



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

Жилье

Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко проверила ход освоения 2 млрд бюджетных рублей, выделенных на строительство государственных дач в поселке Солнечное.

**В Солнечном построят
300 дач, стр. 22**



События

Генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга Андрей Степаненко летом во второй раз выставит на торги комплекс зданий ГУП «Главснаб».

**Вторая попытка продать
здания «Главснаба», стр. 2**



Малый бизнес, стр. 18 • Дизайн, стр. 20-21



Западные проекты для Новой Голландии

В архитектурном конкурсе на право разработки проекта реконструкции Новой Голландии будут соревноваться 4 архитектурные мастерские: David Chipperfield Architects (Великобритания и Германия), MVRDV (Нидерланды), Studio44 (Россия), WorkAC (США). В июне проекты выставят для обсуждения общественности. (Подробнее на стр. 4)

Вилчур
и партнеры

БИЗНЕС-КОНСАЛТИНГ

- ✓ юридическая поддержка
- ✓ налоговая безопасность
- ✓ защита активов

и другие услуги для строительных организаций

(812) 251-9474 <http://www.vilchur.ru>
(812) 251-0075 E-mail: office@vilchur.ru

СОРОК ПЯТЬ 45
для тех, кто понимает

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

[WWW.045.RU](http://www.045.ru)

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ «ПОД КЛЮЧ»

Гром
www.grom.ru
(812) 605-08-01
(812) 605-08-00

- САНТЕХНИКА
- ОТОПЛЕНИЕ
- КАНАЛИЗАЦИЯ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ
- МЕТАЛЛОПРОКАТ
- СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Санкт-Петербург
Митрофаньевский тупик,
дом 9 (ст.м. "Балтийская")
Отдел продаж:
Тел./факс: (812)605-08-01(02)
Тел.: (812) 605-08-08
Магазины розничной торговли:
Тел.: (812) 605-08-09

Всеволожск
Всеволожский пр., дом 107
Тел./факс: (81370) 24-569
(812) 605-08-05(06)
Магазины розничной торговли:
Всеволожский пр., дом 114
Тел.: (81370) 20-228

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
МИКРОРАЙОН

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Адрес редакции:

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

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

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

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

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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 380-15-83

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

Над номером работали:

Ярослава Задорина, Анна Сень, Алеся Гриб,
Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Анна Батаева,
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
(спецвыпуски – по отдельному графику).

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

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

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Серафима Редута,
Елена Савоскина, 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 № 615

Подписано в печать 13.05.2011 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)

«Главснаб» продает последнее

Последнее имущество ГУП «Главснаб», которое проходит процедуру ликвидации, выставят на торги 6 июля. С молотка пустят комплекс зданий на Лиговском проспекте по цене 500 млн рублей. Это уже вторая попытка продать землю на Лиговке. К новым торгам Смольный решил вопрос с выходом станции метро «Боровая-2» – его разместят не на территории «Главснаба», а на другой стороне проспекта. ➔

Фонд имущества Петербурга назначил на 6 июля аукцион по продаже зданий бывшего грузового комплекса ГУП «Главснаб» на Лиговском проспекте, 236. Торги пройдут повторно. Первый раз – в декабре 2010 года – они не состоялись, поскольку не было заявок от покупателей. Кроме того, как выяснилось, не был решен вопрос с вестибюлем станции метро «Боровая-2». Его хотели разместить на территории комплекса «Главснаба», забрав под стройку пятую часть территории – около 1 га. Но на днях в Смольном решили, что вестибюль будет на другой стороне проспекта. «Вопрос о новом участке для метро – в финальной стадии», – сообщил первый замглавы КУГИ Олег Ляпустин. Продавцы считают, что повторные торги будут успешными. «Рынок преодолел спад. Сейчас лотом активно интересуются строительные компании», – рассказал начальник юридического отдела «Главснаба» Николай Титов.

Условия, по которым выставлено на продажу имущество, не изменились. Стартовая цена 20 нежилых зданий общей площадью 26 тыс. кв. м составляет 500 млн рублей. Аукцион пройдет по голландской схеме – на понижение стартовой цены. Цена отсече-

ния – 400 млн рублей. Недвижимость находится в собственности Петербурга (три здания общей площадью 12,9 тыс. кв. м) и виргинского офшора Mintaro Commercial Inc., который связан с группой «Музей» (17 зданий площадью 13,2 тыс. кв. м). Участок площадью 5,4 га находится в собственности города и не продается. Но победитель торгов сможет приватизировать землю или оформить ее в долгосрочную аренду. Средства от продажи лота распределят пропорционально долям собственников. На участке разрешена многофункциональная застройка, но без жилья.

Эксперты говорят, что в районе востребованы проекты административного и производственно-складского назначения. «Поскольку участок расположен в зоне промышленной застройки, здесь можно построить комплекс с производственно-складской (80 % площадей) и административной функцией (20% площадей). Оптимально, если этот терминал будет класса А. В этом случае инвестиции составят 20-25 тыс. за 1 кв. м. Окупаемость – 7-8 лет», – считает директор департамента оценки NAI Весар в Петербурге Александр Филиппов. По мнению экспертов, оптимальной функцией является все-таки тор-

говля. «Общая площадь комплекса может достигать 70 тыс. кв. м. Инвестиции – до 70 млн USD, а срок окупаемости – 8 лет. Но из-за высокой конкуренции со стороны новых торговых комплексов на пл. Восстания, желательно, чтобы объект обладал «изюминкой» или особенной специализацией», – отметили в АРИН. А управляющий партнер LСМС Дмитрий Золин полагает, что на участке, скорее всего, будет реализован проект комплексной застройки. «Окупаемость офисов в этом месте – от 10 лет», – заключил Золин.

Продажа активов на Лиговском проспекте поставит точку в истории ГУП «Главснаб», которое было создано в 1992 году, еще при мэре Анатолии Собчаке, для поставок товаров для городских нужд. В 2005 году предприятие разорилось из-за вексельного долга в 234 млн рублей перед Mintaro Commercial. В том же году недвижимость «Главснаба» (13 строений на 2,7 га в Металлострое и 13 помещений разрозненной площади в центральных районах города) была арестована. В мае 2008 года вышел указ губернатора Валентины Матвиенко о ликвидации «Главснаба». С тех пор недвижимость фирмы продают и переуступают за долги.

вопрос номера

11 мая Госдумой был в первом чтении одобрен законопроект, предусматривающий, что обеспечением реализации мер по антитеррористической защищенности всех объектов недвижимости должны заниматься их собственники или арендаторы. Документ не устанавливает никаких конкретных мер – право определить их, в том числе в отношении частных домов, отдано Правительству России. Не исключено, что в отношении вновь проектируемых и строящихся объектов эти требования будут навязываться на этапе согласования разрешительной документации или ввода в эксплуатацию. Корреспонденты газеты «Строительный Еженедельник» опросили участников рынка: «Какие обязанности можно еще «повесить» на пользователей объектов недвижимости?».

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:

– Постепенно мы приходим к тому, что государство отодвигает от себя некие функции, не объясняя ни гражданам, ни бизнесу, что при этом делать. Получается, что как обычно возникает документ, вменяющий простому гражданину или фирме обязанность как-то проти-

водействовать террору. Но при этом нет ни инструкций, ни разъяснений, ни описания мер ответственности. Что бы еще ни повесили на предпринимателей, это означает, что компании остается все меньше времени заниматься стратегическим планированием и качеством услуг, а все больше следить за выполнением массы ненужных предписаний. Очевидно, что это еще один закон, который имеет коррупционную составляющую.

Андрей Ситков, антикризисный управляющий:

– Каждый собственник обязан обеспечить безопасность своего объекта, тем более в наше неспокойное время. И без законопроекта многие офисные центры оснащены необходимым сканирующим оборудованием, практически везде работает служба охраны. Между прочим, на безопасность тратятся солидные деньги, правда, не всегда сами охранники являются профессионалами. Думаю, надо начинать с качественной подготовки бойцов. Сегодня в охране работают бывшие алкаши, уголовники и лентяи, разгадывающие кроссворды и спящие на работе.

Алексей Шашков, генеральный директор охранного предприятия «Варяг»:

– Арендаторы и собственники не до конца понимают, что помещения, где наблюдается скопление народа, больше всего подвержены риску. В своей беспечности и надежде на авось они рискуют жизнью людей. Многие считают затраты на охрану абсолютно ненужными, зато если что-то случится, сразу прибегают к нам. Я считаю, что на законодательном уровне нужно обязать собственников объектов недвижимости оснащать свои помещения технически грамотно с точки зрения безопасности, то есть не просто посадить охранника у входа, а инженерно обеспечить здания еще на этапе строительства.

Роман Шлапак, коммерческий директор ООО «Индастл-центр»:

– Очередной бредовый законопроект, давайте еще собственников жилья обяжем бороться с террористами. И продавщиц в магазине быть более бдительными – если увидят подозрительного гражданина с большой сумкой, сразу сообщать в службу безопасности. Только тогда основные обязанности будут отодвинуты на второй план.

Антон Овчаров, директор по развитию «Ино групп»:

– Опять государство расписалось в своем бессилии, терроризм процветает, бороться некому. Подума-

ли, решили на собственников и арендаторов повесить функцию по обеспечению безопасности.

Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью группы компаний «Балтийский монолит»:

– В этом законопроекте меня смущает многое. Например, если собственники объектов недвижимости будут обязаны обеспечивать безопасность своих зданий, значит, им придется нести дополнительные затраты: нанимать персонал, закупать оборудование, монтировать его. Это стоит денег. Их никто не возместит, вложения не окупаются. Может, тогда сразу льготы предусмотреть законопослушным собственникам?

Дмитрий Михайлов, заместитель генерального директора по строительству жилого комплекса «Академ-Парк» группы компаний «БФА-Девелопмент»:

– Мировой опыт показывает, что обеспечение мер по антитеррористической защищенности дает результат только при централизованной организованности. Отдавать эти меры на откуп застройщикам нецелесообразно. Только государственное регулирование и соответствующее финансирование сможет сделать эту систему эффективной.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

Открыта подписка на 2 полугодие 2011 года



Ежемесячный общероссийский журнал
Ценообразование и сметное нормирование в строительстве

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» - 41075
 в каталоге российской прессы «Почта России» - 60537

В журнале публикуются

☛ Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;

- ☛ Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
- ☛ Оперативная информация органов государственного регулирования;
- ☛ Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования в строительстве.



Ежеквартальный общероссийский журнал
Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписной индекс в каталогах
 агентства «Роспечать» - 14528, 32860
 российской прессы «Почта России» - 60528, 60529

- ☛ Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- ☛ На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;

Ежемесячный общероссийский журнал
Сметные цены в строительстве
 Журнал выходит в печатном и электронном виде

Подписные индексы

в каталоге агентства «Роспечать»
 на печатный вариант - 41076,
 на электронный вариант - 29963
 в каталоге российской прессы «Почта России»
 на печатный вариант - 60538,
 на электронный вариант - 60539

В журнале вы можете найти

- ☛ Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- ☛ Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- ☛ Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- ☛ Электронный вариант подключается ко всем основным сметным программам.



По вопросам подписки и приобретения сметно-нормативной литературы следует обращаться в редакцию - СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

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

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях - на интернет-сайте www.rccs.spb.ru

СКОРО СДАЧА!

ЖК «Премьер Палас»
 ЖК «Империал»
 ЖД «Гражданский»
 КД «Буржуа»

ЖД «Дом на ул. Ленская»
 ЖД «Дом на Серебристом бульваре»
 ЖД «Дом на ул. Ушинского»

КВАРТИРЫ

от 48 000 руб./м²

680-44-22

НЕДВИЖИМОСТЬ СПБ
НГВ

www.ndv-spb.ru

колонка редактора

Радужные перспективы Кронштадта

Валерий Грибанов / На прошлой неделе руководство Комитета экономического развития промышленной политики и торговли сделало сенсационное заявление: Кронштадт в скором времени, возможно, станет центром регионального судостроения.

Меньше года прошло с тех пор, как город решил переводить на остров Котлин мощности Адмиралтейских верфей. И вдруг выяснилось, что, скорее всего, в Кронштадте будут размещать свои производства и Северная верфь, и даже Балтийский завод. Такая концентрация станет возможной в случае получения под контроль Объединенной судостроительной корпорации петербургских заводов. Сомневаться в том, что ОСК рано или поздно станет владельцем заводов, как говорят специалисты, не приходится. Именно ОСК будет заниматься переводом мощностей заводов на остров.

Для Кронштадта – одного из самых депрессивных районов города – переезд таких крупных судостроительных мощностей означает серьезнейший стимул к развитию. А после полного ввода в строй Кольцевой автомобильной дороги, которая свяжет остров с северным и южным побережьем Петербурга, Котлин может претендовать на роль самой перспективной территории развития. Соответственно, можно ожидать уже в ближайшее время улучшения ситуации на рынке коммерческой и жилой недвижимости Кронштадта – в город потекут не только деньги, но и новые жители, которые станут работать в судостроительном кластере.

Но если с Кронштадтом для инвесторов ситуация более или менее понятна – ищи свободные объекты недвижимости и привлекай туда средства, сколько найдешь, – через 5-7 лет рынок «съест» все, – то с землями, которые сейчас занимают Адмиралтейские верфи, Балтийский завод и Северная верфь в центре города, ситуация намного сложнее. А территории, которые занимают сейчас судостроительные заводы, пожалуй, будут привлекательнее Кронштадта. Центральная часть города, прекрасные виды на Неву и Финский залив позволяют предположить, что освободившиеся участки привлекут миллиардные инвестиции в новое строительство, причем размещать там будут объекты премиального класса. На кону лакомый кусок пирога, дележ которого будет явно напряженным. Неудивительно, что порядок распределения территорий разные подразделения администрации города видят по-разному. По одной из версий, торги могут пройти в ближайшее время, по другой – не раньше 2018 года, после того как землю очистят от промышленных построек и благоустроят. Выработка единого мнения по этому вопросу и подготовка прозрачной процедуры проведения торгов может стать для городских властей экзаменом на инвестиционную зрелость.

Архитектурный ветер с Запада

Ярослава Задорина / Проекты реконструкции петербургской Новой Голландии на конкурс представят четыре архитектурные компании, из которых только одна отечественная. Ведущих архитекторов Петербурга такая тенденция настораживает, так как не всегда западные специалисты могут адаптировать проект к условиям города.



Фото: Владимир Тилес



В реконструкцию Новой Голландии структуры Романа Абрамовича обещают направить 12 млрд рублей

В архитектурном конкурсе на право разработки проекта реконструкции Новой Голландии будут соревноваться 4 архитектурные мастерские: David Chipperfield Architects (Великобритания и Германия), MVRDV (Нидерланды), Studio44 (Россия), WorkAC (США).

Кандидаты были отобраны из списка 8 архитектурных бюро из России, Западной Европы и США. Выставка конкурсных проектов будет открыта в июне 2011 года в новом здании Центрального военно-морского музея на набережной Крюкова канала, по соседству с островом. Победитель конкурса будет объявлен по завершении выставки и после консультаций с представителями общественности.

5 ноября 2010 года компания «Новая Голландия девелопмент» – аффилированная структура Millhouse Capital Романа Абрамовича – выиграла инвестиционный конкурс Петербурга на реализацию проекта Новая Голландия. Компания предложила инвестировать в проект не менее 12 млрд рублей. Общий объем реконструированных и построенных зданий на острове составит 103 тыс. кв. м. Инвестор планирует построить гостиницы, объекты культуры, жилые дома, паркинги, «соответствующие мировым стандартам». Период строительства составит 7 лет.

Юрий Митюрёв, главный архитектор Петербурга, считает доминирование зарубежных специалистов в архитектурном конкурсе на право разработки проекта реконструкции Новой Голландии обычным совпадением. «Изначально среди кандидатов было больше российских архитекторов, в конкурсе могли принять участие все

желающие. Тем более что ни о каких архитектурных шедеврах речи не идет, необходимо создать проект с учетом концептуального использования помещений», – сказал господин Митюрёв. По его мнению, нет никакой принципиальной разницы, наш архитектор или западный, главное, чтобы он четко выполнял требования заказчика.

Примеров, когда западные раскрученные архитекторы не смогли вписаться в городской истеблишмент, очень много, взять хотя бы ситуацию со второй сценой Мариинского театра. Еще в июне 2003 года французский архитектор Доминик Перро выиграл международный архитектурный конкурс на проект Мариинки-2. Заказчиком строительства выступило Министер-

ство культуры России. После многочисленных скандалов в январе 2007 года контракт был расторгнут. В итоге сейчас начинку и фасады для основы, построенной по проекту Перро, проектирует канадское архитектурное бюро Diamond & Schmitt вместе с российским Конструкторским бюро высотных и подземных сооружений (КБ ВиПС). «В проекте француза было допущено 450 ошибок, он совершенно не владел ситуацией, если бы вовремя был выбран грамотный архитектор, мы бы не потеряли целых пять лет», – рассуждает Сергей Цыцин, генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина. Архитектор уверен, что застройщики ошибочно полагают, что без привлечения новомодных зарубежных исполнителей хороший проект не получить. «Наши специалисты абсолютно нормально работают по международным стандартам, но самое главное – умеют их применять на родине. Конечно, полностью от услуг западных архитекторов отказываться нельзя, у них есть чему поучиться, они всегда приносят что-то новое. К тому же есть ряд иностранных мастерских, которые создали филиалы в Петербурге. Например, успешно работают представительства PRP Architects Limited, Grup Associates, RMGM. Местную специфику и климатические особенности изучил и известный архитектор Юкка Тикканен. Другое дело, что и российских специалистов задвигать не надо. В конкурсе на проектирование нового здания аэропорта «Пулково» принимал участие только один отечественный архитектор – Юрий Земцов», – сокрушается господин Цыцин.

Однако даже ведущие архитекторы отмечают тот факт, что в Петербурге настоящих мастеров своего дела мало, даже несмотря на раскрученность многих брендов. Создать истинный шедевр способны вообще единицы.

Вячеслав Заренков, председатель совета директоров группы компаний «Эталон», уверен в том, что привлечение западных архитекторов на российскую землю вполне оправданно. По мнению господина Заренкова, сознание отечественных специалистов долго было «забито» советскими стереотипами.

