

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

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№20 (465)

30 мая  
2011 года

издается  
с 2002 года

Коммерческая недвижимость, стр. 20 • Энергетика, стр. 24



## Инвестиционный эконом-класс

Доля инвестиционных квартир на рынке строящегося жилья начинает расти. Если во время кризиса процент продаж недвижимости для извлечения прибыли сводился к нулю, то сегодня эксперты говорят об увеличении числа сделок на 10%. Однако докризисной доли инвестиционные сделки пока не достигли. (Подробнее на стр. 12.)

**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

**ЭЛМО** Надежный подрядчик

- ✓ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ:  
СИЛОВЫЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ,  
НАРУЖНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ  
(ПРОЕКТ, МОНТАЖ,  
ПУСКОНАЛАДКА ОБОРУДОВАНИЯ,  
СДАЧА ОБЪЕКТА)

ТОЛЬКО ПРОФЕССИОНАЛЫ

**438-00-88**  
**www.ELMO.su**

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ДСА**  
Сетки  
Любых линейных размеров

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

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА  
на Васильевском острове  
от 4 МЛН РУБЛЕЙ

Жилой комплекс  
«Адмирал Нахимов»  
на Васильевском острове,  
Железноводская ул., д. 32

- Кирпичный жилой дом
- Комплексное благоустройство территории, детская площадка
- Стеклопакеты, остекленные лоджии
- Немецкие бесшумные лифты Schindler
- Панорамные виды с верхних этажей
- Подземный паркинг с круглосуточным контролем доступа
- Коммерческие помещения
- Охраняемая территория с видеонаблюдением
- 15 минут до станции метро «Приморская»
- 214 ФЗ

3-комнатная квартира  
Общая площадь: 81,2 м<sup>2</sup>

2-комнатная квартира  
Общая площадь: 69,0 м<sup>2</sup>

1-комнатная квартира  
Общая площадь: 42,6 м<sup>2</sup>

ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ

«Самсон»  
объявляет  
о развитии своих  
территорий

Стр. 21

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ**  
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Офисы компании: Кондратьевский проспект, д. 62, корпус 4;  
Коломяжский проспект, д. 15; (с 9 до 20, сб-вс с 11 до 18)  
Представительства компании: ул. Учительская, д. 18, к. 3  
ул. Есенина/Северный пр.; Железноводская ул., д. 32;  
Замшина ул./пр. Металлистов;  
Кудрово, 15 минут от метро «Улица Дыбенко» (с 10 до 18, сб-вс с 11 до 17)

**331-2000**  
www.stroytrest.spb.ru

Свидетельство СРО №0002-2009-7804004544-С-3 от 08.07.2009

## ГЛУБОКОУВАЖАЕМАЯ ВЕРА АНАТОЛЬЕВНА! Поздравляем Вас с награждением медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» I степени!

Эта высокая государственная награда, вручаемая самым достойным гражданам Российской Федерации, присуждена Вам по праву. Ваши огромные знания, блестящий талант руководителя, энергия, принципиальность и неутомимый труд внесли неоценимый вклад в дело возрождения и сохранения Северной столицы. Благодаря именно Вашим усилиям Санкт-Петербург сохраняет свой блистательный облик и хорошеет день ото дня. Для нас Ваша гражданская позиция всегда являлась примером настоящего патриотизма и беззаветного служения любимому делу.



Союз реставраторов  
Санкт-Петербурга



2 июня отмечает 60-летие генеральный директор ЗАО «ПАРКОН ПЛЮС» Юрий Юрьевич Заусаев

## Уважаемый Юрий Юрьевич!

Поздравляем Вас с юбилеем! Более 35 лет Вы посвятили строительному бизнесу Санкт-Петербурга. Любое дело, которое Вы организовывали, было успешным. И сейчас компания, возглавляемая Вами, активно развивается! Мы желаем Вам крепкого здоровья, отличного настроения, семейного благополучия!

С уважением, коллектив  
ЗАО «ПАРКОН ПЛЮС»



**PARKONPLUS**  
производство пенополистирола

## Уважаемая Вера Анатольевна!

Примите самые искренние поздравления по случаю вручения Вам медали ордена «За заслуги перед Отечеством» I степени. Получение государственной награды такого ранга – это оценка Вашего значительного вклада в сохранение и возрождение исторического облика Петербурга. Мы ценим Вас не только как профессионала высокого уровня, талантливого руководителя, но и как обаятельную женщину, доброжелательного и отзывчивого человека. Желаем Вам и дальше неиссякаемой энергии, успехов, побед и достижений на профессиональном поприще!

С пожеланиями успехов в делах,  
коллектив фирмы ООО «РСФ «Водолей плюс»

## ВЫСТАВОЧНЫЙ КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР



Пресс-конференции  
Круглые столы  
Брифинги  
Семинары  
Видеоконференции  
Презентации



ОАО «Санкт-Петербургское агентство прямых инвестиций»  
пл. Островского, 11 (300 метров от ст. м. «Гостиный Двор»).

+7 (812) 312 24 30

## Уважаемая Вера Анатольевна!

От имени всего коллектива ООО «Пассим» поздравляем Вас с вручением ордена «За заслуги перед Отечеством» I степени. Вы талантливый руководитель, профессионал с огромным опытом работы, человек слова и дела. Высокая награда, полученная Вами, является бесспорным подтверждением тому, что успех и признание приходят к самым достойным людям нашего города. Несравненный облик Петербурга, хранимый и возрождаемый Вами, делает жизнь каждого из нас ярче и красочнее. Искренне желаем Вам дальнейшей плодотворной работы и новых побед!

С уважением, от коллектива ООО «Пассим»  
генеральный директор Г.В. Сергеева

## ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Информация  
о строительных  
материалах  
и технологиях  
из «первых уст»



И.И. Белинская,  
генеральный  
директор ПСЦ



У НАС ВЫ МОЖЕТЕ ЗАКАЗАТЬ:

- Стенд на постоянно действующей выставке
- Проведение мероприятий различного формата
- Страницу или мини-сайт на виртуальной выставке
- Маркетинговое исследование

197342, С.-Петербург,  
ул. Торжковская, д. 5,  
(812) 324-99-97  
(812) 496-52-14  
(812) 496-52-15  
(812) 496-52-16  
adm@infstroy.ru



Организация и проведение  
профессиональных конкурсов.

[www.infstroy.ru](http://www.infstroy.ru)



## Уважаемая Вера Анатольевна! Поздравляем Вас с получением медали ордена «За заслуги перед Отечеством» I степени!

Вручение Вам этой высокой государственной награды свидетельствует о Вашем значительном вкладе в процветание и сохранение исторического облика нашего города. Вы профессионал с большой буквы, человек, который всецело отдает себя работе. Благодаря Вашему таланту руководителя, энергичности, справедливости и характеру возглавляемый Вами комитет добросовестно работает на благо Петербурга. Пусть получение этого ордена вдохновляет Вас на новые свершения!

Коллектив ООО «Карэ»

МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА  
**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ  
И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ  
ИННОВАЦИОННЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ И  
ОБОРУДОВАНИЕ**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС:  
«Региональный  
и международный  
опыт в реализации программ  
энергосбережения»

Место проведения:  
Выставочный комплекс **Ленэкспо**  
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103

**31 мая -  
3 июня**  
'11

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

При поддержке:



Организатор:



тел: +7 (812) 777-04-07, 718-35-37  
gas2@orticon.com, www.farexpo.ru

Соорганизаторы:



Генеральный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер:



## Вячеслав Лебедев, генеральный директор НП «Альянс Пожарной Безопасности»: «Совет проектировщиков – связующее звено между властью и профессиональным сообществом»

**Ярослава Задорина** / Уже год профессиональное сообщество в области пожарной безопасности пребывает в ожидании отмены лицензирования. ➔

Однако до сих пор обещанный законопроект № 305620-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О пожарной безопасности» и в статью 14 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях по вопросам деятельности саморегулируемых организаций в области пожарной безопасности» не принят. Хотя согласно ст. 3 законопроекта, представленного ко второму чтению, закон должен вступить в силу с 1 июля 2011 года, то есть именно с этого времени предполагается отмена лицензирования и осуществление выдачи допусков саморегулируемыми организациями. Учитывая, что законопроект предполагалось рассмотреть еще 28 января, но он не рассмотрен до сих пор, в трудовом сообществе заговорили о том, что законопроект вообще не будет принят. С другой стороны, подливает масла в огонь информация о том, что якобы уже с момента вступления в силу закона № 99-ФЗ, заменившего № 128-ФЗ, о саморегулировании вообще можно будет забыть. Однако эксперты уверены, что отмена лицензирования – это лишь вопрос времени и переход на новую форму взаимодействия неизбежен.

Находящиеся в замешательстве компании, а их порядка тысячи в Санкт-Петербурге, пытаются разобраться в перипетиях законодательства, но не знают, куда обратиться за квалифицированной помощью. На базе некоммерческого партнерства «Альянс Пожарной Безопасности» с ноября 2010 года работает Совет проектировщиков, который каждый третий четверг месяца проводит круглые столы по вопросам пожарной безопасности. На повестку дня дискуссионного клуба выносятся акту-



Участники круглого стола пришли к консенсусу по спорным вопросам

альные проблемы, которые обсуждаются профессиональным сообществом. В заседаниях клуба на постоянной основе участвуют представители государственных структур, они готовы ответить на любые вопросы, связанные с проведением работ в сфере пожарной безопасности, разъяснить законодательные инициативы, разрешить спорные моменты. Совет проектировщиков официально включен в план работ двух ведомств: Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитета государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области. «Совет проектировщиков – наш пилотный проект

совместно с генеральным директором ООО «Проактив Безопасность» Дмитрием Терещенковым, – рассказывает Вячеслав Лебедев, генеральный директор НП «АПБ». – Главное, что нас объединяет, – это желание работать профессионально, качественно и в цивилизованных рыночных условиях. И в этом отношении мы планируем обширную деятельность по взаимодействию с законодательными и нормотворческими органами, ключевыми заказчиками нашей отрасли, контрольными и надзорными организациями. Другими словами, будем по мере возможностей создавать благоприятные условия для развития бизнеса наших участников».

В прошлый четверг на базе НП «Альянс Пожарной Безопасности» прошел уже седьмой Совет проектировщиков. В нем приняли участие представитель Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, представитель Комитета государственного строительного надзора и экспертизы Ленинградской области, а также представители из Леноблэкспертизы. В ходе заседания были рассмотрены ответы, полученные от государственных надзорных ведомств, а также были разобраны вопросы, подготовленные участниками круглого стола к обсуждению. В частности, был получен ответ на запрос в КГСНиГЭ ЛО, адресованный заместителю председателя Сергею Рудневу по поводу требований технического регламента в отношении применения систем соединения пожарной сигнализации.

Вопрос. Для обеспечения требуемой огнестойкости электрических линий систем противопожарной защиты возможно: применение соединительных изделий, прошедших огневые испытания в аккредитованных центрах и имеющих документы, подтверждающие огнестойкие характеристики изделий; изделий из негорючих материалов; применение конструктивных способов защиты. Учитываются ли эти способы при приемке в эксплуатацию систем противопожарной защиты, являются ли они обязательными и исчерпывающими?

Ответ. Для объектов капитального строительства комитетом предъявляются требования пожарной безопасности, установленные проектной документацией, регламентом, нормативными документами по пожарной безопасности, установленными ст. 4 технического регламента. Комитетом проверяется соответствие фактической огнестойкости кабельных линий систем противопожарной защиты, включая соединительные изделия и крепления элементов данных линий, требуемым параметрам огнестойкости, установленным техническим регламентом и нормативными документами по пожарной безопасности. Фактические параметры огнестойкости изделий, применяемых для монтажа указанных линий, должны подтверждаться в установленном порядке. Требования к огнестойкости являются обязательными и при проведении расчета пожарных рисков. Защита мест контактных соединений линий систем противопожарной защиты может выполняться любым способом при наличии технической документации, подтверждающей соответствие требованиям пожарной безопасности для каждого способа защиты. По мнению комитета, устройства и изделия, применяемые для контактных соединений в кабельных линиях систем противопожарной защиты, подлежат подтверждению соответствия продукции требованиям пожарной безопасности согласно ч. 7 ст. 146 технического регламента.

Также был рассмотрен еще ряд вопросов. Следующий Совет проектировщиков состоится 16 июня 2011 года и пройдет в Ленинградской торгово-промышленной палате, членом которой является НП «Альянс Пожарной Безопасности».

### справка

НП «Альянс Пожарной Безопасности» создано 17 декабря 2010 года с целью объединения организаций, выполняющих работы в области пожарной безопасности. В настоящее время в НП «АПБ» насчитывается 25 членов партнерства. «Необходимость создания НП была вызвана сразу несколькими причинами. Эта общественная организация призвана осуществлять организационную работу: проводить конференции, семинары, учебные мероприятия. А также для налаживания внешних связей

между членами организации и государственными структурами, заказчиками, финансовыми институтами и внутренними связями между членами НП, выходящих за рамки непосредственной компетенции объединения», – говорит Вячеслав Лебедев, генеральный директор НП «АПБ». В дальнейшем некоммерческое партнерство будет преобразовано в саморегулируемую организацию. «Лицензирование, несомненно, уступит место саморегулированию, учитывая выбранный прайвильством курс, направ-

ленный на развитие саморегулирования в России. Закон 99-ФЗ пришел на смену устаревшему 128-ФЗ, и с выходом законопроекта 305620-5 в него будут внесены поправки. В настоящее время закон о пожарных СРО отправлен на доработку, в том числе для того, чтобы при переходе на систему саморегулирования не возникло много проблем с «коммерческими» СРО, как это было у строителей. Я бы не стал говорить о том, что закон пробуксовывает. Скорее всего, речь идет о том, чтобы рассмотреть возмож-

ные варианты работы максимально полно, постараться предусмотреть все возможные последствия, так сказать, минимизировать отрицательную составляющую. С переходом на новые правила не должно возникнуть проблем и дополнительных сложностей ни у производителей товаров и услуг в области пожарной безопасности, ни у потребителей, которые в итоге будут пользоваться объектами, отвечающими самым высоким стандартам противопожарной защиты», – резюмирует Вячеслав Лебедев.

## 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

Тел. +7 (812) 380-15-83

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

e-mail: zareckaya@stroypress.ru

### Над номером работали:

Ярослава Задорина, Анна Сень, Алесь Гриб,  
Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Аня Батаева,  
Наталья Удалова, Алена Филипова.

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  
(спецыпуски – 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 № 680

Подписано в печать 27.05.2011 в 17.00



**CREDO**

Лучшее СМИ, освещающее  
российский рынок недви-  
жимости (лауреат 2009 г.)



**ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ**

Лучшее специализированное  
СМИ (номинант 2004-  
2007 гг.)



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**

Лучшее профессиональное  
СМИ (лауреат 2003  
и 2006 гг.)

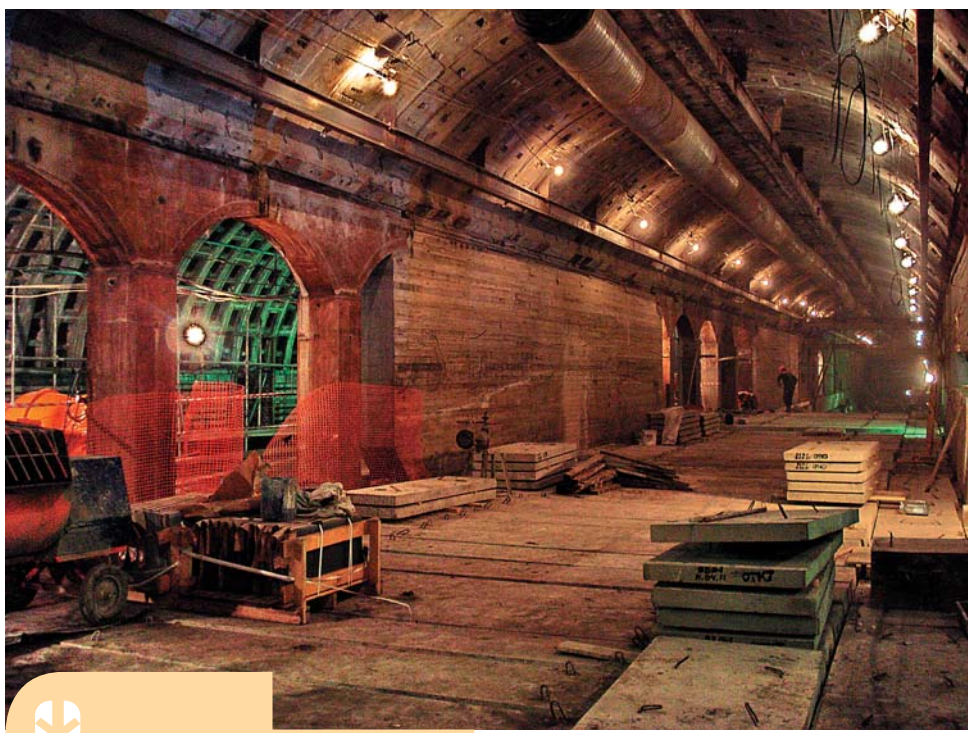


**КАИССА**

Лучшее электронное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости (лауреат 2009)

# «Адамант» вышел на «международный» уровень

**Аня Батаева, Роман Русаков / Компания «Адамант»** на прошлой неделе озвучила параметры строящихся над двумя новыми станциями метрополитена торговых комплексов. Над вестибюлем станции метро «Международная» появится торговый центр на 40-45 тыс. кв. м. Над «Бухаретской» планируется возведение 30-45 тыс. кв. м коммерческих площадей. ➔



Как уверяют в «Метрострое», в сентябре «Международная» примет первых пассажиров

Об этом сообщил генеральный директор холдинга «Адамант» Дилявер Меметов. По его словам, высотность торгового центра над «Международной» составит 5-6 этажей. Также компанией «Адамант» будет построен торговый комплекс над новой станцией метро «Бухаретская». Площадь торгового

комплекса составит порядка 30-45 тыс. кв. м. Он затруднился назвать объем инвестиций в проекты. Однако по оценке Михаила Гущина, заместителя руководителя отдела консалтинга Knight Frank St. Petersburg, расходы на строительство торговых помещений могут составлять 2-2,5 тыс. USD за 1 кв. м. Таким образом, общие вложения в строительство двух центров «Адаманта» могут составить от 140 до 225 млн USD.

Запуск в рабочем режиме станций «Международная» и «Бухаретская» пла-

нируется осенью 2012 года, торговые центры откроют свои двери в I или II квартале 2013 года. С осени 2012 года до этого времени в ТЦ будет проводиться внутренняя отделка. Господин Меметов также сообщил, что в июне начнет работу торговый комплекс на станции «Обводный канал», который также строит «Адамант».

Строительство станции «Международная» началось еще в 1987 году. По словам Владимира Гарюгина, начальника ГУП «Петербургский метрополитен» каждый год простоя площадки в 1990-х годах обходился городскому бюджету в 30 млн рублей. В состоянии поддержания станция находилась с 1994-го по 2001 год.

Как отмечает Вадим Александров, генеральный директор «Метрострой», сейчас также продолжается строительство станции «Адмиралтейская». Она будет открыта в этом году. А вот строительство наклонного хода «Спасской» начнется только весной. Ее открытие намечено на конец следующего года.

## цифра

**2-2,5** тыс. USD за 1 кв. м торговых площадей могут составлять расходы инвестора на строительство комплекса над вестибюлем станции метрополитена

Источник: Knight Frank St. Petersburg

## вопрос номера

**На XX Международном банковском конгрессе в Санкт-Петербурге банкиры сетовали на то, что плохой инвестиционный климат в России препятствует развитию не только банковского бизнеса, но и экономики в целом. Как можно улучшить инвестиционный климат?**

**Александр Хрусталева, генеральный директор «НДВ СПб», владелец группы НДВ:**

– Недавно помощник президента Аркадий Дворкович признал, что Россия не смогла улучшить инвестиционный климат на фоне растущего оттока капитала за границу. Признать проблему – это первый шаг к ее решению. Нельзя сказать, что руководство страны ничего не делает, но коррупция разрослась до неимоверных размеров и дает метастазы даже в относительно здоровые области экономики.

