам сказали, что он наш, но нужно это еще и оформить», – говорит господин Каплан. По его словам, в здании на Фонтанке сейчас уже спектакли не проводятся, театр закрылся на капитальную реконструкцию. В настоящее время артисты БДТ выступают на сцене Петербургского Мюзик-Холла, в мае будут давать представления на сцене ДК им. Горького и сцене театра им. Комиссаржевской.

конкурса на общую сумму 250 млн рублей. Победитель должен провести установку электрооборудования и работы по благоустройству территории. Сейчас КГИОП готовит условия по этим конкурсам.



Землю в Купеческой гавани снова продадут

Владимир Кайбышев / Смольный выиграл у Водно-моторного клуба №1 все суды первой инстанции по поводу участка земли в Купеческой гавани под Петергофом. Тяжбы из-за пятна площадью 2 га тянутся уже четыре года. Они мешают плану города по продаже больших территорий в гавани под комплексное освоение.

Клуб занимает участок в Купеческой гавани, хотя договор аренды с ним расторгнут еще в 2007 году. Все попытки выселить экс-арендатора до сих пор успехом не увенчались. «Но теперь клуб обязан освободить территорию, все постройки на участке будут снесены, а землю отдадут под инвестиционный проект», – сообщила пресс-сек-

ретарь КУГИ Ольга Барашкина.

В Комитете по строительству Смольного подтвердили, что пакет документов по участку уже готовит управление инвестиций. Пятно будет выставлено на торги до конца года. Но пока не понятно как – в составе лота под комплексное освоение территории или как отдельный надел, сообщили в Комитете по строительству. Командор клуба Олег Канаев опроверг информацию о выселении своей организации. «Мы работаем в штатном режиме. Никаких уведомлений по подбору для нас альтернативной территории мы не получали. На словах нам предлагали переехать на пятно площадью 0,5 га на соседнем Тро-

ицком кладбище. Разумеется, мы отказались. Других предложений не поступало», – говорит г-н Канаев. При этом он сообщил, что клуб по договоренности с городом сам готовит концепцию развития занимаемого участка.

«Клуб будет центральным объектом проекта. К нему добавим гостиницу, спортивную инфраструктуру. Инвестор уже есть, и Смольный об этом знает», – добавил Олег Канаев, но назвать инвестора отказался. По его словам, клуб и его партнеры рассчитывают получить участок целевым назначением. «Но если будут прозрачные торги с адекватными условиями, мы на них пойдем», – заявил он. Опрошенные эксперты считают, что

земля клуба стоит сейчас 100-200 USD за «квадрат», таким образом, инвестиции только в землю превысят 3 млн USD. А сам проект оценивают в 10-15 млн USD.

Спор вокруг участка в Купеческой гавани тянется с 2007 года. Именно тогда Смольный расторг с клубом краткосрочный договор аренды на землю (именно по такой схеме работают с КУГИ яхт-клубы города). В том же году фонд имущества продал права аренды участка площадью 19 га (в его состав вошла и земля клуба) под комплексное освоение. Покупатель – «Петергофская Купеческая гавань» – сделку суммой 1,15 млрд рублей не оплатил. Повторные торги инвесторов не

привлекли, поскольку уже стало известно об упрямом арендаторе. А клуб попытался оформить землю в собственность через суд, но во всех трех инстанциях дело проиграл. Оказалось, что все документы, подтверждающие права яхтсменов на землю, сгорели в начале 90-х годов и не подлежат восстановлению. Сейчас в Водно-моторном клубе №1 состоят 300 человек (для сравнения, в крупнейшем клубе города «Балтиец» около 600 судов). Всего на территории города более 40 яхт-клубов и коммерческих стоянок для маломерных судов. В Петербурге зарегистрировано около 50 тыс. плавсредств, в том числе порядка 2 тыс. яхт.

цифра

100-200 USD

за кв. м может стоить земля территории яхт-клуба в Купеческой гавани, по оценкам экспертов

НОВОСТЬ

«Макромир» сменил владельца

Владимир Кайбышев / Основатель торговых сетей «Пятерочка» и «Карусель», а также компании «ЛЭК» Андрей Рогачев продал свою девелоперскую компанию «Макромир». Покупателем выступила Fort Group. Сделку оценивают в 1 млрд USD. При этом долги «Макромира» составляют 0,5 млрд USD.

Fort Group (УК «Форт») СМИ связывают с топ-менеджерами структур «Газпрома». К Fort Group переходят пять действующих торговых комплексов в Петербурге: «Французский бульвар», «Родео Драйв», «Фиолент», «Феличита», «Сити Молл», общей площадью 275 тыс. кв. м, а также проект ТЦ «Долгоозерный» ориентировочной площадью 32 тыс. кв. м, который компания планирует достроить к 2013 году.

«Сделка была закрыта 25 марта», – говорится в сообщении «Макромира». Сумму сделки стороны не раскрывают. По мнениям экспертов, она составила около 1 млрд USD. При этом вместе с активами «Макромира» Fort Group получила также и долги холдинга в объеме 16 млрд рублей (около 500 млн USD). Но в Fort Group сообщили, что достигли договоренности с кредиторами компании о реструктуризации долга (основной кредитор – Сбербанк, которому «Макромир» должен 4,8 млрд рублей). «Для вывода «Макромира» из сложного финансового положения новый владелец планирует привлечь структуры Альфа-банка», – говорится в сообщении «Макромира».

Совладельцем и управляющим партнером УК «Форт» является Максим Левченко. По данным СМИ, компания близка к генеральному директору «Газпром социнвест» Борису Пайкину. В портфеле Fort Group уже есть торговые центры «АкадемПарк» (бывший «Грейт»), «Южный полюс», «Рыбацкий». «В результате покупки «Макромира» Fort Group станет второй по объему торговых площадей после «Адаманта» на рынке Петербурга», – заявил генеральный директор Praktis СВ Сергей Федоров.

Напомним, что «Макромир» с 2008 года является центром конфликта Андрея Рогачева и совладельца строительной компании «ЛЭК» Павла Андреева. Рогачев выкупил за символические 5 тыс. фунтов стерлингов долю Андреева (49%) в «Макромире». Позднее он провел аудит компании и заявил, что «Макромир» находится на пороге банкротства потому, что его топ-менеджеры вывели из компании активы на общую сумму более 180 млн USD. В сентябре 2009 года в «Макромире» была введена процедура наблюдения. Куда Андрей Рогачев вложит деньги, вырученный после продажи «Макромира» и пакета в компании Х5 (о продаже Рогачевым за 1,4 млрд USD 11% крупнейшего в России оператора торговых сетей, компании Х5, стало известно в начале текущего года), он пока не говорит.

Строители займутся инновациями и образованием

Владимир Кайбышев / На прошлой неделе участники рынка обсуждали, каким именно может быть строительный технопарк, который сейчас создается при участии городских властей и бизнеса. По данным экспертов, в недострой на улице Трефолева потребуется вложить не менее 7 млн USD.

О том, что город выбрал участок под технопарк и определился с его площадью, газета «Строительный Еженедельник» сообщила в прошлом номере.

В Петербурге появится строительный технопарк. Такое решение было принято на встрече генерального директора Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства Александра Бравермана и губернатора Петербурга Валентины Матвиенко. «Город уже выделил под проект недостроенный дом площадью 2,5 тыс. кв. м и участок под ним площадью 0,7 га на ул. Трефолева», – сообщил глава Комитета по строительству Вячеслав Семенов.

Концепцию технопарка совместно разрабатывают Комстрой и Комитет экономического развития. Она будет готова к июлю, тогда же станут понятны объемы необходимого финансирования и сроки реализации проекта. Но уже сейчас ясно, что в составе технопарка будут выставочные площади, а также современный учеб-

ный комплекс и центр продвижения энергоэффективных технологий.

Переговоры с крупными строительными компаниями по поводу их участия в проекте уже начались. Как рассказал начальник управления перспективного развития Комстроя Игорь Шикалов, на прошлой неделе у него состоялась встреча с руководством группы ЛСР – Игорем Левитом и Александром Вахмистровым по этому вопросу. «Они мне сказали, что готовы поддержать строительство технопарка. Есть и другие потенциальные партнеры», – сообщил Шикалов. Гранты на создание технопарка также готов выделить Евросоюз. По оценке экспертов, проект потребует до 7 млн USD инвестиций.

О создании технопарков в России говорят на протяжении последних 10 лет. Но в стране пока нет ни одного полноценного объекта этого формата. Хотя создание технопарков по отраслевому принципу – перспективное направление, которое позволит поднять промышленное производство.

Надежда Калашникова, директор по развитию строительной компании «ЛЭК», отмечает, что в мире технопарки и инновационные зоны возникали иначе, чем в России: это не была инициатива сверху. «Силиконовая долина, например, так же, как Стэнфордский технопарк, лежит между двумя университетами – Беркли и Стэнфордом, и деньги вкладывались именно в эти образовательные центры. А инновационная зона возникла как результат высокой конкуренции в академической среде и без государственного финансирования», – говорит г-жа Калашникова.

В свою очередь, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Евгения Васильева отмечает, что потребность в строительном технопарке, как и в технопарках другого профиля, в Петербурге велика. «Строительная индустрия нуждается в интенсивном развитии, именно в качественном улучшении. Без применения новых строительных технологий, материалов, без качественного образования это невозможно», – заключила она.

Дольщики на Ленинском спасет «Стоун»

Николай Волков / Достраивать проблемный жилой комплекс на Ленинском проспекте будет компания «Стоун». Компания купила застройщика объекта, ЗАО «НПО Стройтехнология». Как уверяют в «Стоуне», в ближайшее время завершится перепроектирование дома, будут получены все необходимые разрешения, и с существующими дольщиками перезаключат договоры долевого участия по 214-ФЗ.

Как рассказал Владимир Антонов, директор ГУП Комитета по строительству «УКС Реставрация», который от имени комитета занимается решением вопросов, связанных с проблемными объектами, на участке 5 по Ленинскому проспекту работы ведёт ЗАО «НПО Стройтехнология». «По нашим данным, произошла смена собственника юридического лица. После чего возобновились работы по данному объекту», – рассказал г-н Антонов.

Эту информацию подтвердили и в компании «Стоун», которая стала новым владельцем ЗАО «НПО Стройтехнология». «Для нас важно достроить дом как можно быстрее, чтобы ни один из дольщиков не пострадал и получил те площади, которые ему причитаются», – рас-

Фото: Владимир Тилес



Строительство дома на участке 5 по Ленинскому проспекту еще до кризиса «зависло» на уровне 4–5 этажа

сказал генеральный директор «Стоуна» Андрей Кузнецов. Сумма сделки не раскрывается, но, по словам участников рынка, скорее всего, сделка не предполагает каких-либо денежных расчетов. «Чаще всего новый застройщик просто достраивает объект за счет продажи оставшихся площадей, тем самым снимает головную боль с городских властей в виде потенциальных обманутых дольщиков», – рассказал Тарас Кручинин, заместитель генерального директора ИСК «Сфера». По словам Владимира Антонова,

в настоящее время восстанавливается исходно-разрешительная документация, происходит доукомплектование проектной документации, проводится корректировка градостроительного плана. «В течение весны документация будет укомплектована. После этого станет возможным перезаключение существующих договоров по 214-ФЗ», – рассказал Владимир Антонов. Участок на Ленинском проспекте ЗАО «НПО «Стройтехнология» приобрело у города в 2007 году на инвестиционных условиях.

Компания намеревалась построить на нем 20-этажный дом общей площадью 10 тыс. кв. м жилья. Правда, много построить не удалось, еще до кризиса строительство зависло на уровне 4–5 этажа. Проблема оказалась в том, что компания так и не смогла завершить проект и получить необходимые для начала строительства разрешения. В прошлом году проверка деятельности застройщика провело управление контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству. Проверка выявила нарушения Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». По ее результатам компания была оштрафована на 400 тыс. рублей. Комитет по управлению городским имуществом подал иск к ЗАО «НПО «Стройтехнология» о расторжении договора на аренду земельного участка. При худшем варианте развития событий город получил бы назад землю, а дольщики, доверившие свои средства ненадежной компании, остались ни с чем. Всего в доме на Ленинском проспекте были проданы квартиры 155 дольщикам. Причем, как уверяют дольщики, большая часть их средств пошла на строительство другого дома компании – на Ярославском пр, 78, который, впрочем, «Стройтехнологии» так же построить не удалось. Этот дом в середине прошлого года тоже сменил застройщика – его начала достраивать компания АО «Лемминкяйнен Рус».

Крупные застройщики уже пять лет ждут частичного или полного вывода мощностей завода «Адмиралтейские верфи», который занимает на набережной Невы около 65 га земли. Еще в середине 2007 года стало известно, что у верфей есть проект по сокращению занимаемой территории за счет оптимизации производства до 15 га с высвобождением под застройку 50 га земли. Уже тогда компания «Лен-СпецСМУ» имела мастер-план развития наиболее привлекательной площадки «Адмиралтейских верфей» – Ново-Адмиралтейского острова, который занимает 17 га, и в плане по освобождению территории верфей от производства стоял самым первым. Привлекательность острова обусловлена тем, что еще в 2004 году правительство Валентины Матвиенко приняло решение соединить Ново-Адмиралтейский и Васильевский острова новым мостом.

Однако решение о выводе верфей затянулось. Землей предприятия владело Росимущество, сами верфи в тот момент находились в стадии акционирования и интеграции в государственную Объединенную судостроительную корпорацию (ОСК). Поэтому переговоры о выводе завода возобновились только в начале прошлого года, когда миновал кризис, а «Адмиралтейские верфи» завершили акционирование и вместе с землей были переданы ОСК.

Назначенный в конце 2009 года президентом ОСК совладелец корпорации AEON (одним из главных видов ее деятельности является девелопмент) Роман Троценко быстро нашел общий язык с руководством Петербурга. В середине прошлого года стороны договорились, что ОСК освободит Ново-Адмиралтейский остров и передаст его городу для строительства моста и продажи с торгов оставшейся территории под коммерческую застройку. Вырученные от продажи освобожденной земли деньги предполагается направить как раз на освобождение этой территории от производственных корпусов.

Председатель КИСП Алексей Чичканов говорил, что около 2 га территории острова займет дорожно-транспортная сеть, а оставшиеся 15 га земли в следующем году будут проданы с торгов. Предполагается, что на этой территории можно построить около 200 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. При этом инвесторы столкнутся с рядом ограничений, в том числе, по высотности застройки, которая не должна превышать 21-24 м. Кроме того, на острове расположены восемь зданий, которые являются памятниками архитектуры. Сейчас власти пытаются понизить часть из них в статусе, чтобы увеличить цену лота.

Битва за пятачок

Стоимость земли острова уже почти год является предметом торга между городом и «Адмиралтейскими верфями». Из-за этого постоянно переносятся торги по ее продаже. Участок хотели продать еще в конце 2010-го, но теперь торги вновь откладываются, уже на начало следующего года. Завод хочет выручить за землю 100-120 млн USD. Рыночная же цена участка, по оценке руководителя отдела проектов и аналитических исследований компании АРИН Зоси Захаровой, не превышает 50 млн USD.

цифра

200

тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости можно построить на территории Ново-Адмиралтейского острова

Никак не отчальят

Екатерина Брындина / Вывод «Адмиралтейских верфей» с Ново-Адмиралтейского острова в очередной раз переносится. Инвесторам, уже пять лет мечтающим об освоении этой привлекательной территории, придется подождать как минимум до следующего года. Между тем успешность проекта вывода мощностей верфей с острова может стать залогом успешности реализации другого, более масштабного проекта – по выводу Балтийского завода с Васильевского острова.



По словам временно исполняющего обязанности директора верфей Михаила Александрова, по крайней мере, о цене необходимых городу 2 га для дороги к мосту планируют договориться в апреле.

Как ожидается, это даст толчок для развития всей территории «Адмиралтейских верфей». Ведь ОСК и петербургские власти договорились в перспективе вывести из города весь завод. Для него планируется построить новые производственные корпуса в Кронштадте. Сейчас город и ОСК обсуждают вопрос выделения земли под проект. Однако власти признают, что это долгосрочная перспектива, и полный перенос «Адмиралтейских верфей» на остров Котлин может занять около 10 лет, и то если для этого найдется финансирование.

Принцип домино

Вместе с тем ОСК может реанимировать еще один важный для города проект – вывод мощностей Балтийского завода, который находится напротив «Адмиралтейских верфей» и занимает около 70 га инвестиционно привлекательной земли на Васильевском острове. Нынешний собственник Балтийского завода – Международный промышленный банк (МПБ), подконтрольный бывшему сенатору Сергею Пугачеву, – в 2007 году также объявил о планах перенести предприятие на площадку другого своего завода – «Северную верфь».

На освобожденной территории Межпромбанк собирался построить около 2,2 млн кв. м жилой недвижимости. Проект оценивался в 3-4 млрд USD. Но его реализация, как и в случае с «Адмиралтейскими верфями», застопорилась. Затем начался кризис, который Межпромбанк не пережил. В конце прошлого года началась процедура его банкротства. Балтийский завод и «Северная верфь» как залоговое имущество по кредитам МПБ, взятым



Высотность застройки на острове ограничена 24 метрами

в Центробанке, перешли регулятору. Пока ЦБ и структуры Сергея Пугачева не могут договориться о цене продажи этих заводов с торгов. Сейчас они решают свой спор в арбитражном суде Москвы.

ОСК является единственным претендентом на покупку Балтийского завода и «Северной верфи». Недавно Роман Троценко заявил, что эти предприятия могут перейти под контроль возглавляемой им госкорпорации уже во втором квартале этого года, в результате мирового соглашения между Межпромбанком и ЦБ. Впрочем, ОСК пока не говорила, что она будет делать с Балтийским заводом, если он перейдет под ее контроль. Но эксперты уверены, что госкорпорации придется считаться с долгосрочной стратегией города по выводу промышленных объектов из центра Петербурга.

Впрочем, на деле это будет видно по тому, как будет освобождаться Ново-Адмиралтейский остров. КИСП пока не называет потенциальных инвесторов, которые захотят заняться его освоением. Сохраняется ли интерес к нему у «ЛенСпецСМУ», в компании не говорят. Однако в апреле застройщик намерен провести IPO и привлечь в рамках размещения около 500 млн USD. Эти средства компания собирается направить на завершение текущих проектов, а также на покупку новых участков под строительство. Впрочем, если сами верфи не снизят цену, то покупать их землю желающих не найдется вовсе, говорят эксперты. Но город сумеет договориться с руководством завода и ОСК о приемлемой стоимости острова и сроках его освобождения, как только выделит землю для переезда верфей в Кронштадт, уверены они. Как ожидается, это произойдет в начале следующего года.

НОВОСТИ

➔ Летом текущего года группа компаний «Балтрос» выведет в открытую продажу 30 тыс. кв. м жилья в III, V и VI кварталах района Славянка. Планируемый срок сдачи кварталов в эксплуатацию – 3 квартал 2012 года. Стоимость одного квадратного метра составляет от 55 тыс. рублей. Архитектурно-планировочные решения предусматривают наличие однокомнатных квартир метражом от 30,3 до 43,84 кв. м, двухкомнатных – от 53,42 до 68,11 кв. м, трехкомнатных – от 75,7 до 90,19 кв. м, а также четырехкомнатных квартир.

➔ Депутат Государственной Думы РФ Сергей Петров вошел в правление НП «Объединение агентств недвижимости». Это некоммерческое партнерство недавно заявило о перерегистрации в саморегулируемое объединение. Помимо Сергея Петрова в состав правления НП в качестве независимых членов вошли заместитель председателя Жилищного комитета Санкт-Петербурга Игорь Кокарев и депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Анатолий Костерев. Возглавил партнерство генеральный директор Санкт-Петербургского ипотечного агентства Владислав Назаров.