кстати



По подсчетам участников рынка, привлечение именитых российских и западных архитекторов способно удорожить конечный продукт на 25% и выше. Но не всегда зарубежные гости стоят дороже. Наши архитекторы берут от 40 до 60 USD за 1 кв. м площади, финским или шведским архитекторам достаточно и 30 USD. Английские готовы работать за 40 USD, немецкие – за 20 USD за 1 кв. м. Сергей Цыцин, генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина, считает, что стоимость услуги во многом зависит от условий работы. «Если это доступное жилье, например, на 500 тыс. кв. м, то цена может составить 700 рублей за «квадрат». Когда речь идет о проектировании в центре города, цена может достигать до 3 тысяч за квадратный метр», – уверен господин Цыцин. В целом большинство экспертов считают приглашение модных специалистов хорошим PR-поводом и маркетинговой акцией. Ряд девелоперов уже давно пользуется их услугами. Так, сегодня есть проект, разработанный Рикардо Боффилом для компании RBI. Это дополнительная реклама объекта, несравнимая по охвату с традиционными способами продвижения. Но есть и подводные камни: работа западной команды редко идет дальше концепции, поскольку для создания рабочей документации, которая учитывает все СНиПы и ГОСТы, в любом случае будет привлекаться российская команда. А это означает значительное удорожание проекта, которое в конечном счете отразится и на рыночной стоимости объекта.

«Задача строителей – строить»

Выйдя из кризиса, большинство застройщиков начали постепенно поднимать цены на строящееся жилье. Тем не менее остаются компании, которые продолжают держать стоимость квартир на низком уровне не в ущерб качеству строительства. О том, за счет чего это удается, рассказывает руководитель Компании ЛЭК Павел Андреев. ➔

– Сейчас самые низкие цены на строящееся жилье на нулевом цикле, ЛЭКу же удается держать их и в домах с уже высокой стадией готовности. За счет чего это получается?

– Можно честно признаться: до кризиса никто особенно об экономии не думал – рынок рос, росли цены, поэтому главное было успевать строить, продавать, покупать новые земельные участки, чтобы как можно быстрее опять начинать возводить новые дома. В такой гонке не только о сокращении себестоимости, но нередко о качестве некогда было думать. Всех отрезвил кризис. В период кризиса, когда резко упал спрос на квартиры, мы были вынуждены снизить себестоимость строительства. Этого нам удалось добиться благодаря значительной экономии на оптовых закупках строительных материалов и подрядных работ, так как компания одновременно возводит сразу несколько объектов.

– Но сейчас же и поставщики, и подрядчики повышают цены. Как это влияет на себестоимость строящегося жилья?

– Рост, конечно, есть. Так, например, бетонные смеси за прошлый год выросли примерно на 20%, по остальным материалам повышение цен было в пределах 7-25%. Тем не менее подрядный рынок стал более конкурентоспособным, а значит, застройщик может выбирать те компании, которые



выполняют работы дешевле, но без потери качества. Кроме того, мы изначально находимся в привилегированном положении – мы можем предложить подрядчику сразу большой объем работ – сейчас ЛЭК занимает первое место в городе по количеству строящейся жилплощади. И соответственно, получить от него меньшую цену.

Благодаря такому подходу Компания ЛЭК может предложить покупателям жилье бизнес-класса по цене «эконома». Пример –

жилой комплекс «Лондон Парк». Это клубный жилой комплекс с внутренней охраняемой территорией, на которой разместятся спортивный и торгово-развлекательный комплексы, бассейн, школа и детский сад. Таким образом, все преимущества клубного проживания становятся доступными для людей со средним уровнем доходов.

– Какова сейчас рентабельность ваших проектов?

– В пределах 7-10%. Да, по сравнению с некоторыми компаниями, у которых рентабельность под 50%, это мало. Но мы предпочитаем работать на меньшей марже, но с большими объемами строящегося и продаваемого жилья. Я считаю, что это наиболее правильный подход к бизнесу. Но сейчас постепенно цены на квартиры в наших жилых комплексах повышаются. Это объясняется ростом готовности жилых комплексов и активизацией спроса. Ведь жилье до сих пор остается в дефиците, который обусловлен более серьезными причинами, чем сокращение числа проектов из-за временных финансовых трудностей. Жилой фонд Петербурга – 110 млн кв. м, каждые 50 лет квартирный фонд должен обновляться. Объем нового строительства составляет 2% от площади жилья. Два миллиона метров ежегодно – это даже не обеспечивает замещения того жилья, которое просто выбывает по причине ветхости.

Поэтому задача строительного комплекса – строить, и строить как можно больше. Возможности для этого есть, но пока главная проблема – недостаточность платежеспособного спроса. По нашим расчетам, доля потенциальных покупателей – максимум 10% горожан. Хотя в последнее время на рынок стали возвращаться инвесторы, что свидетельствует о постепенном подъеме строительной отрасли.

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

РЕКЛАМА

ПРОДАЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

7 893 м²

Московское шоссе, дом 16, литер А

(Земельный участок расположен в южной части Московского района, внутри застроенного жилого квартала, недалеко от станции метро «Звездная»)

8-911-815-35-54

РЕКЛАМА

Консалтинг в области земельного права:

- комплексный анализ территорий;
- формирование заключений о существующих градостроительных ограничениях и имущественно-правовом статусе;
- составление отчетов о возможном использовании территории и правах при распоряжении земельными участками;
- решение имущественно-правовых вопросов, связанных с фактическим землепользованием.

Сопровождение инвестиционных проектов строительства:

- разработка градостроительной документации;
- создание концепций развития территорий;
- согласование и оформление прав на строительство.

Землеустройство:

- кадастровая съемка территории;
- разделение, объединение и перераспределение участков;
- изменение вида разрешенного использования;
- изготовление межевых планов, ведение дел в государственных учреждениях при формировании земельных участков и постановке на государственный кадастровый учет от лица правообладателя (заказчика).

Топографическая и исполнительная съемки:

- выполнение топографической съемки территории от масштаба 1:500 для целей проектирования и строительства;
- исполнительная съемка территории при производстве работ по прокладке инженерных коммуникаций.

Оформление прав на объекты недвижимости:

- анализ и формирование правоустанавливающей части комплекта документов, необходимых и достаточных для оформления и регистрации прав аренды/собственности на объекты недвижимости;
- приватизация земельных участков.

Гарант-Кадастр
ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ
КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ

СПб, ул. Пролетарской Диктатуры, д. 6, лит. В
318-55-06, 318-55-07 • www.garant-kadasr.ru

Свидетельство СРО 01-И-№0816 от 24.12.2009

РЕКЛАМА

Форум подтолкнет переезд верфей

Александр Пирожков / На Петербургском международном экономическом форуме планируется дать старт двум крупным проектам: переезду Адмиралтейских верфей с Ново-Адмиралтейского острова и строительству Дворца искусств на Васильевском острове. ➔



Председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга Алексей Чичканов рассказал журналистам о реализации крупнейших городских проектов

Об этом сообщил в минувшую пятницу на встрече с журналистами председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) Санкт-Петербурга Алексей Чичканов.

Соглашение о графике перебазирования Адмиралтейских верфей с Ново-Адмиралтейского острова будет подписано в июне 2011 года, в рамках Петербургского международного экономическо-

го форума (ПМЭФ). Освобождение территорий острова для строительства Ново-Адмиралтейского моста, согласно графику, начнется уже в сентябре текущего года. «В соглашении будут указаны как сроки и этапы перебазирования в части изымаемой городом территории для строительства моста и дорожной сети – порядка двух гектаров, так и суммы компенсаций из бюджета города за изъятые земли. В проекте изменений бюджета на 2011 год, который должен быть принят Законодательным собранием в начале июня, на эти цели заложено 560 млн рублей», – пояснил чиновник.

Кроме того, на форуме планируется подписать соглашение о государственно-частном партнерстве с победителем конкурса по строительству Дворца искусств на Васи-

льевском острове. Как сообщил Алексей Чичканов, «в настоящее время активно идут переговоры по тексту соглашения». Он предположил, что в 2013 году ПМЭФ пройдет уже не в «Ленэкспо», а в новом Дворце искусств.

Председатель КИСП рассказал также, что группа ВТБ будет финансировать строительство линии аэроэкспресса между аэропортом Пулково и Балтийским вокзалом. Такая договоренность достигнута между ЗАО «ВТБ-Капитал» и ООО «Аэроэкспресс» – одним из инвесторов и будущим оператором проекта. Для этого «Аэроэкспресс» и «ВТБ-Капитал» создадут SPV-компанию (компания, созданная для реализации проекта).

По словам чиновника, «участие ВТБ будет заключаться, в частности, в привлечении проектного финансирования и обеспечении финансовых гарантий соблюдения графика ввода линии в эксплуатацию и достижения минимальных параметров по объему пассажиропотока из аэропорта». Алексей Чичканов также рассказал, что объем пассажиропотока в Пулково уже выше запланированного. Объем пассажиропотока в этом году, судя по итогам I квартала, может вырасти на 20% и достичь 10 млн человек.

Стоимость проекта, включая строительство трассы от Балтийского вокзала до Пулково и виадука через Пулковское шоссе, сообщил Алексей Чичканов, составит 7-8 млрд рублей, еще 1 млрд рублей потребуются на строительство терминалов вблизи аэропорта и вокзала.

Страховщики увеличат «опасные» доходы

Александр Пирожков / В начале следующего года страховые компании смогут увеличить свои доходы от страхования опасных объектов. Однако получить доступ на растущий рынок смогут не все страховщики.

При этом возмещение ущерба пострадавшим от аварий на опасных объектах станет более цивилизованным, но затраты страхователей существенно вырастут.

О проблемах и перспективах страхового рынка, связанных с вступлением в силу нового закона 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта», рассуждали участники круглого стола «Обязательное страхование опасных объектов». Организатор встречи экспертов с журналистами Комитет по взаимодействию с Северо-Западным управлением Ростехнадзора и Северо-Западным региональным центром МЧС России Союза страховщиков Санкт-Петербурга в сотрудничестве с журналом «ТТ Финансы». С 1 января 2012 года для российских коммерческих организаций вступают в силу основные положения 225-ФЗ. Год спустя по этому же закону станут страховать ответственность государственные и муниципальные организации,

а также компании, эксплуатирующие лифты в жилых домах. Новый закон открывает широкие перспективы для страховых компаний, занимающихся страхованием ответственности владельцев опасных объектов перед третьими лицами.



Как отметил в ходе встречи президент Союза страховщиков Санкт-Петербурга Евгений Дубенский, новый закон коснется достаточно большого количества объектов и изменит инфраструктуру этого сегмента страхового рынка. «Мы всегда думаем, что аварии происходят где-то далеко и нас они не коснутся. Но в Северо-Западном федеральном округе достаточно большое количество опасных объектов. Одних бензоколонок в Санкт-Петербурге и Ленобласти более 500. Ряд опасных производств располагаются прямо в центре нашего города, – напомнил Евгений Дубенский. – И по крайней мере раз в квартал падают строительные краны». На сегодняшний день рынок страхования ответственности владельцев опасных объек-

тов регулируется положениями законов 116-ФЗ и 117-ФЗ. Но новый закон, подчеркивает Евгений Дубенский, на два порядка увеличивает лимиты ответственности страховщиков, а значит, и сборы страховых премий. «Сегодня страховые суммы находятся в пределах от 100 тыс. до 7 млн рублей. По новым правилам минимальный и максимальный лимиты вырастут до 10 млн и 6,5 млрд рублей. Пропорционально вырастет и емкость рынка, которую на сегодняшний день эксперты оценивают в 2,5 млрд рублей страховых премий. Возникнет серьезный массовый рынок», – описывает перспективы глава Союза страховщиков. Тарифы на новый вид страхования пока не утверждены, но вряд ли они будут намного ниже, чем при добровольном страховании подобных рисков. Пострадавшие от аварий на опасных объектах после вступления в силу нового закона смогут рассчитывать на возмещение ущерба от страховой компании в сумме до 2 млн рублей. Раньше в случае серьезного ущерба здоровью возмещение им приходилось требовать с виновника аварии, часто дело доходило до суда. Закон 225-ФЗ предусматривает получение страховыми компаниями лицензий Феде-

ральной службы страхового надзора на страхование ответственности владельцев опасных объектов. Пока лицензии не выдаются, и страховщики беспоятся, что им придется получать такие лицензии в авральном порядке в декабре текущего года, прямо накануне вступления закона в силу.

Как ожидает Евгений Дубенский, на первых порах в систему обязательного страхования попадут 20-30 компаний. Но остальные страховщики, те, кто сейчас работает на этом рынке, но по тем или иным причинам не смогут получить лицензию, смогут остаться на рынке в качестве агентов лицензированных компаний.



«Рынок страхования может и должен измениться, – считает Татьяна Елистратова, председатель Комитета по взаимодействию с Северо-Западным управлением Ростехнадзора и Северо-Западным региональным центром МЧС России Союза страховщиков Санкт-Петербурга, советник генерального директора ООО «СО «Помощь». – На нем произойдет чистка.

Сейчас подавляющее большинство договоров страхования ответственности владельцев опасных объектов заключается только в силу того, что этого требует закон и контролирующая организация. Соответственно, суммы минимальные, смехотворные для наших реалий».

Татьяна Елистратова отметила, что новый закон расширяет список опасных объектов. Например, туда теперь включены АЗС. Но тем не менее он требует доработки.



Другие эксперты также указывают на то, что новый закон для нормальной его работы нуждается в существенных дополнениях. Так, по мнению Олега Бардышева, генерального директора ЗАО «Санкт-Петербургская техническая экспертная компания», целесообразно передать контроль за продлением сроков эксплуатации опасной техники страховым компаниям, которые отвечают за возможные аварии деньгами. Эксперт привел также в пример опыт Германии, где страховые компании проводят обязательную

ежегодную проверку состояния систем безопасности страхуемых предприятий. В России подобные проверки проводятся Ростехнадзором раз в три года, тогда как страховать ответственность владельцы опасных производств должны каждый год.



Валерий Карпенков, главный специалист-эксперт Северо-Западного управления Ростехнадзора, отметил, что у страховых компаний в связи со вступлением в силу нового закона добавится не только возможностей, но и обязанностей. Например, они должны будут в пятидневный срок сообщать в Ростехнадзор о заключенных, продленных либо недействительных договорах страхования ответственности владельцев опасных объектов. «Раньше такого требования нигде прописано не было и мы не имели доступа к этой информации», – подчеркнул эксперт. В ответ на эту реплику Татьяна Елистратова возразила, что подобные сведения страховщики и сейчас отсылают в Ростехнадзор каждый месяц.

Инновационный метод укрепления шпунтовых и подпорных стен, поверхностей котлованов и траншей, конструкций и коммуникаций с использованием анкерных тяг и анкеров представил господин Jos Karsten, президент компании JLD International, Нидерланды. Не секрет, что географическое расположение Нидерландов вынуждает строителей разрабатывать надежные, технически совершенные устройства и сооружения для укрепления в почве. Одна из самых передовых технологий – анкерная система Manta Ray, создающая прочную опору без громоздких конструкций. Обладая рядом преимуществ, таких как отсутствие разрушения действующих построек и грунтов в месте укрепления, быстрота установки без дополнительных затрат времени на бурение, цементацию, сооружение фундаментов – анкер удерживает грунт, а также возможность немедленной проверки несущей способности, система имеет низкую стоимость по сравнению с традиционными видами анкеров и анкерных тяг. Простота монтажа и низкая материалоемкость делают анкерную систему более выгодной.

Анкеры (грунтовые якоря) производятся лицензированным производителем. Модель анкера, размер стержня, глубина погружения и требования пробного закрепления могут изменяться в соответствии с требованиями чертежей проекта. Анкеры подбираются с учетом требований к нагрузкам (в пределах от 1 тн (10 кН) до 50 тн (445 кН) в зависимости от типоразмера). Несущая способность конструкции повышается с увеличением количества установленных анкеров.

Рабочая часть анкера – «грунтовый якорь» – представляет собой опрокидывающуюся в грунте пластину, изготовленную из горячеоцинкованной стали, которая несет растягивающую нагрузку. Анкерный стержень – оцинкованная стальная, с резьбой для соединения головок анкеров с закрепляемыми конструкциями. Обычно стержень имеет нарезку по всей длине, а по прочности сравним с прочностью головок анкеров. Этим достигается общий адекватный коэффициент запаса при пробном закреплении, опрокидывании или работе под нагрузкой.

Установка анкера происходит с помощью вибропогружателя, виброплиты или гидромолота. Выбор способа погружения остается за строителем.

Широкий спектр грунтов – еще один плюс анкерной системы Manta Ray. Грунтовые якоря должны быть погружены на такую глубину, чтобы при пробных нагрузках и возможной подвижке в сторону поверхности окончательное положение

Грунт под контролем

Концепции систем грунтовых анкеров Manta Ray и синтетических шпунтов привлекли пристальное внимание большого количества слушателей семинара, проведенного компанией ООО «ТПК» совместно с JLD International, Everlast Synthetic Products и Spectrum Construct SRL в инфотеке ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» 21 апреля.



Jos Karsten, президент компании JLD International, и Daniel Soiman, генеральный директор компании Spectrum Construct SRL



Выступление Сергея Лапенкова, генерального директора ООО «ТПК»

удовлетворяло требованиям минимально допустимой глубины для данного грунта. Закрепление анкерной тяги к удерживаемой конструкции производится с использованием опорных пластин и гаек.

Об опыте применения анкеров Manta Ray в России на семинаре рассказали Леонид Шурухин, руководитель отдела гидротехнических сооружений ЗАО «Акватик», Москва, и Сергей Лапенков, генеральный директор, ООО «ТПК», Санкт-Петербург. Компания «ТПК» уже успешно выполнила укрепление анкерами Manta Ray шпунтового ограждения действующей дорожной развязки в Ярославле.

Зачастую анкеры используются и для установки телевизионных мачт, сотовой связи и радиомачт. А также для крепления оттяжек различных высотных конструкций (трубы, вышки, столбы). Особенно актуальна анкерная система Manta Ray в проектах берегоукрепления набережных с участием не только традиционных материалов, но и с использованием шпунта ПВХ.

Среди множества методов укрепления и защиты берегов от вымывания наиболее высокотехнологичным можно назвать основную защитно-удерживающий барьер из пластиковой особо прочной шпунтовой сваи ПВХ (пластиковый шпунт) с комплектами обвязок, растяжек и анкеров. Об изобретении, его основных характеристиках и преимуществах на семинаре сделал доклад господин Daniel Soiman, генеральный директор компании Spectrum Construct SRL, Румыния.

Исключительная долговечность (более 50 лет), очень высокие механические характеристики и прочность, а также эстетичный вид шпунтовой стенки сделал ее популярной во многих странах, расположенных вблизи водных пространств. Быстрота и простота установки шпунта, например, в США в штате Флорида позволила не только красиво укрепить береговую линию, но и в считанные дни предотвратить нежелательные последствия прогнозируемого цунами, которое прежде постоянно разбивало набережную.