**Гарегин Тосунян, президент Ассоциации российских банков:**

– Из хронического состояния кризиса выйти непросто. Мы были неправы, когда не пролонгировали антикризисные меры, поэтому и находимся в глубинном состоянии кризиса. В рамках этого кризиса произошло еще большее нарушение конкуренции. Своими мерами мы предоставляем возможность богатеть тем, кто и так богат. За прошлый год на 17% увеличилось число миллиардеров, поэтому кому кризис, а кому – «мать родная».

**Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры»:**

– Основными элементами хорошего инвестиционного климата являются стабильность правовой и политической системы, отсутствие коррупции и предсказуемость поведе-

ния государственных органов, отсутствие либо минимальное количество ограничений для создания и ведения бизнеса, независимость и эффективность судебной системы, включая исполнение судебных актов, отсутствие излишних препятствий для движения товаров и капитала, а также экономическая конкурентоспособность товарных рынков. К сожалению, ничего из этого на необходимом для инвесторов уровне в России не существует.

**Владимир Петров, глава Сланцевского района ЛО, региональный координатор проекта «Свой дом»:**

– Нужны единые четкие правила игры: ясные условия, ограниченный перечень документов, не подлежащий расширению, и понятный алгоритм действий. Важен свободный доступ к информации об этих правилах. Не менее актуален вопрос своевременности по-

явления такой информации на официальных сайтах госструктур.

**Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle Санкт-Петербург:**

– Если говорить об инвестиционной привлекательности недвижимости как сектора экономики, то большая часть проблем, фиксируемых потенциальными инвесторами, лежит за пределами базовых экономических показателей.

Согласно данным, публикуемым в рамках проекта Doing Business, анализирующего привлекательных разных стран с точки зрения ведения бизнеса, в 2011 году Россия находится на 123-м месте (из 183) с точки зрения легкости и прозрачности ведения бизнеса (между Угандой и Уругваем). Кстати, в 2010 году Россия была на 116-й позиции.

# Инвестиции «Рюрика» сгорели из-за пожарного депо

**Алена Филипова** / Шведская компания ООО «Рюрик Менеджмент» обратилась на днях в очередную инстанцию Арбитражного суда по поводу реконструкции зданий Апраксина двора. Город расторг инвестиционный договор с компанией, вложившей в реконструкцию двух корпусов около 40 млн USD. ➔



Несколько лет назад весь комплекс зданий Апраксина двора был передан под реконструкцию компании «Главстрой СПб». Компания выкупает у собственников помещения и расторгает договоры с арендаторами, находящимися на территории комплекса. Однако как говорят в «Рюрик

Менеджмент», с «Главстроем» у них вообще переговоров не было – все переговоры идут с городом. «Рюрик менеджмент» выразил готовность продать «Главстрой СПб» реконструированные помещения. Компания просит возместить ей по 2-2,5 тыс. USD за 1 кв. м реконструирован-

ных зданий (всего «Рюрик» реконструировал около 18 тыс. кв. м).

Сейчас комплекс зданий из-за судебных разбирательств простаивает и не приносит прибыли. По словам генерального директора ООО «Инком» (дочерняя компания Ruric AB) Ильи Шаркова, в аренду сданы только 2 тыс. кв. м.

Инвестиционный договор между КУГИ и «Инкомом» был подписан 11 января 2004 года. Согласно ему подписанный акт государственной комиссии о приемке объекта в эксплуатацию и протокол о реализации инвестиционного проекта являются основанием для оформления прав инвестора на объект. Камнем преткновения явилась пожарная часть, перебазирование которой до сих пор не осуществлено.

«Нам говорят, что мы не перебазировали пожарную станцию, которая стоит на территории 15-16 корпусов Апраксина двора. Но на сегодняшний день нами подготовлен проект реконструкции и переноса пожарной станции, на который мы готовы потратить еще один 1 млн USD, но город не дает нам разрешения на эти действия и не предоставляет участок», – рассказывает Крэйг Андерсон, генеральный директор ООО «Рюрик Менеджмент».

Судебные разбирательства между КУГИ и ООО «Инком» длятся с 2009 года. Инвестор дважды выигрывал процесс, но Федеральный арбитражный суд СЗФО направил дело на пересмотр обратно в первую

инстанцию, где 20 апреля 2011 года вынесено решение о расторжении договора об инвестиционной деятельности со ссылкой на то, что наличие пожарной части не может являться препятствием для проведения реконструкции.

«Подобные судебные решения сказываются на интересе иностранных инвесторов к Санкт-Петербургу и осложняют принятие решения инвесторов об участии в проектах. Вопрос о пожарной части решался по переписке, ни один чиновник не взял на себя ответственность дать разрешение на перенос этой пожарной части», – подчеркнул Антон Сычѳ, юрист компании Questa Consulting, который ведет дело против КУГИ в суде.

17 мая сего года ООО «Инком» подало жалобу на вынесенное ранее решение и, по словам господина Андерсона, «они готовы бороться до победного финала».

Позицию «Главстрой СПб» по поводу реконструкции зданий Апраксина двора читайте на этой же странице.

## справка

➔ ООО «Рюрик Менеджмент» основано в 2004 году, входит в российское подразделение группы компаний Ruric AB (Швеция), которое предоставляет полный спектр услуг на рынке коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге – от инвестирования в строительство и девелопмента до реализации проектов и управления объектами коммерческой недвижимости. В активах компании – три реализованных проекта коммерческой недвижимости: бизнес-центры «Магнус», «Густаф» и «Оскар», два текущих девелоперских проекта «Мойка/Глиники» и «Фонтанка, 57», а также 3 здания в Апраксинском дворе.

## Первая дюжина на подходе

**«Главстрой СПб» в ближайшее время получит постановление правительства Петербурга, разрешающее приспособление для современного использования первых 12 корпусов Апраксина двора на инвестиционных условиях. О том, в чем будет заключаться приспособление и что дальше ждет «ап-рашку», «Строительному Еженедельнику» рассказал Олег Спивак, руководитель проекта компании «Главстрой СПб».**

– Сейчас действительно идут технические процедуры по подготовке постановления правительства Петербурга по 12 корпусам с формулировкой «приспособление к современному использованию».

И эти корпуса, и весь Апраксин двор являются памятником регионального значения, а в отношении памятника в соответствии с законодательством мы можем заниматься только приспособлением к современному использованию. Я думаю, что в течение двух, максимум трех ближайших недель мы получим это постановление. Мы займемся проектированием и после получения всех необходимых разрешений приступим к проведению строительных работ.

**– Хотелось бы уточнить, среди этих корпусов есть ли первый, который идет вдоль Садовой улицы?**

– Нет, этот корпус пока не входит в перечень передаваемых. В первом корпусе еще не все помещения должны быть переданы компании «Главстрой СПб». По первому корпусу помещения еще не переданы. Это самый сложный корпус, его площадь – около 27 тыс. кв. м, городу из них принадлежит ровно половина. А остальная – в частной собственности. Если Апраксин двор – самый сложный проект с точки зрения сосредоточения всех возможных и невозможных проблем, то первый корпус – это сосредоточение всех проблем в нашем проекте. Поэтому сроки, когда они будут решены, назвать сложно.

**– А вообще сейчас понятны сроки реализации всего проекта?**

– Сейчас называть какие-то сроки тяжело, этот проект реализуется по принципу step by step. Пока подошли к постановлению по первым корпусам. Очень много времени отняла историко-культурная экспертиза. Как известно, в прошлом году она была завершена. В соответствии с ее выводами на территории рынка

сносить ничего нельзя. В связи с этим мы пересмотрели концепцию развития проекта. В январе она была представлена и одобрена губернатором. Когда мы начинали проект, он предполагал удвоение площадей, сегодня же площади, входящие в наше инвестиционное соглашение с городом, предполагают приспособление всего 170 тыс. кв. м с небольшим. Суть концепции заключается в том, что почти все корпуса Апраксина двора по завершении проекта при сохранении габаритов будут приспособлены под использование и максимально соответствовать современным требованиям. Это не реконструкция, а приспособление существующих объектов под новый функционал.

Сейчас Апраксин двор представляет из себя то же, что и когда строился – это был набор отдельных купеческих лавок. На первом этаже сама лавка, на втором «офис», на третьем квартира, где-то там еще складские помещения. И все эти лавки были обособлены друг от друга. Прошло двести лет, жизнь кардинально изменилась, наше представление о торговых центрах тоже, а Апраксин двор практически не поменялся. Все осталось как и прежде, даже кое-

где квартиры остались. По сути, это вариант «черкизона», только в историческом центре. Причем так же жестко контролирующийся криминалом.

**– Это мешает?**

– Естественно. Были и угрозы, и многое другое, о чем пока не хотелось бы говорить. Сам процесс передачи помещений идет очень тяжело. Он начался в 2008 году, и на сегодня нам передано около 70% всех арендованных помещений. Причем зачастую, когда мы приходили в помещение, там сидел не арендатор, а субсубарендатор, который ничего ни о договоре с КУГИ, и о его прекращении не знал.

Вторая часть помещений – это инвестиционные договоры, которые были заключены с городом. Практически по всем этим инвестиционным договорам процесс движется в сторону подписания трехсторонних инвестиционных соглашений, утверждения их арбитражным судом с выплатой компанией «Главстрой СПб» компенсаций в размере понесенных фактических затрат на реализацию этих инвестиционных договоров. В работе семь таких

соглашений. С шестью инвесторами мы уже договорились. С каждым была достигнута отдельная договоренность. Нерешенными остались вопросы только по корпусам 15 и 16, которыми занималась компания «Инком». Но мы надеемся продолжить диалог.

**– Остался последний тип – собственники помещений.**

– Здесь – и это мы никогда не скрывали – есть два пути: либо прямой выкуп, либо приглашения собственника в качестве соинвестора. Здесь мы тоже активно ведем переговоры, и, думаю, сейчас темпы решения этой проблемы ускорятся.

На сегодня мы завершаем сделку по выкупу двух корпусов. По остальным корпусам ведем выкуп отдельных помещений.

**– Перейдем от сурового настоящего к светлому будущему...**

– Сейчас основная проблема Апраксина двора – это его социальная среда. И у нас, и у городских властей есть понимание, что изменить эту среду можно, только поменяв набор этих функций и их пользователей. Поэтому идея заключается в том, чтобы преобразовать Апраксин двор и сделать его единым комплексом. Мы сделали зонирование – могу сказать, что все зоны будут многофункциональными. В части, прилегающей к Садовой улице, будет торговля, в глубине – офисы, ближе к Фонтанке – культурная функция с апарт-отелями. По торговой части мы уже сейчас ведем переговоры с ритейлерами, которых, возможно, будем приглашать арендовать отдельные корпуса. Работы будут идти в глубине – очереди и продлятся несколько лет. Первая очередь – это 12 корпусов, которые мы должны приспособить в течение 5 лет. Параллельно будем готовить постановления правительства на следующие корпуса. Можно констатировать, что процесс преобразования Апраксина двора входит в практическую стадию.



## колонка редактора

Постелить  
СОЛОМКИ

**Валерий Грибанов /** На прошлой неделе стало известно, что в I квартале этого года выручка ОАО «Ленэнерго» снизилась. Падение оборотов компании связано в основном с резким падением доходов «Ленэнерго» от услуг по технологическому присоединению.

Такое резкое падение подключений может быть косвенным признаком того, что в строительной отрасли не все так гладко, как хотелось бы. Возможно, технологические присоединения, «просевшие» в I квартале, будут компенсированы в следующие месяцы – строительная отрасль не отличается равномерным вводом объектов в течение года. Однако показательно, что падение выручки за технологическое присоединение произошло и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда кризисные явления были вроде бы гораздо заметнее.

О том, что ситуация на инвестиционном рынке выглядит вовсе не радужно, говорили и банкиры на завершившемся на прошлой неделе XX Международном банковском конгрессе. А банкиры, как показал кризис, – ключевой партнер строительных организаций. Если у них не будет оптимизма, то и строителям ловить будет особо нечего.

Разумеется, умеренный пессимизм – не повод для того, чтобы делать прогнозы о возможности наступления нового витка кризиса. Однако и надеяться на то, что отрасль, как Мюнхгаузен, сама себя вытащит за косу, возможно, не стоит. Властям следует больше внимания уделять программам по поддержке и развитию отрасли. Не нужно вливать в отрасль деньги – лучше создать условия, при которых могли бы развиваться не только крупные, но и небольшие девелоперские компании.

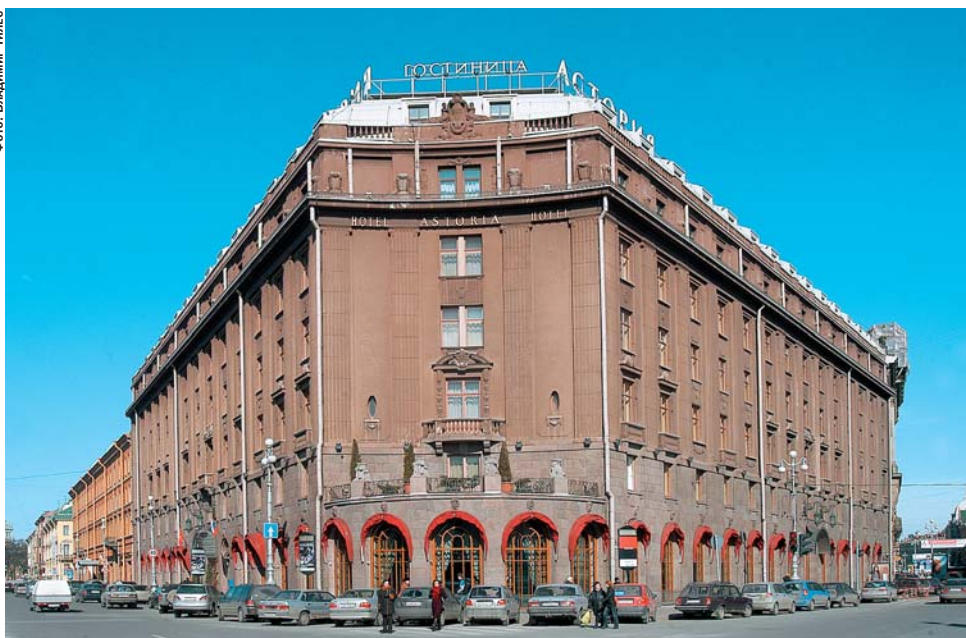
Как показывает статистика, сегодня в общем объеме ввода жилья доля проектов по комплексному освоению территорий достигает более 40%. А через несколько лет, по прогнозам, достигнет 60%. Рынок продолжает концентрироваться, небольшим фирмам на нем делать нечего. А именно небольшие компании, как говорят участники рынка, в кризисных ситуациях могут быть более гибкими. Но земельных участков для работы небольших застройщиков в городе не осталось – опыт ажиотажного спроса на редкие пятна, которыми торгует Фонд имущества, это подтверждают. Многократно взлетающая цена в ходе жарких торгов, к слову, тоже вряд ли способна оказать на рынок оздоровляющее воздействие, скорее уж наоборот.

Одним из решений проблем застройщиков могла бы стать самостоятельная подготовка земли властями города для ее последующей продажи небольшими лотами. О таком решении специалисты говорят много лет, но пока существенных сдвигов в этом вопросе нет. Однако такой задел мог бы стать действительно хорошей поддержкой для отрасли в случае наступления очередных трудностей. Только позаботиться о такой «соломке» нужно задолго до «падения».

## Памятники без хозяев

**Владимир Кайбышев /** Торги по продаже двух знаковых зданий Петербурга – гостиницы «Астория» и дворца князя Кочубея – на прошлой неделе были отменены. Гостиницу решили переоценить, а дворец будет ждать завершения судебного разбирательства с нынешним арендатором. ➔

Фото: Владимир Тилес



Торги по приватизации двух крупных памятников федерального значения – гостиницы «Астория» и дворца князя Кочубея – были назначены на 25 мая, но не состоялись. «Лоты сняты с аукциона», – сообщил глава Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Дмитрий Куракин. Напомним, что «Асторию» (здание гостиницы на 210 номеров площадью 17 тыс. кв. м с участком в 0,3 га) предлагали инвесторам по стартовой цене 2,18 млрд рублей. Интересно, что предварительная экспертиза «Астории», сделанная в прошлом году, оценила объект в 1,5 млрд рублей, но цена продажи здания была повышена после бурных дискуссий в ЗакСе и Смольном – во имя наполнения городского бюджета. О том, что цена завышена, неоднократно говорили аналитики и представители нынешнего арендатора – ЗАО «Гостиничный

комплекс «Астория» (дочерняя структура британской компании Rocco Forte & Family). Сейчас арендатор платит за памятник фиксированную ставку – 3,45 млн рублей в месяц – и выкупать здание по заявленной цене не собирается.

Кстати, торги по «Астории» не состоялись уже второй раз. Первый аукцион планировался на ноябрь, но срок экспозиции гостиницы решили увеличить, чтобы повысить шансы на продажу. Лот рекламировали на международном девелоперском саммите MIPIM в Каннах, а также на форуме в Тель-Авиве.

«Перенос торгов по знаковым объектам – обычная практика. У крупных лотов обычно есть обременения. И требуется время, чтобы их снять или минимизировать», – говорят эксперты NIA Besag. «Рыночная цена гостиницы – на уровне первой

экспертной оценки, то есть на 30% ниже заявленной», – считают в Colliers International Петербург.

Совместно с «Асторией» Фонд имущества должен был продавать еще один памятник архитектуры федерального значения – дворец князя Кочубея (Конногвардейский бульвар, 7, лит. А). Стартовая цена лота, который состоит из здания площадью 2683 кв. м и участка земли площадью 1756 кв. м под ним, составляет 590 млн рублей. До 2040 года объект арендует ЗАО «Икар». Но у города с арендатором возникла судебная тяжба, из-за которой продажу дворца также решили перенести. В иске города к компании говорится, что арендатор произвел самовольную перепланировку и реконструкцию в историческом здании, не согласовав работы с соответствующими инстанциями. Город считает это достаточным основанием для расторжения договора аренды с нарушителем. Кроме того, «Икар» должен устранить последствия перепланировки и выплатить в казну штраф в размере 4 тыс. рублей за отступление от условий договора аренды, говорится в материалах суда. Рассмотрение дела назначено на 6 июня. В случае победы города в разбирательстве особняк станет первым зданием из списка памятников, выставляемых на торги без обременения арендным договором.

Руководитель практики недвижимости юрфирмы «Дювернуа Лигал» Александр Корниченко считает, что если «Икар» действительно осуществил перепланировку дома Кочубея без согласований, это может быть поводом для расторжения договора аренды. «Однако шансы арендатора отстоять договор повышаются, если в его соглашении не прописана ответственность за самовольную перепланировку, что часто случалось в юридической практике начала 1990-х годов», – добавляет юрист.

**Денис Кожин /** Российский аукционный дом объявил аукцион по продаже земельного участка с недостроенным зданием на Октябрьской набережной, 98, корп. 3. На участке возможно строительство жилого дома. Стартовая цена за 5,5 тыс. кв. м установлена на уровне 113 млн рублей. Эксперты прогнозируют рост цен в 2,5 раза в ходе торгов.



## Землю ТК-1 отдадут под жилье

На продажу выставлен земельный участок площадью 5500 кв. м с недостроенным зданием. Здание можно снести. Участок по Генеральному плану развития Петербурга расположен в зоне ТЗЖ-2 (среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки). Участок инженерно обеспечен. «По предварительным расчетам, на нем можно построить жилой дом площадью 14 000 кв. м с детским садиком и встроенными помещениями», – сообщает пресс-служба РАД. Стартовая цена лота – 113,162 млн рублей. Аукцион назначен на 29 июня. Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом», так прокомментировал предстоящие торги: «Это первый объект, выставленный на продажу в рамках агентского договора, подписанного Российским аукционным домом и Территориальной генерирующей компанией № 1. Рассчитываем, что он пройдет успешно, так как участки под жилищное строительство традиционно пользуются высоким спросом на рынке».