➔ 24 марта 2011 года во Дворце Белосельских-Белозерских (Санкт-Петербург, Невский пр., д.41) НП «Лига строительных организаций» при поддержке ФГУП «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в Северо-Западном федеральном округе» Управления делами Президента Российской Федерации и ООО «Акселерейшн» провело семинар для руководителей предприятий, отделов и проектных офисов строительных и девелоперских компаний, посвященный основным подходам к управлению предприятиями полного строительного цикла, используемым в международной практике.

Для обсуждения в рамках семинара участникам были предложены следующие основные темы: мировой строительный опыт - принципы работы строительных компаний, ключевые участники, основы эффективности строительных проектов; взаимодействие генерального подрядчика, заказчика, генерального проектировщика в рамках всего жизненного цикла девелоперского проекта (организация, ключевые бизнес-процессы, основы успешной реализации проекта); пути повышения эффективности и качества выполняемых проектов; проблемы выхода на рынок.

Следующий семинар, посвященный проблемам и основным методикам работы с петербургскими грунтами, планируется провести в последнюю неделю апреля.

➔ Санкт-Петербургский «Центр государственной экспертизы» отчитался за проделанную работу 2010 года. Проведение государственных экспертиз проектной документации и инженерных изысканий застройщиков Санкт-Петербурга в отчетном году принесло государству 421 млн рублей, что превысило план на 63%. По сравнению с 2009 годом количество оказанных ЦГЭ услуг выросло более чем в 10 раз.

Открытый диалог

Ярослава Задорина / На прошлой неделе состоялась пятая практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области в условиях саморегулирования», организованная Союзом строительных объединений и организаций и Общественным советом по вопросам координации деятельности СРО в Санкт-Петербурге при правительстве города. ➔

В ней приняли участие и выступили с докладами руководители крупнейших СРО, представители власти и общественных сообществ. Участники обсудили вопросы, наиболее остро стоящие перед строительным комплексом на сегодняшний день, заострив внимание не только на проблемных моментах, но и отметив положительные итоги работы в условиях саморегулирования. Темп конференции задал председатель Комитета по строительству правительства Петербурга Вячеслав Семененко. В своем вступительном слове он акцентировал внимание на проблемах взаимодействия между строительным сообществом и органами власти, призвав и тех, и других к открытому диалогу и совместному обсуждению новых требований в области законодательства. В частности, остановился на спорных моментах по части применения технических регламентов, заметив, что застройщикам следует перенять западный опыт и адаптировать его в соответствии с условиями работы на территории России. Также он поздравил бизнес-сообщество с постепенным выходом из кризиса, о чем свидетельствуют темпы ввода жилья. «В 2010 году в Петербурге было построено 2,6 млн кв. м жилья. В этом году прогнозируется ввод 2,75 млн. В 2012 году планируется выйти на уровень 3,5 млн.

ти – и это тот костяк, который уже сформирован и готов к планомерной работе на новом витке. В своем выступлении г-н Бритов поднял и немаловажную тему третейского судейства. «Введение этой системы необходимо для урегулирования конфликтов, например, чтобы заказчики имели возможность оперативно расторгать договоры с недобросовестными подрядчиками. В настоящее время третейский суд СРО фактически готов к работе, создана судейская коллегия, в состав которой СРО делегировали своих представителей. Обращение в третейский суд останется делом индивидуального выбора, заставлять обращаться к независимым экспертам никто не будет», – резюмировал Олег Бритов. Вице-президент, директор «Союзпетростроя» Лев Каплан подробно описал проблемы малого предпринимательства. «Переход на саморегулирование больно ударил по среднему и малому бизнесу. Строительный бизнес отлучен от льгот для малых предприятий. Монополизация строительного рынка подавляет конкуренцию и приводит к стагнации. Для исправления ситуации создана рабочая группа в составе представителей законодательной и исполнительной власти и руководителей «Союзпетростроя», – подытожил г-н Каплан. Депутат Законодательного Собрания Петербурга,

лей быть более активными в обсуждении вопросов, касающихся государственных закупок и заказов.

Помощник президента Российского Союза строителей, статс-секретарь Константин Кижель рассказал о положительных итогах создания системы саморегулирования и отметил, что модель саморегулирования жизнеспособна, ее основы готовы перенять уже в других отраслях, в том числе и в здравоохранении. Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, заметил, что риэлторское сообщество в настоящее время ищет пути и подходы к саморегулированию отрасли, причем эти подходы зачастую взаимно противоположны.



Директор НП «Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга», директор СРО НП «РОССО-ДОРМОСТ» Кирилл Иванов

– Я использовал участие в конференции как шанс взглянуть комплексно на те проблемы, которые существуют в системе госзаказов, техническом регулировании, ценообразовании. Для меня важно, чтобы в процессе обсуждения обозначенных тем мы пришли к пониманию важности изменений, которые наметились в области законодательства, были готовы внести свою лепту в совершенствование системы государственного и муниципального заказов. На строительном рынке должна царить здоровая конкуренция без двойных стандартов и демпинговых цен. Нам как активным членам строительного сообщества просто необходимо направить свои предложения в адрес Минэкономразвития, Правительства РФ, Государственной Думы, Совета Федерации и поддержать одну из трех концепций, сформированных по поводу регламентации системы торгов.



Президент Федерации образования строителей Юрий Панибратов

– Я хотел бы обратиться, прежде всего, к властям. Проблема подготовки строительных кадров стоит настолько остро, что необходимо решать ее немедленно. Предлагаю подключать к вопросам обучения саморегулируемые организации, ведь их члены напрямую работают с выпускниками образовательных учреждений. От себя хочу сказать, что дело не в качестве подготовки специалистов в вузах, а в их адаптации на рабочих местах. Если мы вплотную займемся вопросами наставничества, то сделаем огромный шаг вперед.



Первый заместитель председателя Комитета по строительству администрации Ленинградской области Дмитрий Микалаускас

– Я всегда выступаю за активное взаимодействие между строителями Петербурга и Ленинградской областью и призываю бизнес-сообщество не отстраняться от общих проблем, обсуждать наиболее важные вопросы на подобных практических конференциях. Хочу остановиться на положительных тенденциях, наметившихся на строительном рынке. В 2010 году в области было введено 1,043 млн кв. м жилья. Таким образом, Ленинградская область превысила на 1% собственные темпы строительства. Мы планируем не останавливаться на достигнутом, перед нами стоит задача сохранить и приумножить, поэтому в 2011 году мы обязаны построить не менее 1,07 млн кв. м жилья, в 2012 году – 1,7 млн кв. м, а к 2020 году выйти на уровень 2,7 млн кв. м жилья.



Депутат Законодательного Собрания Петербурга, президент СРО НП «Строители Петербурга», председатель координационного совета СРО Анатолий Костерев

– Нынешняя конференция – это продолжение тех заделов, которые были сделаны в прошлые годы. Сегодня на базе ССОО сформирована площадка для обсуждения насущных проблем, которые существуют в строительной отрасли. Петербург и Ленинградская область являются законодателями во многих вопросах, я рад, что мы активно вовлечены в процесс обновления СНиПов, участвуем в нормотворчестве, спорим по поводу применения технических регламентов. При этом наше строительное сообщество шагает в ногу со временем, использует в своих проектах инновационные технологии, заботится о конечном потребителе, перенимает все лучшее, что есть на Западе, не бездумно копирует, а делает поправки с учетом местных особенностей.



Помощник президента Российского Союза строителей, статс-секретарь Константин Кижель

– Сегодня первые лица государства заинтересованы в строительстве как никогда, поэтому мы не должны ударить в грязь лицом. После трагедии на атомной станции в Японии наши соседи готовы перенять российский опыт и внедрить стандарты, которые созданы для работы в сейсмоопасных зонах. Президент РФ Дмитрий Медведев в своих выступлениях заостряет внимание на внедрении энергосберегающих технологий, которые позволяют сократить расходы потребителей на 70%. Однако пока использование новых энергоэффективных разработок противоречит 94-ФЗ, так как система госзаказов несовершенна, в торгах побеждают те строительные компании, которые предложат наименьшую цену. Мы же прекрасно понимаем, что энергоэффективные технологии – это недешево. **Доклады и резолюция пятой практической конференции будут опубликованы в следующем номере «Строительного Еженедельника».**

На нынешнем этапе развития саморегулирования особое внимание следует уделять вопросам качества строительства, избавляться от недобросовестных СРО эволюционным, а не революционным путем

кв. м. Именно такой объем ввода жилья обеспечит сдерживание роста цен на первичном рынке», – отметил г-н Семененко. О том, как развивается система саморегулирования в Ленинградской области и проходит реализация программы по стимулированию жилищного строительства, рассказал в своем докладе первый заместитель председателя Комитета по строительству администрации Ленинградской области Дмитрий Микалаускас. На основных этапах становления системы саморегулирования в Петербурге и активном участии в этом процессе Союза строительных объединений и организаций остановился исполнительный директор ССОО, ответственный секретарь Общественного совета по СРО при Правительстве Петербурга Олег Бритов. Он также отметил, что на нынешнем этапе развития саморегулирования особое внимание следует уделять вопросам качества строительства, избавляться от недобросовестных СРО эволюционным, а не революционным путем. На сегодня в СЗФО зарегистрировано 68 саморегулируемых организаций, из них 56 в Петербурге и Ленинградской облас-

президент СРО НП «Строители Петербурга», председатель Координационного совета СРО Анатолий Костерев проанализировал законодательные инициативы в строительной отрасли Петербурга в условиях вступления России в ВТО. Директор СРО НП «Союзпетрострой-Проект» Андрей Уртьев отметил особенности работы проектных организаций в условиях саморегулирования. «Комфортность, долговечность, эффективность здания определяется его проектом, но проектные работы составляют всего 2% от сметной стоимости строительства. В тендерах побеждает безудержный демпинг, приводящий к низкому качеству проектов. Правительство РФ предлагает исключить экспертизу для типовых зарубежных проектов, к которым относятся проекты, реализованные в экономически развитых странах. Это приведет к неравной конкуренции российских и зарубежных проектировщиков», – возмущен Андрей Уртьев. Директор НП «Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга», директор СРО НП «РОССО-ДОРМОСТ» Кирилл Иванов своим докладом призвал строите-

Андрей Николаевич Попков: «Наша работа – это точка отсчета в любом строительстве»

Андрей Николаевич, в конце прошлого года Ваша организация отметила 20-летие своей деятельности. С каким багажом вы вступаете в третье десятилетие?

– ЗАО «ЛИМБ» за эти годы накопило богатый опыт работы. Компания начала свою деятельность в статусе малого государственного межотраслевого предприятия со штатом из пяти сотрудников, и за 20 лет доросла до крупнейшего на Северо-Западе предприятия, способного предложить комплекс исследований, куда входят топографические, кадастровые и землеустроительные работы, все виды инженерных изысканий, проектирование и строительство, юридическое сопровождение всех этапов выполнения заказа. Сейчас штат наших сотрудников превышает 500 человек. У компании собственный автопарк и необходимое для работы оборудование.

Многие эксперты отмечали, что в кризис была тенденция, когда строительные компании сокращали средства на инженерные изыскания, а иногда полностью отказывались от них. На Ваш взгляд, как кризис повлиял на отрасль, и как компании «ЛИМБ» удалось пережить этот период?

– ЗАО «ЛИМБ» – многопрофильная компания, поэтому кризис мы практически не ощутили. Не было сокращения сотрудников и зарплат, более того, сформирован портфель заказов на перспективу. Думаю, что это случилось благодаря внутренним резервам, которые были накоплены организацией за годы работы и мудрой политики руководства.

Что касается инженерных изысканий, то, действительно, в кризисные времена можно было столкнуться с мнением, что на этом можно сэкономить. Но рассуждения о том, что изыскания – формальная процедура, важная лишь для прохождения государственной экспертизы, – очень большое заблуждение. На самом деле, при достаточно небольших вложениях от общих объемов инвестиций в строительство, изыскания помогают создать качественный проект и, соответственно, сэкономить деньги. Недооценка особенностей геологического строения территории может привести к тому, что проектные решения придется менять на ходу, и даже к техногенным авариям. Пренебрегать изысканиями, по меньшей мере, непрофессионально, к тому же это может быть небезопасно для будущего объекта. Изыскатели – это «разведчики», которые исследуют участок строительства и предоставляют информацию о его особенностях для проектировщиков.

Расскажите о наиболее значимых проектах компании «ЛИМБ» в плане инженерных изысканий?

– Мы сегодня проводим инженерные изыскания не только в Петербурге и Ленобласти, но и по всей России. Нашими заказчиками являются как государственные структуры – Росреестр, подразделения «Газпрома», правительство Ленинградской области, ГУП «ТЭК Санкт-Петербур-

Компания «ЛИМБ» трудится на рынке инженерных изысканий Северо-Запада более 20 лет. За эти годы организация успела зарекомендовать себя надежным и ответственным партнером, работая не только в своем регионе, но и по всей России. Накануне Дня геолога о важности изыскательских работ в строительстве и о планах компании «ЛИМБ» газете «Строительный еженедельник» рассказал Андрей Николаевич Попков, начальник отдела изысканий ЗАО «ЛИМБ». ➔



га» и др., так и частные заказчики. Сегодня компания «ЛИМБ» успешно сотрудничает с компанией «Главстрой-СПб» по проекту «Конная Лахта», где мы проводим полный комплекс инженерных изысканий. Интересным проектом было проведение изысканий для строительства многофункционального комплекса «Конгресс-Центр «Константиновский» в Стрельне, где компания впервые использовала буровую установку на понтоне и провела геологические исследования с водной поверхностью.

Мы участвуем в изысканиях стратегически важных газопроводов: «Северо-Европейский газопровод», «Южный поток», «Алтай», «Ухта-Торжок».

Работа очень сложная, но и очень интересная. На отдел изысканий это накладывает большую ответственность. Все участки расположены в разных регионах нашей страны – в Алтайском крае, Пензенской области, Республике Коми. Нам приходится многому учиться: изучать архивные материалы, узнавать особенности геологического строения разных регионов страны и применять те методы и виды исследований, которые необходимы для каждой местности в отдельности.

Как компании «ЛИМБ» удается организовать работу на такой большой территории?

– У каждого нашего проекта есть свой руководитель, в обязанности которого как раз и входит организация работ. При выезде на

объект мы сооружаем рабочий городок или снимаем базу. Все полевые бригады обеспечены автотранспортом, необходимой техникой и оборудованием. Для выполнения инженерных изысканий у нас есть 6 автомобильных и вездеходных буровых установок, которые позволяют быстро выполнять полевые геологические работы, и аккредитованная геотехническая лаборатория с современным оборудованием. Кроме этого, у нас есть оборудованное плавсредство с буровой установкой, которая позволяет нам выполнять буровые работы с воды. Также у нас имеется промерный гидрографический комплекс, оснащенный GPS-приемниками для моментального позиционирования и эхолотами, которые позволяют выполнять промеры глубин на переходах через крупные водные препятствия.

Бывало ли, что после проведения изысканий вы говорили заказчику, что здесь строить нельзя, либо современные технологии позволяют освоить территорию даже со сложными грунтами?

– Скорее, второе. На стадии изысканий мы выдаем рекомендации и акцентируем внимание проектировщиков на тех опасных моментах, которые могут возникнуть при строительстве и эксплуатации сооружений. Например, при проектировании участка Северо-Европейского газопровода в районе Выборга два раза пришлось

менять расположение площадки ЛПУ из-за слабых грунтов. После наших исследований проектировщики приняли решение, что слабый грунт на участке нужно полностью замещать песком. Бывает лучше отказаться от строительства в определенном месте, чем вкладывать большие инвестиции в его освоение.

Как обстоит дело с квалифицированными рабочими кадрами, испытывает ли компания «кадровый голод»?

– Когда началось посткризисное увеличение работ, мы стали ощущать небольшую нехватку опытных специалистов. Но это проблема всего рынка изысканий, а не только наша. Сегодня средний возраст опытного специалиста составляет 45-55 лет. А вот 30-40-летних работников очень мало. Компания «ЛИМБ» решает эту проблему за счет привлечения иногородних специалистов, также с удовольствием принимаем на работу толковых выпускников профильных факультетов Горного института, СПбГУ, РГГМУ.

Планирует ли компания «ЛИМБ» расширить свою деятельность?

– Руководство компании очень чутко реагирует на рыночные изменения. Около года назад компания «ЛИМБ» начала развивать экологические изыскания. Мы набрали штат специалистов и уже успели реализовать несколько интересных проектов. Отмечу, что это очень перспективное направление, так как без экологических изысканий сегодня не проходит экспертизу ни один проект. Мы значительно расширили свой парк техники. Для проведения полного спектра геологических работ мы собираемся купить установки статического и динамического зондирования. Это позволит нам не прибегать к аренде оборудования и стать еще мобильнее.

Что бы Вы хотели пожелать своим коллегам-геологам?

– Всем коллегам хотелось бы пожелать пережить «эпоху перемен» в системе саморегулирования, а также крепкого здоровья, щедрых заказчиков, грамотных проектировщиков, интересных объектов, успеха и благополучия.



**Санкт Петербург, В.О., 5 я линия, 42
Тел. (812) 331-75-18
Факс (812) 325-65-78
www.limbspb.ru**

Система менеджмента качества ЗАО «ЛИМБ» сертифицирована и признана соответствующей ИСО 9001:2008
СТО ГазПром 9001-2006



Особый порядок экспертизы зарубежных проектов

Во исполнение пунктов 2 и 3 протокола совещания у первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова от 11 февраля 2011 года №ИШ-П9-9пр Министерство регионального развития Российской Федерации разработало и направило на согласования предложения по совершенствованию технического нормирования и разрешительных процедур в области строительства с проектом доклада Президенту Российской Федерации. Национальное объединение проектировщиков пригласило проектные организации высказать свое мнение о данных предложениях. ➔



С.В. Чижов, председатель Комитета по развитию рынка архитектурно-строительного проектирования и тендерным процедурам Национального объединения проектировщиков, председатель Контрольной комиссии СРО НПП «Союзпетрострой-Проект»

Проект постановления комментирует директор СРО НПП «Союзпетрострой-Проект», к.т.н. А.В. Уртьев и председатель Комитета по развитию рынка архитектурно-строительного проектирования и тендерным процедурам Национального объединения проектировщиков, председатель Контрольной комиссии СРО НПП «Союзпетрострой-Проект» С.В. Чижов.

Министерство регионального развития направило в Правительство РФ предложения по совершенствованию технического нормирования и разрешительных процедур в области строительства за счет внесения поправок в Градостроительный кодекс и Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Эти предложения заключаются в установлении особого порядка проведения экспертизы проектной документации и государственного строительного надзора применительно к типовому зарубежному проекту. К подобному проекту отнесена проектная документация на объект, реализованный на территории стран ЕС или ОЭСР, в том числе Мексики, Южной Кореи или Новой Зеландии.

Необходимо отметить, что критерий выбора типовых проектов по приводимому перечню стран, приведенный в п. 1, не соответствует идеологии обеспечения безопасности зданий и сооружений. В различных странах существуют разные по надежности сооружения. Надежность определяется компетенцией проектировщика, а не наличием или отсутствием норм.

При этом наличие положительного заключения разрешительного органа имеется у каждого объекта, построенного на территории РФ (п. 2). В зарубежных странах приняты иные системы ввода объекта в эксплуатацию и, как правило, разрешительные органы там отсутствуют. Наличие положительных заключений других участников рынка может быть не объективно по отношению к вводимым объектам.

Кроме того, п. 3 постановления должен определить категории зданий, в отношении которых оно применяется. При этом необходимо учитывать, что эксплуатация большинства общественно-деловых зданий и торговых комплексов связана с пребыванием в них большого количества людей и возникновением существенных рисков по их безопасности в случае использования некачественного проекта.