Экологическая безопасность, диэлектрические свойства и легкость позволяют использовать синтетические шпунты в особенно агрессивных условиях окружающей среды, а также снизить в 2 раза затраты на комплекс работ по сравнению с изделиями из стали, и в 3 раза – по сравнению с бетоном. Материал шпунта не поддается коррозии и обладает эффективными экономическими показателями.

Синтетический шпунт может применяться для укрепления стен котлованов, построения террас при формировании ландшафта; укрепления фундаментных траншей; сооружения ограждений, предотвращающих поступление грунтовых вод при строении дорог; крепления берегов резервуаров; строительства придорожных каналов, скатов насыпных конусов у предместных укреплений. В инженерном и подземном строительстве шпунт используется при сооружении подземных гаражей, строительстве жилых зданий.

Анкерные системы Manta Ray и синтетические шпунты – сегодня наиболее рациональные новейшие технологии, глобально расширяющие спектр технических и экономических показателей. Компания «ТПК», официальный представитель производителей анкеров Manta Ray в Северо-Западном регионе РФ, постоянно совершенствует свою работу – ищет инновационные технологии и материалы, с помощью которых можно не только минимизировать затраты, но и добиться высокого качества работ.



Применение шпунта ПВХ, США, штат Флорида



Применение анкеров Manta Ray в г. Ярославле. Укрепление шпунтового ограждения действующей дорожной развязки



Санкт-Петербург,
Богатырский пр., 18, корп. 2, оф. 205
Тел.: (812) 329-88-67, 324-97-55
www.tpk-stroy.ru

Владимир Джикович: «Банки переоценили риски»

Александр Пирожков / Ассоциация банков Северо-Запада создала механизмы преодоления кризиса, которые востребованы и сейчас. Об этом и об участии банков в финансировании строительства «Строительному Еженедельнику» рассказал президент ассоциации Владимир Джикович. ➔

– Как развивается сотрудничество банков со строительными компаниями?

– Во время кризиса банки рассматривали строительный сектор как наиболее рискованный, поскольку было не совсем понятно, как будет дальше развиваться кризис, будет ли спрос и какими будут цены на жилую и коммерческую недвижимость. Даже Центральный банк указывал, что строительный сектор несет повышенный риск, и, следовательно, нужно создавать повышенные резервы на потери по ссудам при кредитовании этого сектора. Сегодня же рынок стабилизировался, банки переоценили риски и предоставляют кредиты строительным компаниям, которые прозрачны и имеют хорошую кредитную историю.

– Сохранится ли в ближайшие годы стремительный рост рынка ипотечного кредитования?

– Когда наступил кризис, ипотечные кредиты выдавали два-три банка с госучастием. Остальные хоть и не говорили, что прекратили выдавать ипотеку, но ставили такие условия, что фактически заемщики не могли получить кредиты. Сегодня же эти банки сделали требования к заемщикам нормальными и наращивают объемы ипотечного кредитования. В кризис все недооценивали риски, но риски оказались неожиданно высокими. Банки столкнулись с ситуациями, когда заемщики прекращали погашать кредиты, а стоимость

заложенной недвижимости падала ниже задолженности по кредиту. В таких случаях банки вынуждены были идти на реструктуризацию кредитов. Большинство крупных банков на это пошло. В некоторых случаях, когда заемщик не соглашался на реструктуризацию долга, банки реализовывали недвижимость. В том числе используя сайт, который мы создали. Помощь банкам в избавлении от непрофильных активов стала одним из направлений деятельности ассоциации в кризис. Российский портал залогового имущества «Залог24» стал информационным ресурсом, на наш взгляд, удобным и понятным для всех его участников, который позволяет банкам находить покупателей на непрофильные активы и расчищать таким образом свои балансы. По сути, это доска объявлений, на которой банки размещают свои предложения о продаже имущества. Причем они не платят комиссионных никаким посредникам, а лишь вносят абонентскую плату на содержание сайта. Это фиксированная сумма, не зависящая от количества выставленных лотов и их стоимости.

– Раз ассоциация до сих пор поддерживает работу портала «Залог24», видимо, вы не исключаете повторения кризиса в ближайшем будущем? Возможно ли, что банки, благодаря государственной поддержке отделившиеся легким испугом

в 2008 и 2009 годах, снова начнут «надувать пузыри» на рынке ипотечного кредитования?

– Легким испугом отделались не все. Государство подставило плечо, взяло долги проблемных банков на себя, но их собственники потеряли бизнес, а некоторые даже осуждены. Слава богу, что был принят закон, давший Агентству по страхованию вкладов возможность стать санатором проблемных банков. В результате тысячи предпринимателей, которые обслуживались в таких банках, как ВЕФК, не потеряли свои деньги. Если бы государство не выделило на санацию банка ВЕФК 40 млрд рублей, эти деньги были бы потеряны клиентами. Те два с лишним триллиона рублей, которые банки получили от Центробанка в виде беззалоговых кредитов, уже почти полностью возвращены. Центробанки во всем мире служат для банков кредиторами последней инстанции. Ставкой рефинансирования они регулируют активность частных банков. Постепенно и мы в России к этому приходим.

– И все-таки научились ли, на Ваш взгляд, банкиры контролировать риски в результате кризиса?

– Поскольку большинство из них не разорились, значит, научились. Но это не значит, что все, кто пережил кризис, будут существовать вечно. Такого не может быть, потому что в рыночных условиях банкротство отдельных компаний неизбежно. Только за счет конкуренции мы можем получить разные сочетания цены и качества, которые находят своего потребителя. Те, кто отстают, рано или поздно проигрывают. С другой стороны, некоторые банки погорели на том, что перед кризисом развивались слишком агрессивно. Например, строили широкую сеть офисов на заемные средства. Возврат таких вложений происходит через несколько лет стабильной работы. Но рынок так изменился, что кредиты, использованные на расширение сети, было невозможно пролонгировать. В связи с этим банки оказались банкротами. Банки, в отличие от любых других предприятий, умирают очень быстро. Если предпри-



Фото: Владимир Тилес

ятие может банкротиться годами, то банк становится неплатежеспособным в течение нескольких дней, потому что вкладчики и клиенты сразу же изымают свои средства, как только появляется негативная информация. Еще одна мера, которую ассоциация предприняла во время кризиса и которая действует до сих пор, – это организация рынка межбанковских кредитов на Санкт-Петербургской валютной бирже. Дело в том, что далеко не все банки могли получить беззалоговые кредиты у Банка России. В Санкт-Петербурге таких было семь или восемь. Потому что были определенные требования к собственному капиталу, до которых небольшие региональные банки не дотягивали. Секция межбанковского кредитования на валютной бирже стала той площадкой, где банки могли обмениваться ли-

квидностью. Потеря ликвидности в начале кризиса была вызвана не тем, что в банковской системе не хватало средств, а тем, что пропало доверие. Банки просто боялись кредитовать друг друга, а без межбанка вообще невозможно существование банковской системы сегодня. Создав на бирже секцию межбанковского кредитования, мы думали, что это необходимо для преодоления кризисных явлений. Однако кризис уже закончился, а на этой площадке по-прежнему работает 21 банк. Она дополняет существующую систему межбанковского кредитования, когда банки кредитуют друг друга в рамках установленных собственными риск-менеджерами лимитов. Когда начался кризис, почти все эти лимиты были закрыты. В секции, которую мы создали на бирже, порядок торгов кон-

тролируется комитетом, в который входят начальник Главного управления Центробанка по Санкт-Петербургу, председатель Комитета финансов, я и управляющий биржей. Мы устанавливаем такие лимиты на кредитование между банками, которые практически исключают возможность дефолта. А в случае дефолта существует механизм быстрого возврата средств. Зная потоки средств в банках, мы гарантируем рынку проведение сделок, а в случае каких-то проблем у заемщика – безакцептное списание средств с его корреспондентского счета в пользу кредитора. Исходя из объема средств на этом счету мы и устанавливаем лимиты. Кредиты на нашей биржевой площадке можно получить только короткие, на один или два дня, но банкам для поддержания ликвидности этого достаточно.

справка

➔ Российский портал «Залог24» – специализированная площадка для продажи залогового имущества банков. В настоящее время с порталом работают девять банков и одна лизинговая компания. Еще несколько банков пользуются порталом в тестовом режиме. За время работы портала банки разместили на нем объявления о продаже: 1452 автомобилей на сумму 735 млн рублей, из них продано 1123 на сумму 460,4 млн рублей; 152 объектов недвижимости на сумму 2,356 млрд рублей, из них продано 63 на сумму 1,212 млрд рублей; 204 единиц оборудования на сумму 597,7 млн рублей, из них продано 110 на сумму 260,2 млн рублей.

Источник: АБСЗ

Композиты – альтернатива металлу

Внедрение новых технологий и освоение альтернативных композиционных материалов постепенно завоевывает внимание рынка продукции строительного назначения. Инновации в горной и строительной индустрии, а также композиционные материалы швейцарской фирмы FiReP представили компании ООО «ГЕОИЗОЛ» и ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» на семинаре 19 апреля. В мероприятии приняли участие представители фирмы FiReP Marc Robert Schurch и Hans Helbling и Heinrich Arnold, главный технолог группы компаний Minova, а также генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» Николай Воробьев. ➔

Холдинг FiReP разрабатывает и производит грунтовые анкеры из композиционных материалов с 1985 года. FiReP стало торговым наименованием продукции из усиленного стекловолокном полимера (стеклопластика). «Профили FiReP производятся с применением процесса пултрузии. Высококачественные стержни с большим содержанием стекловолокон – около 80% – размещаются в матрице из полиэфирной, винилэфирной или эпоксидной смолы. Таким образом, стержни получают высокую прочность на растяжение в продольном направлении, а полимерная матрица фиксирует и обеспечивает защиту волокон. Поверхность анкера FiReP или трубы производится в ходе основного процесса с резьбовым профилем волновой формы, а дополнительное покрытие защищает от механических и химических повреждений», – пояснил Николай Воробьев, генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд».

По мнению производителей, композиты могут успешно конкурировать с традиционными материалами, так как обладают рядом преимуществ: они в два раза превышают прочность обычной стали, но при этом в четыре раза легче ее, долговечны, устойчивы к коррозии, достаточно пластичны и могут быть использованы для создания различных форм. Кроме того, свойства различных видов композиционных материалов могут программироваться под задачи каждого строительного объекта.



	Единица измерения	FiReP	Сталь	Алюминий
Удельная масса	кг/куб. дм	2,2	7,8	2,7
Прочность на растяжение	Н/кв. мм	800-1,000	550-800	350
Модуль упругости на растяжение	Н/кв. мм	40,000-60,000	207,000	69,000
Предельная деформация (перед разрушением)	%	2,5-3,5	>15	>10

Впервые грунтовые анкеры FiReP были использованы в нескольких проектах туннелей в Швейцарии. Сегодня арматура и грунтовые анкеры из стеклопластика FiReP применяются не только при подземном строительстве туннелей, но и в горнодобывающей промышленности, при сооружении метро, заглубленных паркингов и во временных конструкциях.

«Технологии с использованием стеклопластиковых анкеров сейчас особенно актуальны для городского строительства. Например, для закрепления шпунта в котловане под постройку нового здания или



сооружения подземного паркинга. По нормативам металлические анкеры должны быть извлечены после завершения работ, так как уходя на 20-30 м за территорию котлована, они могут помешать проведению рядом других подземных работ. Анкеры из композиционных материалов удалять не нужно, поскольку они легко режутся и не образуют препятствий для соседнего строительства», – прокомментировал Николай Воробьев, генеральный директор «ГЕОИЗОЛ Трейд». Также стержни из композитных материалов могут послужить заменой металлической ар-

матуры в бетонных конструкциях и как гибкие связи в утепленных стеновых конструкциях.

Стоимость изделий из композиционных материалов близка к цене металлических аналогов, но благодаря долговечности (гарантия – до 100 лет) и ремонтпригодности со временем они окупают затраты.

Композитная арматура – новый для России и пока еще не имеющий строительных нормативов материал, хотя в Европе уже есть примеры использования этого материала при постройке объектов различного назначения – от метро и подземных туннелей до строительства аэропортов. В данный момент ряд российских производственных компаний в сотрудничестве с исследовательскими институтами проводят необходимые испытания с целью создания нормативной базы, основываясь на опыте европейских соседей и требованиях, предъявляемых к традиционной арматуре. Облегчение конструкции за счет внедрения композитных материалов, а также их выгодная экономическая составляющая в перспективе обуславливают их широкое применение на российском рынке и большой потенциал развития этого направления в различных сферах строительства.



ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд»
Санкт-Петербург,
Большой пр. П.С., 18, 2-й этаж
Тел. 600-22-40
www.geozoltrade.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

УПТК: оптимальные цены без потери качества, логистика, аутсорсинг

УПТК филиал ОАО «Метрострой» уже более 70 лет занимается комплексными поставками материалов и оборудования для строительных нужд.

За годы успешной деятельности предприятие не только стало узнаваемым и передовым брендом, специализирующимся на выполнении заказов для ГУП «Метрополитен» и «Метростроя», но и наладило контакты с рядом важнейших стратегических партнеров, которые на многие годы вперед обеспечили УПТК планомерное развитие. «В современных условиях поставщик должен уметь обеспечить конкурентную стоимость услуги, тем более если речь идет

о тендерах на получение государственных заказов, в которых УПТК принимает активное участие. Как надежный оптовый потребитель, работающий только с большими объемами поставок, мы имеем у производителей определенные предпочтения, которые и позволяют нам, в свою очередь, предлагать заказчикам оптимальные цены без потери качества», – рассказывает Мирослав Августинович. Сегодня УПТК ОАО «Метрострой» благодаря налаженным партнерским отношениям и продуманной финансовой политике является крупнейшим игроком на строительном рынке России и стран постсоветского пространства и осуществляет поставки материа-

лов и оборудования в Екатеринбург, Харьков, Минск, Ташкент и др. Не без участия УПТК построены такие знаковые объекты, как Богучанская ГЭС, железнодорожный вокзал в Минске и многие другие. Компания успешно выполняет как государственные, так и коммерческие заказы. В настоящее время предприятие активно поставляет материалы для строительства жилья в Санкт-Петербурге, выполняет большие объемы поставок для строительства Западного скоростного диаметра, КЭС и ЛАЭС-2.

Спектр услуг УПТК достаточно широк, управление ведет активную политику в работе со многими крупными строительными организациями и производственными объединениями в области обеспечения продукцией широкой номенклатуры: металлопрокат, строительные материалы, кабельно-проводниковая продукция, электрооборудование, также оказывает услуги по приемке, переработке и хранению продукции производственно-технического назначения. Одним из важных направлений, развиваемых на предприятии, является логистика. Хорошо отработанные логистические схемы,



Директор УПТК филиала ОАО «Метрострой» М.С. Августинович

большие складские площади в центре города с удобными железнодорожными и автомобильными подъездными дорогами позволяют доставлять грузы в любые районы города в кратчайшие сроки. Значительное количество товара отправляется транзитом непосредственно с заводов-изготовителей на производственные площадки потребителей, что является показателем грамотного подхода специалистов компании в обеспечении поставок. УПТК оптимизирует как временные, так и материальные затраты своих клиентов, работая по принципу «одного

окна» и предоставляя весь комплекс услуг своим заказчикам. Отличные знания отраслевых рынков, ведение постоянного мониторинга цен и сотрудничество с крупнейшими производителями материалов и оборудования для строительства позволяют предприятию обеспечивать необходимые заказчику качество материалов и сроки выполнения поставок. Деятельность УПТК ОАО «Метрострой» была неоднократно по достоинству оценена, о чем свидетельствуют почетные дипломы и медали ежегодного конкурса по качеству в Петербурге.

На предприятии внедрена система менеджмента качества СТП 1805000-09-2005 «Комплексное управление качеством строительного-монтажных работ. Входной контроль документации, изделий и материалов» на основе международного стандарта ISO 9001:2000. Этот документ определяет регламент работы всех сотрудников, начиная с секретаря и заканчивая директором. Сегодня без SMK нельзя: качество выполняемых работ должно быть безупречным. Без такого сертификата компания не имеет права работать с крупными заказчиками. Поэтому поступающие от заводов-производителей материалы обязательно проходят лабораторные исследования на соответствие требованиям стандартов в независимых лабораториях и только

после тщательного входного контроля поставляются на объекты. «УПТК активно сотрудничает именно с отечественными производителями, поскольку качество поставляемых ими материалов заслуживает высокой оценки: большинство из них имеет не только российское, но и международное признание, что подтверждено сертификатами ISO 9001. Партнеры, с которыми УПТК поддерживает налаженные связи, – это ведущие предприятия страны, занимающие значительную долю рынка в своем сегменте деятельности», – объясняет Мирослав Августинович.



УПТК филиал
ОАО «Метрострой»
192007, Санкт-Петербург,
Расстанная ул., д. 17
Тел. (812) 766-22-62
Факс (812) 766-62-86
E-mail: info@uptkstr.spb.ru
www.uptkmetrostroy.spb.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



НОВОСТИ

➔ КГИОП пришел к выводу о необходимости проведения инвентаризации деревянных зданий, включенных в реестр объектов культурного наследия, сообщает «АСН-инфо».

После этого должна быть разработана программа их сохранения, финансирование которой будет осуществляться как за счет средств бюджета города, так и за счет средств пользователей.

В апреле 2011 года КГИОП произвел осмотр 47 деревянных зданий, расположенных в Петродворцовом районе Петербурга. Из осмотренных объектов

два утрачены (Городская начальная школа в Ломоносове, Иликовский пр., 2, и Барак для заразных больных в Ломоносове, Рубакина ул., 19); 15 находятся в руинированном или аварийном состоянии; в отношении 10 требуется уточнить предметы охраны, то есть особенности, послужившие основаниями для включения их в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и подлежащие обязательному сохранению. В отношении этих 27 объектов необходимо провести историко-культурные экспертизы с целью обоснования включения в реестр и определения методов их дальнейшего сохранения. Государственная историко-культурная экспертиза в отношении объектов, не имеющих пользователей, будет организована КГИОП.

В других пригородах и в самом историческом центре Петербурга ситуация с памятниками деревянного зодчества аналогична, отметили в ведомстве. Ряд объектов находится в частной собственности, многие являются многоквартирными жилыми домами, пользователи некоторых объектов не определены, часть выставлена на торги Фондом имущества.