Участники рынка полагают, что цена, назначенная за участок, адекватная, а потому желающих его приобрести найдутся. Директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александр Филиппов рассуждает: «Первоначальная цена участка находится на самом низком уровне, при учете местоположения, площади и возможности строительства жилья. Ориентировочно во время торгов цена может возрасти в два раза и составить около 250 млн рублей. Спрос, безусловно, будет, потому что участок имеет хорошее расположение и предназначен для точечной застройки».



Как считают аналитики, такой участок может быть продан за 250 млн рублей

цитата



Южная часть Приморского района, где и реализуется проект, обладает и без того лучшими маркетинговыми характеристиками и резко отличается по ценовому предложению от остальной части Приморского района.

**Юусо Хиетанен**, директор петербургского подразделения «Жилищное строительство» шведского концерна NCC

цифра



40%

может составить рост цен на недвижимость в районе будущего небоскреба «Газпрома»

# Небоскреб поднимет цены

**Роман Русаков** / Планы «Газпрома» по строительству высотного офисного центра, как полагают участники рынка, будут способствовать и развитию прилегающих к нему территорий. Участники рынка прогнозируют, что через 3-4 года в районе могут начать расти цены на недвижимость. А по некоторым оценкам, рост в том районе уже начался. ➔

Фото: Владимир Тилес



Будущая большая стройка в этом месте, по мнению большинства аналитиков, не повлияет на привлекательность района

Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что строительство небоскреба можно рассматривать как начало комплексного развития территории. «Газпром» может принять финансовое участие в инженерной подготовке территории, куда в дальнейшем потянутся частные инвесторы. «Цены на недвижимость вырастут, так как увеличится платежеспособный спрос в ближайшем окружении. К примеру, интерес к жилью в данном районе может возникнуть у москвичей, менеджеров высокого уровня, которые будут работать в офисных центрах, которые будут построены в Лахте. При этом перспективным направлением может стать коттеджное строительство

в Зеленогорском направлении», – говорит господин Волошин. Он считает, что есть основания полагать, что транспортная ситуация должна улучшиться. «Именно в этой перспективе можно ожидать и роста цен на недвижимость, то есть через 3-4 года», – прогнозирует господин Волошин.

Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие», уверяет, что цены уже начали расти: «Сразу после объявления «Газпромом» о переносе своего проекта в Лахту цены на жилье и коммерческие площади поползли вверх. Пока что можно говорить о незначительном росте – в пределах 5-7% от среднего значения рынка. Однако когда реализация проекта «Газпрома» войдет в активную фазу, рост стоимости недвижимости в Лах-

те может составить и 20%, и 40% (в зависимости от типа недвижимости и конкретной локации объекта)», – говорит она.

В основном же девелоперы сходятся в том, что толчком к росту цен станет не сам проект, а усилия городских властей по нормализации транспортной ситуации в районе в связи с реализацией и других проектов.

Павел Пикалев, директор Penny Lane Saint Petersburg, напоминает, что первоначальный проект «Газпрома», даже не воплотившись в жизнь, существенно способствовал улучшению территории Малой Охты. «Приморский район сегодня уже представляет собой наиболее активно развивающуюся территорию города. «Лахта-центр» станет еще одним местом притяжения для горожан, также как Курортная зона, парк 300-летия Петербурга с МФК «Питерлэнд», проектируемый зоопарк. Мы рассчитываем, что новый проект ускорит решение транспортных проблем данной территории, катастрофически загруженной в часы пик и по выходным. Все эти факторы повлекут за собой рост стоимости недвижимости в этой части города», – объясняет он потенциальный рост.

## Скептики

А вот управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Илья Андреев придерживается мнения, что из-за большого объема предложения в районе роста цен ждать не стоит. «С одной стороны, строительство штаб-квартиры крупнейшей российской компании сможет обеспечить создание полноценной деловой зоны на Лахте, что сделает район более привлекательным для других игроков рынка. Соответственно, это будет способствовать росту спроса на жилую и коммерческую недвижимость. Но в настоящее время в этом районе ведется строительство большого количества объектов, и предложение все возрастает. В ближайшее время резкого роста цен на

недвижимость на Лахте не ожидается», – полагает он. С этой точкой зрения солидарен и генеральный директор петербургского подразделения «Жилищное строительство» шведского концерна NCC Юусо Хиетанен: «На сегодняшний день южная часть Приморского района (за железной дорогой), где и реализуется проект, обладает и без того лучшими маркетинговыми характеристиками и резко отличается по ценовому предложению от остальной части Приморского района. Реализация проекта «Газпрома» повысит ликвидность жилых объектов исключительно в данном микрорайоне. И это касается в первую очередь качественного жилья».

Александр Захаров, директор по коммерческой недвижимости АН «Итака», в отличие от коллег полон пессимизма. Он уверен, что большая стройка снизит привлекательность района: «Цены на жилую недвижимость в этом районе в лучшем случае останутся на прежнем уровне. Соседство с небоскребом для жилья среднего класса создает множество сложностей, прежде всего с транспортной коммуникацией».

## мнение

**Эдуард Киямов**, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге:

➔ – Строительство небоскреба «Газпрома» на Лахте проекта повлечет за собой развитие близлежащих районов, что в перспективе позволит решить проблему транспортной доступности района, которая объективно существует. Сегодня город уже ведет работы по строительству Западного скоростного диаметра с развязкой на пересечении Приморского проспекта и Планерной улицы. В Генплане также предусмотрено строительство еще одной ветки метро со станцией в районе улицы Савушкина. Возможно, в связи с реализацией такого масштабного проекта сроки сдачи данных объектов будут сокращены. В условиях повышения престижности места, ведущейся массовой застройки Приморского района, улучшения транспортной доступности можно прогнозировать рост цен на 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, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области, Управление надзорной деятельности Главного управления МЧС России по Ленинградской области, ГАУ «ЛенОблГосЭкспертиза»

При поддержке:



## 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.

Деловой партнер:



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. Рекламодаателям газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» – 10%-я скидка. Скидки не суммируются.

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

## Регионы разбираются в тонкостях СРО

**Денис Кожин** / За последние два месяца сразу в нескольких регионах России прошел ряд мероприятий, на которых так или иначе обсуждалась тема регулирования агентской деятельности на рынке недвижимости. Причины активности достаточно просты: информации о механизмах СРО в регионах мало, а на рынке сформировались два разных подхода, которые отстаивают представители РГР и Северо-Западной палаты недвижимости. В тонкостях саморегулирования рынка недвижимости разбирались в Вологде, Архангельске и Таганроге. ➔

бизнеса. Увы, сегодня есть и безынициативные партнерства и компании, те, кто ждет, что на них спустят сверху законодательный акт», – заметил Василий Лыткин, глава представительства Северо-Западной палаты недвижимости в Архангельской области.

### В СРО по доброй воле?

Дискуссии вокруг СРО продолжились в середине мая на юге России – в Таганроге.

Сюда на конференцию «Рынок недвижимости юга России: состояние и перспективы» съехались более 300 профессионалов рынка, представителей банковского сектора, органов власти. Регулирование агентской деятельности широко обсуждается, так как эта сфера до сих пор не контролируется государством. «Например, в Москве около 40% сделок проводятся неорганизованными посредниками, а 30% – черными маклерами», – сообщила на мероприятии Анна Лупашко.

Участники конференции признали, что повысить ответственность риэлторов перед потребителем способно саморегулирование. Однако по поводу того, как именно его внедрять, мнения снова разошлись. Анна Лупашко вспомнила про обязательное лицензирование: «Так, во времена лицензирования риэлторской деятельности вы обязаны были указывать номер своей лицензии в любой публичной информации, в рекламе. Членство в СРО должно стать таким же обязательным требованием».

Между тем Министерство экономического развития РФ недавно официально высказало свою позицию по этому вопросу: обязательное саморегулирование риэлторской деятельности может быть введено только после долговременной и успешной работы такой системы в добровольном режиме. Преждевременным признано и принятие закона о риэлторской деятельности, концепцию которого недавно предложила РГР, – по мнению председателя Комитета по собственности Госдумы Виктора Плескачевского, необходимости в таком отраслевом документе нет.

На прошедших мероприятиях многих интересовал вопрос о том, могут ли Северо-Западная палата или Российская гильдия риэлторов быть реорганизованы в СРО. «Мы не стремимся к этому, и в отличие от коллег не заявляем об этом, так как на практике это невозможно, поскольку подобные организации объединяют некоммерческие партнерства, а СРО должно объединять участников рынка. Поэтому все разговоры на этот счет являются спекулятивными», – заявил Павел Созинов.

Впрочем, в одном мнения сошлись: СРО в скором времени станет массовым явлением на рынке недвижимости. Подтверждением этого служит и то, что в рамках проводимых конференций созданная Южная палата недвижимости, а также Череповецкая и Вологодская гильдии риэлторов заявили, что приступили к созданию добровольных СРО в своих регионах.



Участники конференции признали, что СРО в скором времени станут массовым явлением на рынке недвижимости

Так или иначе профсообщества агентств недвижимости всех трех регионов вплотную подошли к созданию добровольных СРО. Правда, со своими особенностями в каждом регионе.

### Вологодские агенты ждут патенты

В конце апреля в Вологде прошло заседание рабочей группы по саморегулированию. На заседании обсуждалось создание в Вологодской области саморегулируемой организации «Объединение агентств недвижимости Вологодской области», в которую вошли бы компании Вологодской и Череповецкой ассоциаций.

Впрочем, помимо них в Вологде есть инициативные группы агентств, которые не входят ни в одно объединение, но хотели бы стать членами новой СРО. Вопрос о том, принимать ли такие компании в СРО, до сих пор остается спорным. «Мы сегодня не являемся членами ни одного из существующих профобъединений, но хотели бы стать участниками СРО. Участие в СРО дает нам ряд очевидных преимуществ – как для органов власти, так и для потребителей наших услуг», – говорит Сергей Митрофанов, директор вологодского агентства недвижимости «Наш дом».

Людмила Серова, заместитель главы представительства Северо-Западной палаты недвижимости в Вологодской области, заметила, что из 300 компаний Вологодской области объединиться в СРО решили примерно 50 участников рынка. Механиз-

мы саморегулирования вологодцы предлагают дополнить выдачей патентов.

Правда, патенты скорее являются механизмом контроля налоговой службы, ведь наличие патента никак не может повлиять на качество услуг риэлторов.

«Наличие на рынке двух механизмов – патента и СРО – не противоречит друг другу.

Механизм выдачи патентов прозрачен, он упрощает отношения агентства с налоговыми службами и дает возможность количественного учета агентств недвижимости. А СРО регулирует область качества предоставляемой услуги и ответственность за нее перед клиентом. Однако пока непонятно, кто все-таки должен получать патент – агент по недвижимости или агентство. Нужно учитывать, что становление добровольных СРО одновременно не решает задачу вытеснения с рынка недобросовестных предпринимателей. Видимо, СРО совместно с правоохранительными органами должны решать эту проблему», – считает председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов.

### Споры вокруг СРО

Два других мероприятия проходили при участии представителей РГР, которые особенно активно стали посещать регионы в преддверии выборов нового президента этой организации.

Так, в Архангельске прошла конференция «О взаимодействии региональных, муниципальных органов власти и риэлторского сообщества в сфере недвижимости».

Участники дискуссии говорили о том, что сегодня сложилась парадоксальная ситуация: рынок недвижимости существует, операторы этого рынка давно на нем работают, но документов, регулирующих эту сферу экономики, явно недостаточно. В результате черные маклеры легко находят лазейки в существующем законодательстве.

Впрочем, подходы к решению этого вопроса были разные: вице-президент РГР Анна Лупашко предложила в качестве доминанты законодательно оформленное обязательное саморегулирование, по мнению же Павла Созинова, между обязательным СРО и «чистотой рынка» нет знака равенства. «И сегодня существует законодательное обеспечение агентской деятельности на рынке недвижимости, которое и должно, казалось бы, ограждать население от мошенников, однако этого не происходит, то, что предлагает РГР – это лишь невятное дополнение – ограничение предпринимательской деятельности в угоду сомнительным целям. Большая часть проекта «Закона о риэлторской деятельности» посвящена тому, как РГР будет регулировать компании, хотя стоимость этих услуг стыдливо замалчивается, а самой сути риэлторской услуги посвящен один абзац», – заявил Павел Созинов. Северо-Западная палата недвижимости, напротив, заявляет, что хочет проанализировать деятельность добровольных СРО агентств недвижимости и лишь потом предлагать законопроект.

«Прошедшее мероприятие заставило представителей агентств недвижимости региона задуматься о том, каким будет будущее этого

### цифра

40%

сделок с недвижимостью в столице проводятся неорганизованными посредниками, а 30% – черными маклерами

## Максим Шубарев: «Про IPO подумаем через год»

Еще один крупный застройщик – Setl Group – планирует выпустить облигационный займ. О том, на какие цели он будет потрачен, и о ближайших целях группы корреспонденту «Строительного Еженедельника» Николаю Волкову рассказал президент и основной владелец Setl Group Максим Шубарев. ➔

**– Вы в мае планировали провести облигационный займ. Состоится ли он?**

– Да будет. Не в мае, а в июне. В ближайшее время мы объявим о размещении и рассчитываем на приемлемую доходность, по которой инвесторы будут готовы покупать наши ценные бумаги.

**– Еще дальше не смотрите, например стать полностью публичной компанией – выйти на IPO?**

– До кризиса у нас были такие планы. Но под влиянием ситуации мы их немного скорректировали. Думаю, что вернемся к обсуждению этого вопроса через год. Тогда посмотрим на рынок и решим, укладывается ли этот шаг в нашу стратегию развития. IPO – для нас не самоцель, не стратегия развития компании. Пока наша стратегия состоит в том, чтобы значительно увеличить объемы строительства жилья эконом- и комфорт-класса в Петербурге.

**– За счет чего планируете добиться увеличения объемов?**

Сейчас у нас несколько сделок в процессе завершения, по достаточно серьезным территориям. Думаю, уже в ближайшее время, в июне, мы объявим о начале нескольких проектов.

**– А какое количество жилья на приобретаемых участках планируете построить? Каковы условия сделок?**

– Пока об это говорить рано. Не все договоры подписаны. Поэтому просто боюсь взглянуть.

Мы покупаем участки по рыночным ценам, их нам показывают торги Фонда имущества. Кстати, последние торги были показательны – о каком кризисе можно говорить, если участки уходят по таким ценам?

**– Участники рынка говорят, что в ближайшее время фонд практически прекратит торговлю городскими участками...**

– Нет, у меня такой информации нет.

**– В свое время вы планировали достаточно активно выходить в регионы. Сейчас эти планы остались?**

– Нет, в кризис мы свернули программу региональной экспансии. Пока там нет спроса, а значит, нет и объемов строительства. Единственное, где мы как работали, так и будем продолжать работать, – это Калининград. В этом регионе мы сворачивать свое присутствие не собираемся.

**– Вы являетесь заместителем председателя Координационного совета ЦРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», каким образом общественные объединения могут помочь в решении проблем, например с высотными регламентами?**

– В первую очередь это обеспечивает трибуну, с которой можно вести диалог с городскими

и федеральными властями, решать конкретные вопросы и проблемы строительной отрасли, влиять на законодательство. Город сейчас, к сожалению, понимая всю остроту проблемы, не имеет возможности что-то кардинально поменять. Чиновник – он в первую очередь чиновник, он обязан выполнять и блюсти законы. Другое дело, что федеральные законы принимаются в отрыве от понимания того, что реально происходит на конкретных территориях, например в Петербурге. Но здесь мы можем действовать, только иницируя внесение поправок в существующее законодательство.

Чем более цивилизованное общество, чем более оно развито, тем активнее рынок начинает анализировать и актуализировать правовое поле. Мы уже далеко ушли от того времени, когда землю можно было получить без торгов, только по распоряжению властей. Сейчас здесь действуют чисто рыночные механизмы, встроенные в законодательные рамки. С другой стороны, если досконально изучить и обобщить все законы, которые сейчас действуют, то выяснится, что в городе ничего вообще строить нельзя. Так что наша задача – вести постоянный диалог и соблюдать баланс частных и общественных интересов.



### НОВОСТИ

➔ Внести изменения в региональные программы реконструкции и строительства коммунальной, транспортной, энергетической инфраструктуры и газификации в части обеспечения инженерными коммуникациями технопарков поручил губернатор Валерий Сердюков. Как сообщает Департамент информационной политики правительства Ленинградской области, областной бюджет финансирует проектные работы инженерной подготовки территорий четырех пилотных проектов технопарков в Лужском (около деревни Пехенец), Кингисеппском (около Кингисеппа), Волосовском (около поселка Кикерино) и Волховском (в городе Волхове) районах. Первые четыре площадки выбирались с точки зрения удобной логистики, подключения инженерных коммуникаций, многое также зависело от активной позиции руководителей муниципальных образований, отметил вице-губернатор по экономическому развитию Григорий Двас. В трех районах уже оформлены договоры об использовании площадок. Как сообщил председатель Комитета по энергетическому комплексу и ЖКХ Сергей Мяков, корректировка генеральной схемы газификации до 2015 года с учетом больших потребностей в природном газе технопарка Пехенец уже ведется, в Кингисеппе инженерная инфраструктура существует, в Кикерино и Волхове проблему дефицита энергомощности можно будет решить за счет строительства газовых станций когенерации, способных вырабатывать и электроэнергию. Помимо этого, частные инвестиции привлечены к созданию промышленных зон в Гатчинском (в районе Верево и Мариенбурга), Всеволожском (Разметелево) районах. Создается агропарк в Тосненском районе, в Кировске и Сосново (Приозерский район). Самой значительной станет индустриальная зона в районе порта Усть-Луга, которая позволит увеличить валовый региональный продукт на 10%, создать 17 тысяч новых рабочих мест. Территория этой индустриальной зоны составит 3,5 тыс. га. Уже выполнен мастер-план, определены отраслевые направления развития промышленности в этой зоне, сделаны расчеты оптимальных технологических цепочек.

## ЛСР доработала «Софию»

**Николай Волков / Группа ЛСР завершила проект планировки территории промзоны «Южная», которая расположена вдоль Софийского проспекта. На ее месте появится жилой квартал на 520 тыс. кв. м недвижимости, в том числе 400 тыс. кв. м жилой. Реализаций проекта начнется в следующем году.**

О том, что Группа ЛСР собирается построить новый жилой квартал в Купчино на территории двух принадлежащих компании заводов – «Керамика» и «Стройфарфор», стало изве-

стно еще в 2006 году. Но окончательная зачистка промзоны была завершена в начале этого года, когда группа стала собственником земельного участка, на котором располагалось ЗАО «АлюмоСистем-Монолитстрой». Теперь девелопер полностью контролирует одну из промзон в Купчино площадью 20 га, на территории которой планирует строительство жилого комплекса «София». Завод «Керамика», расположенный на Южном шоссе, 55, будет закрыт, а его мощности частично переведут на новое производство в Кировском районе Лен-

области, где компания сейчас строит новый кирпичный завод с общим объемом производства в 220 млн кирпичей в год. Высвобождаемая территория расположена во Фрунзенском районе в границах улиц Софийской, Димитрова, Бухарестской и Южного шоссе. Непосредственно к участку будущей застройки примыкают парк Интернационалистов и искусственные озера. Как говорят в группе, строительство начнется уже в будущем году. Всего рамках жилого квартала «София» будет построено 513 тыс. кв. м недвижимо-

сти, в том числе 410 тыс. кв. м жилья эконом- и комфорт-класса. Застраивать район будет Городская домостроительная компания, входящая в Группу ЛСР. Инвестиции в проект составят около 650 млн USD. Проект планировки территории уже выполнен. Заказчиком и разработчиком проекта являлось ЗАО «Завод «Стройфарфор». Помимо жилых домов тут будут построены две школы и два дошкольных учреждения, а также многоэтажный паркинг. Кроме того, предполагается, что Группа ЛСР благоустроит существующий парк Интернационалистов. Участники рынка считают, что проект будет удачным. «Кон-

цепция проекта интересная и яркая. Местонахождение проекта довольно удобное, хоть и окраинное, хорошая экология, развитая инфраструктура. Судя по масштабности проекта, будет предлагаться большой выбор планировок», – говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». «По опыту наших продаж в жилом комплексе на ул. Турку можно сказать, что спрос на квартиры в этом районе стабилен, а с учетом открывающейся в 2012 году станции метро «Международная» он, вероятно, должен несколько вырасти. Однако большинство свободных земель в этих районах уже либо

застроены, либо застраиваются. Поэтому в ближайшее время здесь можно ожидать не большого локального дефицита предложения, который и должен ликвидировать новый проект», – отмечает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

### цифра

# 650

млн USD составят инвестиции в проект «София»

## Окружная конференция выбрала своего кандидата

Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», депутат ЗакСа Алексей Белоусов выдвинут координатором Национального объединения строителей по Петербургу. Такое решение приняли руководители саморегулируемых организаций Северной столицы на состоявшейся 24 мая окружной конференции строительных СРО, проходившей под председательством первого вице-президента НОСТРОЙ Александра Вахмистрова. ➔



Окружная конференция строительных СРО проходила под председательством первого вице-президента НОСТРОЙ Александра Вахмистрова

Борьба за место кандидата в координаторы НОСТРОЙ выдалась жесткой.