Также постановление в п. 4 предусматривает, что оценка соответствия проектной документации требованиям зарубежных норм, а также построенного на территории России здания или сооружения требованиям такой проектной документации, должна производиться лицом, подготовившим проектную документацию. Непонятно, каким образом будет произведена оценка проекта в части изменений в результате его адаптации к российским условиям.

Требуется уточнить, в соответствии с какими нормами будет выдаваться результаты инженерных изысканий, технические условия на подключение объектов, строящихся на основе зарубежных норм, прописанные в п. 5, и каким образом будет осуществляться их взаимоувязка.

Необходимо более четко прописать процедуру согласования, приведенную в п. 6. Непонятно, что подразумевается под уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, который будет производить согласование проектной документации с заинтересованными органами и организациями. Эта структура должна обладать мощным административным ресурсом. В случае большого объема инвестиций и проектов уполномоченный орган просто «утонет» в согласованиях.

Прописанную п. 7 постановления адаптацию проектов необходимо осуществлять исключительно российскими проектиров-



А.В. Уртьев, директор СРО НПП «Союзпетрострой-Проект», кандидат технических наук

щиками, поскольку строительство и эксплуатация будут осуществляться в соответствии с российской нормативной и законодательной базой.

Механизм страхования гражданской ответственности перед третьими лицами или размер банковской гарантии, приведенный в п. 8, должен быть взаимоувязан с рисками от максимально возможного ущерба имуществу и здоровью третьих лиц, разработанным механизмом безусловной компенсации такого вреда.

Постановление также предполагает, что проектная документация на основе зарубежных норм не подлежит государственной (негосударственной) экспертизе (п. 9). Этот пункт не содержит определения «типовая». Непонятно, будет ли действие этого пункта распространяться на всю проектную документацию. Использование негосударственной экспертизы исключено безусловно.

От проекта градостроительного плана участка, как написано в п. 10, зависят площадь и объемно-планировочные решения. Остается открытым вопрос, что делать со многими социально-бытовыми объектами (школы, поликлиники и т.д.), по которым характеристики типовых зарубежных проектов не будут соответствовать нашим нормативным требованиям в части санитарно-гигиенических норм.

Устранение государственного строительного надзора в части проверки соответствия отечественным техническим нормам при строительстве объектов, проектная документация по которым подготовлена в соответствии с зарубежными стандартами, прописанное п. 11, не означает отсутствие системы, гарантирующей качество возводимого объекта. В этом случае должна быть разработана система качества по возведению таких объектов, в которой должны быть прописаны все процедуры, а именно методы контроля качества, допуски на отклонения от проектных решений, параметры, подлежащие контролю, точки контроля.

Согласно п. 12 документа, предметом проверки при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является только соответствие построенного объекта градостроительному плану земельного участка, разрешению на строительство, техническим условиям, разрешению на отклонение от предельных параметров (при необходимости). Но тогда требуется отменить все санитарно-эпидемиологические нормативы, пожарные требования и др., что приведет к увеличению риска возникновения чрезвычайных ситуаций.

По мнению Минрегиона РФ, застройщик (заказчик) обязан привлечь лицо, осуществлявшее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (п. 13). Остается непонятным, кто должен быть таким лицом. Отечественный специалист будет недостаточно компетентен в зарубежных нормах, а западный проектировщик плохо разбирается в местных условиях.

Для более четкого разграничения ответственности застройщика (заказчика) и собственника, прописанных в п. 14, необходимо в составе таких проектов предусматривать раздел «Проект эксплуатации здания (сооружения)», в котором детально прописывать регламент его эксплуатации.

Понятие типового проектирования не означает наличия построенного аналога в единичном экземпляре, а подразумевает отработку определенной статистики в испытании и использовании таких конструкций в различных условиях эксплуатации.

В целом принятие особого порядка проведения экспертизы типовых зарубежных проектов в Российской Федерации приведет к созданию условий неравной конкуренции зарубежных и российских проектировщиков, создаст условия для протекционизма зарубежных проектов, негативно скажется на обеспечении заказами российских проектных компаний.

Малый бизнес: угнетение разрешено законом

О катастрофическом положении малого бизнеса в российской экономике рассуждает Александр Садыгов, генеральный директор ЗАО «РСУ «Строй-Сервис», член Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы РФ по строительству и земельным отношениям, член Общественного совета по вопросам модернизации систем жизнеобеспечения (ЖКХ) Минрегионразвития РФ. ➔

Сегодня о необходимости поддерживать малый бизнес дружно заявляют все субъекты вертикали власти, имеющие отношение к экономике. Но всё, увы, ограничивается словами. На деле малые предприятия подвергаются всякого рода гонениям, в том числе и на законодательном уровне. Это хорошо видно на примере госзаказа, где малый бизнес уже много лет подвергается узаконенной дискриминации.

Дискриминация по закону

Сейчас пошла новая волна критики пресловутого Закона №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Его не ругают только ленивые. В СМИ ведется много споров о несовершенстве документа, улучшении процедур госзакупок, усилении контроля над субъектами закупок и т.д. Однако о главном дискриминационном положении закона помалкивают.

Уж если российские законодатели полны желания вновь и вновь совершенствовать закон №94-ФЗ или заменить его чем-то другим, более достойным, то не обратить ли им внимание на статью 15 часть 1? Там черным по белому написано, что «Государственные заказчики, за исключением случаев размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд обороны страны и безопасности государства, и муниципальные заказчики обязаны осуществлять размещение заказов у субъектов малого предпринимательства в размере не менее чем десять и не более чем двадцать процентов общего годового объема...»

Иными словами, закон о госзакупках отводит малому бизнесу лишь 20% участия в государственном секторе российской экономики. А не вспомнить ли нам о том, что в цивилизованных странах доля малого бизнеса в экономике гораздо выше?

«Аполитичный» закон о госзакупках

Впрочем, не обязательно апеллировать к опыту зарубежных государств, есть над чем поразмыслить и в нашем Отечестве. Дискриминационные положения законов у нас выполняются, а о тех статьях и пунктах законодательных актов, которые призваны оздоровлять ситуацию в экономике, благополучно забывают. В порыве безудержных дискуссий вокруг пресловутого 94-го закона как-то забывается о существовании еще одного важного законодательного акта под номером 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Его 6-я статья носит название «Основные цели и принципы государственной политики в области развития малого и среднего

предпринимательства в Российской Федерации». Во второй части статьи перечисляются основные цели этой политики, и там имеются пункты об увеличении количества субъектов малого и среднего предпринимательства (п. 5); увеличении доли производимых субъектами малого и среднего предпринимательства товаров (работ, услуг) в объеме валового внутреннего продукта (п. 7); не говоря уже об обеспечении благоприятных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства (п. 2); обеспечении конкурентоспособности субъектов малого и среднего предпринимательства (п. 3).

Таким образом, положения упомянутых статей закона о поддержке малых и средних предприятий и закона о госзакупках фактически противоречат друг другу. Последний был принят в июле 2005, с тех пор, как известно, претерпел более двадцати корректировок, однако его противоречия с государственной политикой в области развития малого и среднего предпринимательства так и не устранены. Пресловутая часть 1 статьи 15 существует в нынешней редакции с апреля 2007 года. До этого существовала жесткая норма на размещение заказов у субъектов малого предпринимательства в размере 15% от общего годового объема, в редакции от 25.04.2007 законодатели догадались установить «вилку» в 10–20%, с тем, чтобы у заказчиков была хоть какая-то свобода маневра.

Справедливости ради стоит отметить, что благодаря усилиям Федеральной антимонопольной службы был наведен некий мостик между двумя упомянутыми законами. 29 апреля 2008 г. вышло совместное письмо Минэкономразвития и ФАС России №5684-АП/Д05/АЦ/10329 «О разъяснении норм Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ применительно к размещению заказов у субъектов малого предпринимательства». В письме идет речь о применении пресловутой

15-й статьи закона 94-ФЗ. Письмо, разумеется, не меняет ее дискриминационной сути, не дает разрешение на превышение пресловутого 20%-ного барьера, а лишь объясняет государственным заказчикам, как среди их возможных поставщиков идентифицировать предприятия малого бизнеса.

Таким образом, злосчастный закон 94-ФЗ при всех своих недостатках носит еще и «аполитичный» характер. Он противоречит государственной политике в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации, которая, как записано в части 1 статьи 6 закона 209-ФЗ, является частью государственной социально-экономической политики страны.

От антимонополии до монополии – один шаг

В ситуации с «наведением мостов» между законами о госзакупках и поддержкой малых и средних предприятий роль Федеральной антимонопольной службы можно расценить как положительную. В противном случае наши чиновники, ответственные за госзаказ, могли бы от греха подальше вообще не привлекать к сотрудничеству те или иные фирмы с подозрением на принадлежность к малому бизнесу, боясь нарушить 94-й закон, за формальное неисполнение которого их строго наказывают. Однако в ряде моментов непонятна позиция службы, которая вроде бы призвана не допускать безудержного укрупнения игроков рынка.

Недавно на заседании правления объединения предпринимательских организаций малого и среднего бизнеса «ОПОРА» любопытное заявление сделал М.Я.Евраев, начальник Управления ФАС России по контролю за размещением госзаказа. На сайте ОПОРЫ приводится пересказ его слов, в частности говорится о том, что «планируется сокращение количества закупщиков, путем передачи функций осуществления закупок небольшим организациям крупным квалифицированным закупщикам». Пользуясь случаем, задаю уважаемому представителю ФАС открытый вопрос: Михаил Яковлевич, Вы собираетесь создавать Госснабы? Но это же не что иное, как монополия на организацию госзакупок. Госснаб рухнул с крахом СССР, зачем же его реанимировать?

К сожалению, в сфере госзаказа хромает качество, как самого закона, так и его исполнения. И служба, обязанная развивать и поддерживать конкуренцию, в процессе своей деятельности волей-неволей приходит к решениям, грозящим обернуться еще более серьезной монополизацией.

Есть утопия, а есть статистика

Что касается практики применения закона 94-ФЗ, то, на первый взгляд, она якобы идет вразрез с его дискриминационным характером по отношению к малому бизнесу. По официальным данным Петростата за прошлый год в структуре размещения госзаказа Санкт-Петербурга «субъекты малого предпринимательства» занимают по сумме размещения госзаказа 36,88%, по количеству закупок 44,71%; в структуре экономики их доля составляет 55,38%.

Однако львиную долю этих «субъектов малого предпринимательства» составляют либо фирмы-однодневки, которые исчезают с получением аванса, либо посредники, которые специализируются на выигрывах торгов, затем продают свой заказ, либо компании, созданные крупными участниками рынка. По формальным признакам (численность персонала, оборот), все эти три категории победителей конкурсов можно отнести к малым предприятиям. Но в конечном итоге их заказ передается монополистам. А роль честных высокопрофессиональных малых и средних компаний, которые делают свой бизнес самостоятельно и не зависят от крупных игроков рынка, за последние годы резко снизилась во всех отраслях экономики.

Высокая доля малых предприятий, зарабатывающих на хлеб насущный честным трудом, – это на сегодняшний день утопия, которую пытаются выдать за истинное положение вещей с помощью статистики и разговоров о поддержке малого бизнеса. Доказательства угнетения малого бизнеса государством сегодня можно найти даже в законодательных актах.



Высокая доля малых предприятий, зарабатывающих на хлеб насущный честным трудом, – это на сегодняшний день утопия, которую пытаются выдать за истинное положение вещей с помощью статистики

7 апреля отмечает День рождения Валентина Ивановна Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга

Уважаемая Валентина Ивановна!

Разрешите от имени всего строительного сообщества Санкт-Петербурга сердечно поздравить Вас с Днём рождения!

Примите слова признательности за Вашу энергию в решении задач строительного комплекса, за внимание к работе строителей, за постоянную заботу о том, как должен выглядеть сейчас и каким станет в будущем великий город России – Санкт-Петербург. Мы бесконечно благодарны Вам за поддержку, за участие в наших делах и свершениях. Желаем Вам здоровья, поддержки близких, и новых достижений!

Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций

Уважаемая Валентина Ивановна!

Примите искренние поздравления и самые теплые пожелания в этот замечательный день!

Современное развитие города сегодня трудно представить без Вашего личного участия. Благодаря Вашей эффективной работе, принципиальности, ответственности и внимательному отношению к городским проблемам значительно обновился облик Петербурга. Он превратился в современный процветающий европейский город, укрепил свой статус динамично развивающегося социально-экономического, промышленно-инвестиционного и научного центра.

Ваш непререкаемый авторитет – это итог многолетнего плодотворного труда и личного вклада в решение важнейших государственных задач. Ваши знания, богатый опыт и умение располагать к себе людей и объединять коллектив, являются для нас большой школой. Искренне гордимся работой под Вашим руководством. Пусть Вас всегда окружает уютная атмосфера в доме и на работе, маленькие радости и большие победы, интересные впечатления и яркие эмоции, которые сделают Вашу жизнь еще красочнее и насыщеннее!

Добра, любви и долгих лет жизни!

**С наилучшими пожеланиями
председатель Комитета по строительству В.В. Семененко**

Уважаемая Валентина Ивановна!

От имени НП «Объединение строителей СПб» примите самые искренние и теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Вас знают как целеустремленного, энергичного, требовательного, но в то же время чуткого и внимательного руководителя. За время Вашей работы Санкт-Петербург заметно преобразился, обрел новые перспективы и возможности. Вам удалось сделать Северную столицу крупнейшей инвестиционной площадкой не только России, но и Европы. Ввод нового жилья, объектов социальной инфраструктуры, строительство дорог и транспортных развязок – все это стало возможным благодаря Вашему пристальному вниманию к проблемам строительного комплекса Санкт-Петербурга, к тем изменениям, которые сегодня происходят в сфере городского строительства.

В этот праздничный день позвольте выразить Вам глубокое уважение и признательность за Вашу ответственную деятельность, направленную на благо развития Санкт-Петербурга и его жителей! Желаем Вам крепкого здоровья, счастья и благополучия! Пусть и в дальнейшем все Ваши новые замыслы о преобразованиях в Северной столице обязательно воплощаются в жизнь!

**М.В. Шубарев,
Президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»**

Уважаемая Валентина Ивановна!

От имени компаний «Союзпестрострой» и от нас лично примите самые теплые поздравления в связи с Вашим Днём рождения. Мы ценим Вашу заботу о строительном комплексе Санкт-Петербурга, в том числе о его средних и малых предприятиях. Вы также много сделали для развития инвестиционно-строительного комплекса города, особенно в части развертывания строительства жилья для расселения ветхих и аварийных домов. Уверены в том, что Вы и впредь будете активно сотрудничать с нашим Союзом, являющимся крупнейшим и старейшим бизнес-сообществом строителей в России.

Желаем Вам крепкого здоровья, благополучия и успехов в развитии нашего великого города.

Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрострой», депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга В.М. Гольман

**Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрострой»
Л.М. Каплан**

Уважаемая Валентина Ивановна!

От имени всех компаний Северо-Западной палаты недвижимости примите поздравления с Днём рождения!

Вы – талантливый руководитель, обладающий дипломатичностью, но, в то же время, твердостью и принципиальностью, необходимыми для принятия взвешенных решений.

Во многом благодаря Вам Петербург сегодня стал центром культурной и экономической жизни страны. Строительный комплекс и рынок недвижимости активно развиваются, реализовываются государственные жилищные программы на благо жителей нашего города. Желаю Вам неиссякаемой энергии, крепкого здоровья, реализации всех намеченных планов, счастья, поддержки близких, друзей и коллег!

**С уважением, Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости
П.Б. Созинов**



Людей, родившихся весной, отличает особый взгляд на вещи, умение видеть возможности там, где другие заметят лишь сложности. Но ли весеннее солнце вселяет в них оптимизм, то ли способность делать открытия присуща им от рождения, но они из числа тех, кто творит прогресс. Петербург и его Губернатор - рожденные весной, не любящие стоять на месте, стремящиеся созидать.

Валентина Ивановна, с Днём рождения!

Вдохновения, сил для новых начинаний, интересных проектов на благо города и горожан!

RBI
The art of real estate

РЕКЛАМА



Многочуважаемая Валентина Ивановна!

Уже много лет на Ваших хрупких женских плечах лежит серьезная ответственность – забота о нашем городе, одном из крупнейших, богатейших, и уж точно о самом красивом в России. Вы заслужили огромное уважение коллег, подчиненных и горожан тем, как самоотверженно посвящаете себя своему делу.

В День рождения желаем Вам на многие годы сохранить ту же энергию и отличное здоровье.

Пусть сбудется все задуманное!



**Коллектив
ЗАО «СМУ-53»**

РЕКЛАМА

Уважаемая Валентина Ивановна!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

За годы, посвященные труду на посту губернатора нашего прекрасного города, Вы очень многое сделали для его развития во всех сферах, но, главное, и самое ценное, – в сфере строительства. Город растет равномерно, продуманно, и сегодня мы благодарим Вас за Ваш труд, желаем огромных успехов в будущем, реализации всех планов, достижения новых высот. Здоровья, счастья и душевной гармонии Вам и Вашим близким!



С уважением,
холдинг Setl Group



Уважаемая Валентина Ивановна!

От всей души поздравляем Вас с наступающим Днем рождения!

Искренне желаем Вам плодотворной работы на благо Санкт-Петербурга, продуктивного сотрудничества со всеми слоями гражданского общества, конструктивного взаимодействия с бизнесом. Пусть успех всегда сопутствует Вам в решении насущных для горожан социальных вопросов, в развитии городской инфраструктуры, реализации новых инвестиционных проектов и сохранении культурного наследия нашего любимого города. Также от всего сердца мы желаем Вам благополучия и гармонии в семейной жизни, крепкого здоровья, радости от общения с внучкой, неизменной энергии и новых ярких положительных впечатлений!



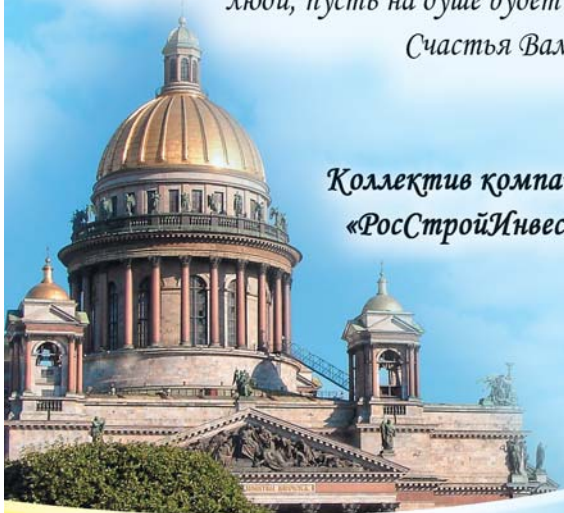
От имени всего коллектива объединения «Строительный трест»
генеральный директор Е. Г. Резвов,
заместитель генерального директора Б. Р. Берсиров.

Уважаемая Валентина Ивановна!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Опытный и талантливый руководитель, ответственный человек, красивая и мудрая женщина – Вы являетесь лицом Санкт-Петербурга и душой его правительства. Благодаря Вам Петербург растет, развивается, становится по-настоящему современным городом. Желаем Вам, чтобы нелегкий труд был в радость, чтобы хватало времени и энергии на все дела и обязательно – на жизнь помимо работы. Пусть рядом всегда будут родные и близкие по духу люди, пусть на душе будет легко и светло. Счастья Вам!

Коллектив компании
«РосСтройИнвест»



Уважаемая Валентина Ивановна!

Коллектив ОАО «ЛенНИИПроект»
поздравляет Вас с ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!