В ходе обсуждения члены Совета по сохранению культурного наследия Петербурга отметили, что в процессе инвентаризации должны быть уточнены атрибуция и художественная ценность памятников деревянного зодчества. Необходимо проведение обмеров и фотофиксации аварийных зданий, первоочередных противоаварийных работ, сохранение элементов декора. Не исключено принудительное изъятие у пользователей плохо содержащихся объектов.

➔ ЗАО «Строительная компания «Темп» предлагает покупателям квартир в одноподъездных домах жилого комплекса ЗАО «СК «Темп» по адресу: ул. Бадаева, д. 14/2; ул. Бадаева, д. 14/4, бесплатно протестировать локальную сеть партнера компании в течение 7 дней.

По заявлению компании, после заключения договора купли-продажи и получения ключей от новой квартиры покупатель сразу сможет начать работу в Интернете, скорость которого составит 20 Мб/с. Это позволит оценить и качество локальной сети и, соответственно, работу самой компании-провайдера. Учитывая тот факт, что при определенных обстоятельствах автоматическая настройка компьютера невозможна, для покупателя квартиры будет работать круглосуточная служба поддержки клиентов.

Финская компания «Лемминкяйнен Рус» идет на очередной скандал

Руководство ЗАО «Лемминкяйнен Рус» вовлекло дочернюю компанию крупного финского концерна в арбитражный спор вокруг строительства дома по адресу: Ново-Александровская ул., 10. ➔

В «Деловом Петербурге» за 12.04.2011 в статье под заголовком «Финны не оправдали ожидания дольщиков» шла речь о скандальной ситуации по объекту строительства на Ярославском пр., 78. 19.04.2011 «Фонтанка.Ру» продолжила эту тему статьей «Долевое строительство с нефинским лицом» и 12.05.2011 статьей «Сделку по участку на Ярославском, проведенную Lemminkainen, проверят на мошенничество».

Теперь еще и на другом объекте по адресу: Ново-Александровская ул., 10-22, возникает очередной скандал с участием ЗАО «Лемминкяйнен Рус».

ООО «Балтийская промышленно-строительная компания» (БПСК) получило два постановления правительства Петербурга о проведении изыскательских работ и права краткосрочной аренды на два соседних участка в Невском районе по адресам: Ново-Александровская ул., 10, и Ново-Александровская ул., 22. Расположенные на них старые дома разрешалось реконструировать или снести, предварительно расселив граждан. В 2005 году было получено разрешение на строительство жилья на выделенных пятнах.

ООО «БПСК» в 2006 году привлекло стороннего инвестора – ЗАО «Корпорация «Росстрой». Через год между застройщиком и инвестором возник конфликт. ООО «БПСК» в одностороннем порядке попыталось расторгнуть договор инвестирования с ЗАО «Корпорация «Росстрой», начался судебный спор. При нерасторгнутом договоре с «Росстроем» гендиректор ООО «БПСК» Е.В. Щипцов 25.06.2007 заключил с новым инвестором – ООО «Стоун» – договор инвестирования по строительству жилого комплекса на одном из участков площадью 5177 кв. м по Ново-Александровской ул., 10, лит. А.

В 2007 году ООО «БПСК» также привлекло еще одного нового инвестора – ЗАО «Лемминкяйнен Рус» – для финансирования и строительства жилого дома на втором, соседнем участке площадью 14 114 кв. м по адресу: Ново-Александровская ул., 22а, лит. А. Кроме договора инвестирования, в 2008 году БПСК заключила с ООО «Стоун» договор генподряда об инвестировании. «Стоун» на тот момент уже инвестировал более 100 млн рублей, оплатив инфраструктуру в бюджет Петербурга и построил фундамент дома. Предполагаемая стоимость проекта была 828 млн рублей. Предполагаемая площадь дома – 23 500 кв. м. Порядка 90% площадей причиталось инвестору – ООО «Стоун» – 10% – застройщику – ООО «БПСК». Таким образом, «Стоун» перечислил более 150 млн рублей по обязательствам застройщика – ООО «БПСК» – перед бюджетом, 75 млн рублей – перед компанией «Росстрой»,

решил вопрос с расселенцами старого дома, передав им квартир на сумму более 20 млн рублей. За последующий год «Стоун» возвел фундамент и полтора этажа ЖК, выполнив генподрядных работ на сумму 69 млн рублей, которые были документально подтверждены и приняты застройщиком. Однако в августе 2009 года ООО «БПСК» в очередной раз (как и в ситуации с «Росстроем») попыталось расторгнуть договор инвестирования с ООО «Стоун». Поэтому ООО «Стоун» было вынуждено приостановить инвестирование и подрядные работы. Между инвестором и застройщиком возник конфликт. БПСК не хотела рассматривать какие-либо предложения от «Стоун» по урегулированию конфликта, зато стала договариваться с компанией «Лемминкяйнен Рус», строившей дом на соседнем участке (по Ново-Александровской ул., 22), о том, чтобы передать финнам права на достройку дома после «Стоуна», а оба участка объединить и оба дома сделать единым жилым комплексом. Финны обратились к руководству компании «Стоун» с предложениями выйти из проекта с компенсацией «Стоуну» затрат и вложенных в строительство средств в виде оплаты 50% затрат денежными средствами и 50% площадями в финском доме на втором участке (дом № 22). ООО «Стоун» имеет 2 коммерческих предложения, подписанных в конце 2009 года руководством «Лемминкяйнен» и гарантийное обязательство. Также финны предлагали оплатить долю БПСК деньгами и взять на себя функции застройщика. «Стоун» был согласен на эти предложения, даже при том что финны оценили вложения около 255 млн рублей, то есть ниже фактических затрат (включая отчисления городу, выполненные работы по договору генподряда и средства, затраченные на расселение граждан). В феврале 2010 года в компании «Лемминкяйнен» сменился гендиректор. Новый директор, господин Юха Вятте, также в течение всего 2010 года гарантировал «Стоуну» решить вопрос мирно и компенсировать затраты. «Стоун» предоставил и согласовал с финнами цену уступки прав и все пакеты документов. Однако в это время ООО «БПСК» проводило работы по объединению двух участков с целью дальнейшей передачи всех прав финнам. В сентябре 2010 года, когда эти мероприятия были близки к завершению, Юха Вятте уклонился от подписания итоговых документов со «Стоуном», а затем дал понять, что передумал компенсировать затраты, предложив «Стоуну» решать все вопросы с ООО «БПСК». ООО «Стоун», защищая свои права и инвестици, было вынуждено обратиться в арбитражный суд с иском о признании прав в объекте незавершенного строительства,

эквивалентного вложенным средствам. Истец оценивает эти вложения около 300 млн. рублей.

Помимо данного иска компания «Стоун» также предъявила к ООО «БПСК» требования о взыскании компенсации за выполненные работы в рамках другого судебного дела. Аналогичные требования были предъявлены и другими подрядчиками. Так, ООО «МНР», которое прокладывало тепловые сети на объекте финнов по Ново-Александровской ул., 22, предъявило иск к БПСК о невыполнении обязательств по договорам подряда и взыскании денежных средств на сумму около 18 млн рублей. ООО «МНР» выиграло дело в арбитраже («Стоун» и «Лемминкяйнен» выступали в деле в качестве третьих лиц) и обратилось к судебным приставам. В марте 2011 года в рамках исполнительного производства приставы наложили арест на имущество БПСК, в том числе на право аренды обоих участков на Ново-Александровской ул. Управлению Росреестра запрещено регистрировать какие-либо сделки в отношении этой недвижимости. Однако ни ООО «БПСК», ни ЗАО «Лемминкяйнен Рус» не спешили исполнить решение суда. Только предупреждение застройщику и инвестору от подрядчика об остановке подачи тепла и различные аресты, наложенные судебными приставами – исполнителями на права аренды земельных участков по адресу объекта строительства: Ново-Александровская ул., 10-22, вынудили ООО «БПСК» и ЗАО «Лемминкяйнен Рус» произвести полный расчет с ООО «МНР».

Конфликт уже обернулся проблемами для дольщиков, купивших квартиры у фирмы «Лемминкяйнен» в первой очереди жилого комплекса «Александрия» (на втором участке, по Ново-Александровской ул., 22). Дом на 527 квартир финнами построен, но не введен в эксплуатацию. Несмотря на это «Лемминкяйнен» продает вместе с БПСК квартиры и выдают покупателям ключи.

ООО «Стоун» также обратилось в правоохранительные органы с заявлением. 32 отдел ОРЧ № 8 ГУВД начал проверку деятельности руководства БПСК.

ООО «БПСК» и ЗАО «Лемминкяйнен Рус» по-прежнему пытаются уклоняться от исполнения обязательств перед ООО «Стоун», сознательно идут на конфликты и судебные споры, в надежде на то что получится обогатиться за счет инвестиций «Стоун». При этом страдает репутация компаний, а также интересы дольщиков, которые из-за их сомнительных комбинаций по передаче прав финнам без учета интересов «Стоуна» и споров не могут зарегистрировать права собственности на приобретенные квартиры.

Пострадавшие дольщики могут обратиться по телефону: 8-964-391-36-64.

Петербург ждет Большой салон недвижимости

В Петербурге 20-22 мая состоится Большой салон недвижимости. Салон соберет на одной площадке более 120 компаний-экспонентов. О программе новой выставки в интервью рассказал Александр Погодин, заместитель генерального директора петербургского подразделения ГК «Пионер», выступающей одним из партнеров Большого салона недвижимости. ➔

– В городе проводится несколько крупных выставок недвижимости. В чем отличие БСН?

– Большой салон недвижимости предлагает комплексное сопровождение при выборе недвижимости. Речь идет не просто о продаже объектов. Так, наряду с презентацией проектов предполагается проведение ряда семинаров для потребителей, организованных профильными комитетами Правительства Санкт-Петербурга, конкурса «Доверие потребителей», ознакомительные туры по объектам недвижимости, Дисконт-центр, объединяющий наиболее выгодные предложения петербургских застройщиков.

Впервые подобная выставка будет проводиться в крупном торгово-развлекательном комплексе. На три дня ТРК «Атлантик Сити» станет основной площадкой города, где будут продаваться объекты жилой и коммерческой недвижимости. Проведение подобных мероприятий в торгово-развлекательных комплексах – новый для России формат, который может стать весьма успешным. ТРК обладает всеми необходимыми характеристиками: хорошая транспортная доступность, наличие вместительного паркинга, кинотеатра, детского развлекательного комплекса, спортивного клуба, фуд-корта. Все это позволяет обеспечить максимальный комфорт и удобство для посетителей на всех этапах выбора и приобретения недвижимости. Петербуржцы, пришедшие на БСН, смогут вос-

пользоваться всеми сервисными услугами торгового комплекса.

По данным аналитиков, в настоящее время большая доля сделок с недвижимостью приходится на покупку семейной недвижимости, а не на инвестиционные сделки. Поэтому выставка ориентирована в большей степени на целевую группу семейных посетителей. Проведение выставки в ТРК, имеющей концепцию семейного посещения, позволяет сформировать синергичный поток.

– Расскажите о деловой программе Большого салона недвижимости.

– Деловая программа БСН весьма обширна. Одними из ключевых событий станут бесплатные семинары, которые проведут Комитет по строительству и Жилищный комитет Петербурга, Комиссия по работе с потребителями рынка недвижимости, International Property Association, Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга, специализированные журналы. Эксперты расскажут о том, какие существуют нюансы при регистрации сделок с недвижимостью, как не стать обманутым дольщиком и избежать мошенничества на вторичном рынке, на что необходимо обращать внимание при выборе проекта и застройщика. Помимо семинаров в рамках БСН состоится форум «Частные инвестиции в недвижимость», в ходе которого аналитики дадут свои оценки привлекательности объектов недвижимости для частных инвесторов, расскажут о принципах отбора объектов для

вложений. Также на БСН будет дан старт IV общественному конкурсу рынка недвижимости «Доверие потребителей» и пройдут ознакомительные туры на объекты.

– Какие проекты на выставке представит ГК «Пионер»?

– Наша компания представит на Большом салоне недвижимости комплекс Yellow Submarine (YeS), который возводится у станции метро «Проспект Просвещения». Ввод объекта намечен на 2013 год. Комплекс состоит из трех основных зон: многофункционального комплекса с апарт-отелем и оздоровительным центром с бассейном, жилого комплекса, торговых площадей и паркинга.

Мы будем предлагать покупателям квартиры с полной отделкой и хотим показать, что это удобно и выгодно. Еще в недавнем прошлом отделка квартир не соответствовала запросам и ожиданиям покупателей. Но в последние годы ситуация изменилась в лучшую сторону, и теперь отделка от застройщика может быть не только качественной, но и выгодной. Сегодня ценность приобретения квартиры с отделкой хорошо понимают люди, единожды прошедшие путь от бетонных стен до переезда в готовую квартиру. По статистике, 80% покупателей второй новостройки предпочитают приобретать квартиры с полной отделкой. Постепенно петербуржцы будут привыкать к тому, что можно купить квартиру по приемлемой цене с качественной отделкой, которую не придется переделывать.



справка

➔ Большой салон недвижимости соберет на одной площадке более 120 компаний-экспонентов. Салон объединит лучшие предложения по продаже и аренде квартир в строящихся и уже построенных домах, загородных коттеджей, земельных участков, недвижимости для бизнеса. Ведущие строительные компании предложат максимальные скидки и специальные условия.



БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

20-22 мая
Санкт-Петербург

ВЫСТАВКА ГОРОДСКОЙ, ЗАГОРОДНОЙ
И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТРК Атлантик Сити
ул. Савушкина, 126а

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

20 мая

- 13:00 Семинар «Нюансы регистрации сделок с недвижимостью»
- 14:00 Семинар «Критерии выбора ипотечных программ»
- 15:00 Семинар «Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком: схемы, судебная перспектива»
- 16:00 Семинар по загородной недвижимости «Покупатель и застройщик: принуждения к диалогу»
- 17:00 Семинар «2011 год: тенденции рынков зарубежной недвижимости»
- 18:00 Семинар «Ипотечное кредитование (банки, потребительские кооперативы)»
- 19:00 Семинар «Как избежать мошенничества на вторичном рынке недвижимости»

21 мая

- 12:00 Семинар «Сюрпризы географии: новые проекты коттеджных поселков»
- 13:00 Семинар жилищного комитета
- 14:00 Семинар для потенциальных покупателей недвижимости «Как не стать обманутым дольщиком»
- 15:00 Семинар «Мануал для новоселов. На что необходимо обращать внимание при выборе проекта и застройщика»
- 16:00 Семинар «Какие кредитные программы действительно работают сегодня»
- 17:00 Семинар «Лето-2011. Свежие тренды на рынках недвижимости курортных стран»
- 18:00 Семинар «Управление домов и ТСЖ»
- 19:00 Семинар «Рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти - куда двигаются цены»

22 мая

- 12:00 Семинар «Загородная недвижимость: критерии выбора для постоянного и сезонного проживания»
- 13:00 Семинар «Целевые жилищные программы»
- 14:00 Семинар «Выбор и покупка квартиры в новостройках: плюсы и минусы квартир с отделкой и без»

21 мая, 12:00

Форум «Частные инвестиции в недвижимость»

- Как максимально эффективно управлять личными финансами сегодня?
- Когда и какую недвижимость выгодно покупать?
- Как обезопасить вложения?
- Как оценить стоимость предлагаемой сделки?

На эти и другие вопросы вы сможете получить ответы от лучших экспертов, инвесторов и успешных предпринимателей.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР СПОНСОР ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ



www.bsn-expo.ru
ВХОД СВОБОДНЫЙ

Принуждение к паркингу

Николай Волков / Правила землепользования и застройки вынуждают все большее количество застройщиков строить подземные и наземные паркинги в жилых домах. При этом к моменту ввода дома в эксплуатацию паркинги заполняются в среднем лишь на 30%. Оставшиеся незанятыми места распродаются в течение трех лет или сдаются в аренду. ➔

Дома, которые начали строить до принятия ПЗЗ, как правило, не предусматривали достаточного количества парковочных мест – автовладельцы, заселившиеся в эти дома, зачастую вынуждены ставить машины в соседних дворах домов советской постройки. Введенное правилами обязательство по обеспеченности будущих жильцов машино-местами заставило застройщиков выкручиваться, и во дворах появились крытые паркинги, а под домами – паркинги подземные. В лучшем положении по сравнению с уплотнительной застройкой находятся строительные компании, реализующие проекты комплексного освоения территории – за счет больших участков они имеют возможность делать открытые парковочные места. «В первых двух кварталах «Славянки» мы предусмотрели более 3000 наземных парковочных мест. В кварталах, которые «Балтрос» начитает строить в текущем году, спроектированы как наземные, так и встроенные паркинги, которые разместятся на окраине района, – будет возможность выбрать», – говорит Анна Корсакова, заместитель генерально-директора АН «Балтрос».



В настоящее время по ПЗЗ застройщик обязан разместить как минимум 505 машино-мест на территории застраиваемого участка

финансовый директор ЗАО «А&А Group». По его словам, даже после осуществления указанного выноса оставшиеся машино-места зачастую не умещаются в пределах земельного участка. Приходится либо уменьшать площадь проектируемого здания, либо размещать требуемые машино-места во встроенном паркинге.

Цена вопроса

Стоимость возведения одного машино-места в многоуровневом паркинге спального района Петербурга сейчас может варьироваться от 300 тыс. рублей до 1,5 млн рублей в зависимости от стадии реализации проекта, его месторасположения, типа постройки и даже яруса парковки – чем выше, тем дешевле. В среднем, по словам экспертов, стоимость строительства паркинга по сравнению со строительством ти-

пового этажа может стоить как минимум в 1,5 раза больше. Себестоимость строительства одного машино-места (бокса) в наших паркингах составляет 400-500 тыс. рублей, в закрытом подземном – около 900 тыс. рублей. При этом большинство из них к моменту ввода в эксплуатацию заполняются в среднем лишь на 30%. Оставшиеся незанятыми места распродаются в течение трех лет или сдаются в аренду.

Стоимость машино-места в первую очередь зависит от класса дома и от характеристик машино-места: размера, удобства заезда, наличия услуг в виде мойки, наконец, уровня расположения. Если в подземном паркинге несколько уровней, самые дорогие места будут распродаваться на высших, приближенных к первому этажу. «Стоимость паркинга зависит от нескольких факторов, например район, класс самого дома. Минимальная стоимость парковочного места – 500 тыс. рублей. При этом не стоит путать паркинг и бокс. Бокс – это отдельное помещение, предназначенное не только для стоянки автомобиля, но и для хранения различных инструментов. Стоимость бок-

сов начинается от 1 млн рублей», – подсчитала директор департамента брокериджа NAI Besar в Петербурге Наталия Черейская. «К сожалению, себестоимость строительства паркинга немаленькая, и мы вынуждены реализовывать паркоместа на грани себестоимости, что по разным объектам составляет от 450 до 800 тыс. рублей», – говорит Сергей Терентьев.