Первоначально в координаторы НОСТРОЙ было выдвинуто 7 кандидатур: директор СРО НП «Объединение подземных строителей» Сергей Алпатов, директор НП «РОССО-ДОРМОСТ» Кирилл Иванов, президент НП «Строители Петербурга» Анатолий Костерев, директор НП «Строители Петербурга» Олег Бритов, директор НП «Региональное объединение строителей» Алексей Сорокин, президент НП «Управление строительными предприятиями Петербурга» Владимир Юсупджанов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», депутат ЗакСа СПб Алексей Белоусов.

В ходе заседания пять кандидатов взяли самоотвод, сложив свои голоса в пользу директора СРО НП «Объединение подземных строителей» Сергея Алпатова. Таким образом, в бюллетене для голосования осталось две кандидатуры: Сергей Алпатов и Алексей Белоусов.

Перед голосованием оба кандидата озвучили перед участниками конференциями свои предложения о работе координатора НОСТРОЙ.



**Сергей Алпатов** говорил об основных функциях координатора. По его мнению, это обобщение точки зрения всех саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и донесение ее до сведения Совета НОСТРОЙ; донесение до саморегулируемых организаций задач, которые ставит НОСТРОЙ. «Координатор должен быть позитивен в оценке работы НОСТРОЙ, – сказал Сергей Алпатов. – Это вовсе не значит, он должен со всем соглашаться, должна быть выработана своя точка зрения. Но в то же время мы должны консолидировать усилия и не раскалывать наши ряды».



**Алексей Белоусов** назвал важными и неоспоримыми тезисы, озвученные Сергеем Алпатовым, отметив при этом, что поле деятельности координатора НОСТРОЙ ему представляется несколько шире.

«В конце апреля в Екатеринбурге прошел съезд НОСТРОЙ, который определил перечень важных задач. Применительно к Санкт-Петербургу над этими задачами, в частности, должен работать и координатор.

Прежде всего – искоренение «коммерческих» СРО. Это проблема серьезная. Мы знаем, что существует активная миграция членов между СРО, которые работают в Петербурге, – сказал Алексей Белоусов. – Ожидать, что после передачи функций контроля от Ростехнадзора в Минрегион решение этой проблемы значительно продвинется вперед, не представляется возможным. Сделать это можно только совместными усилиями, формируя соответствующее информационное поле вокруг компаний, которые переходят в такие «коммерческие» СРО. Налицо явный экономический интерес. Борьбаться с такими структурами можно только совместно и используя определенные рычаги. Так, нашим партнерством подготовлены поправки в Уголовный кодекс, который вводит уголовную ответственность за деятельность руководителей «коммерческих» СРО. Мы рассчитываем, что члены Совета НОСТРОЙ эту инициативу поддержат».

Не менее важной задачей координатора, по мнению Алексея Белоусова, является разработка и подготовка технических регламентов. «Около 30% сметы НОСТРОЙ выделено на эти цели, – отметил он. – Пока не все наши СРО работают в этом направлении. Только две организации приняли участие в работе над техрегламентами. Задача координатора – вовлечь в работу максимальное количество СРО, которые

заинтересованы в подготовке таких регламентов, оказать им максимальное содействие в получении финансирования на разработку тех или иных работ по актуализации СНиПов, разработке регламентов».

Также, по мнению Алексея Белоусова, координатор должен заниматься работой, связанной с совершенствованием законодательства, – как регионального, так и федерального. «Мы активно работаем в этом направлении с руководителями юридических департаментов крупнейших строительных компаний, с саморегулируемыми организациями, мы создали комиссию, которая работает над совершенствованием законов в Петербурге. Причем совершенствовать законодательную базу важно еще и с точки зрения преодоления административных барьеров, – считает Алексей Белоусов. – Только появление законов прямого действия, нормативных актов, исключающих двойное толкование тех или иных позиций, сможет нам серьезно улучшить инвестиционный климат в городе, а значит, дать работу организациям».

Не менее существенный вопрос – поддержка малого бизнеса. «Многие СРО сформированы из небольших компаний. Нужно развивать те предложения, которые сформулированы НОСТРОЙ для малого бизнеса в части снижения взносов в компенсационные фонды, предоставления преференций при подготовке аттестации кадров. Необходимо, чтобы в Петербурге заработал электронный портал, где все инвестиционные работы были бы доступны для предприятий, в том числе и малого бизнеса. Это задача непростая, и в том числе это задача координатора», – заключил Алексей Белоусов.

В ходе тайного голосования вице-президент НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов набрал 16 голосов из 26.

Напомним, что в соответствии с решением IV Всероссийского съезда саморегулируемых организаций Петербург выделен из состава СЗФО как город федерального значения. В связи с этим возникла необходимость избрания координаторов НОСТРОЙ как по СЗФО, так и по Санкт-Петербургу. Кандидатом в координаторы НОСТРОЙ по СЗФО на окружной конференции, которая состоялась 18 мая 2011 года, был выдвинут член Совета НОСТРОЙ, член наблюдательного Совета НП «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада» и наблюдательного совета СРО НП «Псковский строительный комплекс», депутат Госдумы ФС РФ **Сергей Петров**.



«Необходимо по-ступательно развивать систему саморегулирования строительной отрасли, – заявил Сергей Петров. – В этом процессе не должно быть шахаханий ни в сторону создания жесткой бюрократической структуры, ни в сторону разрозненности саморегулируемых организаций. Нужно найти золотую середину. Моя задача – донести голос региональных СРО до руководства Национального объединения строителей».

Оба выдвинутых окружными конференциями кандидата будут утверждаться Советом НОСТРОЙ после вступления в силу поправок, внесенных в устав НОСТРОЙ на IV Всероссийском съезде строительных СРО.

Утверждение состоится на заседании совета Национального объединения строительных саморегулируемых организаций.

# Алексей Белоусов:

## «Задачей координатора НОСТРОЙ является усиление влияния региональных СРО на политику Национального объединения»

На IV Всероссийском съезде саморегулируемых организаций было принято решение о внесении поправок в Устав Национального объединения строителей в части выделения Санкт-Петербурга из Северо-Западного федерального округа как города федерального значения. В связи с этим в Северной столице прошла окружная конференция, в рамках которой был выдвинут кандидат на пост координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу. Большинство голосов победил вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Алексей Белоусов. ➤

**– Алексей Игоревич, с какими проблемами приходится сталкиваться петербургским строительным СРО? И какие меры Вы планируете предпринять как координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу для их решения?**

– На мой взгляд, основной проблемой института саморегулирования является работа «коммерческих» СРО. Следствием коммерциализации саморегулируемых организаций становится невыполнение требований законодательства в части сохранения средств компенсационного фонда, снижение уровня безопасности и качества выполнения строительных работ, рост недоверия к строительной отрасли со стороны властей и горожан. Осознавая размеры ущерба, которые могут нанести строительной отрасли недобросовестные СРО, профессиональное сообщество уже предпринимает соответствующие меры. Так, через институт координаторов НОСТРОЙ проводился мониторинг работы саморегулируемых организаций региона. На основе полученных данных были подготовлены обращения в Ростехнадзор. К сожалению, это не дало должного результата. Считаю, что исключить «коммерческие» СРО из системы саморегулирования можно, только изменив законодательство. Именно поэтому с моей стороны уделяется повышенное внимание проработке законодательной базы, регулирующей деятельность СРО.

**– Подготовлены ли уже какие-либо законодательные инициативы?**

– Сегодня на рассмотрении в Законодательном Собрании Санкт-Петербурга находится проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ» в части уточнения порядка размещения средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Сумма средств данного фонда только от одной СРО может достигать нескольких десятков миллионов рублей. В связи с этим предлагается внести в закон поправки, которые сделают процедуру размещения этих средств более прозрачной и ограничат возможности по снятию денег со счетов саморегулируемых организаций.

Кроме того, наиболее эффективным способом борьбы с коммерческими СРО является изменение законодательства в области персональной ответственности руководителей таких организаций. В связи с этим НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» разработало законодательную



инициативу по введению уголовной ответственности руководителей СРО, нарушающих действующее законодательство. Новый законопроект предусматривает для недобросовестных руководителей срок лишения свободы от 3 до 7 лет.

Стоит отметить, что ряд предпринятых инициатив уже оказал положительное влияние на решение проблем строительной отрасли. Так, через институт координаторов НОСТРОЙ СРО региона неоднократно поднимали вопрос о введении института предквалификации при проведении конкурсных

в действующее законодательство на основе предложений, предоставленных НОСТРОЙ.

**– По Вашему мнению, должна ли государственная власть принимать участие в решении проблем системы саморегулирования? Возможно ли, используя институт координаторов НОСТРОЙ, укрепить взаимоотношения между государственными органами и СРО?**

– На мой взгляд, решение таких проблем как сокращение коррупционной составляющей в строительном бизнесе является

## Работа координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу позволит усилить позиции строительного комплекса города

процедур в строительстве и внесении соответствующих поправок в Федеральный закон № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Широкое освещение темы и использование ресурсов НОСТРОЙ позволили привлечь внимание органов государственной власти к участию недобросовестных компаний, не располагающих соответствующими ресурсами, в конкурсах на государственных заказов. В настоящее время ведется работа по формированию изменений

приоритетной задачей не только для профессионального сообщества, но и государства. Более того, совместными действиями можно добиться более эффективных результатов. В связи с этим НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» стало инициатором создания комиссии по законодательству, в состав которой вошли руководители юридических подразделений строительных холдингов и саморегулируемых организаций. Целью этой структуры стала выработка согласованных решений по разработке и подготовке предложений

по корректировке основополагающих строительных законов города: «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», «О регулировании градостроительной деятельности», «О границах зон охраны объектов культурного наследия...» и многих других. Детализация законодательства и формирование системы законов прямого действия смогут, безусловно, сократить уровень административных барьеров и понизить коррупционную составляющую бизнеса в Санкт-Петербурге.

**– В планах на 2011 год НОСТРОЙ определил одной из приоритетных задач актуализацию СНиПов для строительной отрасли. Могут ли петербургские компании принять участие в этом процессе?**

– Действительно, в этом году НОСТРОЙ выделил порядка 30% своего бюджета на техническое регулирование отрасли. Выполнить эту работу силами аппарата НОСТРОЙ сложно, именно поэтому большая часть работ будет отдана на аутсорсинг. Более того, в Санкт-Петербурге уже несколько организаций по рекомендации своих СРО принимают активное участие в этом процессе и получили заказы на эти работы от Национального объединения. Как координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу я буду способствовать тому, чтобы и другие саморегулируемые организации, принявшие решение участвовать в этой значимой для строительной отрасли деятельности, были максимально задействованы в подготовке СНиПов.

**– Какие, с Вашей точки зрения, меры необходимо предпринять для развития малого и среднего бизнеса?**

– Помощь малому бизнесу является острой и непростой темой для строительной отрасли города. Со своей стороны, я полностью поддерживаю инициативы НОСТРОЙ для предприятий малого и микробизнеса, связанные с рассмотрением возможности снижения размеров взносов в компенсационные фонды и с предоставлением им льгот в рамках переподготовки и аттестации сотрудников. Кроме того, считаю целесообразным возвращение к уровню налогов в части страховых взносов 2010 года для системы упрощенного налогообложения в строительстве и СРО.

По моему мнению, на данный момент профессиональному сообществу для повышения эффективности взаимодействия необходима современная виртуальная площадка.

**– На выборах координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Вы победили со значительным перевесом голосов. Сложно далась Вам эта победа?**

– Для участия в выборах было представлено семь кандидатов, пять из которых взяли самоотвод. Поэтому представители 26 СРО Санкт-Петербурга голосовали за двух кандидатов. За мое выдвижение на пост координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу было отдано 16 голосов. Со своей стороны благодарю коллег, которые высоко оценили мою работу в качестве координатора НОСТРОЙ по СЗФО, поддержали предложенный мною план развития института саморегулирования в нашем городе и оказали мне доверие, выдвинув мою кандидатуру. Уверен, что совместная работа петербургских СРО и координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу усилит позиции строительного комплекса города и позволит сформировать на его территории благоприятный инвестиционный климат.

## Инвестиционный эконом-класс

**Ярослава Задорина** / Доля инвестиционных квартир на рынке строящегося жилья начинает расти. Если во время кризиса процент продаж недвижимости для извлечения прибыли сводился к нулю, то сегодня эксперты говорят об увеличении числа сделок на 10%. Однако докризисной доли инвестиционные сделки пока не достигли. ➔

Фото: Владимир Тилес



Среди инвесторов наибольшим спросом пользуются студии и однокомнатные квартиры площадью 33 кв. м и стоимостью до 2 млн рублей.

Ольга Литвиченко, директор департамента новостроек АН «Бекар», рассказала: «На рынке бытует мнение о том, что примерно 50% жилья, строящегося по схеме долевого участия, до кризиса продавалось по инвестиционной схеме. Реально эта доля составляла примерно 25-30%. Сейчас доля инвесторов на первичном рынке минимальна, хоть и медленно увеличивается. По нашим оценкам, она составляет порядка 5% квартир из общего предложения», — отмечает госпожа Литвиченко.

Доля инвестиционных квартир зависит в большей степени от инвестиционной привлекательности проекта, считает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. «Я знаю примеры до-

мов, когда квартиры скупались в инвестиционных целях целыми подъездами, а были и такие проекты, где таких квартир практически не было. Естественно, эта доля зависит от потенциала роста цены в конкретном объекте. Если застройщик начал продавать объект на ранней стадии строительства по цене ниже рыночной, то вполне объяснимо, что инвесторы видели потенциал для роста и спекулятивной продажи. Если же застройщики, выводя объект на рынок, продавали его практически по цене «вторички», то естественно, что инвесторы могли сыграть только на росте рынка, и этот сценарий менее интересен для них», — рассказывает Николай Пашков.

По мнению заместителя генерального директора «НДВ СПб» Александра Коваленко, до кризиса доля инвестиционных покупок в новостройках доходила в отдельных проектах до 30% в Москве и до

20% в Петербурге. «В кризис «инвестиционщики» ушли с рынка жилья, и их возвращения никто не ждал. Однако, к удивлению многих специалистов, доля инвестиционных покупок стала расти уже в начале 2010 года. Именно тогда стало окончательно ясно, что на рынке остались только сильные компании, которые в любом случае завершат начатые проекты. Однако если раньше новостройки можно было покупать практически вслепую — все равно цены росли опережающими темпами, то сейчас инвестиция требует более грамотного подхода», — резюмирует господин Коваленко.

Постепенно растущий инвестиционный спрос на квартиры эконом-класса уже скорректировал предложения строителей в пользу уменьшения реализуемых площадей, избавив их от иллюзий, что потребителям нужны крупногабаритные «элитки». По подсчетам экспертов, в настоящее время 90% продаж на рынке недвижимости составляет доступное жилье «без изысков». Восстановление инвестиционной активности было связано в том числе с выходом в свет застройщика, предложившего потребителям востребованный продукт — малогабаритные квартиры за 1,5 млн рублей. Речь о «Северной долине». Как рассказала директор центра аналитики, консалтинга, оценки АН «Итака» Яна Долотова, проект-миллионник вызвал небывалый ажиотаж у потребителей, заставив инвесторов обратить внимание на вновь выведенный продукт. «В связи с появлением на рынке проекта «Северная долина», в котором цена за «квадрат» составляла 47 тыс. рублей, определились тенденции на ближайшую перспективу. Очевидно, что и дальнейшему повышению инвестиционного спроса на рынок будет способствовать

вливание такого рода предложений — «малогабаритки» по цене до 2 млн рублей разойдутся, как только начнется их реализация. Выход этого проекта стал реальной бомбой для рынка недвижимости», — считает госпожа Долотова.

Действительно, инвестиционные сделки появились только в сегменте эконом-класса, подтверждает сложившуюся тенденцию Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. «В элитном сегменте инвестиционных спекулятивных сделок практически нет; есть такие, которые могут совершаться как вложение денежных средств без цели их обязательной перепродажи через какой-то период. В настоящий момент доля инвестиционных сделок на рынке, с моей точки зрения, меньше 5%», — подытожил господин Пашков.

### мнение

**Дмитрий Брызгалин, генеральный директор ГК «Город»:**

➔ — Инвестиции в недвижимость — это нормальная мировая практика. В 2008 году количество инвестиционных сделок на рынке первичного жилья достигало 30-40%. В период финансового кризиса такие сделки стали единичными. Но уже в конце 2010 — начале 2011 года ситуация на первичном рынке жилья изменилась, на сегодняшний день доля инвестиционных квартир в эконом-классе достигает более 10%.

## Большая разница

**Ярослава Задорина** / Разница между стоимостью квартиры на этапе закладки фундамента и после получения ее в собственность может составлять до 30% в зависимости от расположения объекта и его ликвидности. Другое дело, что не все строительные компании выставляют на продажу жилье на ранней стадии строительства.

«Если застройщик возводит комплекс на свои средства, а не на заемные, тогда квартиры попадают на рынок практически готовыми. Тем же, кто нуждается в оборотных средствах, приходится продавать «воздух», — говорит Ирина Чернецова, менеджер компании «Альмас». «Наша компания никогда

не ориентировалась на инвестиционных покупателей, — рассказывает Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест». — Наши основные клиенты — это семейные люди с детьми, которые покупают квартиру для себя и своих близких и в первую очередь смотрят не на цену, а на качество проекта. Инвесторы же предпочитают брать недвижимость в проектах эконом-класса, на ранних стадиях строительства, для того чтобы при дальнейшей перепродаже получить максимальную выгоду. В наших комплексах такая стратегия малоприменима. Продажи квартир начинаются на высокой стадии готовности дома, цена квадратного метра соответствует рыночной», — резюмирует господин Степанов.