Пусть под Вашим руководством Санкт-Петербург будет и далее успешно развиваться по пути социально-экономического прогресса, повышения уровня жизни населения, укрепления законности и общественной стабильности. От всей души желаем дальнейших профессиональных успехов, чтобы неиссякаемая энергия и удача всегда сопутствовали Вам во всех делах и начинаниях, счастья, здоровья, благополучия и всего самого наилучшего Вам и Вашим близким.

Генеральный директор
Ю.И. Груздев



Уважаемая Валентина Ивановна!

От имени коллектива ОАО «Ленгипротранс» примите наши самые теплые и сердечные поздравления с Днем рождения!

Ваше имя неразрывно связано с Санкт-Петербургом. Вы многое сделали для развития и процветания нашего города, для превращения его в общественном сознании в культурную столицу России.

Желаем Вам, уважаемая Валентина Ивановна, семейного благополучия, счастья и крепкого здоровья!

Пусть всегда успешно реализуются все Ваши начинания, направленные на создание гармоничного сплава из исторической уникальности Санкт-Петербурга и современных требований к развитию мегаполиса, для обеспечения комфортных условий проживания и работы жителей нашего великого города!

Генеральный директор В.Г. Рыбкин

ЛЕНГИПРОТРАНС
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО ИЗЫСКАНИЯМ
И ПРОЕКТИРОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

196105, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 143.
Тел. (812) 388 0520. Факс (812) 388 9388.
sekr@lgt.ru, www.lgt.ru



**Глубокоуважаемая
Валентина Ивановна!
Поздравляем Вас с Днем рождения!**

Вы – талантливый руководитель и грамотный стратег, всегда держите руку на пульсе экономики Петербурга. Ваши верные решения помогают развиваться строительному рынку активно и динамично. Желаем Вам крепкого здоровья, бодрости духа, неиссякаемого оптимизма и стойкости в тяжелых жизненных ситуациях!

С уважением, коллектив ЗАО «СМУ-837» в лице директора Юрия Владимировича Баштина

Уважаемая Валентина Ивановна!

**Примите сердечные поздравления
в свой День рождения!**

Во многом благодаря Вам, наш город является не только культурной столицей России, но и центром экономической жизни страны.

Желаю Вам радостных дней, верных коллег и товарищей, любви близких. Пусть все Ваши начинания всегда воплощаются в жизнь.

С уважением, генеральный директор
ЗАО «Трест Ленмостстрой»
Иванов Евгений Иванович

**Уважаемая
Валентина Ивановна!**

За время Вашей работы на посту губернатора Санкт-Петербурга престиж нашего города значительно вырос. Под Вашим руководством осуществляется уверенное и грамотное развитие

Северной столицы на пути к процветанию. Отрадно, что Вы уделяете большое внимание проблемам строительства, прислушиваетесь к мнению специалистов во всех важнейших отраслевых вопросах. Надеюсь, что и в дальнейшем все Ваши идеи и планы о новых преобразованиях нашего города обязательно воплотятся в жизнь.

В Ваш День рождения позвольте пожелать Вам счастья, крепкого здоровья, успехов и семейного благополучия. Пусть в Вашем ответственном и нелегком труде Вам всегда помогает поддержка верных друзей и грамотных специалистов!

**Уважаемая Валентина Ивановна!**


Примите самые искренние и теплые поздравления по случаю Вашего Дня Рождения!

Под Вашим руководством пришла новая энергия преобразования и развития Санкт-Петербурга, улучшение экономического климата. Один из крупнейших в России, строительный комплекс Санкт-Петербурга успешно и без потерь прошел через сложный период преобразований и перемен, приведших к кардинальным и положительным изменениям отрасли.

Мы рады вносить свой трудовой вклад в строительство Санкт-Петербурга: Западного скоростного диаметра, Государственного Академического Мариинского театра и многих других объектов.

С особо трепетным и бережным подходом специалисты «Космос СПб» проводили работы по реставрации и воссозданию Иоанновского Патриаршего монастыря, храма Веры, Надежды, Любви и матери их Софии, часовни Ксении Блаженной.

Искренне желаю Вам счастья, удачи в новых начинаниях, здоровья и благополучия, терпения в решении каждодневных задач, оптимизма, верных соратников!

Руководитель «Космос СПб»  А.В. Черняков

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
МОСТ
МОСТ • СЕРВИС

С наилучшими пожеланиями,
директор ООО «Мост-Сервис»
И.В. Новосад



*Уважаемая
Валентина Ивановна!*

Примите самые искренние и сердечные поздравления с Днем рождения!

Компетентность и ответственность, глубокие знания насущных проблем развития Санкт-Петербурга помогают Вам справляться с серьезными, многоплановыми задачами, принимать взвешенные, грамотные решения, направленные на укрепление экономического потенциала нашего города, совершенствование его социальной инфраструктуры, повышение благосостояния горожан.

Уверен, что высокий профессионализм, деловые и личные качества будут и в дальнейшем способствовать Вашей плодотворной деятельности.

М.А. Кривцов,
директор Северо-Западного окружного филиала
ООО «Страховая компания «Согласие»




*Уважаемая
Валентина Ивановна!*

Позвольте пожелать Вам в этот прекрасный весенний день крепкого здоровья, сил, вдохновения!
Поддержки друзей и понимания близких!
Удачи и успеха! От всей души желаем Вам работать только в окружении блистательных коллег, надежных соратников, с которыми Вы сможете реализовать любые масштабные городские проекты на благо петербуржцев и России!

Примите наши самые искренние поздравления в День Вашего рождения!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив строительной
компании «ДОНК»




*Уважаемая
Валентина Ивановна!*

Примите самые теплые и искренние поздравления с Днем рождения!

Занимая ответственный пост Губернатора Санкт-Петербурга, Вы решаете сложные и ответственные задачи, направленные на становление нашего прекраснейшего в мире города, где всё делается для того, чтобы жизнь в городе была радостной, комфортной, спокойной и уверенной для всех нас, имеющих счастье жить в нём.

Ваши заботы столь огромны, многообразны и порой столь трудны, что требуют всей без остатка энергии, твердости духа, ума, знаний, неиссякаемого оптимизма, веры в правоту своих дел, душевного тепла и всего того, что отличает Вас во всех Ваших делах и в Вашей жизни.

В этот день, как и всегда, мы желаем Вам крепкого здоровья, вечной молодости, как вечна молодость нашего прекрасного города, счастья, благополучия и процветания Вам и Вашим близким!

Пусть во всем и всегда Вам сопутствует удача!

**Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект»
в лице директора В.Н. Зенцова**




*Уважаемая
Валентина Ивановна!*

Примите теплые и искренние поздравления с Днем Вашего рождения!

Вы энергичный, целеустремленный, требовательный и одновременно чуткий и внимательный руководитель. За время Вашей работы Петербург стал крупнейшей инвестиционной площадкой, не только в России, но и во всей Европе. Вы своевременно решаете проблемы строительного комплекса и делаете отрасль прозрачной для ведения бизнеса.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья и благополучия! Пусть и в дальнейшем все Ваши новые замыслы о преобразованиях в Северной столице обязательно воплощаются в жизнь!



С уважением, коллектив ООО «ИСТОК»

Уже второй год подряд НПП «Союзпестрой-Проект» становится генеральным спонсором благотворительного турнира, цель которого не только определить самые сильные команды среди любителей, но и помочь ветеранам и инвалидам спорта. На этот раз в турнире за счет средств участников была оказана материальная помощь заслуженным спортсменам-юбилярам:

БАЛДЫЧЕВОЙ Нине Викторовне (1946 года рождения), заслуженному мастеру спорта СССР по лыжным гонкам, чемпионке и бронзовому призеру Зимних Олимпийских Игр 1976 года, серебряному призеру Зимних Олимпийских Игр 1980 года, чемпионке мира 1970 и 1974 годов, многократной чемпионке СССР;

БОРОВИКОВОЙ Людмиле Давыдовне (1931 года рождения), мастеру спорта СССР по плаванию, члену Совета ветеранов спорта Санкт-Петербурга;

ГУСАКОВОЙ Марии Ивановне (1931 года рождения), заслуженному мастеру спорта СССР по лыжным гонкам, чемпионке и серебряному призеру Зимних Олимпийских Игр 1960 года, бронзовому призеру Зимних Олимпийских Игр 1964 года, обладательнице медалей всех достоинств Чемпионата Мира 1962 года, многократной чемпионке СССР; РОГОВУ Борису Ивановичу (1936 года рождения), мастеру спорта СССР по автоспорту,

«Кубок проектировщика»

26 марта на искусственном газоне ДСИ «Зенит» 26 любительских команд нашего города приняли участие в открытом турнире по мини-футболу «Кубок Проектировщика». ➔



судье всесоюзной категории, председателю Совета ветеранов авто-мотоспорта Санкт-Петербурга. Заслуженные ветераны приняли участие в награждении победителей, и игрокам команд было особенно приятно получить свои награды

из рук олимпийских чемпионов. Борьба за «Кубок Проектировщика» развернулась нешуточная. Команды были разделены на 5 лиг по уровню мастерства. Самые опытные игроки первой лиги лишь в последней

игре смогли определить сильнейшего. Только по разнице мячей новгородская команда «Мостострой-б» опередила игроков компании «КЭВАЛ-ПЛЮС». Во 2 лиге призерами стали команды «Пилон», «Селект» и «БалтАвто».

МНЕНИЕ

Владимир Александрович Пронякин, представитель команды «СЗМА» (технический директор):

➔ Нам понравилась хорошая организация турнира. Не так важно, что в этот раз наша команда не заняла призового места, главное – нам удалось почувствовать командный дух, игра сплотила футболистов и болельщиков

В 3 лиге победу одержал дебютант турнира – команда «СПб Гипрошахт», а 2-е и 3-е место заняли соответственно команды «СК Хабаровск» и «Новая Эра». В 4 лиге победителем стала команда, которая может служить примером для всех новичков, начинающих свое восхождение с самого низа турнирной таблицы. Впервые приняв участие в турнире в прошлом сезоне, «Траст Консалтинг» сыграл тогда с общим разгромным счетом 1:60, но не упал духом, и в нынешнем турнире получил Кубок за первое место. 2-е место в этой лиге завоевала команда мясоперерабатывающего завода

«Иней», которая традиционно представляет свою продукцию на фуршете для участников турнира. 3-е место в лиге заняла команда «Субару». В 5 лиге призовые места распределились следующим образом: 1-е место – «Трес Амигос», 2-е место – «Линтек», 3-е место – «Прогресс». Также за участие в турнире дипломами НПП «Союзпестрой-Проект» были награждены команды: «Строительный Еженедельник», «Трансмост», «Лен-СпецСМУ», «Лиссант», «БТК», «Звезда-Энергетика», «Эрнст энд Янг», «АТЭИ», «Феликс», «Газпроект», «УЛПИК» и «СЗМА».

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

13-16 апреля 2011 Санкт-Петербург, Ленэкспо

IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

НОВОСТИ

➔ Петербургский объединенный филиал ОАО «СЗТ» завершил строительство телекоммуникационной инфраструктуры в жилом массиве «Новый Оккервиль», реализуемом инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой». Новоселы «Дома у Березовой аллеи» (первой очереди проекта), введенного в эксплуатацию 31 декабря 2010 года, уже сейчас могут пользоваться комплексом телекоммуникационных услуг. Работы по созданию сети связи, включающие в себя проектирование, строительство телефонной канализации, прокладку магистрального кабеля, построение распределительной сети здания и монтаж оборудования, были начаты в августе 2010 года и завершены в январе 2011 года. А в феврале услуги были подключены первым новоселам. В течение 2011 года ОАО «СЗТ» планирует строительство телекоммуникационной инфраструктуры для следующих объектов жилого массива «Новый Оккервиль» монтированной емкостью 1500 номеров.

➔ На стройплощадке нового стадиона на Крестовом острове выполнено три четверти всех бетонных

работ, или 77% от запланированного объема. Заказчиком строительства выступает Комитет по строительству Санкт-Петербурга. Строительство ведет компания «Трансстрой». В настоящее время практически во всех зонах ведутся работы по армированию и монтажу опалубки рам и перекрытий спортивного сооружения. Одновременно идет процесс устройства монолитных стен и перекрытий в зоне моста над выкатным полем. В ближайшее время планируется выполнить 18,5 тыс. куб. м монолитных конструкций. Ведется монтаж металлоконструкций опорных рам «корыта» выкатного поля с установкой их на собранные рельсовые пути – готовность этих работ составляет 75%. Производится усиление железобетонных конструкций. Кроме того, ведутся отделочные работы двух кассовых павильонов, прокладываются магистрали инженерных коммуникаций. Работы в павильонах выполнены на 80%. Сегодня на объект привлечено 9 подрядных организаций, на строительной площадке задействовано 1300 работников и 210 специалистов, обслуживающих рабочий процесс, среди которых операторы машин

и механизмов, инженерно-технические работники. Объект полностью обеспечен материалами для производства строительно-монтажных работ, а также оборудованием для ведения работ при низких температурах. На строительной площадке оборудован городок на 2 400 рабочих, функционирует бетонный завод, позволяющий производить высококлассный бетон. В общей сложности на возведение стадиона привлечено около 170 единиц различных видов техники, среди которых 12 башенных кранов, 10 автокранов и кранов на гусеничном ходу, 43 машины грузового и легкового автотранспорта, а также 85 средств малой механизации (компрессоры, трансформаторы, сварочные аппараты).

➔ Выручка Группы ЛСР в 2010 г. составила 49 950 млн рублей, показатель EBITDA составил 8 687 млн рублей, сообщает пресс-служба компании. EBITDA маржа составила 17%. По итогам прошлого года операционная прибыль ЛСР составила 6 270 млн рублей, а показатель чистой прибыли составил 1 742 млн рублей. Прибыль на акцию - 17,76 рублей.

Региональный центр ВТБ сулит большие кредиты

Александр Пирожков / Банк ВТБ планирует в текущем году увеличить кредитный портфель в Северо-Западном федеральном округе на 30-50%. При этом кредитование строительных компаний будет расти более быстрыми темпами. ➔

Об этом рассказали менеджеры банка на пресс-конференции, посвященной завершению процесса присоединения ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» (ВТБ СЗ) к ОАО «ВТБ». Как заявила член правления ВТБ Екатерина Петелина, преобразование ВТБ СЗ в Северо-Западный региональный центр (СЗРЦ) ВТБ было проведено без потерь клиентской базы. Более того, бизнес банка в процессе реорганизации вырос. Так, активы ВТБ СЗ по итогам 2010 года увеличились в 1,6 раза, прибыль же достигла рекордного размера за всю его историю.

По данным ВТБ СЗ, чистая прибыль банка по итогам 2010 года составила 5,6 млрд рублей, что на 44% больше, чем за 2009 год. Собственный капитал банка на 1 января 2011 года достиг 41 млрд рублей, что на 11% превышает соответствующий показатель на 1 января 2010 года. Активы банка по состоянию на 1 января 2011 года выросли до 263 млрд рублей. Корпоративный кредитный портфель ВТБ СЗ по итогам 2010 года вырос на 14,2% и достиг 191,6 млрд рублей. При этом улучшилось качество корпоративного кредитного портфеля. За 2010 год доля просроченных ссуд сократилась и составила 5,8% от объема кредитного портфеля. По данным банка, на рынке кредитования юридических лиц Северо-Западного федерального округа ВТБ СЗ занимал в 2010 году около 20%.

Руководитель СЗРЦ — старший вице-президент ВТБ Денис Бортников рассказал журналистам, что в 2011 году региональный центр планирует нарастить кредитный портфель до 250-280 млрд рублей, то есть на 30-50%. Доля просроченных кредитов, по расчетам руководителя СЗРЦ, должна сократиться в 2011 году до 5,2%.

Рост кредитного портфеля произойдет, в частности, за счет увеличения кредитных

лимитов на одного заемщика. Согласно нормативам Центробанка РФ, кредитные организации не имеют права выдавать одному заемщику сумму, превышающую 25% собственного капитала банка. Однако, как сообщил заместитель руководителя СЗРЦ ВТБ Владислав Трофимов, по некоторым заемщикам ВТБ СЗ уже приблизился к пределу лимита кредитования, и поэтому вынужден был передавать кредитование этих клиентов головной структуре, банку ВТБ. Среди таких крупных заемщиков Владислав Трофимов назвал Группу ЛСР, «Балтрос» и «Метрострой». Реорганизация ВТБ СЗ в СЗРЦ, по словам Владислава Трофимова, позволит активнее кредитовать крупных заемщиков из строительного сектора, что позволяет рассчитывать на опережающий рост доли этого сектора в кредитном портфеле. Сейчас эта доля составляет около 15%.

«С преобразованием банка ВТБ Северо-Запад в Северо-Западный Региональный центр ВТБ у данного подразделения расширятся полномочия по принятию

Заместитель руководителя СЗРЦ ВТБ Владислав Трофимов обещает активнее кредитовать крупных заемщиков из строительного сектора

решений по выдаче кредитов, а также увеличатся сами кредитные лимиты, — ожидает Наталья Жукова, вице-президент, финансовый директор Группы компаний «Балтрос», ставшей клиентом ВТБ пять лет назад. — Высокая степень автономии в совокупности с расширенной возможностью доступа к инвестиционным ресурсам ВТБ, безусловно, положительно скажется на работе банка. СЗРЦ ВТБ станет практически единственным банком в регионе с таким широким кругом полномочий и кредитным лимитом».



ИТОГИ

Банковский бизнес вырос на 20%

Кредитный портфель (чистая ссудная задолженность) банков Северо-Запада России на конец 2010 года, по данным Ассоциации банков Северо-Запада (АБСЗ), составил 1361 млрд рублей. За год он вырос на 19%.

Доминирующее положение на рынке кредитования в регионе по итогам года занимали Северо-Западный банк Сбербанка РФ (СЗ Сбербанк) — 323 млрд рублей, банк «Санкт-Петербург» — 202 млрд рублей, банк «ВТБ Северо-Запад» — 192 млрд рублей, банк «Россия» — 156 млрд рублей и банк «КИТ Финанс» — 58 млрд рублей.

По данным Центробанка РФ, включающим банки, не являющиеся членами АБСЗ, кредитный портфель банков Северо-Запада на конец 2010 года достиг 1490 млрд рублей. Просроченная задолженность составляла 108 млрд рублей, или 7,2% от портфеля. При этом за год банки выдали нефинансовому сектору экономики кредиты на сумму 2078 млрд рублей.

Суммарные активы банков Северо-Запада и филиалов иногородних банков, работающих в Петербурге, по данным АБСЗ, составили 2190 млрд рублей. Рост этого показателя за год превысил 21%.

По размерам активов самым крупным банком также стал СЗ Сбербанк — 618 млрд рублей. За год крупнейший банк региона увеличил активы на 10,5%. Банк «Санкт-Петербург» в 2010 году нарастил активы на 14%, до 272 млрд рублей. Рекордсменом по росту активов стал банк «Россия». В связи с тем, что в прошлом году было завершено присоединение к «России» ЗАО «Газэнергопромбанк», активы объединенного банка выросли за год на 130%, до 257 млрд рублей.

Кроме вышеперечисленных, в пятерку крупнейших по активам банков Северо-Запада в 2010 году, по данным АБСЗ, вошли банки «ВТБ Северо-Запад» с активами 257 млрд рублей и «КИТ Финанс» с 113 млрд рублей.

Setl Group выпустит облигации на миллиард

Владимир Кайбышев / Холдинг Setl Group намерен в мае разместить второй в своей истории выпуск биржевых облигаций на 1 млрд рублей. Деньги пойдут на финансирование новых строек. Первый подобный заем, который компания привлекла четыре года назад, был вложен в комплексное развитие территорий и оптимизацию кредитного портфеля холдинга.