Размеры машино-мест, как говорят участники рынка, в каждом проекте отличаются. Так, например, ширина машино-места, которая считается комфортной для открывания дверей, не должна быть менее 2,60 м. Еще лучше, если она будет 2,80-3,0 м. Таким образом, самый популярный стандарт машино-места – 6 на 3 м.

мнение

Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп»:

➔ Наличие паркинга является сильным аргументом в пользу приобретения квартиры у той или иной строительной компании. Во-первых, это автоматически решает проблему парковки (а в наше время данный вопрос стоит довольно остро). При этом аренда места в паркинге не требует больших финансовых вливаний и не отражается на общем бюджете семьи. Во-вторых, наличие адекватного паркинга на территории жилого комплекса или рядом с построенным домом неоспоримо повышает качество жизни. А комфортная повседневность на сегодняшний день является приоритетом для большинства людей, приобретающих недвижимость.

6 ИЮНЯ



практический семинар
«СОВРЕМЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Организаторы: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, Комитет по строительству Ленинградской области, ГАУ «ЛенОблГосЭкспертиза», газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

При поддержке: Союз строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой», СРО НП «Строители Ленинградской области», СРО НП «Проектировщики Северо-Запада»

НА СЕМИНАРЕ БУДУТ РАССМОТРЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

- Проблемы и перспективы развития строительного комплекса Ленинградской области.
- Основные изменения законодательства (в сфере государственного строительного надзора и экспертизы, градостроительства).
- Соблюдение требований надзора при выполнении работ, связанных с противопожарной безопасностью, СЭС и экологией.
- Основные недостатки, выявляемые при проведении государственной экспертизы проектной документации.

Всем участникам семинара будет выдана техническая нормативная документация.

Для участия в семинаре приглашаются подрядные и проектные организации, осуществляющие строительство объектов на территории Ленинградской области, представители муниципальных образований Ленинградской области.

Место проведения: Санкт-Петербург, пл. Островского, 11 (Зал инвестиционных проектов).

Время проведения: с 12.00 до 16.00 (регистрация – 11.00). В перерыве мероприятия предусмотрен кофе-брейк.



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



Стоимость участия в семинаре (1 чел.) – 6000 рублей (НДС не облагается.)

При оплате участия двух и более человек предоставляется 20%-я скидка. Рекламоателям газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» – 10%-я скидка. Скидки не суммируются.

Дополнительная информация – на сайте asinfo.ru, по телефону +7 (812) 380-15-81. E-mail: event@se-lo.ru

вопрос

➔ В нашем договоре с генподрядчиком указано, что он оплачивает работы не ранее получения денежных средств от заказчика работ. Задержка составляет уже 4 месяца. Можно ли что-то предпринять, чтобы ускорить процесс оплаты?



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

– В пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» указано, что в соответствии со статьей 706 ГК РФ подрядчик, если иное не вытекает из закона или договора, вправе привлечь к исполнению своих обязательств

других лиц – субподрядчиков. В этом случае ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда перед субподрядчиком несет генеральный подрядчик. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком. Расчеты субподрядчика непосредственно с заказчиком могут производиться в случае, когда между ними с согласия генерального подрядчика заключен договор на выполнение отдельных работ (п. 4 ст. 706 ГК РФ), либо в договорах генподряда и субподряда стороны предусмотрели, что расчеты за выполненные работы субподрядчик производит непосредственно с заказчиком, минуя генерального подрядчика. Если в договоре такого условия не было, субподрядчик может требовать от генерального подрядчика оплаты выполненной работы независимо от того, произвел ли заказчик расчет с генеральным подрядчиком.

вопрос

➔ У меня в договоре долевого строительства указано, что стоимость 1 кв. м определяется путем увеличения фиксированной стоимости на ежеквартальный индекс изменения сметной стоимости строительства, а индекс публикуется без учета НДС. Как тогда будет рассчитываться стоимость? Надо ли учитывать НДС?



Отвечает ведущий юрист консалтинговой группы «О.С.В.» Наталья Широкова:

– Договор долевого участия в строительстве является разновидностью договора подряда, поэтому стоимость квадратного метра жилой площади непременно должна быть зафиксирована путем указания конкретной суммы. Указание пропорций, индексаций и прочих

условных, «плавающих» схем является недопустимым. Если в представленной ситуации не удастся договориться с контрагентом и урегулировать спорный вопрос с застройщиком по соглашению, то придется разбираться в суде. Необходимо понимать, что в суде договор с подобным условием может быть признан недействительным.

вопрос

➔ Я планирую купить для строительства земельный участок, который находится в зоне охраны. Правда ли, что строительство в данной зоне запрещено? С какими ограничениями я могу столкнуться?



Отвечает Ирина Мошнякова, руководитель отдела недвижимости и инвестиций ООО «Институт проблем предпринимательства»:

– Зона охраны может быть охранной зоной, зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности или зоной охраняемого природного ландшафта (Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ). Для каждой из указанных выше зон установлен особый режим использования земель. В случае если участок расположен на территории охранной зоны, то режим его использования ограничивает хозяйственную деятельность и запрещает строительство. Собственник земельного участка вправе лишь провести мероприятия, направленные на сохранение и восстановление объекта культурного наследия, расположенного на данном земельном участке.

В зоне регулирования застройки режим значительно мягче: строительство и хозяйственная деятельность лишь ограничены, а также установлены требования к реконструкции расположенных в этой зоне зданий и сооружений. В зоне охраняемого природного ландшафта хозяйственная деятельность, строительство и реконструкция расположенных на земельном участке зданий и сооружений запрещается или ограничивается в целях сохранения природного ландшафта. Таким образом, для установления возможности строительства объектов необходимо определить принадлежность земельного участка к одной из указанных зон.

ОСВ КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «О.С.В.»

Бухгалтерское обслуживание

Арбитраж

Ведение дел в суде

Невский пр., 81 / т/ф 275-72-38 / www.osv.ru

VMB TRUST: «Прозрачная упаковка» повышает стоимость объекта



Сергей Однолетков, руководитель департамента развития группы компаний VMB TRUST

Прозрачная упаковка делает товар более понятным, а следовательно, и более привлекательным. Как правило, в итоге увеличивается и его стоимость. Тот же принцип справедлив и для объектов недвижимости, считает Сергей Однолетков, руководитель департамента развития группы компаний VMB TRUST.

– VMB TRUST знают на рынке прежде всего как управляющую компанию...

объекты, работа с которыми имеет юридический, экономический и градостроительный аспект. Наша четкая уверенность, что любой объект необходимо готовить к продаже, если есть желание продать его по максимально возможной цене. Приятно, что часть партнеров это уже понимают, но решаются единицы, ведь это требует определенного количества усилий – временных и финансовых. Но при профессиональном подходе принятые меры позволяют «упаковать» объект и, как следствие, выручить за него максимально возможную цену. В этом мы и видим свою работу как управляющей компании – управление процессом подготовки объекта к продаже, управление стоимостью объекта в зависимости от предпочтений собственника.

– Вероятно, подготовка объекта к продаже – удовольствие дорогое?

– Стоимость услуги несоизмерима по цене с выгодой, получаемой в результате сотрудничества. Сегодня на рынке представлена масса предложений, от заведомо дешевых до откровенно «заряженных». Задача управляющей компании – не просто показать, за сколько можно продать объект здесь и сейчас, но и отразить весь перечень мероприятий, влияющих на цену объекта, разъяснить, что является действительно ценным для инвестора, а какие меры не повлияют на стоимость объекта при продаже. Наша задача – расписать собственнику все этапы подготовки объекта к продаже. Какие из предложенных мер и в каком объеме реализовать – выбор собственника.

– Но ведь существует риск не покрыть вложения?

– Если принять ошибочное решение, то да. Поэтому для собственника так важен выбор партнера, обладающего опытом и квалификацией, с одной стороны, и учитывающим потребности собственника, что немаловажно, с другой. Стратегия продажи должна четко отражать, какое из предпринятых действий создаст добавочную стоимость объекта и будет соответствовать

целям и возможностям владельца.

– С какими проблемами может столкнуться собственник при продаже земельного участка?

– Основная проблема – в различном понимании собственником и инвестором объекта покупки. Для собственника это, например, предприятие с земельным участком. Для инвестора – будущие квадратные метры. Продажа его – процесс откровенно непростой и требует

участия девелопера, результатом деятельности которого является подготовка пакета документов, делающего более очевидной и безрисковой инвестиционную привлекательность объекта. Отмечу: каждый девелопер, будь то ведущий застройщик или крупный инвестор, обязан закладывать все возможные риски и затраты на подготовку участка в стоимость покупки объекта. Для подготовленного объекта высокая цена станет более обоснованной. Сегодня собственники стремятся продать объекты по ценам, близким к докризисным, но сделать это без должной «упаковки» невозможно. Участие опытных специалистов в этом процессе будет явно нелишним.



Строитель года: победили сильнейшие

На заключительном заседании члены оргкомитета подвели итоги конкурса и отметили необходимость его дальнейшего реформирования и модернизации. ➔

В ходе встречи принято решение расширить число номинаций за счет введения новых позиций для компаний малого и среднего бизнеса, а также для компаний, занимающихся благотворительностью. Также было решено создать техническую группу на базе НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», функциями которой станет подготовка аналитического обзора данных, предоставляемых компаниями-участниками на конкурс.

Кроме того, в рамках заседания НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» было вновь утверждено генеральным оператором конкурса «Строитель года – 2011».

Напомним, что в этом году «Строитель года» проводился в восьмой раз, традици-

онно конкурс поддержало правительство Санкт-Петербурга, а также крупнейшие саморегулируемые организации региона. Стоит отметить, что на участие в 17 номинациях «Строителя года – 2010» было подано рекордное количество заявок – более 180. 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.

Кроме того, была выделена главная номинация конкурса – «За заслуги в строительной отрасли», победителем в которой стал В.В. Гурьянов, генеральный директор ЗАО «Лендорстрой-2». По мнению про-

фессионального строительного сообщества, он внес наиболее значимый вклад в развитие инвестиционно-строительного комплекса Петербурга.

Церемония награждения победителей состоялась 14 апреля 2011 года, в Гранд Холле «Империял» Талион Клуба. Награду «Золотой мастерок» победителям вручали представители государственной власти: вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов, председатель Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга Вячеслав Семененко, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Олег Тришкин, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Александр Орт. Кроме того, на торжественном вечере присутствовали



представители саморегулируемых организаций, общественных объединений и компаний-номинантов.

В этом году на основе действующего логотипа «Строителя года» был обновлен фирменный стиль конкурса, в основу которого легли синий, золотой и серый цвета. Кроме того, был запущен официальный сайт конкурса «Строитель года» – www.stroitelgoda.spb.ru, на котором представлена вся информация о подготовке и проведении мероприятия.

Генеральным спонсором конкурса «Строитель года – 2010» стало ООО «Главстрой-СПб». Также конкурс поддержали инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест», ООО «КВС», компания Ramirent и ГК «Беатон».

В Петербурге подвели итоги конкурса «Строитель года», который является единственным ежегодным профессиональным конкурсом в регионе. Эксперты отмечают, что в условиях развития строительной отрасли особенно повышается значимость этого мероприятия, в рамках которого определяются лучшие строительные компании, имеющие высокий уровень работы и качества оказываемых услуг. ➔



Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, председатель экспертного совета конкурса «Строитель года – 2010»:

– Несмотря на кризисные явления, которые происходили в экономике, строительному комплексу Санкт-Петербурга удалось сохранить хорошие темпы развития. Более того, по итогам 2010 года Петербург вышел в лидеры среди российских регионов по объему вводимого жилья. Стремительное развитие строительного комплекса города позволяет говорить о том, что «Строитель года – 2011» пройдет под лозунгом инноваций в строительстве. Желаю участникам конкурса «Строитель года» профессиональных побед и новых достижений. Благодарю за большую работу, которую вы проделали в течение 2010 года!



Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга:

– В посткризисный период строительная отрасль Санкт-Петербурга доказала, что она не только дееспособна, но и обладает достаточным резервом, позволя-

ющим в короткие сроки увеличивать в 2-3 раза объемы вводимого жилья. Петербургское строительное сообщество объединяет настоящих профессионалов, которые вносят значительный вклад в развитие нашего города, формируют основу для его успешного будущего. Благодарю вас за достижение высоких результатов в профессиональной деятельности. Желаю всем участникам ежегодного профессионального конкурса «Строитель года» активного развития и успешной реализации строительных проектов.



Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– За все время проведения профессионального конкурса «Строитель года» интерес к данному мероприятию со стороны строительного сообщества остается неизменно высоким.

В рамках «Строителя года – 2010» подвели итоги прошлого года, в течение которого строительные компании продемонстрировали значительные успехи в реализации проектов различного назначения: строительство жилой недвижимости, выполнение государственных заказов, производство строительных материалов и т. д. Учитывая, что строительная отрасль является одной из приоритетных в экономике Санкт-Петербурга, достижения строителей являются показателем того, что город стабильно развивается, по-

вышается уровень комфорта жизни горожан.

К сожалению, в этом году проведение конкурса «Строитель года» не поддержало такое СРО, как НП «РОССО-ДОРМОСТ». С целью обеспечения объективного голосования по номинациям, связанным со сферой дорожно-транспортного строительства, мнение профессионального сообщества дорожников было сформировано Комитетом по транспортно-транзитной политике Администрации Санкт-Петербурга. В следующем году организаторы конкурса также рассчитывают на конструктивное сотрудничество с комитетом при определении номинантов и победителей конкурса «Строитель года».



Виктор Титов, исполнительный вице-президент Ассоциации банков Северо-Запада:

– Сегодня, с целью обеспечения горожан комфортным и качественным жильем, особенно необходима активная совместная работа строительных компаний и финансовых организаций. Ежегодный профессиональный конкурс «Строитель года» позволяет в том числе объединить строительные и банковские компании. Стоит отметить, что даже статус номинанта определяет значительный вклад финансово-кредитных организаций в развитие строительного рынка Санкт-Петербурга. Награда конкурса – «Золотой мастерок» – является подтвержде-

ем высокого качества предоставляемых услуг, современного подхода к работе с клиентами и профессионального признания со стороны строительного сообщества города.



Георгий Пара, председатель Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ:

– В строительной отрасли Санкт-Петербурга задействовано порядка 250 тысяч человек различных специальностей. Считаю, что в качестве наиболее важного достижения современной строительной отрасли можно назвать значительное улучшение условий труда на строительных площадках. Благодаря профессиональному конкурсу «Строитель года» стало возможным определить лучшую компанию по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда, чей опыт могут перенять другие строительные компании.

Более того, победа в конкурсе «Строитель года» является определенным знаком качества, который символизирует, что организация ведет социально ответственную деятельность и является привлекательным работодателем, беспокоящимся об условиях труда своих сотрудников.



Евгений Рыбнов, ректор СПб ГАСУ:

– В настоящее время повышение престижа строительных специальностей является приоритетной задачей для строительной отрасли. Город расширяется, застраиваются новые микрорайоны, и от профессионализма инженеров, архитекторов, сотрудников жилищно-коммунального хозяйства зависит качество и комфорт жизни горожан. Тесное сотрудничество строительных компаний, саморегулируемых организаций в сфере строительства и учебных заведений позволяет сформировать профессиональное, мотивированное на достижение высоких производственных результатов сообщество молодых специалистов, способных эффективно решать задачи любой сложности. Информирова о достижениях строительных предприятий, профессиональный конкурс «Строитель года – 2010» повышает интерес к деятельности строительной отрасли со стороны молодого поколения петербуржцев, которые в будущем смогут внести свой вклад в развитие мегаполиса.



Дмитрий Соколов, заместитель генерального директора по строительству ООО «Интарсия»:

– Мы участвуем в конкурсе «Строитель года» с момента его учреждения. Могу



Награждение В.В. Гурьянова, генерального директора ЗАО «Лендорстрой-2», в номинации «За заслуги в строительной отрасли»

сказать, что за это время конкурс сильно изменился, вырос, а вместе с ним вырос и сам строительный комплекс. С каждым годом количество поданных заявок увеличивается, потому что участники рынка прекрасно понимают, что данный конкурс позволяет компаниям заявить о себе, рассказать о внутренних процессах, проинформировать коллег о своих достижениях, сданных объектах. В конкурсе «Строитель года – 2010» мы участвовали в трех номинациях и трижды выходили на сцену в качестве финалистов. Я считаю, что это большое достижение. Ведь в жюри входят уважаемые, известные эксперты, профессионалы, чье признание дорого стоит.



Сергей Бегоулев, управляющий ОАО «Победа ЛСР»:

– Мне очень приятно, что по итогам 2010 года наша компания стала победителем конкурса в номинации «Лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций», это говорит о том, что мы на правильном пути развития. Мы всегда старались не стоять на месте,

улучшали характеристики нашей продукции, предлагали рынку новинки. Так, летом 2010 года мы первыми на Северо-Западе представили окрашенный в массе белый лицевой кирпич, и сейчас он прошел сертификацию и уже предлагается к продаже. Постараемся и в дальнейшем держать марку и, конечно, участвовать в конкурсе.



Михаил Возиянов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Уже второй год подряд «ЮИТ» побеждает в престижном конкурсе «Строитель года». Это в очередной раз подтверждает, что «ЮИТ Дом» постоянно поддерживает высокое качество строительства и обеспечивает максимально безопасные условия работы на стройплощадках, что справедливо отметили эксперты и жюри конкурса. Такой щепетильный подход к вопросам безопасности – пожалуй, пока еще нестандартное явление для российского строительного рынка. Для руководителей и специалистов «ЮИТ Дом» в Финляндии и России с первых дней работы – это один из самых важных вопросов. За многие годы в двух соседних странах приоритеты для компании ничуть не изменились. В этом году исполнится 50 лет с начала деятельности «ЮИТ» в России. Началом отсчета еще в Советском Союзе можно считать 1961 год, когда компания построила автодорогу от Райяосеппи на границе с Россией до Туломской ГЭС в Мурманской области. За годы интенсивной стройки в России возвели в общей сложности более 160 различных объектов. Сегодня обеспечение жителей качественным жильем с применением западных технологий и стандартов в Санкт-Петербурге – одно из наших ведущих направлений.