В целом же эксперты склоняются к тому, что доля инвестиционных квартир будет расти в той или иной форме. «По мере развития рынка центр тяжести может смещаться от частных инвесторов к корпоративным. Я имею в виду фонды, покупающие квартиры для последующей сдачи в аренду, поскольку считаю, что с течением времени этот бизнес будет все больше набирать обороты. Чтобы достигнуть докризисных показателей по инвестиционным сделкам с квартирами, мы должны выйти на очень активный рост цены, и среднестатистический частный инвестор должен почувствовать этот рост и привлекательность первичного рынка для инвестиционных вло-

жений. Причем именно с целью перепродажи, поскольку вложения с целью последующей сдачи в аренду для многих частных инвесторов не очень интересны в силу их малой доходности», — отмечает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Кстати, постоянно ведутся дебаты о том, чтобы обложить налогом тех, кто массово покупает квартиры в строящихся домах с целью получения дохода, напоминает Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости. С повышением строительной готовности объекта растет и его цена. В среднем стоимость квадратного метра увеличивается на 25-30%, но если одновременно растет и рынок, то разница в цене между стадией котлована и готовым домом может достигать 40%, анализирует ситуацию заместитель генерального директо-

ра «НДВ СПб» Александр Коваленко. «Например, «НДВ СПб» начала продавать жилой комплекс «Гражданский» в начале 2010 года по средней цене 55 тыс. рублей за

1 кв. м. На сегодняшний момент средняя цена на объекте — около 73 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, подорожание составило 31%», — подытожил господин Коваленко.

### мнение

**Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg:**

➔ — Есть определенный негативный аспект относительно инвестиционных квартир с практической, то есть бытовой точки зрения, на который часто приходится слышать нарекания: в домах, которые сдаются без отделки, такие квартиры очень долго могут оставаться незаселенными. Происходит это потому, что инвестор не собирается там проживать и вкладывать деньги в отделку квартиры, а выжидает момент для перепродажи. И уже конечный пользователь, который потом купит данную квартиру, будет делать ремонт своими силами. Из-за этого во многих домах процесс ремонтных работ может растягиваться на несколько лет, пока не заселятся все квартиры.



Пресловутый инвестиционный климат душит нас по целому ряду направлений.

**Геннадий Меликьян**, первый заместитель председателя Банка России



# 900 млрд рублей

составит прибыль российских банков в 2011 году по оценке Банка России

Тон задал председатель Центробанка РФ Сергей Игнатьев в самом начале конгресса. Он рассказал, что за первые четыре месяца текущего года чистый отток частного капитала из России составил примерно 30 млрд USD. «Это очень большая сумма, – отметил главный российский банкир. – Трудно дать простое однозначное объяснение этому процессу. Возможно, участники валютного рынка не сильно верят в сохранение высоких мировых цен на нефть и ожидают их снижения. Это может привести к сокращению положительного сальдо текущего счета платежного баланса и к ослаблению рубля.

Может быть, участников валютного рынка беспокоит быстрый рост импорта. За первые четыре месяца этого года импорт товаров в Россию увеличился на 40% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Это также может привести к сокращению положительного сальдо текущего счета платежного баланса. Но главная причина, наверное, – это не вполне благоприятный инвестиционный климат в России». Назвав главную причину, Сергей Игнатьев заявил: «На этом я хотел бы закончить», – чем вызвал смех в зале.

Другие участники конгресса более многословно высказались на болезную тему.



Например, первый заместитель председателя Банка России Геннадий Меликьян заявил о том, что проблема избыточной ликвидности в банковской системе, которая была особенно острой в прошлом году, связана в первую очередь с тем, что потенциальные заемщики не очень-то стремятся инвестировать в свое развитие.

«В последние месяцы стал сокращаться объем депозитов, размещенных банками в Банке России. Это наряду с другими факторами может свидетельствовать о том, что период избыточной ликвидности в банков-

## Банкиры ежатся от инвестиционного климата

**Александр Пирожков** / В Санкт-Петербурге прошел XX Международный банковский конгресс с темой «Банки: модернизация, инновации, инвестиции». Во многих выступлениях банкиры сетовали на плохой инвестиционный климат в России. ➔

ской системе постепенно завершается, – рассказал Геннадий Меликьян. – На самом деле, если рассматривать вопрос не формально, а содержательно, с экономической точки зрения, то я бы сказал, что у нас не ликвидность избыточна, а инвестиционная и производственная активность очень слаба. Пресловутый инвестиционный климат душит нас по целому ряду направлений».

Президент-председатель правления ОАО «Банк ВТБ» Андрей Костин попытался повернуть тему инвестиционного климата в пользу своего банка. Он возложил вину за плохой инвестиционный климат в России на банкиров-беспредельщиков, явно имея в виду бывшего президента Банка Москвы Андрея Бородину, которого ВТБ обвиняет в выводе активов из подконтрольного ВТБ банка.



Андрей Костин призвал Центробанк усилить надзор за крупнейшими банками и предложил коллегам-банкам перестать «играть в прятки» с ЦБ, рисуя «красивую отчетность». «Когда говорят об инвестиционном климате, показывают на государство – налоги высокие или что-то еще, но нужно смотреть и на бизнес, как мы ведем этот бизнес. То, что делал менеджмент Бан-

ка Москвы, или то, что сделал владелец банка ВЕФК, – полный беспредел, и в этих ситуациях... кто же будет деньги вкладывать?» – вопрошал глава ВТБ.



Александр Мурычев, председатель совета Ассоциации региональных банков России, исполнительный вице-президент Российского союза промышленников и предпринимателей, недостатки российского инвестиционного климата описал цифрами. Он отметил, что объем инвестиций в основной капитал со стороны банковской системы в России составляет 10% ВВП, тогда как в развитых странах – 30% и более. При этом состоянии основных фондов в стране крайне плачевное, более половины предприятий нуждается в переоснащении, на что требуются десятки триллионов рублей.

Банкиры не инвестируют в основной капитал предприятий из-за низкой доходности таких вложений по сравнению с инфляцией и отсутствия дешевых долгосрочных ресурсов. Рентабельность подобных активов сейчас составляет порядка 7%, до кризиса она была на уровне 9%. Если инфляция опустится до 2%, а заемные ресурсы подешевеют до 5% годовых, банки, воз-

можно, станут вкладывать средства в основной капитал предприятий, полагает Александр Мурычев. При этом банки должны иметь доступ к долгосрочному финансированию со сроками до 30 лет.



«Мировой финансовый центр в России будет создан только тогда, когда будет изменен инвестиционный климат», – уверена генеральный директор ЗАО «Прайс-свотерхаутКуперс Аудит» Елизавета Филиппова. По ее мнению, мировой финансовый кризис дал России уникальный шанс преподнести себя миру в выгодном свете, потому что проблемы российской экономики несравнимо меньше, чем у экономик многих других стран.

«Обидность ситуации в том, что мир сталкивается с гораздо более серьезными проблемами, чем Россия, но не оставляет работы по улучшению инвестклимата», – сетует Елизавета Филиппова. Меры по улучшению инвестклимата, по ее мнению, давно известны – это повышение прозрачности финансового рынка, внедрение современной системы финансовой отчетности, совершенствование корпоративного управления и т. д.

## Банковская система выходит из кризиса почти год

**Банковская система начала выходить из кризиса в середине 2010 года. Все тенденции положительны, заявил на XX Международном банковском конгрессе в Санкт-Петербурге Геннадий Меликьян, первый заместитель председателя Банка России.**

За год, с 1 мая 2010 по 1 мая 2011 года, активы банков выросли на 15,6%. В предыдущие 12 месяцев прирост был 5,4%. Кредиты нефинансовым организациям за последние 12 месяцев увеличились на 16,6%. За предыдущий такой же период было падение на 4,9%. Кредиты физическим лицам – 20,7% и минус 6,3% соответственно. «То есть налицо достаточно уверенное восстановление», – констатировал Геннадий Меликьян. За 4 месяца текущего года объем вкладов населения вырос на 413 млрд рублей, или

на 4,2%. Еще более чем на 117 млрд рублей пополнил ресурсную базу банков прирост депозитов юридических лиц. Доля средств, привлекаемых от Центробанка РФ, сократилась до 0,9%. В разгар кризиса, в некоторые месяцы 2009 года, доля этого ресурса в пассивах банков превышала 12%.

### Тяжелый груз плохих активов

Самое тяжелое положение по просроченной задолженности и доле проблемных ссуд и других активов российская банковская система испытывала в середине 2010 года. По официальной отчетности банков, тогда «просрочка» приближалась к 6% от общего объема размещенных средств, без кредитов банков друг другу. По ссудам, предоставленным физическим лицам, просроченная задолженность

держалась в прошлом году на уровне 7,5% и даже поднималась немножко выше. Доля «плохих» ссуд, то есть ссуд четвертой и пятой категории качества по классификации Банка России, в середине прошлого года составляла около 10%. А по ссудам физическим лицам в отдельные периоды в прошлом году превышала 12%. В этих условиях банки вынуждены были формировать повышенные резервы на потери по ссудам. С мая по август 2010 года резервы на возможные потери составляли около 9,5% от общего объема ссуд. Во второй половине прошлого года ситуация начала постепенно улучшаться. Величина просроченной задолженности стабилизировалась. В некоторые месяцы она сокращалась. А ее отношение к общей сумме кредитного портфеля, который начал постепенно расти, стала

уменьшаться. Сокращается и доля ссуд четвертой и пятой категории качества. Эта тенденция наиболее явно проявилась уже в текущем году. «Однако говорить о том, что проблемы преодолены, пока рано», – отметил Геннадий Меликьян. – Потому что объемы «проблемных» активов и просроченной задолженности пока значительны и заметно выше, чем были в предкризисный период. Правда, сегодня банки избавляются от проблемных активов, но иногда такими способами, что реальное финансовое состояние не улучшается. Ситуация исправляется, но не так быстро, как хотелось бы».

### Прибыль восстанавливается

В период кризиса резко упали доходность банковского бизнеса и прибыли банков. На-

пример, по итогам 2009 года отношение годовой прибыли к активам составило 0,7%. А отношение к капиталу – всего 4,4%. Для сравнения: в 2006 году прибыль на капитал составляла 21,9, а к активам – 3%. То есть эти показатели в самый пик кризиса упали в 4,5-5 раз. В текущем году ситуация выходит на докризисный уровень. «Если среднемесячный объем прибыли, полученной банками в январе-апреле 2011 года, сохранится до декабря, а в этом есть полная уверенность, потому что в начале года прибыль банков всегда меньше, то мы по году выйдем на соотношение прибыли к капиталу на уровне 18,5-19%, а прибыли к активам – 2,6%. Таким образом, мы приблизимся вплотную к докризисным показателям», – обещает первый зампред Центробанка.

В прошлом году совокупная прибыль банков была 570 млрд рублей. В этом году, даже при грубом подсчете, она приблизится к 900 млрд, полагает банкир. В то же время наряду со стабильными, работающими с прибылью банками есть немало банков, которые имеют проблемы с прибылью и доходностью. На 1 мая 2011 года 153 кредитных организации – это примерно 15% от их общего числа – показали убытки. Наличие большого числа убыточных банков, при том что совокупная прибыль растет, говорит о том, что происходит расслоение. «Это вполне закономерное явление на этапе выхода из кризиса. Идет отбраковка слабых банков и перераспределение ресурсов в пользу тех, кто их более эффективно использует», – заявил Геннадий Меликьян.

# Новый старт инвестпроектов

24 и 25 мая в Институте международных образовательных программ СПбГУ прошла IV практическая конференция «Управление инвестиционно-строительными проектами – 2011. Новый старт». ➔

Организаторами конференции выступили Ассоциация профессиональных управляющих инвестиционно-строительными проектами и компания «ИРБИС». Конференция проводилась при поддержке и участии Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургского государственного учреждения «Городское агентство по промышленным инвестициям», Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, газеты «Недвижимость и строительство Петербурга», газеты «Строительный Еженедельник», журнала «Строительство и городское хозяйство».

## Инвестиции и право

В рамках конференции состоялся обмен практическим опытом и знакомство с новыми технологиями в сфере управления инвестиционно-строительными проектами. Участники мероприятия обсудили ключевые изменения, повлиявшие на строительную отрасль, оценили развитие инвестиционно-строительного рынка Петербурга, Ленинградской области, региональных рынков. Состоялось обсуждение актуальных вопросов, связанных с работой в посткризисных условиях, эксперты высказали мнения о векторе дальнейшего развития инвестиционно-строительной сферы.

Правовые возможности переходного периода в сфере строительства и недвижимо-

сти обозначил в своем сообщении Дмитрий Некрестьянов, к.ю.н., руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры».

Например, согласно изменениям в 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 31 декабря 2012 года главы местной администрации при отсутствии утвержденных ПЗЗ вправе принимать решение об изменении видов разрешенного использования земельных участков с учетом результатов публичных слушаний. После 31 декабря 2012 года, а также в случае утверждения ПЗЗ виды разрешенного использования и порядок их изменения должны определяться ПЗЗ.

Также до 31 декабря 2012 года исполнительными органами государственной власти субъектов РФ (за исключением изменения границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) может осуществляться изменение границ населенных пунктов, а также видов разрешенного использования включаемых или исключаемых из границ населенных пунктов земельных участков в упрощенном порядке путем принятия решения соответствующим органом власти. Такой упрощенный порядок изменения границ и видов разрешенного использования до 1 января 2012 года может применяться как до утверждения генеральных планов поселений, городских округов, схем территори-

ального планирования муниципальных районов, так и при их наличии.

После истечения установленного законом срока изменение границ населенных пунктов в соответствии со ст. 8, ст. 84 ЗК РФ будет возможно осуществить лишь путем установления или изменения границ населенных пунктов, то есть путем утверждения или изменения генерального плана городского округа, поселения, схемы территориального планирования муниципальных районов, отображающих границы поселений и сельских населенных пунктов в порядке установленном ГрК РФ.

С учетом того, что во многих субъектах РФ (например, в Ленинградской области) документы территориального планирования до сих пор не разработаны, эти изменения более чем актуальны.

## Ставки и инфляция

В рамках конференции прошла панельная дискуссия «Желанный заемщик – проблемный актив», организованная газетой «Недвижимость и строительство Петербурга».

Для того чтобы пожелания премьер-министра России Владимира Путина о 5-6% ставке по ипотечным кредитам для граждан стали более реальными, необходимо на длительный период времени снизить уровень инфляции в стране до 2-3%. Об этом заявил начальник территориального



Дмитрий Некрестьянов, к.ю.н., руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»

управления сетью и продажами Северо-Западного региона Абсолют Банка Виталий Демидов. «Банки, как ни парадоксально, также заинтересованы в понижении ставки ипотечного кредитования, для того чтобы наращивать свой кредитный портфель. Появление «длинных» и дешевых денег позволит создать на рынке здоровую конкурентную среду, – считает Виталий Демидов. – Еще одним правильным решением могло бы стать изменение Центрального банком требований по фонду обязательно резервирования. Нынешнее положение не позволяет банкам снизить процентные ставки по ипотеке, им ведь необходимо компенсировать издержки, вызванные возросшими требованиями Центробанка».

## новости «Союзпестрострой»

### ➔ Реконструкция многопрофильной клиники «Роддом на Фурштатской»

18 мая в продолжение программы посещения наиболее интересных городских строительных объектов дирекция «Союзпестрострой» и ООО «СтройТраст» организовала для специалистов строительных и проектных компаний экскурсию на построенный объект. Целью мероприятия было ознакомиться с опытом реконструкции здания частной многопрофильной клиники «Роддом на Фурштатской» в Центральном районе Санкт-Петербурга. Общая площадь здания – 3580 кв. м, строительный объем – 20 289 куб. м. Реконструкция уникального здания завершилась в 2011 году без его расселения и прекращения профильной деятельности. В ходе реконструкции проведено строительство дополнительного 6-го этажа. Первоначально был проведен монтаж металлоконструкции и формирование новой кровли, затем был проведен демонтаж старой крыши. Строительные работы осуществлялись в три этапа, каждому из которых предшествовала работа по освобождению помещений и перемещению служб и подраз-

делений клиники по вертикальной разметке. Для обеспечения прохождения экспертизы проекта, сдачи объекта в эксплуатацию через ГАЧН, оформления работ по реконструкции чердачного пространства в мансарду было получено разрешение на реконструкцию всего здания в целом. Данная схема позволяет без дополнительных сложностей провести регистрацию объекта в ФРС.

### ➔ Отчет о деятельности рабочей группы

Распоряжением губернатора Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко по итогам работы Консультативного совета по вопросам градостроительства Комитету экономической политики и торговли и «Союзпестрострою» было поручено доработать Программу развития конкуренции в Санкт-Петербурге на 2011-2015 годы на рынке строительной отрасли, а также поддержки среднего и малого строительного бизнеса. Срок отчета – 20 мая 2011 года. Во исполнение этого распоряжения была создана рабочая группа по подготовке предложений по изменению нормативных документов, регулирующих деятельность малого и среднего строительного бизнеса. В ее

состав вошли представители законодательной и исполнительной власти города и ряд руководителей строительных компаний. В результате деятельности рабочей группы Комитетом по строительству сформирован и принят в конце марта адресный план подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, в котором преобладают небольшие земельные участки, доступные для среднего строительного бизнеса. Принято решение о включении отрасли строительства в ряд целевых программ, включенных в разрабатываемый в настоящее время проект Программы развития малого предпринимательства в Санкт-Петербурге на 2012-2015 годы. Важные предложения включены также в план мероприятий по реализации программы развития конкуренции. Кроме того, создана экспертная группа из руководителей строительных компаний с целью оптимизации процесса согласования документов в рамках создаваемого комитетом многофункционального центра для юридических лиц, который должен будет работать по принципу «единого окна». Таким образом, поручение губернатора в части возмож-

ного изменения нормативных документов Санкт-Петербурга выполнено. Все предложения, разработанные совместно Комитетом экономического развития и «Союзпестростроем», направлены в соответствующие комитеты для внесения необходимых поправок.

### ➔ Актуальные вопросы энергосбережения

25 мая Санкт-Петербургский Союз строительных компаний и ЗАО «ЭКСПОТРОНИКА» провели IV специализированную конференцию «ПТА. Интеллектуальное здание – Санкт-Петербург 2011» по теме «Внедрение новых технологий энергосбережения при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов недвижимости». Одной из важнейших проблем развития России является энергосбережение и повышение энергоэффективности во всех сферах ее экономики. В первую очередь это относится к сфере капитального строительства, поскольку именно там закладывается энергопотребление всех будущих объектов недвижимости. 23.11.2009 был принят Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической

эффективности...». Кроме того, 25.01.2011 подписано постановление Правительства РФ № 18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов». В соответствии с этими документами все производственные базы строительных компаний, механизации, производства строительных материалов и конструкций, а также вновь построенные объекты недвижимости начиная с 1 января 2012 года должны пройти обязательное энергетическое обследование, а жилые дома – иметь указание о классе их энергоэффективности. На конференции рассматривались вопросы энергосбережения на всех стадиях инвестиционного процесса: в проектировании, строительстве и эксплуатации. Особое значение имеет стадия проектирования, ибо именно на ней должны закладываться новые технологии энергосбережения, которые затем должны обязательно реализовываться в процессе строительства зданий и сооружений. Результатом мероприятия стало установление диалога между разработчиками интеллектуальных систем, по-

ставщиками оборудования, архитекторами, инженерами и строителями.

### ➔ Очередной семинар Клуба бухгалтеров «Союзпестрострой»

31 мая пройдет очередной семинар Клуба бухгалтеров строительных компаний «Бухгалтерская и налоговая отчетность в 2011 году, включая особенности инвестиционно-строительной деятельности. Ключевые элементы учетной политики». На семинаре будут представлены новые нормативные документы по бухгалтерскому учету и составлению бухгалтерской отчетности в 2011 году и даны практические советы по их применению. Отдельными вопросами рассматриваются проблемы взаимоотношений между заказчиком-застройщиком и инвестором (дольщиком), а также между генподрядчиком и подрядчиком. Слушатели традиционно получают специально подготовленный сборник нормативных документов.



СОЮЗПЕСТРОСТРОЙ  
НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## Новые горизонты «Жилищного проекта»

В основе выставки-семинара, организаторами которой выступают Жилищный комитет Администрации Петербурга и группа компаний «Бюллетень недвижимости», лежит идея триады «власть – бизнес – население». «Жилищный проект» обеспечивает постоянное эффективное взаимодействие между ними и позволяет каждому с успехом решать свои задачи. Органы власти информируют горожан о новых программах господдержки, а также изменениях в действующих. Бизнес предлагает свои услуги максимально возможному числу потенциальных клиентов. А горожане могут получить исчерпывающую информацию о рынке, сравнить и выбрать лучшие из имеющихся предложений.