Setl Group планирует привлечь второй в своей истории облигационный заем для расширения и развития бизнеса, сообщила руководитель пресс-службы компании Инга Ярош. По ее словам, объем займа со-

ставит 1 млрд рублей. «Срок обращения бумаг на ММВБ — 3 года. Ориентировочный срок размещения — май текущего года», — говорит г-жа Ярош. Ставка по купону нового займа будет определена позже, но эксперты рынка считают, что Setl Group сможет разместиться под 10,5-11% годовых.

Основные цели, преследуемые компанией при размещении облигации: наработка публичной кредитной истории, увеличение адресной программы холдинга, финансирование текущей деятельности ключевых компаний. По данным Setl Group, в 2010 году ее оборот превысил 20 млрд рублей (было продано 1500 квартир в объектах холдинга). Сейчас

портфель проектов составляет 1 млн кв. м.

Займы и кредиты

Первый выпуск биржевых облигаций, также на сумму 1 млрд рублей, Setl Group разместила в 2007 году под ставку 11,7% годовых. Бумаги еще находятся в обращении. Средства были направлены на комплексное развитие территорий и оптимизацию кредитного портфеля компании. Кстати, объем кредитов Setl Group в настоящее время составляет 5,9 млрд рублей. Из них 75% — проектное финансирование и государственные контракты (долгосрочные низкорисковые кредиты). Только за последние полгода Setl Group привлекла кредиты

ВТБ на общую сумму 5 млрд рублей: 3,5 млрд рублей на 3 года для реконструкции Михайловской дачи, 700 млн рублей на 2 года для строительства жилого комплекса «Космос» и еще 740 млн рублей на 1,5 года на строительство комплекса «Токио». Основные банки-партнеры, кроме ВТБ, — Сбербанк и Банк «Санкт-Петербург».

Удачный момент

По словам заместителя финансового директора УК «СХ «Эталон-ЛенСпецСМУ» Виктора Васенева, сейчас на рынке отличная ликвидность, поэтому момент для выпуска бумаг удачный. «Строительный рынок находится на подъеме

и все больше привлекает инвесторов. А Setl Group — довольно крупный игрок с хорошей историей бизнеса. Кроме того, у компании в обращении есть классические облигации, что дает шанс зарегистрировать новый выпуск по упрощенной схеме», — говорит г-н Васенев. Эксперты говорят, что активность на облигационном рынке — удел сильных, продвинутых прозрачных компаний. «Стремление нарабатывать публичную кредитную историю можно только приветствовать. Будучи организатором первого среди строительных компаний Петербурга выпуска облигаций еще в далеком 2002 году, я уверен, что это правильный шаг», — говорит генеральный директор

компании «Петрополь» Марк Лернер. Единственное, о чем надо помнить, по мнению Лернера, — о том, что нельзя коротко заемные средства бездумно направлять на покупку земельных участков, которые являются низколиквидным активом. «В случае резкого ухудшения ситуации на финансовых рынках и рынке недвижимости перекос может поставить компанию в тяжелое финансовое положение. В такую ситуацию попали, например, крупные московские девелоперы: «ПИК», «Дон-Строй» и «Система Галс». В погоне за гигантоманией нужно уметь выдержать баланс между активами и источниками их финансирования», — заключил он.

НОВОСТИ

➔ Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, назначен советником вице-губернатора Санкт-Петербурга Алексея Сергеева. Алексей Сергеев отвечает за решение вопросов городского хозяйства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и энергетики.

➔ Городская ДомоСтроительная Компания, предприятие Группы ЛСР, заключила соглашение о сотрудничестве в области ипотечного кредитования с ОАО «Ханты-Мансийский банк». Новый партнер предоставляет кредиты на покупку квартир в пяти строящихся домах компании по программе «Быстрая ипотека». По этой программе покупатели могут приобрести квартиры в строящихся домах ГДСК: в проекте «Южный», участок 1 и участок 6 (второй пусковой комплекс) в Красносельском районе; в жилом комплексе «Антей», корпуса 5, 7 и 9, в Московском районе; в жилом комплексе «Каролина», 2 очередь строительства, в Невском районе. Все аккредитованные банком объекты реализуются по ФЗ-№214 «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Завершить строительство и ввести дома в эксплуатацию планируется до конца 2011 года. Минимальный первый взнос составляет 10%, а для заемщиков, имеющих право на получение субсидии или материнского капитала, - от 0%. В качестве залога выступает только договор на покупку строящейся квартиры.

➔ Состоялось заключительное заседание экспертного совета конкурса «Строитель года - 2010», в рамках которого окончательно утвержден список претендентов по 17 номинациям. В этом году оргкомитет конкурса получил рекордное количество заявок - более 180 - на участие в той или иной номинации. По итогам экспертного голосования в финал вышли 54 номинанта, среди которых строительные компании, проектные организации, финансовые учреждения, занимающиеся кредитованием строительных компаний, и учебные заведения в сфере подготовки кадров для строительной отрасли. Торжественная церемония подведения итогов ежегодного профессионального конкурса «Строитель года» состоится 14 апреля 2011 года в Гранд холле «Империал» Талион клуба.

➔ Согласно информации Комитета по строительству, за первые 3 месяца 2011 г. в Санкт-Петербурге введено 371 108,10 кв. м жилья, что сопоставимо с показателями аналогичного периода 2010 г. Лучшие показатели по данному параметру продемонстрировал Выборгский район, второе место взял Калининский, затем идет Красногвардейский район. Всего введены в эксплуатацию 39 многоквартирных домов и 23 дома индивидуального строительства. За первый квартал в эксплуатацию сдано 58 объектов общегражданского назначения. Среди них пожарные депо, производственно-складские корпуса, спортивные сооружения и объекты энергетики.

Спальные районы переезжают за город

Дарья Литвинова / На петербургском рынке недвижимости формируется новое понятие - удаленный спальный район. Ближайшие к городу территории в последнее время активно застраиваются крупными жилыми массивами. О преимуществах и недостатках таких районов рассуждали участники круглого стола «До города рукой подать», организованного газетой «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» в рамках XXII Ярмарки недвижимости. ➔

Последние выходные марта в петербургском СКК были активны и многолюдны. На площади более 13 тыс. кв. м раскинулись стенды участников Ярмарки недвижимости в составе трех тематических экспозиций, посвященных городской, загородной и зарубежной недвижимости, а также выставки «РемонтСтройШоу». Ярмарку посетили около 35 тыс. человек. Деловая программа тоже выдалась как никогда насыщенной. В разделе «Строящаяся недвижимость» проблема развития квартального строительства на границе города и области стала одной из центральных тем обсуждения.



Дарья Литвинова,
модератор



Ксения Морковкина,
директор по развитию строительной компании «Темп»



Александр Свинолов,
директор по развитию НСС Недвижимость



Николай Гражданкин,
начальник отдела продаж ООО «Отделстрой»



Максим Жабин,
заместитель генерального директора компании «Ленрустрой»



Сергей Бобашев,
главный аналитик ГК «Бюллетень недвижимости»



Павел Созинов,
председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости



Виталий Катышев,
руководитель отдела продаж «ИСК «ПромСервис»



Галия Низамова,
руководитель по развитию строительных проектов компании «Петербургская недвижимость»



Елена Оськина,
ведущий менеджер отдела продаж ООО «СК Дальпистерстрой»



больше предпочитая квартиры в удаленных спальных районах, - считает Сергей Бобашев. - Основным фактором, повлиявшим на резко возросший спрос на такие квартиры, стало развитие ипотечного кредитования на первичном рынке».

К достоинствам такого жилья Сергей Бобашев относит относительно невысокую стоимость этих квартир. «Покупателям предлагается отдельное жилье практически по цене комнаты в городе. Это серьезное конкурентное преимущество, и мы уже видим снижение спроса на комнаты», - отмечает Сергей Бобашев.

Недостатками таких проектов эксперт называет неразвитость инженерной и социальной инфраструктуры, неважную транспортную доступность, необходимость несколько лет жить рядом с продолжающейся стройкой.

«При выборе квартиры обращайте внимание на наличие построенной и запланированной социальной инфраструктуры, - советует Сергей Бобашев. - Уже сейчас есть большие жилые массивы, которые построены, но не обеспечены в должной мере социальной инфраструктурой. Если молодежь меньше внимания обращает на наличие детских садов, школ, поликлиник рядом с домом, то для семей с детьми или с пожилыми людьми это зачастую становится первостепенным требованием. Необходимо понимать, как быстро в этот район доедет скорая помощь. Для большинства современных районов массовой застройки пригородов это часто бывает проблемой. Кроме того, нужно понимать, что если вы покупаете квартиру в первой очереди, а строительство всего комплекса рассчитано на 5-7 лет, то под вашими окнами масштабная стройка будет продолжаться еще долгие годы. Любая стройка - это неблагоустроенность, грязь, шум, строительная техника и транспорт под окнами».

С коллегой согласна директор по развитию строительной компании «Темп» Ксения Морковкина: «Неизбежно возникает вопрос - насколько комфортно будет жить владельцам квартир первых очередей строительства, при условии того, что последующие очереди будут сдаваться на протяжении 5-7 и более лет. Причем ни один продавец не может сказать, когда конкретно будет завершена стройка, слишком многое зависит не только от самой компании, но и от той экономической и политической ситуации, которая сложится в нашем городе, в стране в целом. А делать прогнозы более чем на 2-3 года вперед - дело неблагоприятное. Заявляются сроки сдачи первой, максимум 2-й очереди, при этом называются 2012-2013, реже 2014 годы, что с проектами будет дальше - сказать сложно. Хочется надеяться, что они будут достроены, и город получит новые удобные для проживания микрорайоны».



Инна Малиновская, заместитель генерального директора по связям с общественностью компании «ЦДС»



Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос»



Евгения Стрельцова, директор по связям с общественностью ООО «УК Старт-Девелопмент»



Петр Потехин, заместитель генерального директора компании ЗАО «Киришский домостроительный комбинат»



По словам Ксении Морковкиной, покупателям надо быть реалистами и понимать, что строительство детского сада или школы не является приоритетным для застройщика, скорее всего эти объекты будут построены, но сроки строительства будут оказаться достаточно отдаленными. Это же касается и магазинов – даже при наличии встроенных коммерческих помещений, открывать какую-то торговлю в них будут только при условии достаточно большой заселенности комплекса. В итоге за всем необходимым надо будет либо ездить в ближайший гипермаркет, либо пешком ходить в обжитые районы.

«Отдельный вопрос – это жилые комплексы, юридически относящиеся к Ленинградской области, но при этом расположенные близко к городу, – говорит Ксения Морковкина. – То, что вы можете доехать до дома на метро, не отменяет того факта, что для решения ряда вопросов, получения справок и т.д. вам придется обращаться в областные инстанции. Возможно, на работе на областную прописку и не обратят внимания, но при приеме ребенка в детский сад, школу, спортивную секцию могут возникнуть вопросы. Это же относится к посещениям поликлиник, оказанию первой медицинской помощи и ряду других вопросов».

По мнению председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Созинова, сегодня в России нет четких правил, регламентирующих развитие пригородных зон мегаполисов. Если мы говорим о Петербурге, то здесь ситуация усугубляется пересечением интересов сразу двух субъектов. «На сегодняшний момент разви-

тие города идет традиционно экстенсивными методами. В самое ближайшее время основными районами развития строительства станут новые территории, на которых планируется построить 40 млн кв. м жилья, в то время как весь Петербург – это 100 млн кв. м, – поясняет г-н Созинов. – На 40% город прирастет за счет новых территорий. Однако вся деловая жизнь сегодня находится в центральной части города, а для того, чтобы осваивать новые территории, необходимо развивать инфраструктуру, создавать новые рабочие места, выводить промышленные предприятия из исторической части города на периферию, решать вопросы развития инфраструктуры на стыке города и области».

Павел Созинов также отметил, что в новых районах будут решать свой жилищный вопрос в основном петербуржцы. Однако уже сегодня добраться из новых районов до центра города довольно сложно, поэтому в ближайшее время можно прогнозировать лишь усугубление складывающейся ситуации.

Обозначив недостатки крупных жилых проектов в пригородах Петербурга, эксперты в то же время сошлись во мнении, что многие неудобства частично компенсируются достаточно низкой стоимостью жилья. «Вообще при выборе квартиры надо руководствоваться здравым смыслом, а не заверениями продавцов. И осознавать, что комфортное проживание в новых микрорайонах – это вопрос не одного года, и даже не двух, а достаточно отдаленной перспективы», – резюмирует Ксения Морковкина.

Гарантии безопасности

Чтобы обезопасить себя от недобросовестных застройщиков и некачественно выполненных проектов, эксперты советуют покупателю придерживаться нескольких несложных правил.

«Приобретая квартиры в домах, строящихся на границе города и области, необходимо соблюдать те же правила, что и при покупке жилья в строящихся домах в Петербурге и в Ленинградской области, – говорит Александр Свинолобов, директор по развитию НСС Недвижимость. – Мы живем в едином государстве, и повсеместно работает ФЗ №214, об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Во-первых, перечисляет эксперт, при покупке квартиры в строящемся доме необходимо узнать, есть ли у застройщика-продавца необходимые разрешительные документы, а именно: разрешение на строительство, опубликованная проектная декларация, зарегистрированное право на земельный участок. Своего рода гарантией надежности застройщика также будут служить заключенные соглашения об ипотечных программах для дольщиков застройщика с банками, желательно с хорошей историей. Во-вторых, необходимо внимательно прочитать договор участия в долевом строительстве, где должны быть четко прописаны сроки окончания строительства и передачи дома дольщикам, цена и гарантийный срок на объект. В-третьих, репутация застройщика. «Всегда нужно проверять историю компании, какие объекты

были построены и сданы, в какие сроки. Кроме того, обязательно узнать, возникали ли когда-либо скандальные ситуации с дольщиками, эта информация также доступна, ее можно прочитать в СМИ, на различных форумах», – рекомендует Александр Свинолобов.

«Только заключение договора долевого участия в строительстве, который подлежит государственной регистрации, и никакого другого, – вот относительный гарант безопасности дольщика, – согласен с коллегой Виталий Катышев, руководитель отдела продаж «ИСК «ПромСервис». – При этом покупателю не придется проверять все документы по объекту строительства, поскольку они сданы застройщиком в УФРС.

Советую также не покупать квартиру не глядя, а приехать на место стройки и посмотреть, как идет строительство, поговорить с местными жителями о том, как им тут живется. Стоит также обратить внимание на степень готовности дома (желательно не менее 70%)».

По мнению самих застройщиков, дольщику стоит также выяснить, на каком этапе находится работа по подключению жилого комплекса к инженерным сетям.

«Передача объекта дольщику возможна только в том случае, если объект введен в эксплуатацию, то есть подключен ко всем энергоисточникам, – объясняет Александр Свинолобов. – Дольщик вправе потребовать, а застройщик обязан предоставить всю информацию о строящихся объектах, в том числе и технические условия о подключении к сетям энергоснабжения. Таким правом не стоит пренебрегать».

Крупные жилые комплексы, строящиеся на границе города и области

компания	проект/месторасположение	срок сдачи	средняя цена кв.м (рублей)	инженерная инфраструктура	социальная инфраструктура	тип дома	Прописка
1 «Отделстрой»	«Новый Оккервиль», Кудрово	Очередями до 2017 года	55-70 тыс.	Сети подключены	4 детских сада, 2 школы, поликлиника, паркинг	кирпич-монолит	Ленинградская область
2 НСС недвижимость	«Эланд», Мурино, рядом с м. «Девяткино»	I-ой очереди - I квартал 2013	55 тыс.	Ведутся работы по подключению к инженерным сетям	Паркинг, детский сад, предприятия торговли и соцкультбыта	кирпич-монолит	Ленинградская область
3 «ИСК «ПромСервис»	Л.О. Всеволожский район, п. Бугры, ул. Полевая, 14, 16, 18.	3 квартал 2011 года	46 тыс.	Ведутся работы по подключению к инженерным сетям	детский сад, школа, поликлиника, автостоянка на 200 машиномест, предприятия торговли и соцкультбыта	монолит	Ленинградская область
4 SETL CITY	«Семь столиц» - квартал «ВЕНА», Кудрово	I-ой очереди - 2012	60-62 тыс.	Сети подключены	детские сады, школы, поликлиники, предприятия торговли и соцкультбыта	кирпич-монолит	Ленинградская область
5 «ЛенРусСтрой»	«Дудергофская линия-3», Горелово	Очередями до 2016 года	38-45 тыс.	Сети подключены	детские сады, школа, предприятия торговли и соцкультбыта	панель	Санкт-Петербург
6 «Дальпитерстрой»	ЖК в Парголово	Очередями до 2020 года	40 тыс.	Сети подключены	детские сады, школы, поликлиники, предприятия торговли и соцкультбыта	Монолит +панель 600.11 серии	Санкт-Петербург
	ЖК в Шушары	Очередями до 2020 года	40 тыс.	Сети подключены	детские сады, школы, поликлиники, предприятия торговли и соцкультбыта	Монолит +панель 600.11 серии	Санкт-Петербург
7 ЦДС	«Новое Мурино», Мурино	I-ой очереди - 2012	60-65 тыс.	Ведутся работы по подключению к инженерным сетям	детский сад, школы	кирпич-монолит	Ленинградская область
8 БАЛТРОС	Славянка	Пушкинский район Санкт-Петербурга	56,5 тыс.	Сети подключены	детские сады, школы, поликлиники, предприятия торговли и соцкультбыта	монолит	Санкт-Петербург
	Новая Ижора	Пушкинский район Санкт-Петербурга	6,8 млн (индивидуальный дом +земельный участок)	Сети подключены	детские сады, школы, поликлиники, предприятия торговли и соцкультбыта	индивидуальные дома, дуплексы	Санкт-Петербург
9 «Старт-Девелопмент»	«Золотые ключи», Гатчинский район	I-ой очереди - 2012	40-41 тыс. Таунхаусы от 2,2 млн.	Сети подключены	детский сад, школы	панель-каркас индивидуальные дома, таунхаусы, дуплексы	Ленинградская область
10 «Киришский ДСК»	п. Глажево, Киришский район	II кв. 2011г.	31,8 тыс.	Сети подключены	детские сады, школы, предприятия торговли и соцкультбыта	Панель	Ленинградская область
11 ГК «Арсенал-Недвижимость»	ЖК «Новодевяткино» Л.О. Всеволожский район, деревня Новодевяткино	Очередями до 4 квартала 2013 г.	51 тыс.	Сети подключены	3 детских сада, школы, поликлиники, паркинг	Кирпич-монолит, монолит-панель	Ленинградская область
12 ЗАО «Русская сказка»	«Фрегат» Всеволожский район Ленинградской области, пос. Новое Девяткино	4 квартал 2013 г	50 тыс.	Ведутся работы по подключению к инженерным сетям	На территории района расположены медицинские учреждения: детская поликлиника, амбулатория «Мурино» и Токсовская больница, есть два действующих детских сада, средняя образовательная школа	Кирпично-монолитный	Ленинградская область

По словам губернатора, переговоры с инвестором о создании производственных мощностей уже ведутся. Эта информация прозвучала в ответ на предложение президента «Группы ЛСР» Александра Вахмистрова построить в Петербурге новый завод по производству стекла. По его словам, городу пора развивать и этот сегмент рынка строительных материалов, а не завозить стекло из других регионов России.

Действительно, сегодня в Петербург флоат-стекло в основном доставляется из Центрального и Южного федеральных округов. Больше всего поставок на местный рынок идет от зарубежных компаний, которые за последние 15 лет наладили свои производства в России. Так, первое место по ввозу стекла в Петербург и Ленобласть занимает японская компания «AGC». В мае 2010 года организация запустила в эксплуатацию крупнейший в Европе завод по производству флоат-стекла в городе Клин, Московской области. Его мощность составляет 1100 тонн стекла в сутки. По мнению экспертов рынка, новое производство имеет удобное географическое положение, что позволило AGC увеличить свое присутствие в крупных центрах потребления – Центральном и Северо-Западном регионах.