НОВОСТИ

➔ **Холдинг Setl Group** заключил кредитное соглашение с ОАО «Банк «Санкт-Петербург»». Согласно условиям договора общий лимит финансирования проекта «Марсель» составляет 800 млн рублей. Кредитные средства предоставляются до января 2014 года и будут направлены на финансирование части затрат в рамках реализации проекта жилого комплекса «Марсель», строящегося по адресу: ул. Туристская, участок 4, в Приморском районе Петербурга. Новый монолитный жилой комплекс «Марсель» состоит из двух блоков разной этажности: первый блок – 14-16-18 этажей; второй блок – 12-14-16 этажей. В жилом комплексе поселится 726 семей, именно столько квартир предусматривает проект. Холдинг Setl Group и ОАО «Банк «Санкт-Петербург» связывают давние партнерские отношения.

Совместно с «Банком «Санкт-Петербург» холдинг Setl Group реализовал несколько проектов строительства жилых комплексов в Санкт-Петербурге. В структуре кредитного портфеля холдинга более 80% составляют проектное и контрактное финансирование. Средняя ставка по портфелю выданных кредитов за 2011 год составила 10,63%.

➔ **24 апреля 2011 года** компании «Электротехническая группа» исполнилось 4 года. Компания находится еще только в начале своего пути, а уже по праву может гордиться реализацией более чем 80 проектов, включающих проектирование и монтаж наружных (до 10 кВ) и внутренних сетей электроснабжения, электроосвещения, систем связи и сигнализации, систем безопасности на объектах жилищного, общественного и промышленного назначе-

ния в различных регионах России. Результат работы компании – это прежде всего надежность и безопасность инженерных систем на объектах заказчиков. Коллектив компании благодарит заказчиков и партнеров за сотрудничество и оказанное доверие. ООО «Электротехническая группа» смотрит в будущее с надеждой на реализацию новых совместных проектов.

➔ **«Интарсия»** вернула былое величие знаменитой парадной лестнице Шуваловского дворца, спасла купол от обрушения и воссоздала подвесные галереи во внутреннем дворе. Работы во дворце, одном из самых посещаемых петербургской знатью в середине XIX века, начались в 2007 году с разработки проекта приспособления под музейно-выставочный комплекс. К этому времени здание порядком обветшало: кровля протекала,

стены намокали, искусственный мрамор во многих местах потрескался, купол накренился. Прежде чем приступить к реставрации, специалистам пришлось потрудиться над возвращением купола на его прежнее место. «Купол имел сильный крен», – вспоминает Виктор Смирнов, президент группы компаний «Интарсия». – Поэтому здесь пришлось устанавливать силовые леса и с помощью системы домкратов выравнять его в горизонтали. После чего в основание купола установлено дополнительное поддерживающее кольцо из деревянных и металлических элементов и стянуто. После этого специалисты смогли приступить к расчистке купола. Затем были выполнены бандаж, купол утеплен и одет кровельным металлом». Обустроена совмещенная кровля светового фонаря и чердака над парадной лестницей. Выполнена ре-

конструкция стропильной системы над Синею, Красной, Золотой гостиными, а также произведено устройство кровли над этими гостиными и Рыцарским залом. Кроме того, над данными залами были заменены аварийные перекрытия. Отреставрирован световой фонарь в Аванзале. Былая красота была возвращена знаменитой парадной лестнице с галереей. Так, были отреставрированы и частично воссозданы богатый лепной декор, украшающий своды потолков галереи, сохранившиеся мраморные скульптуры. Расчищены и отреставрированы натуральный мрамор лестницы и искусственный мрамор стен и колонн. А вот галерею во внутреннем дворе пришлось воссоздать: от прежней конструкции сохранились только кронштейны, которые и были использованы по назначению.

➔ **ООО «КВС»** планирует построить порядка 24 тыс. кв. м жилья на участке, купленном компанией в Калининском районе. Об этом сообщил генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко. На территории, ограниченной проспектом Блюхера с одной стороны и Лабораторной улицей с другой, по предварительным планам компании, запланировано возведение высотного здания с тремя парадными. Как рассказал С. Ярошенко, компания находится в активном поиске земельных пятен. По оценкам экспертов, площадь участка на означенной территории может достигать 1 га, а стоимость участка может составить 325 млн рублей. Однако эта сумма может быть больше, поскольку бывшие собственники, возможно, спекулировали на дефиците земли, отмечают эксперты.

Номинанты и победители конкурса «Строитель года – 2010»



- За заслуги в строительной отрасли
- Гурьянов Владимир Владимирович, генеральный директор ЗАО «Лендострой-2»
- Лучшая компания-застройщик
- **ООО «Городская ДомоСтроительная Компания» (победитель)**
- ООО «Главстрой-СПб»
- ЗАО «ЮИТ Лентек»
- Лучшая генподрядная строительная компания
- **ООО «КВС» (победитель)**
- ООО «Интарсия»
- ЗАО «Фирма «Петротрест»
- Лучшая субподрядная компания
- **ООО «Блок-Монолит» (победитель)**
- ООО «ЛенСпецСМУ-Комфорт»
- ЗАО «Термолайн Инжиниринг»
- Лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций
- **ОАО «Победа ЛСР» (победитель)**
- ОАО ПО «Баррикада»
- ООО «Объединение 45»
- Лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке

- **ОАО «Северо-западный банк Сбербанка России» (победитель)**
- ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад»
- ОАО «Банк «Санкт-Петербург»
- Лучшая компания в сфере дорожно-транспортного строительства
- **ОАО «Мостострой № 6» (победитель)**
- ОАО «Генеральная строительная корпорация»
- ЗАО «Лендорстрой-2»
- Лучшая компания в сфере проектирования
- **ООО «Архитектурное бюро-ГС» (победитель)**
- ООО «ФМ Стройпроект»
- ЗАО «ЮИТ Лентек»
- Лучшая компания в сфере инженерных изысканий
- **ЗАО «Трест ГРИИ» (победитель)**
- ЗАО «Бэскит»
- ООО «Терра»
- Лучшая компания в сфере жилищного строительства
- **ЗАО «ЮИТ-Лентек» (победитель)**
- ООО «Городская ДомоСтроительная Компания»

- ООО «КВС»
- Лучшая компания в сфере коттеджного строительства
- **ООО «Управление проектированием и строительством 91» (победитель)**
- ООО «СК «Мера»
- ООО «Хонка-Парк»
- Лучшая компания в сфере реставрации и реконструкции
- **ООО «Интарсия» (победитель)**
- ООО «НЕВИСС-Комплекс»
- ООО «Стройотдел»
- Лучшая компания в сфере промышленно-гражданского строительства
- **ЗАО «Ренейссанс Констракшн» (победитель)**
- ООО «Строй-Мастер»
- ЗАО «ЭталонПромстрой»
- Лучшая компания в сфере инженерного обеспечения строительства
- **ООО «Управление проектированием и строительством 91» (победитель)**
- ОАО «Генеральная строительная корпорация»
- ООО «Электросистемы»

- Лучшая компания в сфере благоустройства
- **ООО «Магистраль» (победитель)**
- ООО «Дорожностроительная компания «Авангард»
- ОАО «Генеральная строительная корпорация»
- Лучшая компания в сфере выполнения функций госзаказа
- **ОАО «Монолитстрой» (победитель)**
- ООО «Интарсия»
- ООО «КВС»
- Лучшее учебное заведение в сфере подготовки кадров для строительной отрасли
- **ГОУ ВПО «СПб ГАСУ» (победитель)**
- Инженерно-строительный факультет СПбГПУ
- ГОУ НПО «Профессиональный лицей метростроя СПб»
- Лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда
- **ЗАО «ЮИТ Лентек» (победитель)**
- ООО «Сигма-Строй»
- ОАО «Спецтрест № 27»

Дольщики России: защитить раз и навсегда

В Санкт-Петербурге, по разным оценкам, насчитывается от 2 до 3 тысяч обманутых дольщиков. К ним, во-первых, относятся те, чьи дома не были достроены застройщиками в срок и продолжение строительства которых не представляется возможным. А во-вторых, не меньшее количество составляют граждане, ставшие жертвами двойных, тройных продаж в связи с переходом прав на земельные участки и объекты строительства. Несмотря на все усилия государства, ряды обманутых дольщиков продолжают пополняться. Министерством регионального развития РФ подсчитано, что на начало года в России официально зарегистрировано 873 проблемных объекта долевого строительства – это почти 84 тысячи человек, чьи права оказались нарушенными в результате долевого строительства. ➔

Разработанный в соответствии с концепцией Комитета по строительству законопроект депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга, вице-президента СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова о создании региональных фондов для защиты имущественных интересов дольщиков, несмотря на высокую актуальность обозначенных проблем, не был поддержан коллегами из городского парламента. Такое решение депутатов идет в разрез с заявлениями губернатора Петербурга Валентины Матвиенко, которая, формулируя приоритетные направления развития нормативной базы строительной отрасли, указывала, что в Петербурге не должно остаться ни одного обманутого дольщика и что строительный бизнес должен продемонстрировать свою корпоративную ответственность. Решение отклонить законопроект также стало неожиданностью для Комитета по строительству города, считающего предложенный Белоусовым механизм реальным инструментом страхования рисков дольщиков.

Вместе с тем 6 мая этого года на межрегиональной конференции партии «Единая Россия» в Волгограде проблема обманутых соинвесторов вновь зазвучала в речи премьер-министра РФ Владимира Путина. «Надо наладить работу так, чтобы практически полностью закрыть проблему обманутых дольщиков к середине будущего года. Это вполне можно сделать в каждом регионе Российской Федерации», – отметил премьер-министр. Он добавил, что по поручению Правительства России на данный момент проводится инвентаризация брошенных объектов и замороженных участков, вырабатываются предложения по финансированию достройки домов и привлечению средств инвесторов.

Государство уже не первый год предпринимает те или иные попытки помочь обманутым дольщикам, однако эти действия до сих пор не привели к заметным улучшениям в решении проблем граждан России, пострадавших при покупке жилья в новостройках. Между тем ситуация требует системных решений в области реформирования законодательства, в первую очередь с точки зрения законодательной базы и нормативных документов.

Альтернативы не предлагали

Алексей Белоусов уже не раз обращался к теме защиты дольщиков. Автор законопроекта «Об обеспечении защиты имущественных интересов граждан, связанных



Вице-президент СРО НП «Объединение строителей СПб» предлагает решить проблему дольщиков за счет создания системы страхования рисков

с привлечением их денежных средств на строительство жилых помещений в многоквартирных домах» предлагал создать во всех регионах России внебюджетные фонды страхования, которые должны были формироваться за счет отчислений застройщиков в размере 2-2,5% от сумм, полученных от продажи квартир. «Участие строительных компаний в этих фондах должно быть обязательным», – отмечает вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». – Средства фондов помогли бы достроить проблемные объекты, произвести адекватные выплаты людям в случае банкротства компаний и предотвратить появления новых жертв долевого строительства». По его мнению, несмотря на то что принятие законопроекта привело бы к незначительному увеличению цен на жилье, у государства могла появиться реальная возможность решить проблему соинвесторов, гарантировав им полную безопасность.

Необходимо также отметить, что еще до того как законопроект Белоусова был отклонен Комиссией по городскому хозяй-

ству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа Санкт-Петербурга, он получил положительное заключение (с учетом дальнейшей доработки) и поддержку экспертно-консультационного совета Госдумы РФ и Минрегиона России. Отвергнув законодательную инициативу Алексея Белоусова и, по сути, не предложив альтернативных вариантов реформирования законодательства по этой теме, парламентарии в очередной раз завели дело в тупик. Идея некоторых депутатов сделать пожертвования дольщикам добровольными проблемой не решает, поскольку благотворительность по сути своей является процессом бессистемным и совсем не так уж часто встречающимся в мире российского бизнеса. А значит, помощь пострадавшим людям вскоре может превратиться в частичное затыкание вновь и вновь возникающих дыр. «Эсеры еще раз продемонстрировали, что защищают интересы жителей города только на словах, а на деле защищают нечистых на руку дельцов от строительства, мошенников и жуликов, пополняющих число обманутых дольщиков!» – убежден Белоусов.

В поисках решения: без гарантий государства не обойтись

Над проблемой безопасности долевого строительства много лет ломают головы самые разные структуры власти и российские партии. В конце апреля этого года стало известно о том, что депутаты «Единой России» готовят поправки в закон «О банкротстве», согласно которому получить квартиру или деньги в случае банкротства застройщика смогут все соинвесторы, даже те, кто покупал квартиры в строящихся домах по предварительным договорам или вексельным схемам. Можно надеяться, что с учетом предвыборной кампании законопроект в Госдуме РФ примут достаточно быстро.

Петербургский парламентарий Алексей Белоусов выступил с новой законодательной инициативой, устраняющей неточности и противоречия ранее предложенной схемы создания фондов денежных средств, обеспечивающих интересы дольщиков.

Законопроект «Об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», как и ранее предложенный законопроект, призван повысить доверие граждан к строительному рынку и долевому участию в строительстве жилья. В соответствии с законопроектом Белоусов предлагает создать систему страхования финансовых рисков при участии в долевом строительстве. Контроль за функционированием системы возложен на государственную корпорацию – Агентство по страхованию рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов. Ключевой функцией госкорпорации станет создание фонда страхования дольщиков от незавершения строительства многоквартирного дома. Система государственного контроля за расходованием и аккумулированием средств фонда обязательного страхования выступит дополнительной гарантией выполнения застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства многоквартирных домов. Предлагаемым проектом учитывается опыт функционирования системы страхования банковских вкладов физических лиц, где подобная схема применяется уже несколько лет. «В случае принятия данного законопроекта интересы дольщиков как Петербурга, так и всей России будут защищены раз и навсегда, а ситуация на строительном рынке изменится коренным образом», – подчеркивает Алексей Белоусов.

Теперь, приобретая имущество в порядке, установленном Федеральным законом № 159 о приватизации госимущества объектами МСБ, малые и средние предприятия не платят 18%-ный налог. Отмена НДС регулируется изменением в ст. 146 Налогового кодекса РФ согласно Федеральному закону № 359 от 28 декабря 2010 года.

В 2010 году, подсчитали специалисты КУГИ Санкт-Петербурга, предприниматели МСБ при выкупе своих помещений заплатили НДС более 1 млрд рублей. При том что было заключено порядка 1,1 тыс. выкупных договоров, каждый бизнесмен вынужден был выложить в среднем 900 тыс. рублей. Как надеются участники рынка, в частности городская администрация, отмена НДС станет одним из главных стимулов для МСБ на nive приватизации арендуемых помещений госимущества.

Однако не все видят радужную перспективу законодательных изменений. По словам руководителя отдела по работе с клиентами Astera в альянсе с BNP Paribas RE Веры Бойковой, из-за того что обратной силы данный законопроект не имеет, многие арендаторы предпочли отложить процесс покупки.

«В любом случае взрывного увеличения числа сделок по выкупу помещений от отмены НДС ожидать не стоит, – комментирует Вера Бойкова. – Намного более привлека-

Толчок для приватизации

Даша Гилёва / С 1 апреля 2011 года в силу вступила поправка в Налоговый кодекс РФ, освобождающая представителей малого и среднего бизнеса от уплаты НДС при выкупе государственного или муниципального имущества. Как надеются власти, это станет дополнительным стимулом для арендаторов городских помещений по их приватизации. ➔



Фото: Владимир Тилес

«Учитывая, что вопрос оценки помещений – это всегда экспертное мнение, – комментирует Дмитрий Золин, – очевидно, что в российских реалиях это мнение может колебаться в нужную заинтересованным лицам сторону».

Начало начал

Приемом и оформлением заявок от арендаторов, а также принятием решения о возможности выкупа того или иного объекта занимается Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ). Проведением оценки рыночной стоимости выкупаемых помещений – ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН). Организацией аукционов и заключением сделок – Фонд имущества Санкт-Петербурга.

Договор на оказание услуги оценки выкупаемого арендаторами госимущества КУГИ заключил с ГУИОН два года назад. За это время специалистами предприятия с помощью привлеченных экспертов из компаний, которые являются членами созданной в 2010 году СРО «Сообщество профессионалов оценки», было оценено более 1,5 тыс. объектов. И как сообщает ГУИОН, помещения для ведения малого и среднего бизнеса выкупили менее половины арендаторов, желающих это сделать.

Оценка рыночной стоимости помещения для продажи ГУИОН проводит максимум за 25 дней, затем предоставляет данные в КУГИ, а КУГИ передает дело в руки специалистов фонда.

По данным Фонда имущества Санкт-Петербурга, с момента вступления в силу городского закона о целевом выкупе арендованных помещений арендаторами – представителями малого и среднего бизнеса с 2009 по 1 апреля 2011 года приобретено 1464 объекта общей площадью 172 850 кв. м на сумму около 7,5 млрд рублей. Всего под действие ФЗ № 159 в Санкт-Петербурге подпадает около 4,5 тыс. помещений. Из них на 1883 поданы заявления.

тельной мерой с этой точки зрения выглядит поправка к закону, увеличивающая срок рассрочки по оплате таких сделок с 2 до 3 лет, которая в конце прошлого года была принята петербургским Законодательным собранием. Для представителей среднего и малого бизнеса зачастую решающим моментом является размер суммы, которую необходимо выплатить одновременно, особенно если речь идет о покупке помещения, не относящегося к разряду ликвидного. В остальном отмена налога, скорее всего, на рынке сильно не отразится».

Изменение сроков рассрочки, о которых говорит Вера Бойкова, утверждено поправками в городском законе «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге». В том же законопроекте говорится о том, что за указанный срок арендатор может выкупить помещение не более 500 кв. м.

Может, если у него хватит на это средств и терпения. По словам управляющего партнера LCML Дмитрия Золина, закон изначально предполагал упрощение процедуры выкупа помещений для МСБ. Благодаря тому что предприниматель, ни разу не нарушивший условий договора, после 3 лет аренды должен получить преимущество при выкупе помещения у города, последний реализовывал программу поддержки малого бизнеса.

«Однако на практике получилось, что арендатор, заявляя о готовности выкупить помещение, часто получал такие результаты оценки стоимости помещения, при которых был не в состоянии выкупить арендуемое пространство, – говорит Дмитрий Золин. – В некоторых случаях оценка стоимости помещения в 3 раза превышала ожидаемую».

Также отмечает эксперт минусы процесса приватизации: по закону все помещения, прошедшие процедуру оценки, выставляются на торги. Это происходит даже в случае отказа от преимущественного выкупа со стороны существующего арендатора.

справка

➔ Целевая приватизация объектов, арендованных представителями малого и среднего бизнеса, координируется федеральным и городскими законами. Первый – ФЗ № 159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Второй – «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге».