В 2007 году выставка-семинар «Жилищный проект» была включена в перечень приоритетных выставок, проводимых при поддержке и участии Администрации Санкт-Петербурга.

### Тысячная армия «Жилпроекта»

Аудитория мероприятия все эти пять лет быстро росла. Уже первый семинар, который проходил в Жилищном комитете, посетили более 300 человек – зал не смог вместить всех желающих. Сегодня еженедельная выставка-семинар проходит в театре «Балтийский дом» – за четыре часа ее посещают до 9 тысяч горожан.

Еще больше аудитория расширенного «Жилпроекта», проводимого в Ледовом дворце в рамках Гражданского жилищного форума. Так, на прошлом мероприятии побывало более 25 тысяч человек. На следующем крупном «Жилищном проекте», который пройдет 1-2 октября, организаторы ожидают не менее 30 тысяч посетителей.

### Есть куда расти

«Рынок недвижимости отыгрывает свои позиции после непростого периода 2008-2010 годов. Сейчас это хорошо заметно по высокой посещаемости выставки-семинара и росту активности ее профессиональных участников, – говорит Игорь Келим, генеральный директор группы компаний «Бюллетень недвижимости». – Следующий год обещает быть еще более удачным в этом отношении». Было принято решение дважды провести в 2012 году расширенную выставку-семинар в Ледовом дворце. Первая состоится 18-19 февраля 2012 года, а вторая – в конце сентября в рамках Гражданского жилищного форума.

По словам руководителя выставки-семинара Владимира Николаева, в течение пяти лет «Жилищный проект» не только рос вширь, но и постоянно развивался качественно: «Проводя на каждом мероприятии анкетирование посетителей и специалистов рынка, мы оперативно корректировали и дополняли программу в соответствии с их потребностями, вводили новые форматы

Выставке-семинару «Жилищный проект» в июне – пять лет. За это время она стала крупнейшим мероприятием по недвижимости в России, ее посетило уже более 300 тысяч горожан. Но организаторы не останавливаются на достигнутом, в их планах – дальнейшее развитие проекта. ➔



Очередной аншлаг на «Жилищном проекте»

мероприятий, создавали для профессиональных участников новые инструменты продаж. И эта работа продолжается. Так, в скором времени мы запустим онлайн-выставку по рынку жилья на обновленном сайте «Жилпроекта» – [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru).

«Последние пять лет в рамках проекта мы регулярно организуем деловые мероприятия, куда для обсуждения ключевых вопросов развития рынка недвижимости съезжаются представители многих регионов страны, – отмечает сопредседатель исполнительного комитета «Жилищного проекта» Павел Созинов. – Есть серьезная заинтересованность в создании системы аналогичных мероприятий в других субъектах РФ».

Следующая еженедельная выставка-семинар «Жилищный проект» пройдет 2 июня 2011 года в театре «Балтийский дом», ст. м. «Горьковская». Время работы: с 17.00 до 21.00.

В рамках выставки-семинара 2 июня с 15.30 до 17.00 (зал № 2, 2-й этаж) для профессионалов рынка и СМИ пройдет пресс-клуб Санкт-Петербургской палаты недвижимости «Итоги развития рынка недвижимости и строительства Санкт-Петербурга в I полугодии», соорганизатором которого выступит газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область».

Телефон для профессиональных участников: (812) 346-57-98, для населения: (812) 32-701-32. Аккредитация на пресс-клуб: (812) 380-15-81.

Коллектив «Строительного Еженедельника» от всей души поздравляет организаторов выставки-семинара «Жилищный проект» с пятилетием. Желаем удачи, новых успехов и много благодарных посетителей!



**Вадим Тюльпанов, председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга:**

– Участники выставки ведут живой диалог с населением и доступно объясняют все нюансы приобретения жилья. За время своей работы «Жилищный проект» стал одним из брендов нашего города, мероприятием, которого с нетерпением ждут тысячи петербуржцев.



**Алексей Сергеев, вице-губернатор Санкт-Петербурга:**

– Администрация Санкт-Петербурга активно поддерживает выставку-семинар, потому что она выполняет важную социальную миссию. За время своего существования проект стал одним из крупнейших мероприятий рынка недвижимости и строительства не только в Петербурге, но и в России.



**Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:**

– В Санкт-Петербурге работают несколько государственных программ улучшения жилищных условий. Тем не менее далеко не все знают о том, как принять участие в той или иной программе, где купить жилье, как воспользоваться механизмом ипотечного кредитования. Именно на

выставке-семинаре «Жилищный проект» петербуржцы получают ответы на все вопросы.



**Александр Вахмистров, председатель наблюдательного совета выставки-семинара «Жилищный проект»:**

– Объединяя представителей власти, бизнес-сообщества и жителей города, выставка-семинар «Жилищный проект» стала уникальной интерактивной площадкой для многостороннего диалога, направленного на совместные поиски оптимальных решений вопросов и проблем рынка.



**Сергей Петров, депутат Государственной Думы РФ:**

– Выставка-семинар «Жилищный проект» стала настолько популярной среди жителей Санкт-Петербурга, что, очевидно, нам следует подумать, чтобы и в других субъектах РФ были запущены подобные мероприятия. Проект помогает органам власти донести информацию до населения о новых инициативах в области государственной жилищной политики, а горожане могут узнать об оптимальных способах решения жилищного вопроса.

Информация предоставлена исполнительным комитетом выставки-семинара «Жилищный проект».

### Календарь «Жилищного проекта»

2 июня 2011	Театр «Балтийский дом» (ст. м. «Горьковская»)
1-2 октября 2011	Ледовый дворец (ст. м. «Пр. Большевиков»)
8 декабря 2011	Театр «Балтийский дом»
18-19 февраля 2012	Ледовый дворец

## НОВОСТИ

➔ **УК «ВЕГА-ПРО»** выбрала компанию STER в качестве генерального подрядчика для строительства предприятия по производству дробильно-сортировочного оборудования для горнодобывающей промышленности в Великом Новгороде. Проект частично реализуется на промышленной площадке «Акрон» в Великом Новгороде. Объем инвестиций в строительство предприятия составляет около 200 млн рублей. Как сообщили в компании STER, машиностроительный завод по производству дробильно-сортировочного оборудования будет спроектирован и возведен по европейским стандартам энергоэффективности. STER реализует проект в две стадии: проектирование и непосредственно строительство. Предприятие будет возведено на земельном участке площадью 5 га. Около 2,8 га было выделено УК «ВЕГА-ПРО» правительством Новгородской области, а остальные 2,2 га, расположенные на промышленной площадке «Акрон», находятся у компании в собственности. Общая площадь будущего предприятия составит 4 тыс. кв. м. Первоначальный объем производства – 50 единиц техники в год, но в дальнейшем планируется его увеличение. Стадию проектирования компания STER должна закончить к февралю 2012 года, а завершить строительство – к декабрю 2012 года. Объем инвестиций в строительство завода составит около 200 млн рублей.

➔ **Компания ЛЭК** продала ООО «Энергостройресурс» земельный участок под ипподромом в Перми. Как рассказал глава компании ЛЭК Павел Андреев, размер сделки составил около 120 млн рублей. Столь низкая цена объясняется тем, что за некоторое время до этого произошла отмена зонирования, которое разрешало строительство на этом участке жилой и коммерческой недвижимости.

➔ **23 мая 2011 года** 13-й Арбитражный суд Санкт-Петербурга рассмотрел апелляцию правительства Санкт-Петербурга и ООО «Донк» на решение суда первой инстанции о признании недействительным постановления правительства Санкт-Петербурга № 914 от 04.08.2009 о предоставлении ООО «Донк» земельного участка по Таллинскому шоссе для проектирования и строительства торгово-развлекательного комплекса. В рамках поданных жалоб 13-й Арбитражный суд согласился с аргументами, которые опротестовали решение Арбитражного суда первой инстанции об отмене постановления № 914. После первого решения суда, подтвердившего законность данного документа, оппонент заявителей – ЗАО «Меткон» – подал кассацию, в котором оспаривал данное постановление в части процедуры предоставления земельного участка, после чего дело было отправлено на «новый круг» – в суд первой инстанции, который своим решением отменил постановление № 914. Теперь суд признал решение суда первой инстанции несостоятельным и оставил в силе действие постановления № 914.

# Банкроты вышли на электронную площадку

**Владимир Кайбышев** / На прошлой неделе в России вступил в силу федеральный закон, который устанавливает порядок реализации имущества компаний-банкротов. Теперь его можно продавать только через электронные торги. В тестовом режиме подобные аукционы проводят с прошлой осени. Их оборот уже составил 8 млрд рублей. Теперь он увеличится в разы. ➔

Имущество российских предприятий-банкротов теперь можно продавать только на электронных торгах. Этого требует вступивший в силу федеральный закон (№ 91-ФЗ от 3 мая 2011 года). Каждый год в рамках процедур банкротства назначается около 3,5 тыс. торгов. До сих пор реализовывать банкротное имущество арбитражные управляющие могли двумя способами: или с обычных открытых торгов, или через электронную площадку. Последний способ не был обязательным – его лишь рекомендовали. Но отныне это единственная форма продажи имущества банкротов. Правда, требование закона не касается изъятых из оборота имущества, подлежащего реализации на закрытых торгах. По оценкам экспертов, его доля в общем объеме банкротных активов не превышает 5%.

## Чертова дюжина

Министерство экономического развития уже аккредитовало 13 электронных площадок в России. И выбирать продавца можно лишь из них. Крупнейшим является ОАО «Российский аукционный дом» (РАД), где электронная площадка работает с ноября 2010 года. «РАД уже провел 182 банкротных аукциона на сумму 1,64 млрд рублей. А всего в России силами семи крупнейших электронных площадок состоялось 533 банкротных торга. Сумма продаж превысила 8,3 млрд рублей», – сообщили в пресс-службе РАД. По мнению и.о. начальника департамента по работе с залоговым имуществом РАД Александра Агафонова, электронные торги более открытые и доступные для участников. «Правительство РФ выработало единый курс – на электронную форму продаж переводят все виды заложенного, приватизируемого имущества, а также имущество



в рамках исполнительного производства. Активы банкротов попали на электронные торги первыми», – пояснил он.

## Юристы видят перспективы

Юристы указывают на то, что у электронных торгов есть концептуальное преимущество – они уменьшают человеческий фактор, что позволит снизить злоупотребления и коррупционную составляющую процесса продаж. «Но из-за небольшого числа аккредитованных площадок пока рано говорить о какой-то сложившейся практике. Наверняка на первых порах рынок будет набивать шишки, а участники торгов будут оспаривать результаты продажи в ФАС РФ и в судах. Но в итоге оборот продаж увеличится в разы», – считает партнер юридической фирмы «Дювернуа Лигал» Игорь Гущев.

## Прозрачность под вопросом

Потенциальные участники торгов не так единодушны в оценках. Например, главные держатели банкротного имущества – банки – не слишком довольны нововведением. «Банкротное имущество для любого банка – это непрофильный балласт, который усложняет текущую работу. Поэтому банки стремятся побыстрее от него избавиться, используя разные способы. В этой связи электронные торги как новую форму работы можно было бы приветствовать. Но сужение маневра только до уровня электронных площадок вызывает опасе-

ние. Бывают сложные схемы структурирования сделок, которые просто одними торгами не завершить», – говорит глава Северо-Западного регионального центра банка «Агросоюз» Сергей Щербаков. С коллегой согласен ведущий эксперт компании Setl City, которая входит в строительный холдинг Setl Group, Владимир Копылов. По его мнению, электронные торги, с одной стороны, позволяют оптимизировать расходы на проведение торгов. Но с другой, они пока менее прозрачны, чем обычные, и оставляют возможность для манипулирования результатом: сговора участников, признания торгов несостоявшимися из-за технических проблем.

## Забрать и продать

Только в Петербурге процедуру банкротства сейчас проходят сотни компаний. И судя по всему, кризисные явления и корректировка рынка еще не окончены. А значит, объекты торга будут появляться. По словам директора департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александра Филиппова, электронные торги особенно хороши для продажи мелких объектов (квартиры, небольшие встроенные помещения, автомобили, оборудование). «Проведение аукционов по каждому из таких лотов просто нерентабельно», – уверен он. «Не все обанкротившиеся компании обладают активами в виде недвижимости, в ряде случаев на торги будут выставлены акции компании-банкрота», – заключил господин Копылов.

## мнение

**Руководитель корпоративной и арбитражной практики компании «Качкин и партнеры» Кирилл Саськов:**

➔ – Электронные торги – однозначный плюс для рынка. Эти аукционы осложняют жизнь недобросовестным сторонам процедуры банкротства, поскольку они ограничивают возможность осуществить контролируемую продажу имущества в пользу нужного лица по заниженной цене. Прозрачность, открытость и доступность информации о торгах расширит возможность участия в них.

## Новые развлечения для Веселого поселка

**Владимир Кайбышев** / Компания «Ярд» построит развлекательный комплекс с бизнес-центром на проспекте Большевиков. Инвестиции оцениваются в 50-70 млн USD. Эксперты говорят, что развлечения в спальном районе будут пользоваться спросом, а актуальность офисного центра под вопросом. ➔

Городское правительство выделило ООО «Ярд» участок площадью 2 га в Невском районе Петербурга под проект развлекательного комплекса с бизнес-центром. Участок находится по адресу: пр. Большевиков, участок 3 (напротив дома № 37, корп. 1, литера А, по пр. Большевиков). Компания получила его в аренду на инвестиционных условиях: за весь срок проектирования строительства (проект должен быть реализован за 3,5 года) она перечислит в бюджет арендную плату в размере 65 млн рублей. После того как стройка будет закончена, фирма получит участок в аренду на 49 лет.

Генеральный директор ООО «Ярд» Константин Зевлов отказался раскрыть подробности проекта, но сообщил, что «это его собственный бизнес».

По мнению генерального директора Praktis СВ Сергея Федорова, на участке можно построить объект площадью до 90 тыс. кв. м. Разрешенная высота строи-

тельства – 75 м. «Но актуальная площадь нового комплекса – около 30 тыс. кв. м, где торговая офисная и развлекательная функции будут представлены в сопоставимых объемах», – рассуждает эксперт. Инвестиции в проект такого масштаба, он оценил в 70 млн USD, а окупаемость – в 9-10 лет. По мнению директора департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Петербурге Андрея Бойкова, актуальнее построить комплекс площадью около 50-60 тыс. кв. м. «Помимо арендной платы в размере 65 млн рублей инвестиции в строительство могут составить 1,3 тыс. USD на 1 кв. м будущих улучшений», – полагает он. «Участок достаточно интересен для создания ТРК, хотя на пр. Большевиков намечается некое перенасыщение торговой недвижимости, но в целом локация благоприятна еще и потому, что здесь существует высокий транспортный поток. В данном комплексе торгово-развлекательная функция,

скорее всего, станет основной, а второстепенной будет офисная», – считает Бойков. На его взгляд, арендная плата для офисов может составить 700-800 рублей за 1 кв. м, для торговой недвижимости – около 1,5 тыс. рублей за 1 кв. м.

В свою очередь, управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин указал на то, что у участка неоднозначная транспортная доступность. «С одной стороны, он находится вблизи от выездов на КАД, с другой стороны, проспект Большевиков славится своими пробками», отмечает эксперт.

По мнению аналитиков, конкурентная среда, в которой окажется новый проект, благоприятна (см. таблицу). «Развлекатель-

тельной составляющей придется конкурировать с ТРК «Невский I-II» и «Мега-Дыбенко», расположенных менее чем в двух километрах от участка. Оба указанных объекта имеют в своем составе значительную развлекательную составляющую», – говорит замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербурга Всеволод Щербаков. Что касается офисов, то, как считает господин Щербаков, их размещение данной локацией пока вызывает большие сомнения. «Если на них и будет спрос, то весьма незначительный. Все действующие качественные офисные центры Невского района расположены на левом берегу Невы», – заключил он.

### ↓ Проекты строительства торговой недвижимости в Невском районе

Название	Тип	Местоположение	Общая площадь, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м
Мега-Дыбенко	Торгово-развлекательный центр	Мурманское шоссе / КАД	161,0	120,8
Невский	Торгово-развлекательный центр	Большевиков пр., 18	25,5	15,3
Невский II	Торгово-развлекательный центр	Большевиков пр., 18	37,0	22,2
Торговый Двор	Торговый центр	Пятилеток пр., 5	18,8	11,3
Феличита	Торгово-развлекательный центр	ул. Коллонтай, 3	83,8	63,6
Смайл	Торгово-офисный центр	Большевиков пр., 27, лит. А	10,9	8,0
ШтрихКод	Торговый центр	Народная ул., 5	5,5	3,9

Источник: Colliers International

# 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**

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.



**Гарант-Кадастр**  
**ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ**  
**ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ**  
**КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

**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.



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

РЕКЛАМА

Свидетельство СРО 01-И-№0816 от 24.12.2009

## Оттепель вернулась на стройки

**Николай Волков** / Кризис сопровождался массовой заморозкой строителями своих объектов. В некоторые моменты без движения стояло около трети строящихся домов. Сейчас, как говорят эксперты, проблемных объектов осталось не более десятка. И власти в «ручном режиме» размораживают оставшиеся дома. ➔

Фото: Владимир Тилес



После нескольких лет простоя, случается, что замороженный объект проще снести, чем достроить

### Размороженная цена

Мнения экспертов относительно размороженных объектов разделились. Значительная часть участников рынка убеждена, что простой никак не сказался ни на ценах, ни качестве возводимых домов. Так, по словам Александра Лелина, генерального директора «Ленстройтреста», никаких особых цен на объекты, строительство которых приостанавливалось в кризис, а изначальные сроки сдачи сдвигались, нет. «Во время кризиса, когда покупатели квартир в таких домах осознали, что его строительство затягивается, а они долго ждать не хотят или не могут, получили возможность либо расторгнуть свои договоры, либо (и этим воспользовалось большинство) переехать в другие дома высокой степени готовности от того же застройщика. Когда же приостановленные стройки возобновились в нормальном темпе, цена на непро-

данные на тот момент квартиры определялась уровнем среднерыночных цен на объекты с аналогичными характеристиками», – вспоминает господин Лелин. С ним согласен Илья Еременко, генеральный директор компании Setl City: «Так называемая заморозка большинства проектов проводилась на нулевой стадии готовности. Проекты на стадии строительства не замораживались, а помешать завершить проект в высокой степени готовности могли финансовые проблемы самой компании, а не общая экономическая ситуация. После возобновления проектов, реализация которых была отложена в кризис, ведут себя точно так же, как и другие проекты на рынке. Возможно, на момент планирования проекта перед кризисом ожидания инвесторов были больше, но изменилась и себестоимость строительства, и ситуация на рынке. Многие замороженные проекты прошли серьезную доработку и только выиграли от этого». Более того, при покупке жилья в таких домах никаких дополнительных рисков нет, говорит Александр Лелин. «Если у компании есть все действующие разрешительные документы, то он

ничем не отличается по степени риска от любых других объектов. Однако стоит отметить, что это утверждение верно с поправкой на такой аспект, как надежность застройщика», – уверен эксперт.

С застройщиками не соглашается Илья Логинов, директор по маркетингу компании «Мир недвижимости». «Ситуация на замороженных стройках чаще всего значительно отличается от проектов, строящихся в графике», – говорит он. По мнению Ильи Логинова, ситуация от одной размороженной стройки к другой разная, но, как правило, такие проекты стоят существенно ниже среднерыночных цен в этом районе на тех же этапах строительства.