Второе место по количеству поставок флоат-стекла на рынок Петербурга занимает американская компания «Guardian», которая построила стекольное производство в Рязани. Недавно компания объявила о планах запустить в 2012 году еще один флоат-завод, с проектной производственной мощностью в 850 тонн стекла в сутки.

Третье и четвертое места делят между собой недавно объединившиеся российские производители «Салават» и «Саратовстройстекло» и английская Pilkington. Последняя более шести лет успешно оперирует на российском рынке, осуществляя поставки стекла со своих заводов в Европе через представительство в Москве.

Небольшую долю стекла на петербургский рынок поставляет компания «Saint-Gobain», которая в феврале прошлого года заявила о своих планах на строительство завода по производству плоского листового стекла в Елабуге, особой экономической зоне в республике Татарстан. Объемы производства новых мощностей составят 250 тыс. тонн продукции в год. Завод планируется ввести в эксплуатацию во второй половине 2012 года, инвестировав в строительство 184 млн EUR.

Эксперты отмечают, что за последние 3 года наблюдается тенденция по уменьшению ввоза флоат-стекла в Россию и увеличению экспорта в страны ближнего зарубежья.

По данным Андрея Белых, начальника отдела маркетинга ЗАО «Российская Стекольная Компания» (РСК), около 76% производимого листового стекла потребляется в строительстве, чуть более 11% – в автомобилестроении, далее в рейтинге потребителей идут интерьерное остекление, остекление ж/д вагонов и др. (без уче-

Петербург бьется за производство стекла

Лидия Горбукова / В Петербурге может появиться свой завод по производству стекла. Об этом сообщила губернатор Валентина Матвиенко на заседании Консультативного совета по вопросам развития градостроительного комплекса. Однако эксперты рынка скептически относятся к этой идее, мотивируя свою точку зрения тем, что собственные стекольные мощности в Петербурге будут труднокупаемыми. ➔



В Петербурге гораздо более актуальна переработка флоат-стекла ввозимого сюда из других регионов

та тарного стекла). В натуральном выражении совокупный объем потребления листового стекла в России и СНГ составляет более 2 100 тыс. т стекла в год.

Большинство крупнейших заводов производит свою продукцию флоат-методом. При этом иностранные производители имеют более современное оборудование, технологии изготовления, и большую номенклатуру выпускаемой продукции по сравнению с российскими компаниями.

В период 2003–2008 годов рынок России и, в частности, Северо-Запада, показывал стабильный ежегодный прирост на 15–20%, обеспечив высокую инвестиционную привлекательность стекольной промышленности и активное развитие отрасли

в России, демонстрируя поступательное развитие и в течение кризиса. За три года в СЗФО были открыты несколько крупных и средних предприятий по изготовлению и промышленной переработке стекла.

Эксперты уверены, что если в Петербурге будет открыт завод по производству флоат-стекла, то он будет трудно окупаемым. «Изначально понятно, что новый завод не должен быть маленьким, ведь чем выше объемы производства, тем ниже себестоимость стекла», – высказал свое мнение Андрей Белых.

Для примера можно привести соотношение производительности завода AGC в Клину к рынку потребления флоат-стекла Центрального федерального округа (ЦФО): проектная мощность данного завода составляет более 400 тыс. т стекла в год, а емкость рынка стекла всего ЦФО за 2010 год составила не более 350 тыс. т.

В свою очередь, Анна Степанова, коммерческий директор ООО «Сити Гласс», считает, что нет смысла открывать новые произ-

справка

➔ Флоат-стекло получается, когда лента стекла выливается и скользит по расплавленному металлу (олову). Нижняя поверхность ленты получается исключительно ровной за счет полировки поверхности стекломассы расплавленным оловом, а верхняя – за счет силы поверхностного натяжения. Флоат-стекло характеризуется исключительно ровной поверхностью и минимальными оптическими дефектами. Наибольший размер флоат-стекла обычно составляет 6000x3210 мм. Толщина листа может достигать 25 мм.

водственные мощности непосредственно в Петербурге. «Стекольные заводы, находящиеся в Центральном и Южном федеральном округах, обеспечивают потребность в сырье не только Петербурга и Ленобласти, но и всего Северо-Запада. На мой взгляд, новое производство будет просто экономически не выгодным», – отметила она.

При этом эксперты добавляют, что можно развивать узкий сегмент и производить автомобильные стекла, тем более что Петербург называют «русским Детройтом» из-за очень сильно развитого автомобильного кластера.

Переработка по месту

Участники рынка говорят, что Петербургу производители стекла не особо нужны. Здесь гораздо более актуальна переработка флоат-стекла, завозимого из других регионов, – изготовление стеклопакетов, фасадов для остекления домов, стекол для машин и пр. Лидерами петербургского рынка промышленной переработки стекла являются несколько компаний: ЗАО «Российская стекольная компания» (РСК), входящее в холдинг «Адамант», «АКМА», ЗАО «Метробор», ООО «Сити Гласс», ООО «Петербургская стеклопакетная компания».

По мнению аналитиков рынка, ведущим игроком является ЗАО «РСК», производственные мощности которого сегодня включают в себя семь заводов – в Москве, Петербурге, Нижнем Новгороде, Самаре, Ярославле и Краснодаре.

В феврале прошлого года РСК открыла уникальный для рынка Европы, по производственным мощностям и набору оборудования, производственный комплекс в Парголово, инвестировав в него более 50 млн EUR.

По информации ЗАО «РСК», общий объем инвестиций в заводы холдинга за период 2006–2010 годов составил более 108 млн EUR. Мощности компании включают 19 современных линий по производству стеклопакетов, 4 печи для закалки стекла, линию по изготовлению триплекса. Сегодня компания занимает первое место в России по выпуску сложных архитектурных стеклопакетов и производству закаленного стекла и второе место – по выпуску простых стеклопакетов для жилищного строительства. Что касается рынка СЗФО, то, согласно оценке экспертов, ЗАО «РСК» занимает более 70% регионального рынка в области архитектурного остекления и порядка 25% в сегменте «жилого» остекления. Сегодня на долю компании приходится около 7% рынка России и СНГ изделий промышленной переработки стекла. В будущем компания планирует последовательное увеличение своей доли на рынке России и СНГ, в том числе за счет запуска новых современных производств.

кстати

➔ Правительство Петербурга выставляет на торги участок в 46 га в промзоне «Металлострой» под строительство завода по производству архитектурного стекла. Начальная цена участка – 260 млн руб., задаток – 130 млн руб., шаг аукциона – 13 млн руб. Условие для победителя торгов – в течение трех лет построить стекольный завод

Распределение применения стекла в различных секторах экономики



Укатанный рынок

Рынок асфальтовых смесей до недавнего времени чувствовал себя относительно спокойно. В 2010 году объем производства асфальта вырос по сравнению с тяжелым 2009 годом почти на 25%, а цены начали незначительно, но расти. Однако процесс может повернуть вспять - бюджетное финансирование на текущий и капитальный ремонт дорог в 2011 году в Петербурге сократилось на 30%, и участники рынка предполагают, что даже при благоприятном сценарии рынок потеряет не менее 15%. ➔

Главной движущей силой рынка асфальтовых смесей всегда были мегапроекты. Пик его развития пришелся на 2005 год - тогда объемы производства в Петербурге выросли почти в полтора раза. За это производители могли благодарить строительство КАД, а также рост спроса со стороны частных инвесторов, которые занимаются благоустройством территорий, организацией парковок и т.д. В течение короткого срока было реализовано сразу несколько крупных проектов (например, ввод шведского завода NCC), а с 2005 по 2008 год объемы рынка увеличились почти в два раза (см. Таблицу).

Естественно, это сказывалось и на ценах - например, по данным Департамента ценообразования в строительстве и экспертно-аналитической работы Ассоциации строителей России, в 2008 году цены на асфальтобетонные смеси выросли более, чем на 35%, совершив самый большой скачок из всех строительных материалов. По данному показателю с ними могли соперничать лишь некоторые виды цемента. При этом, в отличие от других стройматериалов, в кризисном 2009 асфальтобетонные смеси потеряли относительно немного - цены упали на 11,28% (для сравнения: кирпич подешевел на 27,7%, товарный бетон - на 52% и пр.).

На сегодняшний день специалисты отмечают, что динамика рынка асфальта положительная. В 2010 году объем производства вырос почти на 25% по сравнению с тяжелым 2009 годом, хотя и не дотянул до докризисных показателей 2008 года. Цены на асфальтобетонные смеси, как и на многие другие стройматериалы, стабилизировались, и даже стали потихоньку расти, прибавляя по 1% за несколько месяцев. Однако, по прогнозам участников рынка, в 2011 году можно ожидать падения объемов потребления асфальта по сравнению с 2010 годом примерно на 10-15%. Одной из особенностей рынка асфальтобетонных смесей является тот факт, что он развивается практически полностью за счет госбюджета - 90% спроса на асфальт определяют федеральные, городские и муниципальные адресные программы, они же являются основными движущими факторами этого рынка.

«Бюджетное финансирование на текущий и капитальный ремонт дорог в 2011 году в Петербурге сократилось на 30% по сравнению с 2010, в Ленинградской области увеличилось на 13%, - говорит Деламарттер Скотт Гэрра Алексей Гильермо, начальник отдела маркетинга и рекламы ГК «БЕАТОН» (контролирует около 13% рынка асфальтовых смесей Петербурга). - Соответственно, можно ожидать, что суммарно сокращение составит порядка 25%. В течение года бюджет может быть скорректирован и увеличен на 10-15%, но даже с учетом этого падение объемов по-

Фото: Владимир Тилес



Одной из особенностей рынка асфальтобетонных смесей является тот факт, что он развивается практически полностью за счет госбюджета

требления асфальта по сравнению с 2010 годом составит те же 10-15%».

В 2010 году объем петербургского рынка асфальта составил порядка 4,2 млн тонн, в денежном выражении это около 8,3 млрд рублей. Таким образом, строительный сезон 2011 может принести петербургским производителям асфальтовых смесей уже не более 7 млрд руб.

При этом, по словам Алексея Гильермо, конкуренция на рынке асфальтобетонных смесей Петербурга достаточно высока. «Крупную долю рынка занимают компании, располагающие большими производственными мощностями, - продолжает Деламарттер Скотт Гэрра Алексей Гильермо. - На сегодня основными игроками можно назвать «Беатон», «АБЗ-1», «ВАД», «NCC». Всего на территории Петербурга работают около 35 асфальтобетонных заводов».

В то же время, по словам аналитиков, несмотря на все эти факторы, появление новых игроков на рынке ещё возможно. «Рынок не закрыт для новых игроков, и на нём постоянно появляются новые участники, - говорит Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент». - Возможно, что

их число невелико, но это связано и с высоким порогом входа на рынок, и с тем, что сам рынок не полностью «белый».

Другой особенностью рынка асфальтовых смесей является сближение бизнеса по производству асфальта с бизнесом по асфальтоукладке. До кризиса крупнейшие дорожно-строительные фирмы активно покупали заводы, а производители асфальта создавали подрядные подразделения. Интерес дорожников к этому сектору стимулировал спрос на мобильные асфальтобетонные заводы, которые можно разместить прямо на объекте, сэкономив немало средств на доставке смеси. К тому же перевозить асфальт на дальние расстояния не рекомендуется из-за его физических свойств.

Кроме того, для производителей сегодня актуальна работа над новыми видами асфальта, а также над снижением себестоимости и улучшением качественных характеристик (в частности, уже появился некий наноасфальт). Ведь дороги у нас самые дорогие - согласно оценкам экспертов, средняя стоимость строительства дорог в России выше по сравнению со странами Евросоюза в 2,6 раза, с США - в 3 раза, с Китаем -

Петербургский рынок производства асфальтобетонных смесей



**2010 год -
8,3 млрд рублей**



**2011 год -
7 млрд рублей
(прогноз)**

в 7,3 раза. В абсолютных цифрах картина выглядит следующим образом: в странах Евросоюза один километр дороги стоит \$6,9 млн, в США - \$5,9 млн, в Китае - \$2,4 млн, а в России - \$17,6 млн. «На цену километра дороги влияют и большие затраты на проектирование и строительство, и постоянно дорожающие материалы, а также прочие товары и услуги, которые используют строители, - отмечает Дмитрий Баранов. - Вносит свой вклад и коррупционная составляющая в дорожной отрасли».

Однако применение западных технологий в Петербурге во многом затруднено из-за различий климатических условиях и СНиПах.

Динамика объема рынка асфальта Санкт-Петербурга и Ленобласти с 2004 по 2010 год

№ п/п	Год	Объем производства, тонн	% относительно прошлого года
1	2004	1 850 000	80,3%
2	2005	2 890 000	156,2%
3	2006	3 243 000	112,2%
4	2007	3 972 000	122,4%
5	2008	4 885 000	122,9%
6	2009	3 310 000	67,7%
7	2010	4 127 000	124,6%

Источник: «Беатон»

Новая высота для инвестора

Ника Хомм / Небоскребов высотой более 400 м в мире насчитывается не более 10. Выше 200 м – чуть более 140. Несмотря на доказанную мировым опытом перспективность подобного строительства, в Петербурге в ближайшее время, считают эксперты, масштабного возведения высотных объектов ожидать не приходится. ➔

«Высотное строительство, как правило, применяется в условиях, когда резко ограничен земельный ресурс, или стоимость земли является настолько высокой, что дорогостоящее возведение небоскребов себя оправдывает, – уверена Анастасия Козлова, директор дирекции девелопмента «Главстрой СПб». – В Петербурге предпосылок для развития высотного строительства не сложилось: грунты не позволяют делать сложные фундаменты без дополнительных осложнений, подземные парковочные места обеспечить также нет возможности из-за геологии.

Ожидания и реалии

«Высотное здание – это архитектурное решение, в котором располагаются помещения того или иного функционального назначения, чаще всего это офисы, жилье или гостиницы, – дает определение Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg. – На западе небоскребом называют здания от 80-100 м высотой (что близко к принятой у нас границе – 75 м), но чаще от 150 м». «Среди проектов высотного (выше 100 м) строительства можно назвать проект Газпрома, комплекс на Поклонной горе (девелопер «Элис»), офисный центр «Лидер» на пл. Конституции, жилой комплекс «Александр Невский», участок под бывшим кинотеатром «Зенит» и, наконец, проект Icebridge на проспекте Большеви́ков», – уточняет Николай Казанский, генеральный директор Colliers International.

«В городе есть готовые объекты более 75 м – бизнес-центр «Санкт-Петербург Плаза» около 90 м, «Атлантик-сити» порядка 105 м», – продолжает перечисление Игорь Кокорев.

В городе пока нет связной концепции размещения высоток, они возникают случайно и не всегда уместно. Отклонения от высотного регламента нередко обнаруживаются уже на стадии реализации проекта.

Мнение

Юрий Борисов, управляющий партнер компании «АйБи ГРУПП», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов:

➔ – Если обратиться к опыту мегаполисов, в которых есть анклавы небоскребов, то мы увидим, что развитие этих территорий идет не от частной инициативы застройщиков, а от сознательного решения властей города иметь комплекс высотных зданий. Строительство высотных зданий в Петербурге, на мой взгляд, задерживает отсутствие тех стратегических инвесторов, которые приведут в город не только деньги, но и соответствующие строительные технологии».



«Один из последних примеров – деловой центр на площади Конституции. Компания «Лидер Групп» намеревалась воздвигнуть 140-метровый небоскреб, однако оказалось, что здание строится в створе Вознесенского проспекта, и будет просматриваться с Исаакиевской площади. Администрация города отказалась продлить разрешение на строительство здания, в котором уже было построено 22 из 38 этажей. Инвестору придется вновь заняться согласованиями. Подобные примеры сказываются на привлекательности для девелоперов высотных объектов. Но, тем не менее, предпосылки для их появления появились. Это, прежде всего, дефицит площадок, пригодных для строительства, и стремительно растущая цена земли под застройку», – комментирует Людмила Рева, директор по развитию бизнеса ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Положение осложняется отсутствием новых российских документов на проектирование и возведение высотных объектов – Федеральный закон от 27.12.2002 г. №184-ФЗ «О техническом регулировании» практически отменил действие всех ранее функционировавших ГОСТов и СНИПов. «Для согласования высотного здания потребуются спецтехусловия, – уточняет Анастасия Козлова. – Это крайне сложная и мало кому знакомая процедура. Высотное здание требует особых инженерных систем, дополнительных мер пожарной безопасности, сложного оборудования и прочих нестандартных, непривычных решений».

«В вопросе строительства высотных зданий существуют следующие проблемы: юридическая допустимость, физическая осуществимость и экономическая целесообразность, – комментирует Сергей Однолетков, руководитель департамента развития

Комплекс «Атлантик-сити», высотой 105 метров, сегодня входит в число самых высоких новостроек Петербурга

VMB Trust. – С юридической точки зрения, строительство «высоток» ограничивает не так давно принятый высотный регламент. Проблема физической осуществимости заключается в том, что на территории Петербурга очень плохие грунты. Для небоскреба необходим очень мощный фундамент – сложно предсказать, каким образом этот фундамент отразится на соседних зданиях. Например, на месте строительства высотного объекта протекает подземная река, и под воздействием мощного фундамента реке придется прокладывать новое русло, что, возможно, окажет разрушительное воздействие на соседние фундаменты. Поэтому строительство многоэтажных зданий – весьма рискованный процесс. В целом, небоскребы строить выгоднее, так как уменьшается вклад в стоимость здания. Но при этом появляются и дополнительные затраты. В общем, при строительстве высотного объекта есть много нюансов и рисков, которые должны учитывать и инвесторы, и проектировщики, и строители». «Очевидно, построить на одной и той же площадке 15 тыс. кв. м выгоднее, чем 10 тыс. кв. м, – прикидывает Людмила Рева. – Но зависимость здесь не прямая, потому что каждый дополнительный метр вверх обходится дороже. При возведении этажей выше 17-го себестоимость 1 кв. м возрастает на 5-10%. В высотном домостроении экономия на нулевом цикле, на стадии предпроекта, проекта и фундамента может впоследствии обернуться миллионными убытками. Дополнительные затраты связаны и с эксплуатацией

Мнение

Надежда Калашникова, директор по развитию компании ЛЭК:

➔ – Из-за жестких требований к конструктивному решению себестоимость проекта при строительстве зданий выше 75 метров увеличивается до 50%. Так, например, стоимость возведения каждого этажа после двадцатого выше, чем строительство предыдущих этажей. При этом дома высотой более 20 этажей требуют установки большего количества лифтов, а стоимость лифта для высотного здания втрое выше, чем для обычного. Кроме того, строительство высотки обходится дороже из-за более сложных инженерных систем и подъемных строительных механизмов.

здания – для обеспечения безопасности в каждом высотном доме необходимо предусмотреть станцию мониторинга состояния конструкций, а также центр управления зданием. Возникает необходимость идти на дополнительные противопожарные мероприятия, например, инвесторам «Москва-Сити» пришлось за 2 млн EUR купить специальный подъемник высотой 90 м.

Каждое высотное здание уникально, при работе над каждым проектом требуется применение тех технологий, которые наиболее уместны в данном случае, с учетом местоположения и конструктивных особенностей».