**Инвестиции.
Строительство.
Девелопмент.**

В крупной компании открыты вакансии
**ДИРЕКТОРА ПО МАРКЕТИНГУ
И РУКОВОДИТЕЛЯ СЛУЖБЫ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Условия работы и заработная плата оговариваются индивидуально.

Просьба резюме направлять на адрес:
personal@pioneer-spb.ru
Телефон (812) 702-42-22

РЕКЛАМА

**17-20 МАЯ 2011
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**ВОСЕМНАДЦАТАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ
ЭНЕРГЕТИКА И
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА**

+7 812 3038868 energo@restec.ru www.restec.ru/power
+7 812 3212632, 3212630 smetan@mail.lenexpo.ru www.energetika.lenexpo.ru

РЕСТЭК 20 лет **ЛенЭкспо**

Большой пр. В. О., 103 • Выставочный комплекс «ЛенЭкспо», павильоны 7, 8А

РЕКЛАМА

На Чапыгина модернизировали восстановительный центр

Аня Батаева / В конце прошлой недели губернатор Петербурга приняла первую очередь модернизированного ГУЗ «Центр восстановительного лечения «Детской психиатрии» в Петроградском районе. В работы, которые выполняло ЗАО «РосСтройИнвест», было вложено 466 млн рублей. ➔



Полностью работы в комплексе будут завершены через год

Комплекс будет полностью сдан в I квартале следующего года. В состав комплекса на Чапыгина, 13а, входят 9 современных зданий, соответствующих европейским нормам здравоохранения. Сейчас комплекс «Детской психиатрии» расположен на трех площадках (Песочная наб., 4; Константиновский проспект, 14/16; Чапыгина, 13). По окончании работ планируется, что дети, страдающие расстройствами психики, будут находиться на территории единого комплекса на Чапыгина.

Заказчиком выступил Комитет по строительству. Работы по модернизации первой детской больницы России выполняет подрядчик ЗАО «РосСтройИнвест». Часть корпусов находятся под охраной КГИОП. В ходе модернизации были сохранены первые в России инфекционные боксы Императорской Николаевской детской больницы, основанной в 1834 году.

На данный момент завершен только первый из четырех этапов модернизации. До конца года будет завершена вторая очередь и сданы в эксплуатацию 2 новых корпуса. Общая сумма затраченных средств на 2011 год – 466 млн рублей. Из них 102 млн было выделено на реконструкцию корпусов, в том числе и находящейся на территории комплекса 132-й специальной общеобразовательной школы. Монтируемое оборудование на 16 млн рублей (лифтовое хозяйство, рентгеновские аппараты) закупил Комитет по строительству. Немонтируемое оборудование было закуплено Комитетом по здравоохранению на 5 млн рублей. Общая стоимость работ по модернизации ГУЗ «Центр восстановительного

лечения «Детской психиатрии» составляет 1,266 млрд рублей. Работы предполагается завершить в I квартале следующего года.

Как отметил Анатолий Семенович Симиходский, начальник отдела материнства и детства Комитета по здравоохранению, тенденции к снижению психиатрических заболеваний среди детей не наблюдается, поэтому больница очень востребована. На данный момент 12 тысяч детей находятся под диспансерным наблюдением. В прошлом году 6 тысяч детей были госпитализированы. Больничный комплекс будет рассчитан на 290 коек. И будет в себя включать диспансерное отделение, школу, прачечную, котельную, игровую площадку и проч. Также в одном из корпусов будет открыт пункт круглосуточного телефона доверия для родителей психически нездоровых детей.

Следующей больницей на модернизацию и расселение окажется Боткинская.

По словам губернатора, к 2015 году все пациенты больницы им. Боткина будут переведены в новые здания. На данный момент продолжается строительство инфекционной больницы в Красногвардейском районе на 600 коек. Подрядчиком выступает также ЗАО «РосСтройИнвест». Работы ведутся по заказу Комитета по строительству в связи с предаварийным состоянием здания больницы им. Боткина. Общая площадь нового помещения больницы в Красногвардейском районе составит 110 тыс. кв. м, что намного больше недавно открытого онкологического центра. По словам губернатора, строительство планируется завершить в сентябре 2012 года, после чего будет осуществлен вывод части Боткинской больницы. В этом году начали строительство второй инфекционной больницы на севере города. Что будет делать со зданием старой Боткинской больницы, пока неизвестно. Решение затруднено в связи с тем, что часть корпусов взята под охрану КГИОП.

НОВОСТИ

➔ **На совещании** в правительстве Ленобласти по реализации региональной программы «Жилье для молодежи» принято решение о строительстве к осени 200 домов для молодых специалистов, которые пришли работать в бюджетную сферу. На эти цели из областного бюджета будет выделено 380 млн рублей. По итогам совещания решено функции заказчика строительства жилья для молодых специалистов от муниципальных образований передать управлению строительства Ленинградской области, актуализировать базу нуждающихся в жилье молодых работников сфер здравоохранения, образования, социальной защиты, агропрома. Поставлена задача подобрать земельные участки и завершить строительство 200 домов к концу осени.

➔ **ИСК «Отделстрой»** примет участие в выставке «Большой салон недвижимости», которая пройдет с 20 по 22 мая 2011 года в ТРК «Атлантик Сити». В рамках выставки компания представит квартиры как в сданных, так и в строящихся корпусах жилого массива «Новый Оккервиль», расположенного на пересечении ул. Дыбенко и пр. Солидарности. Посетители Большого салона недвижимости смогут получить подробную информацию о ходе реализации проекта и условиях приобретения квартир, в том числе с использованием рассрочки, ипотеки, субсидий.

➔ **В Ленинградской области** за январь-март 2011 года введено 834 здания жилого и нежилого назначения. Общая площадь сданных в эксплуатацию в области зданий составила 257,4 тыс. кв. м, или почти 1/5 от всей площади, введенной в субъектах СЗФО. По этому параметру область заняла второе место среди всех регионов Северо-Запада. Продолжается в области и рост количества сданных в эксплуатацию квартир. За январь-март 2011 года введено 2378 квартир, что на 5% больше, чем за тот же период годом ранее. Общая площадь построенного жилья составила 181,9 тыс. кв. м. По объему ввода жилой площади область вошла в число 16 лидирующих субъектов Российской Федерации. За счет собственных средств граждан и с привлечением банковских кредитов в I квартале на территории региона построены жилые дома общей площадью 98,5 тыс. кв. м. Соответствующий показатель за тот же период 2010 года составлял 94,6 тыс. кв. м.

➔ **Первые многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг** появятся в Гатчинском и Всеволожском районах Ленинградской области к ноябрю 2012 года. По словам вице-губернатора Александра Дрозденко, областной комитет по управлению государственным имуществом совместно с муниципальными образованиями уже провел работу по выделению подходящих участков площадью 0,5 га. Кроме двух пилотных муниципалитетов, участки для создания многофункциональных центров (МФЦ) подобраны в Кингисеппском, Тосненском, Волховском, Лужском, Киришском районах и в г. Сосновый Бор.

Дольщики земли обяжут платить налог

Денис Кожин / На прошлой неделе власти Ленобласти решили вопрос улучшения собираемости земельного налога. Основной темой стала проблема дольщиков. Дело в том, что владельцы земельных паев не платят земельный налог, поскольку их участки не выделены в натуре и не поставлены на кадастровый учет, а существуют в виде баллогектаров. С 1 июля этого года проблема должна быть решена.

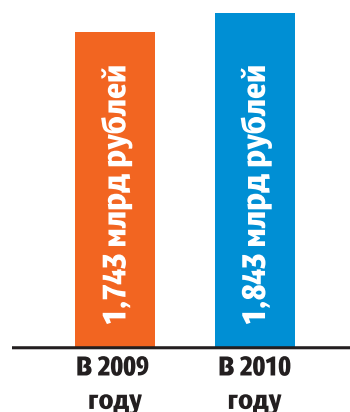
При этом большая часть из них находится в управлении у сельхозпредприятий. Получается парадоксальная ситуация: при наличии сотен гектаров земли налог

платится только с участка в несколько десятков. «Налог на землю должны уплачивать все, кому положено по федеральному законодательству, и независимо от формы собственности, и наша задача – чтобы каждый владелец земельного участка платил соответствующие налоги. Земля должна работать», – заявил губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков на совещании, посвященном вопросам собираемости земельного налога. По словам представителей Росреестра и налоговой службы по Ленинградской области, начислить налог пайщикам не представлялось возможным, поскольку не было утвержденной методики по пе-

реводу баллогектаров в кадастровую стоимость. Однако теперь этот вопрос решен. Согласно последним изменениям федерального законодательства, регионам с 1 июля передаются полномочия по разработке такой методики. Как сказал вице-губернатор Ленинградской области Александра Дрозденко, в начале 1990-х годов существовала аналогичная формула. Ее нужно только актуализировать с учетом сегодняшней экономической ситуации, и комитет готов будет ее предоставить в соответствующий срок. После чего Росреестр передаст необходимые сведения в налоговую, которая и начнет начислять владельцам земельных долей налог за текущий год.



Поступления
земельного
налога по Ленинградской области



МНЕНИЕ

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

Наш подход к строительству «Нового Оккервиля» заключается в том, что мы создаем инфраструктуру для жизни людей параллельно с процессом строительства домов. Всего в 150 м от домов (прямо под окнами) протекает река Оккервиль; ее прибрежная территория была идеальным местом для создания зоны отдыха. Что и было сделано – 2 октября 2010 года здесь открылся парк Оккервиль. В ходе благоустройства территории было расчищено и расширено русло реки, организован пляж, построено 5 км велосипедных и прогулочных дорожек, 2 мостика через реку. Совсем недавно, 23 апреля, у нас прошла акция «Посади дерево возле своего дома», в которой приняли участие более 200 жителей первой очереди «Нового Оккервиля», сданной в конце декабря 2010 года. Участники акции своими руками создали парковые аллеи, высадив 190 каштанов, лип и остролистных кленов. К каждому дереву была привязана табличка с именем человека, который его посадил. Естественно, наличие зеленой зоны перед домом влияет на рост общей привлекательности жилого массива в глазах клиентов. Они видят, что здесь можно отдыхать, заниматься спортом, гулять с детьми. Здесь много зелени, здесь даже дышится по-другому. Когда клиенты приезжают сюда из загазованного центра, их встречают не привычные теснота и суета, а простор, спокойствие и свежесть природы.

Ландшафт на аутсорсинге

Ярослава Задорина / Застройщики не заинтересованы в использовании ландшафтного дизайна, так как считают эту услугу слишком дорогим удовольствием. Между тем сами «ландшафтники» уверены, что каждые полмиллиона рублей, вложенные в благоустройство придомовой территории, окупаются в двойном объеме.



Фото: Владимир Тилес



Ландшафтные дизайнеры чаще всего могут реализовать себя в загородных проектах – спрос на их услуги в городе не так велик

«Любая уважающая себя строительная компания имеет в своей структуре отдел ландшафтного дизайна, но фактически он не работает. Посадить три кустика вокруг дома – не значит благоустроить прилегающие к дому площади. Но именно так поступают застройщики, думая, что экономят деньги, а на самом деле теряют лояльность клиентов», – рассказывает Семен Загрудный, дизайнер компании «Мой мир». Как отмечает эксперт, после покуп-

ки загородного дома воспользоваться услугами ландшафтного дизайнера желает каждый второй клиент. Владельцы нередко хотят изменить вид своих участков, подкорректировать что-то, высадить новые растения. Поэтому услуги по ландшафтному дизайну всегда будут востребованы. Этот сегмент рынка сейчас находится в стадии насыщения.

Председатель совета директоров ООО «Хаус комплект» Александр Пара-

скева уверен, что трудоустроить специалиста по ландшафтному дизайну нет необходимости, всегда можно обратиться к профессионалам. «У нас такого отдела нет, потому что мы прежде всего занимаемся малоэтажным домостроением, а не благоустройством территорий», – подытожил Александр Параскева.

Василий Санин, специалист по ландшафтному дизайну, утверждает, что строительным компаниям, работающим как на загородном, так и городском рынках, не нужны ландшафтные дизайнеры. «Моими клиентами являются исключительно частные лица. Во-первых, благоустройство – услуга не из дешевых, во-вторых, абсолютно индивидуальна, здесь не существует типовых решений. И в целом я поддерживаю застройщиков, которые не пытаются угодить всем. Да, посадить деревья и цветы можно, оформить аллеи, но не более того. Мощение гранитом и украшение малыми формами будет излишним и вызывающим, к тому же увеличит стоимость стройки в разы», – резюмировал господин Санин.

По данным компании «Мой мир», только 10% строительных компаний пользуются услугами «ландшафтников», остальные обходятся собственными силами или нанимают специалистов в штат.

Сергей Жеребьев, генеральный директор компании «Семирамида», знает наперечет организации, пользующиеся услугами ландшафтных дизайнеров. «Давно привлекают дизайнеров ЗАО «Хлебный дом», ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», ЗАО «Метробетон», Приморский парк Победы, гостиница «Пулковская», морской порт», – уточнил Сергей Жеребьев.

Заоблачные цены на земельные работы

Ярослава Задорина / Сегодня ландшафтный дизайн в большей степени пользуется спросом на пригородном рынке. Обычно в комплексе с работами по озеленению и благоустройству выполняются облицовка натуральным и искусственным камнем, осушение территорий, включая проектирование и строительство дренажа, обеспечивается уход за насаждениями и их реконструкция.

Безусловно, самой затратной частью при выполнении благоустройства является облицовка натуральными материалами, например гранитом. Тогда ценник ландшафтных мастерских зашкаливает за десяток миллионов рублей. «Конечно, ландшафтный ди-

зайн – услуга исключительно для богатых людей. Некоторые клиенты тратят более 10 млн рублей ежегодно. Причем обычно после выполнения первичных работ требуется постоянный уход за уже облагороженной территорией. Например, за объектами озеленения регулярно ухаживают садовники. Стоимость такой услуги составляет в среднем 30-35 тыс. рублей в месяц», – рассказывает Сергей Жеребьев.

Игорь Гусейнов, директор ООО «Северное поместье», отмечает, что рынок ландшафтного дизайна уже сложился, на нем работают порядка 20-30 профильных компаний, годовой оборот средств среднестатистической фирмы составляет 20-30 млн рублей. До кризи-

са эти показатели были выше на 20%. Например, благоустройство территории в 12-20 соток обойдется в среднем от 1,5 до 12 млн рублей. И это далеко не предел. Подготовка дизайн-проекта составит 3 тыс. рублей за сотку общей площади. «Круг заказчиков, способных воспользоваться услугами ландшафтного дизайнера, ограничен, поэтому увеличить прибыль достаточно сложно. Обычно клиенты находят нас сами. Ландшафтный бизнес из тех, где работает сарафанное радио, другие виды рекламы здесь не действуют», – говорит Игорь Гусейнов. Между тем на долю профильных компаний, занимающихся ландшафтным дизайном, приходится только 40% рынка, утверждает Семен Загруд-

ный, дизайнер компании «Мой мир». Большая часть «ландшафтников» работает без привязки к определенному месту работы. «Услуги такого дизайнера, конечно, дешевле на 15%, но и не всегда специалист готов выполнить

весь комплекс работ, например не каждый осилит технически сложную инженерия. К тому же редкий частник занимается только дизайном. На эту услугу существует сезонный спрос с мая по октябрь, зима считается мерт-

вым сезоном. В это время сотрудники дизайнерских компаний уходят в отпуск либо занимаются подготовительной работой и проектами, а вот фрилансерам делать нечего», – считает господин Загрудный.

МНЕНИЕ

Олег Григорьев, ведущий специалист компании «Ваш сад»:

Уже на стадии проектирования дома необходимо задумываться о ландшафтном дизайне и озеленении. На участке может быть определенная растительность, которую можно сохранить еще до

начала строительных работ, а затем использовать в ландшафтном дизайне конкретного участка. Также при строительстве загородного дома строительная компания прокладывает определенные коммуникации,

а создание ландшафтного дизайна и посадка, например, крупномерных деревьев могут потребовать снова выкопать какие-то ямы, которые могут войти в противоречие с уже созданными коммуникациями.

цитата



Элита никуда не спешит. Спрос на дизайн-проекты в данном сегменте всегда остается стабильным.

Мария Железняк, генеральный директор компании «Интерьер»

цифра



на 20-25%

дороже квартиры с авторским дизайном по сравнению с обычными квартирами

Дизайнеры выходят на пик активности

Ярослава Задорина / Рынок архитектурных и дизайнерских услуг за последние полгода показал рост на 15%. Как отмечают руководители дизайнерских студий, для особо крупных брендов в области дизайна с наработанным списком заказчиков премиум-класса кризис вообще прошел незаметно. ➔

Фото: Владимир Тилес



Соответственно, цены на их услуги не только не упали, а даже выросли. Чего не скажешь о фрилансерах и небольших конторах, специализирующихся не только на дизайнерских услугах. Их бизнес за время экономической нестабильности просел более чем на 30%. Но и для них сегодня настало время возвращать утраченные позиции. По словам Марии Железняк, генерального директора компании «Интерьер», весна и лето – пиковые сезоны для подготовки дизайн-проектов. «Сейчас работы хватает всем – и большим, и маленьким. Большая часть клиентов среднего достатка заказывает пространственный дизайн новых квартир в недавно сданных домах. Как объясняют сами заказчики, они торопятся подготовить жилье для заселения осенью. Зато элита по-прежнему никуда не спешит. Спрос на дизайн-проекты в данном сегменте всегда остается стабильным», – рассказывает госпожа Железняк.

Представитель FISHEYE Design & Architecture Анастасия Матвиенко уверена,

что услуга дизайна интерьеров сегодня становится все более понятной и доступной, отчего растет ее востребованность. «Не так давно считалось, что дизайн – прерогатива богатых и знаменитых, но этот этап пройден. Современные петербуржцы уже не хотят жить в типовых квартирах и довольствоваться ушедшим в небытие «евроремонтом». Они хотят жить в красоте и комфорте, в индивидуальных условиях, которые удовлетворяют именно их», – говорит эксперт. Многие девелоперы и риэлторы называют приобретение дизайнерского жилья разумным размещением денежных средств. Как правило, авторские квартиры на вторичном рынке стоят как минимум на 20-25% дороже, чем стандартные квартиры «с евроремонтом».

Прежде всего клиентами дизайнерских компаний являются потребители элитного жилья, чей ежемесячный достаток на семью составляет порядка 500-700 тыс. рублей. В основном «элитки» сдаются без отделки, что не ограничивает дизайнера в работе.