### В «ручном режиме»

По оценке Павла Андреева, руководителя компании ЛЭК, в кризис в Петербурге было порядка 70 остановленных проектов. Восстановление спроса в 2010 году и активизировавшийся параллельно с этим денежный поток оживил большую часть заморозки. В 2011 году из кризиса начинают выходить проекты, которые размораживают в том числе власти – в «ручном режиме». Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена», напротив, убежден, что цены у размороженных строек в основном завышенные, если оценивать их с точки зрения возникающих рисков и состояния построенного. «Заморозка стойки ведет к ухудшению качества возведенной части дома, особенно при резких перепадах температур, при передаче объекта новым инвесторам повышается риск двойной продажи помещений и риск новых остановок. Поэтому как покупатели, так и инвесторы относятся к входу в такие проекты с осторожностью», – отмечает господин Гниденко.

Посткризисный 2010 год ознаменовался либо быстрым подключением «живых» застройщиков к «мертвым» проектам, либо перекупкой активными девелоперами прав на замороженные объекты, поясняет Павел Андреев. По первой схеме застройщик, при-

шедший на проект, завершает строительство, получая за это право на оставшиеся не проданными квадратные метры. Но юридически право собственности на участок и все обязательства по договору с городом остаются у прежнего застройщика. «Белый рыцарь», спасающий рынок, работает по подрядному договору, а оплата происходит по бартеру.

Тем не менее надежда на успешную реализацию проекта есть, если на размороженную стройку пришли деньги, считает Илья Логинов: «Чаще всего это происходит вместе со сменой застройщика или инвестора. Если это сильная известная компания, проблем с продажами, как правило, не возникает. Стройка оживает, и цены быстро возвращаются к среднерыночным. Таких случаев за последнее время немало». Причем, по мнению эксперта, если стройка стояла 1-2 года с незакрытым «контуром», то последствия не катастрофичны. Несущие способности конструкций за это время не ухудшатся. Кроме того, застройщик в обязательном порядке проведет экспертизу фундаментов и стен и усилит их при необходимости. «Однако материал стен и перекрытий за время простоя наберет влагу, которую тяжело будет высушить полностью. Как следствие, жильцы могут получить грибок на стенах через некоторое время после ремонта», – предостерегает господин Логинов.

### Мнение

**Илья Логинов, директор по маркетингу компании «Мир недвижимости»:**

➔ Частыми спутниками размороженных строек являются бартерные сделки. Причина в том, что продавать квартиры на такой стройке тяжело даже со значительными дисконтами, так как нет доверия. Вот и приходится раздавать квартиры подрядчикам. Те, в свою очередь, ставят цены один ниже другого, так как каждый хочет продать свои квартиры, даже потеряв в прибыли. В конце концов застройщик вынужден еще больше снижать цены. Ситуация усугубляется. В итоге возникает как минимум 20-30%-я разница в ценах на аналогичные проекты в окружении.

**ПРОДАЕТСЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

■ Под коммерческую и жилую застройку.  
■ Собственность.

**8 589 м<sup>2</sup>**

**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 м<sup>2</sup>**

**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

Наш опыт показывает, что клиентам интересны как жилье в крупных многофункциональных комплексах, так и квартиры в клубных домах.

**Лариса Инченкова**, коммерческий директор  
ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»

43,4%

составила доля проектов КОТ в общем объеме ввода по итогам 2010 года

По данным компании «Петербургская недвижимость», доля проектов, находящихся в продаже, в общем объеме рынка строящегося жилья составляют сегодня около 40%. Доля проектов в общем объеме ввода по итогам 2010 года составила 43,4% (в 2009 году – 24,7%). Доля проектов в общем объеме вывода новых проектов на рынок в 2010 году составила 56,7% (в 2009 году – 40,3%).

«Таким образом, очевидна положительная динамика доли объектов, являющихся частью масштабных проектов, в общем объеме рынка. Это объясняется постепенным переходом девелоперов от уплотнительной застройки к комплексному освоению территорий и подтверждает, что будущее все-таки за этими проектами, а точечная застройка постепенно исчерпывает свой ресурс.

При условии, что будут вырабатываться эффективные механизмы взаимодействия инвесторов и государства при реализации крупных проектов, их доля на рынке строящегося жилья Петербурга и Ленобласти в перспективе ближайших 5-10 лет может вырасти до 60-65%», – прогнозирует председатель Комитета по жилой недвижимости Гильдии управляющих и девелоперов Илья Еременко.

Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос», говорит, что за последние три года доля жилья, вводимого в проектах комплексного освоения территорий, увеличилась более чем в 4 раза – с 9 до 43,3%. «Проекты КОТ дают городу все большие объемы. Только в нашем проекте – жилом районе Славянка – в 2010 году одновременно было сдано 326 тыс. кв. м жилья. И это естественный процесс. Свободные участки в городе заканчиваются. Можно, конечно, застроить каждый клочок земли, снести все оставшиеся скверы и парки. Но будет ли жителям такого города комфортно?» – защищает проекты КОТ господин Еремин.

## КОТ набирает вес

**Роман Русаков** / Нынешней весной городские власти заявили, что через несколько лет значительную часть ввода жилья будут обеспечивать проекты комплексного освоения территорий (КОТ). Участники рынка подсчитали, что доля проектов КОТ к 2016 году может достигнуть 60%. ➔

### Опасность гетто

Между тем некоторые аналитики полагают, что излишнее увлечение освоением окраин может негативно сказаться на развитии города. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что в городе за последние несколько лет начал наблюдаться определенный «нездоровый» крен в сторону освоения новых территорий и разрастания города вширь. Понятно, что осваивать «чистую» землю проще с точки зрения временных и финансовых затрат, но это рождает большую нагрузку на транспортную инфраструктуру, приводит к определенной сегрегации населения города. «Уже сейчас становится заметным, как в старых районах, застроенных «хрущевками» и «кирочками», социальный состав населения довольно сильно отличается от новых кварталов либо тех районов, где интенсивно велась уплотнительная застройка новыми зданиями. Люди, которые социально успешны и представляют более зажиточный слой населения, под действием такой политики будут вытесняться на периферию. А в зонах, расположенных между историческим центром и неблагополучной периферией, есть риск образования «гетто», – рассуждает господин Пашков.

По его словам, необходимо соблюдать разумный баланс между редевелопментом существующих жилых и нежилых кварталов жилой застройки и развитием новых проектов на вновь осваиваемых территориях. «Не должно быть перекосов ни в одну, ни в другую сторону», – резюмирует он.

### МНЕНИЕ

**Павел Пикалев**, директор Penny Lane Saint Petersburg:

➔ С точки зрения объемов будущего массового жилого строительства – за комплексным развитием территорий. И здесь основные роли будут у крупного бизнеса, которому под силу эффективно работать с банками в сфере кредитования, успешно пользоваться необходимыми ресурсами для получения согласований, мощностей. Среднему бизнесу в строительстве больше подходит развитие небольших проектов, работа в качестве подрядчика.

## Неподъемная ноша

**Роман Русаков** / Развитие проектов комплексного освоения территорий постепенно будет снижать долю компаний среднего уровня. При реализации проектов по комплексному освоению территорий требуются значительные первоначальные затраты – в основном на инженерию. Застройщики средней руки, привыкшие к небольшому порогу входа на рынок, такие проекты потянуть не способны.

Затраты на инженерную подготовку состоят из нескольких час-

тей: плата за присоединение к сетям, подведение сетей к участку, внутриплощадочные сети. Первая часть может входить в стоимость участка, а вторым этапом (согласование мощностей и подведение сетей к участку) должен заниматься город, то есть принимать участие в софинансировании таких проектов. Это позволит ему проводить последовательную политику развития территорий, повышать конкуренцию на рынке строительных компаний, существенно экономить на затратах по подготовке террито-



Из 101 проекта по комплексному освоению территорий на сегодняшний день в продаже находятся

	Количество проектов, находящихся в продаже, шт.	Общая площадь жилья в продаже, кв. м
На территории Петербурга	13	1 445 948
На территории пригородных областных земель	8	576 475
<b>Всего</b>	<b>21</b>	<b>2 022 423</b>

Наиболее крупные проекты, находящиеся на стадии реализации: «7 Столиц», «Северная долина», «Балтийская жемчужина».

рий, так как затраты на подготовку в пересчете на 1 кв. м тем ниже, чем больше территория. «Суммарно затраты на инженерию (за исключением внутриплощадочных сетей) могут составлять до 20% всего объема инвестиций в проект. Небольшим строительным компаниям просто не потянуть подобных затрат. По сравнению с докризисными показателями эта доля даже выросла, несмотря на снижение общестроительных затрат. Для инвестора основными критериями являются показатели нормы доходности и возврата капитала. Если они будут находиться на приемлемом уровне (доходность собственных средств девелопера должна быть по крайней мере 20-25%, а то и больше), то он будет готов вкладывать средства в развитие инженерии», – говорит Николай Казанский, гене-

ральный директор Colliers International. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что при комплексном освоении территорий можно найти пути, при которых на проект было бы целесообразно привлекать и некрупные компании: «Реализуя какой-то проект новой застройки (например, 100 или 50 га), город может передать девелоперу весь участок одним лотом под комплексное освоение. Затем уже девелопер будет строить сам или привлекать партнеров в проект. Есть второй путь комплексного освоения, когда город выступает в роли девелопера и самостоятельно готовит эту территорию, нарезает на лоты и продает их по отдельности мелким и средним компаниям (как это происходит в СПЧ или на юго-западе города)».

## Проекты комплексного освоения территорий в Петербурге и Ленобласти

	Количество заявленных проектов, шт.	Общая площадь жилья в проектах, кв. м
На территории Петербурга	84	55 868 617
На территории пригородных областных территорий	17	8 387 133
<b>Всего</b>	<b>101</b>	<b>64 255 750</b>

Самые крупные проекты из заявленных:

1. «Южный» («Старт Девелопмент») – Лесное/Киевское ш. (Гатчинский + частично в Пушкинском районе) – 4 450 000 кв. м.
2. «Северная долина» («Главстрой СПб») – Энгельса/3-й Верхний (Выборгский р-н) – 2 750 000 кв. м.
3. «Юнтолово» («Главстрой СПб») – Приморский р-н / Конная Лахта – 2 100 000 кв. м.
4. «Планетград» (Canada-Israel Group, Electra Ltd) – Пушкинский р-н/Пулковское/Волхонское ш. – 1 750 000 кв. м и т. д.
5. «7 Столиц» (Setl City) – 1,2 млн кв. м и т. д.

## Затянуть промышленные пояса

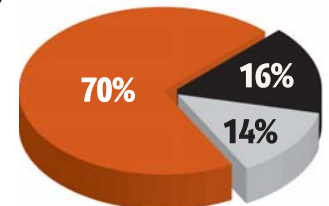
**Роман Русаков** / По мнению участников рынка, небольшие и средние застройщики с рынка проектами по комплексному освоению территорий все же выжить не будут. Пространство для бизнеса средних фирм, считают эксперты, лежит в промышленном поясе. Реновация промышленных территорий будет развиваться в ближайшее время отдельными, относительно небольшими проектами.

Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос», рассказывает: «В городе могут появляться площадки для нового строительства при освобождении территорий промышленными предприятиями или реновации жилья. Эти площадки, безусловно, будут появляться. Но это будет не массовое строительство, а отдельные кластеры жилья высокого уровня – бизнес-, элит-класса, а также торговые комплексы, бизнес-центры. Массовое строительство постепенно уходит в пригороды, а «чистое поле» можно осваивать только комплексно. Поэтому основной объем жилья будет, конечно, вводиться именно в проектах КОТ».

О том, что для потребителя лучше – проекты комплексного освоения территорий или же небольшие объекты, – девелоперы спорят. Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», рассуждает: «Если говорить о покупателе, то жить в комплексном проекте для него комфортнее. Ведь вместе с квартирой он получает новые коммуникации, новую социальную среду, детские сады, школы, зоны отдыха, созданные специально для потребностей его семьи».

С таким мнением не согласна Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»: «Наш опыт показывает, что клиентам интересны как жилье в крупных многофункциональных комплексах, так и квартиры в клубных домах». Ее поддерживает Надежда Калашникова, директор по развитию компании ЛЭК: «Большинство покупателей все-таки стремятся приобретать квартиры в новых домах, но в районах с уже сформированной инфраструктурой. А проекты комплексного освоения не могут в одночасье обеспечить горожан всем необходимым».

## Распределение общей площади проектов по типу освоения территории, кв. м



■ Редевелопмент  
■ Застроенные территории  
■ Свободные территории

Источник: «Петербургская недвижимость»

Эти планы пугают игроков, не имеющих перерабатывающих мощностей: если доля заправок нефтяных компаний превысит определенный порог, АЗС так называемых независимых компаний могут проиграть конкурентную борьбу – очевидно, что нефтяные компании могут себе позволить «играть» с ценами на бензин, предлагая в розницу топливо по меньшим ценам, чем у нефтетрейдеров.

«Рынок давно вышел из-под контроля, первоочередной задачей для администрации города является привлечение инвестиций, поэтому на продажу выставляются и участки на набережных, и в пределах зеленых зон», – говорит Леонид Чурилов, первый заместитель генерального директора Петербургской топливной компании.

Сегодня в Петербурге действует порядка 400 автозаправок, и их число постоянно растет. Почти половина АЗС Петербурга принадлежат ВИНКом. Вскоре их доля может еще вырасти. Так, сразу 60 новых АЗС планирует открыть в течение ближайших 5-7 лет компания «Газпромнефть», 80 – ТНК-ВР и 100 – «Роснефть». Представители сетей АЗС, принадлежащих нефтетрейдерам, уверяют, что нынешнее количество АЗС уже с лихвой перекрывает нужды города, необходимости в увеличении объемов продаваемого бензина нет. Если далеко идущие планы нефтяных концернов осуществляются, то общее количество городских заправок достигнет до 800 штук с учетом АЗС, работающих нелегально на территориях промышленных предприятий, а их порядка 200. То есть Петербург достигнет уровня Москвы. Однако, как говорят противники расширения сетей, в городе на Неве нет такого числа машин, в столице их в четыре раза больше.

Между тем о перенасыщении рынка АЗС в Петербурге заговорили еще с 2000 года, когда пул основных игроков, состоящих из городских топливных компаний, пополнился нефтяными концернами. Первым здесь появился «ЛУКОЙЛ», который сразу же построил порядка 100 заправок, дальше пошли и другие компании – ТНК, Shell, «Роснефть». «В это время в городе функ-

## Строителей заправят новыми заказами на АЗС

**Ярослава Задорина /** В ближайшие годы на рынке Петербурга может появиться как минимум 240 новых АЗС. Такие планы декларированы вертикально интегрированными нефтяными компаниями. Число заправок в городе, таким образом, может вырасти более чем в 1,5 раза. ➔



Фото: Владимир Тилес



По оценкам участников рынка, на строительство одной АЗС уходит от 20 до 150 млн рублей

ционировало 260 АЗС, на сегодняшний день их число на легальном рынке выросло до 400, то есть на 35-40%. И город продолжает бездумно раздавать землю нефтяным концернам, тем самым якобы обеспе-

чивая стабильное развитие этого рынка», – сетует Леонид Чурилов, первый заместитель генерального директора Петербургской топливной компании.

Обострившаяся конкуренция добавила проблем топливным компаниям, сегодня на рынке Санкт-Петербурга осталось две фактически «независимые» сети АЗС – «ПТК» и «Фаэтон». В настоящее время ПТК владеет порядка 100 АЗС в Петербур-

### мнение

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

➔ – Одна из главных проблем – это выделение участков под строительство АЗС. Данная сфера серьезно монополизирована и практически полностью контролируется крупнейшими игроками. Наиболее крупные сети заключают долгосрочные договоры о сотрудничестве с региональными властями, что еще больше усиливает позиции таких компаний на рынке. В результате цена на бензин может варьироваться в зависимости от конкретного месторасположения АЗС даже внутри одной сети. В целом же снижение конкуренции на рынке розничной продажи бензина не может не приводить к росту цен. Решение видится в усилении контроля со стороны антимонопольных органов не только за ценами на топливо, но и за распределением участков, предоставляемых для строительства АЗС. Тогда намного большее количество участников этого рынка смогут принимать реальное участие в работе данного сектора экономики.

ге и около 30 заправок в области. В конце 2011 и начале 2012 года компания планирует ввести в эксплуатацию и реконструировать еще 10 АЗС. Еще одним условно независимым игроком на рынке нефтеобеспечения является компания ООО «Несте Санкт-Петербург», на счету которой 56 автозаправочных станций различных типов, расположенных в Санкт-Петербурге и области.

## В ожидании миллиардов бензиновых рублей

**Ярослава Задорина /** Если планы по вводу новых АЗС на ближайшие годы осуществятся, подрядные компании могут рассчитывать на освоение 30-36 млрд рублей.

По данным специалистов производственного объединения «ПНСК», выпускающего весь спектр продукции для комплектации АЗС, на сегодняшний день в Петербурге работает порядка 20 компаний, занимающихся строительством автозаправочных станций. Например, ЗАО «Петроинжиниринг», ООО «ПетроТрейд-инжиниринг», ООО «Люм», ООО «Лидер Групп». «Стоимость строительства АЗС без учета проектирования составляет от 20 до 150 млн рублей, конечная цифра зависит от месторасположения заправки и ее комплектации. Так, например, автоматическая станция обойдется в 20 млн рублей, автозапра-

вочный комплекс площадью 500-600 кв. м с парковкой будет стоить уже 100-150 млн рублей. Сегодня рынок Петербурга явно перенасыщен АЗС, чего не скажешь о Ленинградской области и рынке Северо-Западного региона в целом. Поэтому крупные игроки

**На Западе давно наметилась тенденция по уменьшению площадей, занимаемых автозаправочными станциями. Во Франции заправки встроены в дома**

занимают неосвоенные площадки вдоль федеральных трасс, на выездах из городов», – говорят эксперты ПО «ПНСК». В среднем покупка одной действующей станции обойдется в сумму от 1 до 1,5 млн EUR. Впрочем, участники рынка говорят, что нередко АЗС быва-

ют нерентабельными. «В сложившейся ситуации скорее нужно говорить не о перенасыщении рынка, а о более рациональном использовании земельных участков. Одна заправка «съедает» порядка 0,7-0,8 гектара земли. И если сеть АЗС признана банкротом,

стоит подумать о рекультивации «мертвой» земли, на которой находился опасный объект», – резюмирует Леонид Чурилов, первый заместитель генерального директора Петербургской топливной компании. Например, на Западе давно наметилась тенденция по уменьшению площадей,

занимаемых автозаправочными станциями. Так, во Франции заправки встроены в дома и состоят из одного или двух заправочных пистолетов. В Финляндии функционируют небольшие автоматические АЗС. Другая форма автозаправочных станций, пока мало

занимаемая в России, представляет собой многофункциональный комплекс. Он включает в себя непосредственно заправку, а также кафе, супермаркет, парикмахерскую, предоставляет другие сопутствующие услуги, воспользоваться которыми можно в течение 24 часов. Сегодня

многие АЗС в Петербурге тоже оснащены кафе и магазинами, однако они не воспринимаются людьми как торговые комплексы, в которые можно прийти, например, за покупками и заодно заправиться. По мнению экспертов, прирост числа посетителей на АЗС с широко представленным спектром сервисов и неплохим качеством топлива составляет 10-50% (в том числе постоянных клиентов – на 20-50%) по сравнению с «пустой» АЗС. Прирост выручки с комплекса в целом (при наличии дополнительных сервисов и с учетом возросшего числа клиентов) в среднем может составлять 60-90%, то есть в полтора-два раза выше. Кроме того, помещения достаточно успешно можно сдавать в аренду. Существуют фирмы, которые специализируются именно на торговле на АЗС. На западе до 70% прибыли АЗС по-

лучает именно от предоставления сопутствующих сервисов. В России эта доля пока не достигает и 50%. Еще один сценарий развития АЗС предполагает поглощение нефтяными концернами частных нефтетрейдеров, который уже воплотился в Европе. «Попытки поднять наш бизнес под себя предпринимались неоднократно, однако мы являемся крупнейшими игроками на этом рынке, и все предпринятые действия были безуспешны», – говорит Леонид Чурилов. – Но есть и обратная тенденция. Нефтяной рынок высококоррелируемых в отличие от рынка розничной торговли, поэтому нефтяные компании отдают управление своих автозаправочных станций в частные руки. Так, например, намерены поступить «ЛУКОЙЛ», который уже передал на аутсорсинг ряд собственных автозаправок».