Столичная фишка

В Москве высотки не редкость: Новый Арбат, здания Белого дома – Правительства РФ, Банковского комплекса на проспекте Сахарова и другие. Программой развития Москвы предусмотрено до 2020 года строительство еще порядка 200 подобных объектов. Для выработки и регламентации критериев безопасности подобных сооружений еще в 2005 году была создана программа «Временных норм и правил проектирования многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в городе Москва», над которой работали эксперты 16 научно-проектных и научно-исследовательских институтов. Сегодня этот документ стал основным руководством в процессе проектирования высотных зданий. «Такой город, как Москва, должен иметь, как минимум, один квартал с современными небоскребами, – считает Николай Казанский. – Это экономически обосновано и, к тому же, помогает улучшить имидж мегаполиса. Если же говорить о Петербурге, то здесь тяжело создать только один деловой центр, хотя бы исходя из генерального плана города». «Строительство в Петербурге небоскребов – вопрос амбиций, – считает Сергей Однолетков. – Стандартный инвестор, который хочет (гарантированно!) заработать определенную сумму, не будет строить высотное здание».

цифра

на **5-10%**
дороже будет стоить строительство 1 кв. м в зданиях выше 17-го этажа



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

РЕКЛАМА

официальная публикация

25 | Строительный Еженедельник | 12 (457) | 04 | 04 | 2011 |

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Раздел 1
Наименование застройщика
Закрытое акционерное общество «Содружество»
Место нахождения застройщика
Почтовый адрес: 197341 Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 33.
Юридический адрес: 197341 Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 33.
Режим работы
Понедельник–пятница, с 8.00 до 17.00; суббота, воскресенье – выходные дни

Раздел 2
Государственная регистрация
Закрытое акционерное общество «Содружество» зарегистрировано Территориальным Управлением Калининского Административного района Санкт-Петербурга № 685 от 23.04.1992 г.
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц ОГРН 1037808004992 от 22.01.2003 г.;
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 78 № 006755119 от 09.08.2006 г.;
ИНН 7804014616/ КПП 783601001

Раздел 3
Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов
Акционеры: Иванов В.Ф.
Ефимов В.И.
Никанорова В.Ф.

Раздел 4
4.1. Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик – ЗАО «Содружество» в течение трех лет (2008-2010 г.г.).
2008 год
Главная ул., участок 2 – жилой комплекс (срок сдачи – 14.11.2008 г.)
ул. 1-я Утиная, д. 28 (квартал 14-В/6 р-на Коломяги) – жилой комплекс со встроенной автостоянкой (срок сдачи – 25.04.2008 г.)
ул. М.Десятинная, уч.1 (квартал 14-В/2) – малоэтажный жилой комплекс с отдельно стоящим детским образовательным учреждением (срок сдачи – 29.02.2008 г.)
2009 год
Коломяжский пр., д. 27, лит. А – многофункциональный общественно-деловой центр (срок сдачи – 15.07.2009 г.)

Раздел 5
5.1. Виды лицензируемой деятельности застройщика:
В соответствии со статьями 55.1 и 55.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства Регионального развития Российской Федерации от 09.12.2008 №274 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» деятельность застройщика не подлежит лицензированию.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства малоэтажного блокированного жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Щербакова д. 25, лит. А

Функции Заказчика переданы ООО «СМО «Содружество». Свидетельство № 0167.01-2009-7814364680-С-003 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» 16.12.2010 г.

Раздел 6
6.1. Финансовый результат за 12 месяцев 2010 года: 28 305 000 руб.
6.2. Размер кредиторской задолженности на 01.01.2011 года: 2 046 122 000 руб.
6.3. Активы на 01.01.2011 года: 3 295 814 000 руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1
Цель проекта строительства
Проектирование и строительство малоэтажного блокированного жилого комплекса по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Щербакова, д. 25, лит. А.

Этапы реализации проекта строительства
Строительство объекта ведется в несколько очередей
1 очередь строительства: блок 1 – 10 многоквартирных жилых домов;
2 очередь строительства: блок 2 – 9 многоквартирных жилых домов;
3 очередь строительства: блок 3 – 7 многоквартирных жилых домов;
4 очередь строительства: блок 4 – 10 многоквартирных жилых домов;
5 очередь строительства: блок 5 – 7 многоквартирных жилых домов;
6 очередь строительства: блок 6 – 8 многоквартирных жилых домов.

Сроки реализации проекта строительства

Начало строительства	Окончание строительства
12 января 2009 г.	30 июня 2012 г.

Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации
Согласно ст. 49 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ проведение государственной экспертизы проекта не требуется.

Раздел 2
2.1 Разрешение на строительство
Разрешение на строительство №78-17043.1с-2008 от 09.03.2011 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Раздел 3
3.1 Права застройщика на земельный участок.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности №78-АГ №906038 от 16.01.2009.

3.1.1. Границы и площадь земельного участка
Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, ул. Щербакова, д. 25, лит. А (квартал 12В Коломяги).
Площадь земельного участка 7720 кв. м, кадастровый номер: №78:34:4232:26
Элементы благоустройства.
Асфальтирование проездов и стоянок; озеленение территории; площадки для игр детей и отдыха взрослого населения.

Раздел 4
4.1. Местоположение создаваемого жилого дома и его описание.

Строительство осуществляется на земельном участке, расположенном в Приморском районе Санкт-Петербурга, квартал 12В, Коломяги. Участок сложной геометрической формы. Участок ровный, почти горизонтальный, с небольшим уклоном на запад.

Проектируемый жилой комплекс представляет собой компактную застройку, состоящую из блокированных 3-этажных жилых домов (3 этаж – мансардный), сгруппированных по периметру застройки в блоки не более 10 коттеджей. Таких блоков в данной застройке 6. Весь комплекс состоит из 51 односемейного коттеджа. Внутреннее пространство между блокированными коттеджами предназначено для проезда автомобилей к автостоянкам, расположенным в каждом доме на 1 этаже. Несущий каркас зданий выполнен из монолитного железобетона (поперечные стены и перекрытия). Наружные стены всех трех этажей – утепленные панели производства «Хаус-Концепт» «Содружество» с деревянным каркасом внутри и с обшивкой листовыми материалами. Покрытие зданий – металлочерепица по утепленным панелям производства «Хаус-Концепт» «Содружество» с деревянными стропилами внутри и с обшивкой листовыми материалами.

Раздел 5
5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)

Количество домов – 51 шт., в том числе:
Блок I – 10 блокированных коттеджей;
Блок II – 9 блокированных коттеджей;
Блок III – 7 блокированных коттеджей;
Блок IV – 10 блокированных коттеджей;
Блок V – 7 блокированных коттеджей;
Блок VI – 8 блокированных коттеджей;
Гараж расположен в каждом доме на первом этаже.
Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией.
Общая площадь каждой из квартир – от 113,24 до 229,46 кв.м.

Квартиры и встроенные помещения без отделки.

Раздел 6
6.1 Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома. Нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества, в строящемся доме отсутствуют.

Раздел 7
7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения.

Раздел 8
8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:
II квартал 2012 года

8.2. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, представители которых принимают участие в приемке жилого дома.
Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт – Петербурга
Администрация Приморского района
Застройщик – ЗАО «Содружество»
Эксплуатирующая организация
Генеральный подрядчик – ООО «СМО «Содружество»
Генеральный проектировщик – ООО «СМО «Содружество»

Раздел 9
9.1. Меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства.
Страхование не осуществляется.

9.2. Планируемая стоимость строительства жилого дома
Планируемая стоимость строительства жилого комплекса – 371 616 тыс. рублей

Раздел 10
10.1. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)
Генеральный подрядчик – ООО «СМО «Содружество»

Раздел 11
11.1 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика.
Собственные и привлеченные средства.

Раздел 12
12.1 Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.
Иных договоров и сделок не имеется

Генеральный директор ЗАО «Содружество»
В.Ф. Иванов

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

Общества с ограниченной ответственностью «Стройкорпорация «Элис» на строительство комплекса жилых и общественных зданий, расположенного по строительному адресу: Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, дом 15, лит. А

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

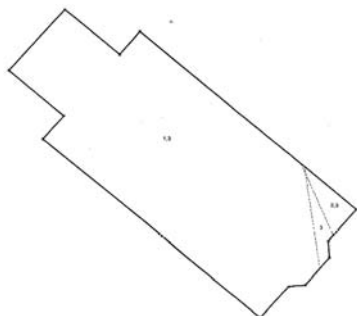
Финансовые показатели на 31.12.2010 г.	Финансовый результат текущего года – 629 355 тыс. рублей Размер дебиторской задолженности – 216 922 тыс. рублей Размер кредиторской задолженности – 7 833 044 тыс. рублей
--	---

Генеральный директор
ООО «Стройкорпорация «Элис»
Брындиков А.Е.
30 марта 2011 года.

Настоящие изменения в проектную декларацию размещены на сайте ООО «Стройкорпорация «Элис» (<http://www.skalice.ru/>).

УВЕДОМЛЕНИЕ

О возможности размещения здания ООО «ХЛ-Холдинг» – Часовня Тихвинской иконы Божией Матери – фактически существующего по адресу: г. Сестрорецк, ул. Воскова, д. 19, лит. А, на земельном участке: г. Сестрорецк, ул. Воскова, участок 1 (юго-западнее дома №17, лит. А по ул. Воскова), как объекта недвижимости капитального строительства, согласно протоколу совещания с участием Губернатора Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко № 63-в от 09.07.2009.



План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб М 1:100
Условные знаки:
— граница земельного участка
○ поворотная точка
----- граница части земельного участка

Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга информирует граждан и общественные организации о разработке проекта по объекту: «Строительство кольцевой автомобильной дороги вокруг г. Санкт-Петербург. Строительство транспортной развязки на кольцевой автомобильной дороге вокруг г. Санкт-Петербург на участке от автомобильной дороги «Нарва» до пос. Бронка с подъездом к строящемуся ММПК «Бронка».

Заказчик: ФГУ «Дирекция транспортного обхода города Санкт-Петербург Федерального дорожного агентства». 199004, Санкт-Петербург, В.О., 4-я линия, д. 9, лит. А.
Разработчик: ООО «Институт комплексного транспортного проектирования НИПИ ТРТИ». 194044, Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д.36.

Градостроительная экспозиция размещена с 07.04.2011 г. по 20.04.2011 г. по адресу: г. Петродворец, Калининская ул., д. 7 (холл 3-го этажа).

С предложениями и замечаниями обращаться по телефонам:

323-82-57 (ФГУ «Дирекция транспортного обхода города Санкт-Петербург Федерального дорожного агентства»);

333-31-75, E-mail: zvonstova@ipr.ru (ООО «Институт комплексного транспортного проектирования НИПИ ТРТИ»);

576-95-70, 576-95-44, E-mail: stal@tuptrdv.gov.spb.ru (отдел строительства и инвестиций администрации Петродворцового района).

Письменные предложения и замечания направлять в администрацию Петродворцового района по адресу: г. Петродворец, ул. Калининская, д. 7, в срок до 20.04.2011 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

О возможности размещения здания ООО «ХЛ» – магазин – фактически существующего по адресу: г. Сестрорецк, Дубковское шоссе д. 30а, лит. А, на земельном участке: Курортный район, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 1 (восточнее дома № 32, лит. А по Дубковскому шоссе), как объекта недвижимости капитального строительства, согласно протоколу совещания с участием Губернатора Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко № 63-в от 09.07.2009.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

Василеостровский район, МОМО Васильевский
30 марта 2011 года (слушания состоялись 21 марта 2011).

Место проведения обсуждения:

Санкт-Петербург, Большая пр. В.О., д.55, каб. 26 (помещение администрации Василеостровского района)
Запрашиваемый условно разрешенный вид использования:

14211- для размещения вестибюлей метрополитена
Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение:

Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная Макарова, участок 24 (севернее д. 26, лит. А, по набережной Макарова). Кадастровый номер земельного участка – 78:6:06:3001

Заявитель (правообладатель):

ГУП «Петербургский метрополитен»

(по реестру Комиссии от 21.02.2011, идентификационный №10910)

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- Вх. №931 от 24.03.2011 – Галкина О.В., ул. Кораблестроителей, д. 16, кор.1, кв. 325, председатель Василеостровского отделения партии «Яблоко», депутат, заместитель главы округа «Морской»;
- Вх. №935 от 24.03.2011 – Семькина Л.В., Каменноостровский пр., д. 2, кв. 8;
- Вх. №01-15-46/11-0-0 от 23.03. 2011 – СПб ГУЗ «Детская городская больница №2 святой Марии Магдалины»;
- Вх. № 01-08-9/11-0-0 от 23.03. 2011 – депутат ЗАКСа Ковалев А.А.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 07 марта 2011 по 30 марта 2011 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1 Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 07.03.2011г. № 5 (233);

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения – условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, – осуществлено путём письменного оповещения:

– СПб ГУЗ «Детская городская больница №2 святой Марии Магдалины» – адресату в руки под роспись с приложением информационного сообщения
– 11.03.2011 исх. №29-С СПб ЗАКС (депутату Ковалеву А.А., депутату Барканову В.В.), КГА, ГУЖА, КЭО, КС, КРТИ, КГИОП, КЭРПит, КЭРиЗ, КУГИ, КПОСЭБ, МОМО №7, МОМО Васильевский, МО Гавань, МО округ Морской, МОМО Морской, СПб ГУП по очистке и благоустройству водоемов «Ленводхоз» (Примечание: письма зарегистрированы под одним исх. № и направлены каждому адресату)

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае, если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не осуществлялось, с учетом, что в соответствии с СНИП 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» вестибюли метрополитена не относятся к какому-либо классу опасности и санитарно-защитной зоны не имеют. Указанный земельный участок находится в границах водоохранной зоны р. Малая Нева, на территории которой в соответствии со статьёй 65 Водного кодекса РФ (от 03.06.2006 №74-ФЗ) устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности и частично в границах береговой полосы указанного водного объекта.

1.4 Другие способы информирования:

– Организация экспозиции документации по адресу: Большая пр.В.О., д.55, помещение для экспозиций (администрация Василеостровского района) – с 14.03.2011 г. по 21.03.2011 г.

– На сайте администрации Василеостровского района www.gov.spb.ru – от 07.03 2011;

2. Обсуждение документации: 21 марта 2011 г. по адресу: Большая пр. В.О., д. 55, каб. 26

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

1. Рекомендовано предусмотреть шумозащитные мероприятия в составе проектной документации.

2. В составе проекта разработать оптимальную схему движения и остановок наземного пассажирского транспорта.

Перечень отклоненных замечаний и предложений
1. Считаю нецелесообразным строительство этого объекта. В настоящее время перегруженность станции «Василеостровская» близка к катастрофической, но дополнительный вход на станцию другой линии, расположенный почти в километре от «Василеостровской», разгрузит её незначительно, и потребует огромных затрат, вред ли соизмеримых с возможной пользой.

– В настоящее время пассажиропоток на ст. «Василеостровская» больше нормативного в 3 раза. Строительство второго выхода из вестибюля повлечёт за собой необходимость проведения большого комплекса работ по расширению посадочной платформы станции. Это возможно только при расширении междупутья и повлечет за собой переборку существующего тоннеля, и как следствие закрытие станции. Исходя из вышеуказанного, реализовать проект по строительству второго выхода из вестибюля ст. «Василеостровская» без строительства ст. «Спортивная-2» невозможно.

2. Информационное сообщение не содержало информацию о границах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

– Земельный участок 78:6:06:3001 размещается в границах территории общего пользования, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется (ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная Макарова, участок 24 (севернее д. 26, лит. А, по набережной Макарова).

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № RU78180000-11000 данный участок размещается в зоне ТУ (зона улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов).

3. Отсутствует заключение КУГИ о согласии на предоставление запрашиваемого заявителем разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена) или объекта капитального строительства, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга.
– Осуществляет подготовку сводного заключения с необходимыми согласованиями из Комитетов комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

4. В соответствии со ст. 2 гл. 1 ч. II Правил землепользования и застройки СПб (ПЗЗ):

Суммарная доля площади земельного участка. Занимаемая объектами условно разрешенных видов использования,.... Не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

Представленные для ознакомления материалы свидетельствуют о несоответствии проектных решений указанному ограничению – под условно-разрешённый вид используется 100% площади земельного участка.

– Площадь объектов капитального строительства на данном земельном участке после завершения строительства в соответствии с проектными решениями составит менее 50%, о чем можно было убедиться на экспозиции, подготовленной к слушаниям.

5. Полагаем, что столь капиталоемкий проект, финансирование которого планируется за счёт бюджетных средств, достоин и подлежит широкому публичному обсуждению (включая его обоснования – ТЭО, ОВОС и т.п.)

– Публичные слушания проведены в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 N 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

Выводы по результатам публичных слушаний:

Адрес: Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная Макарова, участок 24 (севернее д. 26, лит. А, по набережной Макарова)
Представленная заявителем документация доведена до заинтересованной общественности, слушания состоялись. Организацию подготовки документации совместно с работниками рекомендовано предусмотреть шумозащитные мероприятия и разработать оптимальную схему движения и остановок наземного пассажирского транспорта в составе проектной документации.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «для размещения вестибюлей метрополитена» предложен для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Подписано членами районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Василеостровскому району, протокол вела главный специалист отдела строительства и землепользования И.М.Ширяевская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

Василеостровский район, МОМО №7
30 марта 2011 года (слушания состоялись 21 марта 2011).

Место проведения обсуждения:
Санкт-Петербург, Большая пр. В.О., д.55, каб. 26 (помещение администрации Василеостровского района)
Запрашиваемый условно разрешенный вид использования:

Для размещения отдельных офисов – 12020
Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение:

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 42 (кадастровый номер земельного участка – 78:6:2026:8)

Адрес объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение:

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 42, лит. А (кадастровый номер объекта недвижимости: здания банно-оздоровительного комплекса -78:6:2026:8:51, здание котельной – 78:6:2026:8:86)

Заявитель (правообладатель):

ОАО «Имбирь» (по реестру Комиссии №846 от 02.03.2011, идентификационный №9076)

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- Вх. № 936 от 24.03.2011 – Иванова Л.В., 5-я линия, д. 40, кв. 6
- Вх. № 01-08-10/11-0-0 от 23.03.2011 – депутат ЗАКСа Ковалев А.А.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 07 марта 2011 г. по 30 марта 2011 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1 Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 07.03.2011г. № 5 (233);

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, приме-

нительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения – условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, – осуществлено путём письменного оповещения:

– Музей антропологии и этнографии им. Петра Великого, Заболотный Л.И., Невско-Ладожское бассейновое водное управление – каждому адресату в руки под роспись с приложением информационного сообщения.
– 09.03.2011 исх. № 28-С СПб ЗАКС (депутату Ковалеву А.А.), КГА, ГУЖА, КС, КТ, КРТИ, КГИОП, КЭРПит, КЭРиЗ, КУГИ, КЭО, КПОСЭБ, МОМО №7.

(Примечание: письма зарегистрированы под одним исх. №, направлены каждому адресату)

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не осуществлялось, с учетом, что в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» офисные здания не относятся к какому-либо классу опасности и санитарно-защитной зоны не имеют.

1.4 Другие способы информирования:
– Организация экспозиции документации по адресу: Большая пр. В.О., д. 55, помещение для экспозиций (администрация Василеостровского района) – с 14.03.2011 г. по 21.03.2011 г.

– На сайте администрации Василеостровского района www.gov.spb.ru – от 07.03 2011;

– Расклеены объявления с информационным сообщением на информационных щитах и подъездах домов, о чем совместно с представителями МОМО №7 составлен Акт от 11.03.2011 и произведена фотофиксация.

2. Обсуждение документации:
21 марта 2011 г. по адресу: Большая пр. В.О., д. 55, каб. 26
В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Необходимо доработать вопрос по обеспечению участка местами для хранения автотранспорта.

2. Провести обследование и мониторинг технического состояния фундаментов и несущих конструкций д. 40 по 5-й линии, и устранить дефекты, выявленные в ходе строительства.

3. Доработать проектную документацию с учётом требований пожарной инспекции, исключив пробивку дополнительного выхода по 5-й линии, со стороны флигеля д. 40.