мнение

Генеральный директор компании INterno Ирина Малахова:

➔ – Нынешнему заказчику не надо ничего экспериментального, его душа больше лежит к деревенскому стилю. Наиболее популярен прованс, интерьерам которого свойственна светлая цветовая гамма: беленые или бледно-желтые стены с обнаженной когде кирпичной или каменной кладкой в качестве своеобразного декора. Под потолком – темные деревянные балки. Мебель деревянная или кованая простая, без изыска. Ее ценность состоит в том, что она не серийная, а сделана на заказ.

мнение

Генеральный директор компании «Гармони» Екатерина Бельская:

➔ – После кризиса на рынке дизайнерских услуг наметилась тенденция к упрощению дизайнерских проектов. Если раньше клиент пытался сделать из квартиры сказочный дворец, то сегодня пафосность проектов считается дурным тоном. Конечно, единичные случаи встречаются, но чаще всего такие крайности характерны для людей, разбогатевших не так давно и желающих пустить пыль в глаза.

Авторское сопровождение стоит дорого

Ярослава Задорина / Стоимость дизайнерских услуг напрямую зависит от выбранного стиля, например создать современный интерьер проще, поэтому дешевле. Популярная нынче классика оценивается на порядок дороже.

В основном расчет идет по квадратным метрам. «Стоимость дизайнерских услуг колеблется от 400 рублей за 1 кв. м, при этом конечная цена «квадрата» может достигать пяти и более тысяч рублей. Все зависит от каждого конкретного проекта и от конечного результата, который заказчик ждет от работы дизайнера. В основном цена возрастает в зависимости от известности студии дизайна, ее «интерьерности» или «архитектурно-

сти», – говорит дизайнер-архитектор Яна Рижская.

В среднем за готовый проект придется отдать порядка 150 тыс. рублей, на его изготовление потребуется около трех месяцев, 30 тыс. рублей составляет стоимость эскиза. Помимо разработки дизайн-проекта дополнительно придется оплатить услуги строителя и цену материалов, необходимых для ремонта. Также по желанию заказчика дизайнеры смогут разработать авторское наполнение интерьера. Например, выбрать оригинальные мебельные гарнитуры, осветительные приборы или неповторимые аксессуары. Эта услуга обойдется в 10-15% от стоимости изготовления требуемых предметов. Авторское сопровождение дизайн-проекта, если

оно не оговорено при создании концепции будущего интерьера, будет стоить около 30% от стоимости проектных разработок.

«В лучшем случае среднестатистическая студия дизайна зарабатывает в месяц порядка 300-400 тыс.

рублей, а годовой оборот таких компаний составляет не более 3,6 млн рублей. Между тем этот бизнес считается вполне стабильным и прибыльным», – уточняет генеральный директор компании «Гармони» Екатерина Бельская.

мнение

Дизайнер-архитектор Яна Рижская:

➔ – Почти к каждой строительной компании прикреплена студия дизайна, с которой она сотрудничает. Но дизайн – это скорее индивидуальный проект, и готовых решений для всех быть не может. Застройщики могут предложить хорошую чистовую отделку, но за индивидуальным дизайном клиенты придут в независимую дизайнерскую студию.

маркетинг

Сегментированный рынок

В настоящее время рынок дизайнерских услуг принято делить на несколько сегментов, объясняет руководитель проектного бюро «Свободный стиль» Евгения Киллих. Самый многочисленный из них объединяет профессионалов, работающих в дизайн-студиях. Они занимаются только разработкой дизайна интерьеров и, как следствие, прекрасно знают свое дело. Достаточно часто дизайн-студии выступают в роли консультантов архитектурных бюро и строительных организаций по вопросам создания требуемых интерьеров. Свою нишу на рынке занимают и дизайнеры, работающие в архитектурных мастерских. Они могут разработать грамотный план внутренней отделки помещения, но следует отметить, что дизайн интерьеров для таких организаций не является основным видом деятельности. Практически все внимание они уделяют решению поставленных архитектурных задач, дизайну фасадов, работе с планом. Зачастую дизайн интерьера, выполненный архитектором, хотя и является довольно качественным, не отражает в полной мере индивидуальности заказчика.

Около четверти рынка дизайнерских услуг занимают дизайн-консультанты, работающие в различных специализированных салонах. Это могут быть престижные мебельные магазины, салоны штор, производители окон, дверей. Как правило, в обязанности дизайн-консультантов не входит полная разработка внутреннего наполнения помещения. Они могут подсказать, какой материал лучше использовать для тех или иных целей, создать отдельные детали интерьера, помочь в выборе необходимых аксессуаров, дать совет по подбору цвета требуемого предмета интерьера. Но разработкой концепции интерьера в целом они, как правило, не занимаются.

Часто услуга по разработке дизайна интерьера является просто рекламным трюком для привлечения возможно большего числа клиентов. Как правило, она оказывается бесплатно. При строительстве нового или комплексном ремонте старого жилья заказчик может заказать дополнительно разработку дизайна интерьера. В данном случае дизайнер материально зависит от строителей, и, к сожалению, качество его работы не всегда может удовлетворить запросы заказчика. Иногда роль дизайнеров выполняют сами строители. В более крупных строительных компаниях оказывают дизайнерские услуги несколько иначе. В их состав обычно входят автономные дизайнерские отделы, способные разработать грамотно выстроенный дизайн интерьера. На их долю приходится около 15% рынка. Если у строительной компании нет своего отдела по разработке дизайна помещения, то при необходимости они работают с дизайн-студиями, которые могут предоставить качественные услуги по оформлению помещения. В этом случае за разработку дизайна интерьера придется платить отдельно.

В Солнечном построят три сотни дач для льготников

Анна Сень / В конце прошлой недели губернатор Петербурга проверила ход работ по строительству государственных дач в поселке Солнечное. ЗАО «Ленстройремонт» на территории более 68 га возведет более 300 новых домов, которые будут сдаваться в аренду льготным категориям граждан. Сейчас построены коробки первых 96 зданий. ➔

Программа по проектированию и строительству государственного дачного фонда реализуется в соответствии с постановлением правительства № 1566 от 16 декабря 2008 года «О бюджетных инвестициях в проектирование и строительство государственного дачного фонда». Заказчиком выступил Комитет по строительству, а государственный контракт на строительство в августе прошлого года заключен с ЗАО «Ленстройремонт». Стоимость работ по контракту составила 2 млрд рублей. Обслуживание комплекса возложено на петербургское государственное унитарное предприятие дачного обслуживания «Пригородное».

Участок комплекса занимает 68 га, на котором будет возведено более 300 домов. Старые здания идут под снос, а на их мес-

те возводятся одноэтажные коттеджи, в которых устанавливается мебель, сантехника и бытовые приборы. Придомовая территория будет оборудована соответственно общей концепции и не предполагает разведение огородов в частном порядке. Проектом предусматривается максимальное сохранение существующего ландшафта и деревьев, находящихся на территории.

Социальные дачи должны удовлетворить законодательно прописанный загородный отдых для ветеранов Отечественной войны, жителей блокадного Ленинграда, многодетных семей, инвалидов и др. Коттеджи сооружаются исходя из потребностей каждой льготной категории граждан. Например, для инвалидов-колясочников в некоторых строениях бу-



Глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко (справа) рассказал губернатору Валентине Матвиенко, на какие цели будет направлено 2 млрд рублей из бюджета

дет предусмотрен пандус при входе. Всего спроектировано 7 различных типов всепогодных домов со всеми коммуникациями.

Первые 96 домов планируется заселить уже в сентябре этого года. В целом возведение проекта «Солнечное-2» рассчитано до конца 2012 года, и 3500 граждан, подходя-

щих под льготную категорию, смогут отдыхать в этом загородном комплексе. Затем к лету 2014 года планируется освоение еще одного участка в поселке Репино, в котором будет построено около 400 квартир в одноэтажных домах (около 20 000 кв. м), что полностью удовлетворит количество заявок льготников на загородный отдых.

Редкий товар для застройщика

Николай Волков / Фонд имущества Санкт-Петербурга назначил на 18 мая аукцион на право заключения договора аренды участка под жилищное строительство в Приморском районе. На торги выставлен участок площадью 19 тыс. кв. м по стартовой цене 100 млн рублей. Участники рынка считают, что окончательная цена участка может превысить стартовую раз в пять-семь.

Площадь участка по адресу: ул. Оптиков, участок 6 (северо-западнее пересечения Яхтенной ул. и ул. Оптиков), – 18,92 тыс. кв. м. Он предназначен для размещения многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями максимальной общей площадью 47,78 тыс. кв. м, этажность – 9-25. Срок строительства – 53 месяца. Начальный размер арендной платы за весь срок проектирования и строительства – 100 млн рублей; шаг аукциона – 5 млн. В соответствии с инвестиционными условиями победитель аукциона должен будет передать городу в новом доме помещения не менее 1000 кв. м.

«Аукционы фонда по участкам под жилищное строительство всегда становятся заметным событием на рынке. Полагаю, что и предстоящие торги не будут исключением. Мы давно продаем участки в Приморском районе, и они традиционно пользуются высоким спросом у застройщиков», – рассказал гендиректор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко. Как отмечают участники рынка, заметны они, так как, к сожалению, очень редки. Что касается торгов 18 мая, то на них ожидается серьезный ажиотаж. В неофициальных разговорах большинство застройщиков говорят, что планируют принять участие в аукционе. Всего, по данным Фонда имущества Санкт-Петербурга, с 2006 по 2010 год на торгах был продан 61 участок общей площадью 8,55 га на сумму 2,23 млрд рублей. С комплексным освоением ситуация на порядок лучше – за тот же период было продано 11 участков площадью 2000 га на 12,1 млрд рублей. «Хороших участков под жилищное строительство в Петербурге осталось немного, поэтому на торгах цены увеличиваются более чем

в 2-5 раз. С точки зрения местоположения спросом пользуются все районы города, для жилья эконом-класса в первую очередь востребованы северные районы. В 2010 году спросом пользовались участки, продаваемые по 200-400 USD за 1 кв. м будущих улучшений», – поделился Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». По оценке Арсения Васильева, генерального директора УК «Унисто Петросталь», сейчас стоимость участков в самых популярных у покупателей местах в СПЧ и Невском районе составляет от 250 USD за 1 кв. м возводимых улучшений. «Цена в 400 USD за 1 кв. м – скорее, оптимистичная оценка для земель, выставленных Фондом имущества Петербурга, рассчитанная на дальнейший рост рынка», – считает он.

цифра

47 тыс. кв. м – максимальная площадь жилья, которое можно построить на выставленном на торги участке

БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование
капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

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

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

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

от 06.05.2011 № 125
Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства
1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой), общей площадью 19 600 кв. м.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.
Председатель Комитета В.В. Семененко

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 18.04.2011 № 2892-рк
Об утверждении схемы расположения земельного участка
В соответствии с Положением о Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.06.2007 № 640, и 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, в целях утверждения акта о выборе земельного участка для строительства:
1. Утвердить схему расположения земельного участка площадью 19 600 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой), согласно приложению. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов.
2. Сектору контроля и документационного обеспечения отдела по вопросам государственной службы, кадров и документационного обеспечения Комитета довести распоряжение до сведения Управления землеустройства.
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета Бобкову Л.А.
Председатель Комитета В.В. Калугин

УТВЕРЖДЕНО

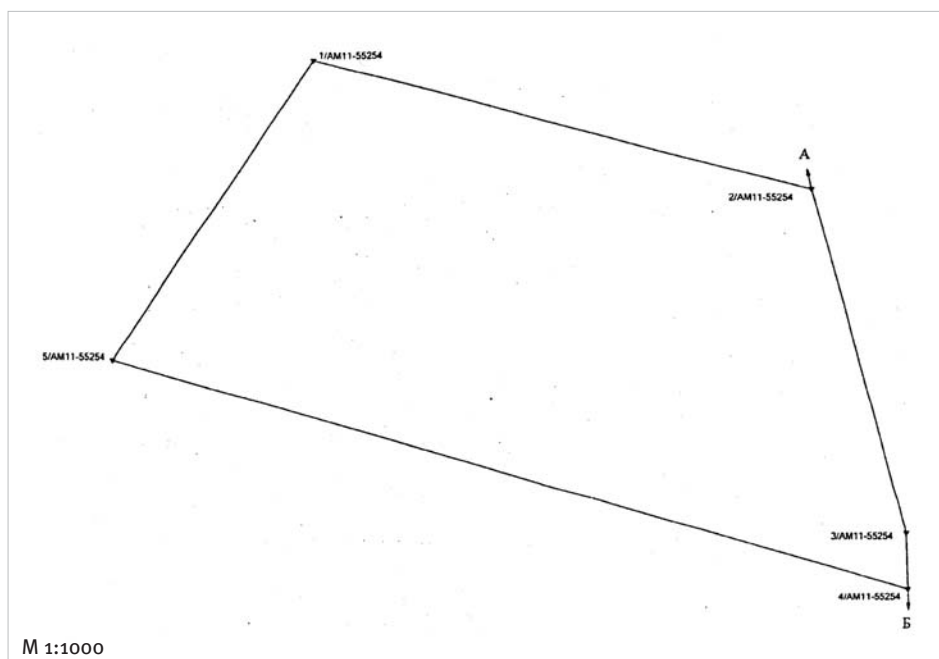
распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга № 125 от 06.05.2011
Приложение к распоряжению Комитета по строительству № 125 от 06.05.2011

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Земельный участок:
1.1. Адрес: Приморский район, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой);
1.2. Площадь (кв. м): 19 600.
2. Функциональное назначение объекта недвижимости:
Производство оборудования общего и специального назначения (промышленное предприятие).
3. Потенциальный инвестор (лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства):
Закрытое акционерное общество «СПЕЙС-МОТОР».
4. Ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
Отсутствуют.
5. Выбор земельного участка для строительства выполнен на основании комплекта документации, подготовленного 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, включающего:
5.1. Заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 26.01.2011 № 1-1-3640/5;
5.2. Заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.01.2011 № 13-230;
5.3. Заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 20.04.2011 № 172;
5.4. Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 31.08.2009 № 78.01.02.000.Т.002981.08.09.
Акт действует в течение трех лет с момента вступления в силу решения о предварительном согласовании места размещения объекта.
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.
Представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 18.04.2011 № 2892-рк

СХЕМА расположения земельного участка



Местоположение: Санкт-Петербург, 1-я Конная Лахта, участок 1 (северо-восточнее пересечения с 2-й Конной Лахтой)

Площадь: 19600 кв. м

Описание границ земельного участка:

от А до Б – земли общего пользования

от Б до А – земли, не прошедшие кадастровый учет

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

№ 368 от 08.02.2011
«О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»
В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом обращения Общества с ограниченной ответственностью «СУМО» и на основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга в соответствии с протоколом от 19.01.2011 № 66:
1. Предоставить разрешение Обществу с ограниченной ответственностью «СУМО» на условно разрешенный вид использования «для размещения объектов обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, производства деревянных строи-

тельных конструкций, включая сборные деревянные строения, и столярных изделий», для земельного участка площадью 10 457 кв. м, с кадастровым номером 78:37:17538:27, по адресу: Санкт-Петербург, поселок Понтонный, Красная улица, участок 1 (восточнее пересечения с Красным переулком).

2. Отделу обеспечения деятельности Комитета довести настоящее распоряжение до сведения управления автоматизации и информатизации.
3. Управлению автоматизации и информатизации в десятидневный срок в установленном порядке передать сведения о предоставлении разрешения, указанного в пункте 1 распоряжения, в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга и Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТОЧНЕНИЕ

В опубликованных на странице 2 газеты «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 09.05.2011 № 12 (240) информационных сообщениях от администрации Красносельского района и ООО «СПб Реновация» о проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории квартала 1-5 Сосновая Поляна и территории квартала 7-17 Сосновая Поляна неверно указаны адреса проведения публичных слушаний и обсуждения документации. Публичные слушания и обсуждение документации по этим кварталам состоятся 10 июня 2011 г. в 15.00 в кинотеатре «Восход» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 22, к. 1. Далее по тексту объявлений.

УТОЧНЕНИЕ

В опубликованных на странице 3 газеты «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 09.05.2011 № 12 (240) информационных сообщениях от администрации Фрунзенского района и ООО «СПб Реновация» о проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории квартала 18 восточнее Витебской железной дороги и территории, ограниченной Лиговским пр., Расстанной ул., Тамбовской ул., Прилукской ул., допущена техническая ошибка в написании даты обсуждения градостроительной документации. Опубликованную дату 09.06.2010 в указанных сообщениях следует читать как 09.06.2011, далее по тексту.

УТОЧНЕНИЕ

Опубликованные в газете «Строительный Еженедельник» от 09.05.2011 № 17 (462) информационные сообщения от ООО «СПб Реновация» считать недействительными. Исправленные и уточненные тексты указанных выше информационных сообщений опубликованы в газете «Строительный Еженедельник. Официальная публикация» от 09.05.2011 № 12 (240).



Начни с подписки!

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

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

подписной индекс 14221



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

Редакционная подписка

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

Название фирмы _____
 Вид деятельности _____
 Адрес доставки с индексом _____
 Юридический адрес с индексом _____
 КПП _____ ИНН _____
 Телефон _____ Факс _____
 E-mail _____
 ФИО контактного лица _____
 Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

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



ЗАО «Холдинговая Строительная Компания-2»



Санкт-Петербург,
Шлиссельбургский пр., 13
Тел.: (812) 700-66-90, 700-66-81
E-mail: hosk@mail.ru
www.hosk2.spb.ru

Экономьте время – выбирайте НАДЕЖНОГО ПАРТНЕРА!



ЗАО «ТТМ»

КОНТРОЛЬ теплозащиты и воздухопроницаемости строительных конструкций зданий и сооружений. Оформление энергетических паспортов зданий. Тепловизионный контроль электрооборудования.

ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ на новых и реконструированных системах отопления, вентиляции и кондиционирования. Составление программ и отчетов ПНР, оформление документов для допуска в Ростехнадзоре.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (АИТП), узлов учета тепловой энергии (УУТЭ), систем отопления.

ОБСЛУЖИВАНИЕ коммерческих узлов учета, индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления, вентиляции и кондиционирования.

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-9057 от 18.03.2010,
свидетельство об аттестации № 89А190265 от 05.08.2008, аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.22СМ77



Санкт-Петербург
Кораблестроителей, 30
лестница 5, офис 103Н

(812) 320-57-57

(812) 320-57-51

(812) 305-57-88

infrared@ttm.spb.ru
<http://www.ttm.spb.ru>