4. Необходимо официальное разрешение руководства музея антропологии и этнографии, имеющего окна в сторону уже возведённого между баней и котельной перехода.

5. В соответствии со ст. 2 гл. 1 ч. II Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга

«Суммарная доля площади земельного участка. Занимаемая объектами условно разрешенных видов использования,.... Не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.» Представленные для ознакомления материалы свидетельствуют о несоответствии проектных решений указанному ограничению – под условно-разрешённый вид используется более 50% площади земельного участка.

Перечень отклоненных замечаний и предложений

1. Недостаточная информированность населения о проведении публичных слушаний. Предлагаю провести повторные слушания, после нового информирования граждан проживающих в домах, расположенных в непосредственной близости от рассматриваемого участка.

– Информирование населения проведено в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 N 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

2. Абсолютно незаконно построена котельная – промышленный объект на жилой территории. Новая труба котельной расположена у моего окна, хотя труба, которая была раньше у котельной, нам не мешала.

– Здание котельной было построено в 1957 г., в 2004г., когда ОАО «Имбирь» получило разрешение на её реконструкцию, котельная морально и физически устарела. В экспертном заключении № 78.01.06-4А/5777 от 19.12.2008г. установлено, что проект нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ) для котельной ОАО «Имбирь» соответствует СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населённых мест».

3. У нас во дворе д. 40 по 5-й линии звуковая линза (обуловлено конфигурацией двора) – все звуки многократно усиливаются. Всё время, пока велось строительство (10 лет), нам не давали спокойной жить.

– Не относится к теме слушаний.

4. Несколько лет назад ОАО «Имбирь» проводило косметический ремонт (покраску) фасада своего здания. На крыше нашего флигеля были установлены строительные леса, которые продавали нашу крышу. ОАО отремонтировало нашу крышу после наших неоднократных обращений в РЭО-1.

– Не относится к теме слушаний.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Адрес: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 5-я линия В.О., д. 42, лит. А

Представленная заявителем документация доведена до заинтересованной общественности, слушания состоялись. Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «для размещения отдельных офисов» не рекомендован для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по следующим причинам:

1. Необходимо доработать вопрос по обеспечению участка местами для хранения автотранспорта.

2. Провести обследование и мониторинг технического состояния фундаментов и несущих конструкций д. 40 по 5-й линии, и устранить дефекты, выявленные в ходе строительства.

3. В соответствии со ст. 2 гл. 1 ч. II Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга

«Суммарная доля площади земельного участка. Занимаемая объектами условно разрешенных видов использования,.... Не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.» Представленные для ознакомления материалы свидетельствуют о несоответствии проектных решений указанному ограничению – под условно-разрешённый вид используется более 50% площади земельного участка.

Подписано членами районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Василеостровскому району, протокол вела главный специалист отдела строительства и землепользования И.М.Ширяевская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**о результатах публичных слушаний**

Василеостровский район, МОМО №7
30 марта 2011 года (слушания состоялись 21 марта 2011)

Место проведения обсуждения:

Санкт-Петербург, Большая пр. В.О., д.55, каб. 26 (помещение администрации Василеостровского района)

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов:

На отступы от норм строительства 3-этажной пристройки с надземным переходом из корпуса А в корпус Б, которая находится на северо-западе границы с сопряжённым ЗУ, В.О. Средний пр., д. 24 и д. 26 – 0 м. На юго-востоке граница существующего здания (корпус А) проходит по красной линии со сквером – отступ 0 м.

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение:

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 42 (кадастровый номер земельного участка – 78:6:2026:8);

Адрес объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение:

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 42 литера А (кадастровый номер объекта недвижимости: здания банно-оздоровительного комплекса -78:6:2026:8:51, здание котельной – 78:6:2026:8:86)

Заявитель (правообладатель): **ОАО «Имбирь» (по реестру Комиссии №846 от 02.03.2011, идентификационный №9076).**

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- Вх. № 936 от 24.03. 2011 – Иванова Л.В., 5-я линия, д.40, кв. 6
- Вх. № 01-08-10/11-0-0 от 23.03. 2011 – депутат ЗАКСа Ковалев А.А.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с 07 марта 2011 по 30 марта 2011 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1 Публикация в газете «Строительный Еженедельник» от 07.03.2011г. № 5 (233);

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения – условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, – осуществлено путём письменного оповещения:

– Музей антропологии и этнографии им. Петра Великого, Заболотный Л.И., Невско-Ладожское бассейновое водное управление – каждому адресату в руки под роспись с приложением информационного сообщения.

– 09.03.2011 исх. № 28-С СПб ЗАКС (депутату Ковалеву А.А.), КГА, ГУЖА, КС, КТ, КРТИ, КГИОП, КЭРПит, КЭРиЗ, КУГИ, КЭО, КПОСЭБ, МОМО №7.

(Примечание: письма зарегистрированы под одним исх. №, направлены каждому адресату)

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не осуществлялось, с учетом, что в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» офисные здания не относятся к какому-либо классу опасности и санитарно-защитной зоны не имеют.

1.4 Другие способы информирования:

– Организация экспозиции документации по адресу: Большая пр.В.О., д.55, помещение для экспозиций (администрация Василеостровского района) – с 14.03.2011 г. по 21.03.2011 г.

– На сайте администрации Василеостровского района www.gov.spb.ru – от 07.03 2011;

– Расклеены объявления с информационным сообщением на информационных щитах и подъездах домов, о чем совместно с представителями МОМО №7 составлен Акт от 11.03.2011 и произведена фотофиксация.

2. Обсуждение документации:

21 марта 2011 г. по адресу: Большая пр. В.О., д. 55, каб. 26
В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Необходимо доработать вопрос по обеспечению участка местами для хранения автотранспорта.

2. Провести обследование и мониторинг технического состояния фундаментов и несущих конструкций д. 40 по 5-й линии, и устранить дефекты, выявленные в ходе строительства.

3. Доработать проектную документацию с учётом требований пожарной инспекции, исключив пробивку дополнительного выхода по 5-й линии, со стороны флигеля д. 40.
4. Необходимо официальное разрешение руководства музея антропологии и этнографии, имеющего окна в сторону уже возведённого между баней и котельной перехода.
5. Превышение предельных параметров привело к нарушению ст. 2 гл. 1 ч. II Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Перечень отклоненных замечаний и предложений
1. Недостаточная информированность населения о проведении публичных слушаний. Предлагаю провести повторные слушания, после нового информирования граждан, проживающих в домах, расположенных в непосредственной близости от рассматриваемого участка.

– Информирование населения проведено в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 N 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

2. Абсолютно незаконно построена котельная – промышленный объект на жилой территории. Новая труба котельной расположена у моего окна, хотя труба, которая была раньше у котельной, нам не мешала.

– Здание котельной было построено в 1957г., в 2004 г., когда ОАО «Имбирь» получило разрешение на её реконструкцию, котельная морально и физически устарела. В экспертном заключении № 78.01.06-4А/5777 от 19.12.2008г. установлено, что проект нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ) для котельной ОАО «Имбирь» соответствует СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населённых мест».

3. У нас во дворе д. 40 по 5-й линии звуковая линза (обусловлено конфигурацией двора) – все звуки многократно усиливаются. Всё время, пока велось строительство (10 лет), нам не давали спокойно жить.

– Не относится к теме слушаний.

4. Несколько лет назад ОАО «Имбирь» проводило косметический ремонт (покраску) фасада своего здания. На крыше нашего флигеля были установлены строительные леса, которые продавали нашу крышу. ОАО отремонтировало нашу крышу после наших неоднократных обращений в РЭО-1. Копию акта нам не предоставили.

– Не относится к теме слушаний.

Выводы по результатам публичных слушаний:
Адрес: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 5-я линия В.О., д. 42, лит. А

Представленная заявителем документация доведена до заинтересованной общественности, слушания состоялись. Запрашиваемое заявителем разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не рекомендовано для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по следующим причинам.

1. Доработать проектную документацию с учётом требований пожарной инспекции, исключив пробивку дополнительного выхода по 5-й линии, со стороны флигеля д. 40.
2. Необходимо официальное разрешение руководства музея антропологии и этнографии, имеющего окна в сторону уже возведённого между баней и котельной перехода.

3. Провести обследование и мониторинг технического состояния фундаментов и несущих конструкций д. 40 по 5-й линии, и устранить дефекты, выявленные в ходе строительства.

4. Необходимо доработать вопрос по обеспечению участка местами для хранения автотранспорта.
5. Превышение предельных параметров привело к нарушению ст. 2 гл. 1 ч. II Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Подписано членами районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Василеостровскому району, протокол вела главный специалист отдела строительства и землепользования И.М.Ширяевская

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний**

Колпинский район МО пос. Понтонный
29 марта 2011 года

Полное наименование проекта документации: проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Лагерным шоссе, Южной улицей и проектируемыми проездами в Колпинском районе Санкт-Петербурга. Организатор подготовки документации:

ООО «Сфера». Адрес Заказчика: 197183, г. Санкт-Петербург, ул. Полевая-Сабировская, д. 3.

Проектная организация:

ООО «Институт строительных проектов»: 198005, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 118А, корп. 5А, лит. Б. Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

В период публичных слушаний по документации с 28.02.2011 по 24.03.2011 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний в газете «Строительный Еженедельник» от 28.02.2011 № 7(453);

1.2. Адресная рассылка информационного сообщения письмом от 04.03.2011 № 17-86/11-0-1;

2. Организация экспозиции документации: с 01.03.2011 по 20.03.2011 в отделе строительства и землепользования администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда 5/4.

3. Обсуждение документации состоялось 21.03.2011 г. в 17.00, в администрации Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: г. Колпино, ул. Урицкого, д. 1. В ходе обсуждений обоснованных замечаний и предложений не поступило.

Выводы по результатам публичных слушаний: Публичные слушания считать состоявшимися.

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Лагерным шоссе, Южной улицей и проектируемыми проездами в Колпинском районе Санкт-Петербурга – согласовать.

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

№89 от 30.03.11

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, ул. Володарского, д.56

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС» и в соответствии с решением Советаания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга, для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 332 от 03.03.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома до 30.05.2011.

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 исполнения 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**

№ 90 от 31.03.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Полустово, кв.30, ул. Маршала Тухачевского, между домами № 27-2 и 17 (севернее пересечения ул. Маршала Тухачевского и ул. Стасовой)

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Импульс» и в соответствии с решением Советаания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 331 от 24.02.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной стоянкой – первой очереди до 30.08.2011, второй очереди до 30.09.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Наименование
Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Фамилия» (ООО «Гранд Фамилия»)

2. Местонахождение

г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 61, корп. 1, лит. А

3. Режим работы
Понедельник – пятница: 9.00 – 18.00

4. Государственная регистрация
Зарегистрировано 30.09.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным номером 1107847321031

5. Учредители (5% и более процентов голосов), наименование юридического лица

Жукова Надежда Георгиевна (паспорт: серия ВЕ №682893, выдан: Ворошиловским РО ДГУ УМВД Украины и Донецкой области 14.05.2003 г.; адрес регистрации: Украина, г. Донецк, ул. Постышева, д. 76А, кв. 35)

6. Проекты строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации

Не принимал участия

7. Вид лицензируемой деятельности

Не подлежит лицензированию

8. Финансовый результат текущего года

По данным бухгалтерского учета на 01.01.2011 г.: 8,3 тыс. руб.

9. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

По данным бухгалтерского учета на 01.01.2011 г.: 200,4 тыс. руб.

10. Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации

По данным бухгалтерского учета на 01.01.2011 г.: 50,0 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Объект

Комплекс жилых зданий со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, автостоянками и объектами соцкультбыта ДОУ на 70 мест) по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, пр. Космонавтов, д. 63, участок 5

2. Цель проекта

Проектирование и строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, автостоянкой и объектами соцкультбыта по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, Проспект Космонавтов, д. 63, участок 5

3. Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства

Окончание строительства – декабрь 2013 г.

4. Результаты государственной экспертизы проектной документации

Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 1627-2008 от 18.12.2008, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

5. Разрешение на строительство

№ 78-11001721-2008, дата выдачи – 28 марта 2011 года, срок действия – 31 декабря 2013 года.

6. Права застройщика на земельный участок

Санкт-Петербург, Московский район, пр. Космонавтов, д. 63, участок 5, кадастровый номер: 78:7680:25 – Сви-

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, пр. Космонавтов, д. 63, участок 5, участок лит. Д

детельство о государственной регистрации права 78-АЖ 186470 от 01 марта 2011 года;

Санкт-Петербург, Московский район, пр. Космонавтов, д. 63, участок лит. Д, кадастровый номер 78:14:7680:26 – Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 104380 от 08 декабря 2010 года.

7. Границы и площадь земельного участка Санкт-Петербург, Московский район, пр. Космонавтов, д. 63, участок 5, кадастровый номер 78:7680:25, площадью 17 752 кв.м;

Санкт-Петербург, Московский район, пр. Космонавтов, д. 63, участок лит. Д, кадастровый номер 78:14:7680:26, площадью 761,0 кв.м;

8. Элементы благоустройства придомовой территории

Озеленение придомовой территории и стилобата выполнено в виде регулярного парка с мощеными дорожками и проездами.

Основными элементами благоустройства являются малые архитектурные формы, стилизованные под известные символы Франции (Эйфелева башня, Триумфальная арка, стеклянная пирамида Лувра).

В мощении отображена тема реки Сена с прогулочными лодочками и набережными.

Прототипом указателей парадных послужили парижские указатели станций метрополитена. Светильник, скамейки и даже урны будут выполнены во французском стиле.

9. Местоположение и описание объекта, в соответствии с проектом, на основании которого выдано разрешение на строительство

Объект – многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, автостоянкой и объектами соцкультбыта (ДОУ на 70 мест), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, Проспект Космонавтов, д. 63, участок 5, общая площадь – 18 513 кв. м.

Участок прямоугольной формы вытнут с севера на юг и ограничен Пулковской и Звездной улицами, ул. Орджоникидзе и пр. Космонавтов.

Квартал располагается в пешеходной доступности от станции метро «Звездная».

Комплекс состоит из семи разновысоких секций по 12, 14, 19, 26 этажей (3 корпуса по 26 этажей, 2 корпуса – по 19 этажей, 1 корпус – 14 этажей, 1 корпус – 12 этажей), включая цокольный этаж.

Площадь застройки – 10 870 кв. м, в том числе площадь застройки ДОУ – 611,0 кв. м, общая площадь квартир – 32 398,18 кв. м, общая площадь встроенно-пристроенных помещений – 10 619,64 кв. м, в том числе ДОУ – 2 083,9 кв. м, строительный объем – 238 717,8 куб. м, в том числе строительный объем встроенно-пристроенных помещений -16 131,19 куб. м, включая ДОУ – 8 282,31 куб. м.

Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания располагается на стилобате, под которым размещены крытая автостоянка, вспомогательные, технические помещения дома, встроенно-пристроенных помещений обслуживания и крытой автостоянки. С западной стороны к торцу дома примыкает 3-этажное здание ДОУ на 4 группы.

На первом этаже комплекса предусматриваются входные группы жилого дома, магазины продовольственного и непродовольственного характера, спортивный клуб, офисы, кафе, досуговый центр, технические помещения жилого дома, а также встроенно-пристроенная крытая автостоянка, расположенная в цокольном этаже, и пристроенное ДОУ.

Входы в жилую часть организованы со стилобата из дворовой части. Входы во встроенно-пристроенные помещения обслуживания располагаются с пр. Космонавтов и южной стороны участка. Входы в автостоянку запроектированы со стилобата и с внутриквартальной территории.

Въезды в автостоянку рассредоточены с двух сторон внутриквартальной территории (с севера-востока и юго-востока участка с пр. Космонавтов). Въезд на стилобат расположен с юго-западной стороны внутриквартальной территории.

Второй этаж секций является техническим и предназначен для разводки инженерных коммуникаций.

Главные фасады ориентированы на пр. Космонавтов. Наружные стены (вентилируемый фасад) – не несущие, выставляемые на перекрытия каждого этажа, решены с применением полнотелого кирпича толщиной 250, в сочетании с утеплителем толщиной 150 мм, воздушным зазором и фиброцементными плитами на подсистеме. Шахты лифтов монолитные железобетонные.

Лестницы выполняются из сборных железобетонных маршей и монолитных площадок. Применяются также монолитные лестницы.

Перегородки применяются из гипсовых пазогребневых плит (внутриквартирные) 80 мм и кирпичные толщиной 250 (межквартирные).

Фундаменты проектируемых высотных жилых зданий – свайные. Сваи – буроабразивные ж/б типа «СФА» диаметром 420 мм (с выемкой грунта).

Ростверк монолитный ж/б плитный толщиной 500 мм (600 мм для секций 3-7), с жестким узлом сопряжения свай и ростверка.

Пристраиваемые части (автостоянка, ДОУ), также смешанного типа с несущими ж/б элементами: стены, пилоны толщиной 160, 200 мм; перекрытия толщиной 200 и 250 мм. Перекрытие над подвалом выполняется толщиной 250 мм.

Фундаменты пристроек – плитные. Толщина плит 400 мм. Под плиту выполняется 200 мм щебеночная подсыпка и бетонная 100 мм подготовка.

10. Количество квартир по проектным данным, функциональное назначение (всего; 1-комнатных, 2-комнатных, 3-комнатных)

Количество квартир – 474, в том числе 1кв. – 150 шт. 2кв. – 173 шт. 3кв. – 151 шт. 4кв. – 0 шт.

Площадь 32398,18 кв. м

11. Функциональное назначение нежилых помещений

Кафе 426,08 кв. м

Магазин «Бытовая техника» 310,19 кв. м

Продовольственный магазин 220,85 кв. м

ФОК 463,70 кв. м

Салон СПА 124,53 кв. м

Офисные помещения 520,47 кв. м

Досуговый центр 53,42 кв. м

12. Состав общего имущества

Кабельные

Пожарно-насосная станция

ИТП

Венткамеры

Водомерный узел

Подвал

Чердак

Тех. этаж

Вестибули

Электрощитовые

Насосная станция

АТС

Лифтовые холлы

Межквартирные коридоры

Диспетчерская

Пост охраны автостоянки

Мусоросборные камеры

Машинные помещения лифтов

Помещение консьержа

Земельный участок

13. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Планово – IV квартал 2013 года.

14. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома

Служба Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга,

Администрация Московского района Санкт-Петербурга, Застройщик – ООО «Гранд Фамилия»,

Генеральный подрядчик – ЗАО «Первая проектная компания»,

Генеральный проектировщик – ЗАО «Первая проектная компания»,

Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу,

Управление по Технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Санкт-Петербургу,

Управление пожарного надзора ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу.

15. Возможные финансовые и прочие риски

Повышение цен на материалы; субподрядные работы; отсутствие технических условий инженерных ведомств.

16. Меры по добровольному страхованию рисков

Страхование не осуществляется.

17. Планируемая стоимость строительства

2 810 471,6 тыс. рублей.

18. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)

ЗАО «Первая проектная компания».

19. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

Залог в силу Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов».

20. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров

Нет.

Генеральный директор ООО «Гранд Фамилия»

М.А. Желобкович

«30» марта 2011 г.



- Полный цикл строительства причалов, подпорных стен, с использованием шпунтовых ограждений
 - Погружение и подъем стальных шпунтовых свай
 - Вдавливание стальных шпунтовых свай
- Поставки шпунта Ларсена (Arcelor Mittal, HSP Hoesch, Л4, Л5, Л5-УМ)
 - Проектирование и расчет ограждающих конструкций
 - Мониторинг и экспертиза выполненных проектов



ООО «Овация», 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., д. 37
Тел./факс: (812) 677-10-60, 677-10-70, e-mail: ovacia-spb@mail.ru, www.ovacia-shpunt.ru

Реклама



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