# «Самсон» объявляет о развитии своих территорий

В Московском районе Санкт-Петербурга на территории «Самсона» планируется реализация проекта по строительству жилой и коммерческой недвижимости, по созданию технопарка. Данный проект осуществляется при поддержке Московского индустриального банка. Существующие производства, находящиеся на территории, будут перенесены на другую площадку. Данное решение позволит не только оптимизировать производственный потенциал, но и улучшить градостроительную, ландшафтную и экологическую ситуацию в Московском районе. ➔

Участок площадью около 78 га ограничен Дунайским проспектом, Московским шоссе и проектируемыми улицами. На участке находятся объекты, обладающие культурно-исторической ценностью: бронзовые скульптуры быков скульптора В.И. Демут-Малиновского, а также здания мясокомбината «Самсон» (бывший мясокомбинат им. Кирова) с 42-метровой водонапорной башней и теплоэлектроцентралью архитектора Н.А. Троцкого и памятник государственному деятелю С.М. Кирову. В настоящее время проводится историко-культурная экспертиза на предмет выявления особо ценных архитектурных форм для включения в список объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.

Территория имеет развитую транспортную и социальную инфраструктуру. В 1,5 км зоне находится аэропорт Пулково – 1, 2, в пешеходной доступности – станция метро «Звездная», в 10-минутной транспортной доступности – платформа «Аэропорт» Балтийско-Варшавского направления ОЖД. По всем ограничивающим район транспортным магистралям проходят маршруты общественного транспорта – автобуса и маршрутного такси. Участок оснащен всеми необходимыми коммуникациями: электричеством, газом, водой, канализацией и телефонной связью. Все эти предпосылки делают территорию перспективной зоной для будущего развития.

Реализация проекта комплексного развития территории будет осуществляться в соответствии с проектом, разработанным совместно с такими известными компаниями, как ООО «Институт строительных проектов» (Санкт-Петербург) и компанией «Спейсер Оппенхайм» (Spicer Oppenheim, London), которая обладает обширным опытом работы с мировыми брендами: IBM и General Electric. В разработке проекта также принимали участие ряд профессионалов из Соединенного Королевства: архитекторы Fletcher Priest Architects международные агенты лондонских офисов Knight Frank, инженеров-консультантов Agur, а также строительная компания MOSTOSTAL S.A. export (Польша).

## Концепция застройки

Принимая во внимание результаты исследований, планируется осуществлять комплексную застройку участка с созданием коммерческой, развлекательной, жилой недвижимости и необходимой социальной инфраструктурой, а также высокотехнологичный научный бизнес-парк, который, как ожидается, привлечет образовательные, научно-исследовательские учреждения и высокотехнологичных пользователей.

Проект развития территории предполагает строительство порядка 1,5 млн кв. м общей площади. В рамках комплексного освоения территории предусматривается создание конференц-центров, лекционных залов, сопутствующей туристической недвижимости, включая отели, гостиницы для студентов, апартаменты, хостелы и т. д., а также высокотехнологичных офисов.

Предварительные обсуждения с возможными конечными потребителями подобной коммерческой недвижимости уже начаты. К ней проявлен значительный интерес. Дан-



## Участок обладает хорошим доступом к Московскому шоссе, кольцевой автомобильной дороге, станции метро «Звездная», аэропорту Санкт-Петербурга и высокоскоростным рельсовым путям

ная компоновка приведет к установлению идеальной среды для работы и проживания.

Учитывая планируемое размещение объектов научно-производственной направленности, в настоящее время ведутся переговоры с ведущими образовательными и научно-техническими учреждениями, включая Оксфордский и Кембриджский университеты, Имперский колледж Лондона и Уорикский университет в Великобритании, а также Гарвардский, Йельский и Массачусетский технологический университет в Соединенных Штатах. По предварительным оценкам, все указанные учреждения проявили значительный интерес к поддержке создания научно-технического центра исследований и разработок мирового класса на данной территории.

Поскольку участок обладает хорошим доступом к Московскому шоссе, кольцевой автомобильной дороге, станции метро «Звездная», аэропорту Санкт-Петербурга и высокоскоростным рельсовым путям, он обладает идеальным расположением для обслуживания учреждений, занимающихся разработками информационных технологий.

Руководители проекта ведут переговоры с ведущими техническими корпорациями, включая таких гигантов, как Google, Microsoft, Apple, ARM, которые проявили предварительный интерес в застройке. Высококачественное жилье на участке создаст дополнительные условия для привлечения указанных компаний, работающих в сфере информационных технологий.

Комплексный план развития предполагает создание структуры, способной интегрироваться в окружающую среду, дать ясность и чувство ориентации тем, кто будет находиться на данном участке, и позволяет поэтапно осуществить застройку.

В центральной части территории предполагается размещение крупного жилого района на 14 тыс. жителей, сочетающего

многоэтажную жилую и общественную застройку в увязке с развитием транспортной и инженерной инфраструктуры.

Объекты жилой недвижимости, представленные средне- и многоэтажными домами, удачно впишутся в существующий ландшафт и будут широко востребованы благодаря удачному месторасположению и существующему окружению. К тому же предполагается строительство детских садов на 660 мест, общеобразовательных школ с бассейнами на 1650 мест, культурно-досуговых центров, поликлиник, фитнес-центров и аквапарка, которые сделают район застройки самодостаточным и комфортным для проживания.

Использование ландшафтного дизайна на уровне выше среднего позволит максимизировать результаты финансовой деятельности и создать привлекательную жилую и рабочую среду. Предложенная застройка предполагает наиболее экономичное использование ресурсов и будет выполнена в новейшем стиле, долговечной и включать и энергосберегающие особенности конструкции.

## Инфраструктура

Территория обладает большим потенциалом транспортной инфраструктуры. С востока ее ограничивает автомобильная дорога федерального значения – Московское шоссе – магистраль М10 «Россия» направления Москва – Санкт-Петербург. В северо-западном направлении от границ проектирования Московское шоссе выходит через организованную развязку на КАД. Ограничивающий территорию Дунайский проспект – формируемая в настоящее время широтная магистраль городского значения, которая в западном направлении имеет выход на ЗСД, а в восточном – на КАД. На основании решения

Генерального плана города в створе Дунайского проспекта предусматривается прохождение трассы наземного экспресса. Предлагается создание новых осевых улиц, которые выровнены относительно Московского шоссе и обеспечат участку ухоженный внешний вид, определяют места для сооружения экономически и социально важных объектов.

Размер застройки базируется на лучших международных практических исследованиях для городов с высокой степенью плотности населения. Характер застройки позволит достигнуть баланса в целостности участка, освещении и зеленых насаждениях. План развития дает возможности для использования малых архитектурных форм и озеленения, изменяя текущее восприятие окружающей среды.

Качество и расположение мест общего пользования трансформирует участок в открытый и привлекательный район. Особое местоположение будет соотноситься со стремлением создать места, закрытые от ветра, шума и снега, хорошо освещаемые и с приятным видом из окон. Террасы, балконы и сады на крышах домов станут для жильцов и пользователей участка местом дополнительного отдыха на открытом воздухе. Решения по организации «теплой кровли» приняты исходя из климатических характеристик Санкт-Петербурга и учитывают обильные снегопады. На разных уровнях, начиная с самого нижнего и заканчивая верхним, будут созданы различные места доступа как для всех посетителей, так и только для собственников жилья.

## Коммерческая Недвижимость

Потенциал рассматриваемой территории позволяет сформировать здесь не только жилой район, обеспечивающий население комфортным жильем и необходимым набором учреждений культурно-бытового и социального обслуживания, но и создать зону общественной застройки. В приспособленном под современные функции здания бывшего мясокомбината им. С.М. Кирова предлагается разместить крупный многофункциональный комплекс по аналогу с Tate Modern в Лондоне, в котором в настоящее время бывшая электростанция используется под галерею современного искусства. В предлагаемом комплексе предусматривается размещение выставочных залов и научно-производственных лабораторий. Для Петербурга он может стать интересным проектом полного цикла, где будет временная и постоянная экспозиция.

Проект соединит вместе различные варианты использования земли, что обеспечит социальное взаимодействие, тем самым усилит экономическую активность, увеличивая привлекательность участка для будущих резидентов, посетителей и работающих на этой территории людей.

Таким образом, территория бывшего мясокомбината им. Кирова обретет новую жизнь в руках отечественных и иностранных инвесторов, которые смогут войти в проект уже в III квартале 2011 года, когда будет получено постановление правительства Петербурга об утверждении проектной планировки территории.

## мнение

**Александр Смирнов, руководитель мастерской ООО «Институт строительных проектов»:**

➔ Потенциал рассматриваемой территории позволяет сформировать здесь не только жилой район, обеспечивающий население комфортным жильем и необходимым набором учреждений культурно-бытового обслуживания, но и создать зону общественной застройки.



↓  
Вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов намерен направить обращение в адрес прокурора города о проведении проверки в отношении всех служб и структур, которые согласовали незаконное строительство объекта

## Рабочая группа разбиралась с тремя проблемными адресами

На очередном заседании рабочей группы по защите прав участников долевого строительства, которое состоялось 26 мая, было рассмотрено несколько проблемных адресов. На одном участке вместо индивидуального жилья вырос пятиэтажный дом, на другом обнаружился факт двойных продаж, на третьем инвестор не смог ответить по обязательствам перед дольщиками. ↗

жено обратиться в суд о взыскании денежных средств с ООО «Петербургская строительная компания». Кроме того, КГА поручено рассмотреть возможность легализации жилого дома на данном пятне. В свою очередь, вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов намерен направить обращение в адрес прокурора города о проведении проверки в отношении всех служб и структур, которые согласовали строительство объекта или не предпринимали действий по его остановке.

### Восемь десятков двойных продаж

Вторым в повестку дня был включен вопрос о строительстве жилого дома на 285 квартир со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Московский район, восточнее проспекта Юрия Гагарина, ул. Орджоникидзе, между домами № 59 и 63 (восточнее дома № 59 по ул. Орджоникидзе). Застройщиком выступает ООО «Агентство территориального развития кварталов 9, 11, 82, 85 и 86 Московского района Санкт-Петербурга».

Напомним, что поводом для рассмотрения этого адреса послужили многочисленные жалобы участников долевого строительства на срыв сроков строительства и случаи двойных продаж со стороны инвестора и генерального подрядчика – ООО «Строй-Союз». По данным Комитета по строительству, на объекте зафиксировано 82 случая двойных продаж. В отношении руководителя подрядной организации ООО «Строй-Союз» Следственным управлением при УВД по Московскому району Санкт-Петербурга 18 февраля 2011 года было возбуждено несколько уголовных дел по факту мошенничества. В настоящее время

ООО «Строй-Союз» признано банкротом, назначен конкурсный управляющий.

Застройщик – ООО «Агентство территориального развития кварталов 9, 11, 82, 85 и 86 Московского района Санкт-Петербурга» – выразил готовность достроить жилой дом и передать все квартиры дольщикам. Компания также планирует перезаключить договоры с теми гражданами, которые ранее имели договорные отношения с ООО «Строй-Союз».

Рабочая группа предложила застройщику заключить договор с СПб ГУП «УКС Реставрация» о техническом сопровождении проекта. Согласно этому документу подведомственное учреждение Комитета по строительству получает право осуществле-

в объект и доказать первоочередное право приобретения квартир.

### Без соблюдения «Строительных технологий»

Далее рассматривалась ситуация, сложившаяся на жилом доме в Красносельском районе на Ленинском проспекте, участок 5 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести). Строительство 21-этажного дома на 259 квартир начало ЗАО «НПО Стройтехнология», которое в качестве инвестора выбрало ООО «Строительные технологии». Последняя привлекла денежные средства граждан по предварительным договорам купли-продажи, но обязательств своих не

## Комитет по строительству подготовит постановление об изъятии земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства

ния надзора за завершением строительства объекта, оценку его экономической составляющей, контроля расходования средств граждан. Таким образом, цель этого договора состоит в том, чтобы процесс достройки жилого дома был максимально прозрачным как для комитета, так и для дольщиков. В случае если в течение недели договор о техническом сопровождении не будет подписан застройщиком, Комитет по строительству подготовит проект постановления об изъятии земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства.

Также рабочая группа рекомендовала гражданам, в отношении которых были допущены двойные продажи, обратиться в суд о признании прав на инвестиции

выполнила. Пакет необходимой разрешительной документации по жилому дому отсутствует, строительство приостановлено с октября 2008 года. В настоящее время проект здания готов и находится на экспертизе в службе Госстройнадзора. КГА поручено рассмотреть возможность согласования градостроительного плана земельного участка с учетом выполнения застройщиком компенсационных мер.

ЗАО «НПО Стройтехнология» берет на себя ответственность за достройку дома и перерегистрацию 149 предварительных договоров купли-продажи, ранее заключенных дольщиками с ООО «Строительные технологии». Все договоры будут оформлены в соответствии с требованиями 214-ФЗ.

## «ИСТОК» построил детскую площадку

В минувшую пятницу в поселке Лопухинка Ленинградской области состоялось торжественное открытие детской площадки.

В мероприятии приняли участие глава местной администрации Владимир Семенович Бычков, а также руководящий состав компании «ИСТОК», представитель компании «Регион 98» Тимофей Владимирович Кунгуров, редактор Петербургского научно-практического журнала «РОНО (ресурсы, обзоры, новости образова-

ния)» Наталья Владимировна Федоренко (заслуженный учитель РФ). Сотрудники компании вместе с детьми поселка занимались покраской нового места для отдыха. Игровая площадка, рассчитанная на детей в возрасте от 3 до 12 лет, была построена за неделю при поддержке местной администрации. Теперь у детей Лопухинки появилось еще одно место для игр и развлечений, а также для развития спортивных навыков. Площадку удобно будет посещать и с родителями,

для которых предусмотрены удобные скамейки. Учитывая небольшое количество маленьких жителей поселка, установка и покраска площадки стала для них событием. Всем пришедшим на открытие были выданы матерчатые перчатки, кисти и краски. Каждый смог почувствовать себя в роли художника. А возможным весь этот праздник стал благодаря деятельности главы местной администрации и генерального директора компании «ИСТОК» Елены Сергеевны Агарковой.



Организаторами БСН выступили: БСН-ЭКСПО, комитет по строительству Санкт-Петербурга, Жилищный комитет Санкт-Петербурга, Комиссия по работе с потребителями рынка недвижимости, НП «Гильдия управляющих и девелоперов», НП «Ассоциация зарубежной недвижимости» (IPA – International Property Association) и Большой сервер недвижимости, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## Рынок активизируется

Экспозиция была разделена на четыре тематических раздела: «Ярмарка квартир», «Загородом», «Зарубежом» и «Недвижимость для бизнеса». В рамках салона недвижимости были организованы специальные мероприятия: семинары для населения от Комитета по строительству Санкт-Петербурга, конкурс «Доверие потребителя рынка недвижимости», презентации компаний – участников выставки, ознакомительные туры на объекты недвижимости, дисконт-центр недвижимости.

На церемонии открытия выставки выступил председатель Комитета по строительству Петербурга Вячеслав Семененко, который отметил активизацию в городе жилищного строительства и ипотечного кредитования. «Вопрос, который сейчас активно задается: насколько та или иная отрасль пережила кризис? Жилищное строительство – это традиционно та отрасль, которая является локомотивом городской экономики, – сказал Вячеслав Семененко. – Активизировалась ипотека, условия получения кредитов вернулись к докризисным и стали вполне доступными для населения».

Как отметил заместитель председателя Жилищного комитета Петербурга Игорь Кокарев, в этом году в Петербурге, по прогнозам, будет выдано порядка 13 тысяч ипотечных кредитов (для сравнения – 7,5 тысячи в 2010 году).

# Салонный дебют

**Дарья Литвинова / С 20 по 22 мая в торгово-развлекательном комплексе «Атлантик Сити» прошла выставка «Большой салон недвижимости» (БСН).**



## Карта социальной стройки

В рамках БСН Комитет по строительству Санкт-Петербурга презентовал «Карту строящихся социальных объектов в Санкт-Петербурге». Новый интерактивный ресурс предоставит горожанам возможность через Интернет оперативно получать информацию об объектах социальной инфраструктуры, которые строятся за счет средств бюджета. В дальнейшем карта будет опубликована и доступна для общественности на официальном портале Администрации Санкт-Петербурга.

По словам Вячеслава Семененко, перечень объектов планируется расширить, до-



Экспозицию выставки составили стенды и презентации более 120 компаний

полнив его новыми социальными учреждениями профильных комитетов и районных администраций.

«Это простой в использовании, удобный механизм. Теперь горожанам не нужно писать запросы – достаточно открыть карту, выбрать район или тип объекта и в режиме онлайн получить необходимую информацию по социальной инфраструктуре», – отметил Вячеслав Семененко. В настоящий момент доступна информация о местоположении и сроке окончания строительства 106 социальных объектов.

## Опыт Европы

Также в рамках выставки состоялось подписание соглашения между Министерством экономики, сельского хозяйства и инноваций Королевства Нидерландов и НП «Гильдия управляющих и девелоперов» о реализации российско-нидерландского проекта «Законодательные инструменты «зеленого» строительства».

Главная цель проекта – внедрение новых законодательных инструментов и экономических механизмов, стимулирующих развитие экологического девелопмента в России. Голландские специалисты готовы поделиться с российскими коллегами опытом успешной реализации проектов в области «зеленого» строительства.

Пока что внедрение зарубежного опыта будет проходить на территории Петербурга, но затем опыт Северной столицы планируется использовать в других регионах.

«До недавнего времени европейский опыт было достаточно тяжело внедрить на территории России. Сложности связаны с совершенно разными системами нормативов, – отметил Вячеслав Семененко. – В этом году Министерство регионального развития РФ планирует начать вводить в России систему еврокодов. К 2015 году Россия и ЕС окончательно примут единую систему регулирования в строительстве. Подписанное соглашение позволит использовать опыт европейских коллег при реализации проектов».

По мнению Вячеслава Семененко, в России растет осознание важности энергоэффективного строительства. «Пока «зеленое» законодательство и инициативы не воплощаются в массовом строительстве, реализуются только отдельные проекты, – отмечает Вячеслав Семененко. – Основной акцент нового проекта – законодательные рычаги для практического применения «зеленых» норм и стандартов, а также механизмы привлечения инвестиций в «зеленые» проекты. Надеюсь, опыт нидерландских партнеров позволит качественно улучшить развитие городской среды».

# IV Специализированная конференция «ПТА. Интеллектуальное здание Санкт-Петербург 2011» завершила свою работу

25 мая в Санкт-Петербурге прошла IV Специализированная конференция «ПТА. Интеллектуальное здание Санкт-Петербург 2011». Организатором конференции выступила компания «Электроника» совместно с Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний.

Модератором конференции выступил Л.М. Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний, д.э.н., профессор, заслуженный экономист РФ.

В конференции принимали участие ведущие компании на рынке автоматизации зданий и внедрения энергосберегающих технологий, среди которых: CAREL, «Конфидент», «Ниеншанц-Автоматика», «Современные интеллектуальные системы», EVIKA, Teletask, Ленполиграфмаш, «АМТ-Групп». Представители компаний рассказали о технических разработках, новинках и реализованных проектах в области программного и аппаратного обеспечения проектов автоматизации зданий, систем управления энергопотреблением здания, энергоэффективного строительства и эксплуатации. Генеральный директор M.I. Systems О.И. Захаров расска-



зал об опыте применения энергосберегающих технологий M.I. Systems. В своем выступлении господин Захаров привел полученные компанией результаты по максимальному потенциалу энергосбережения: до 30% реального снижения затрат на энергопотребление. В качестве примеров докладчик указал на реализованные решения по энергоэффективности на таких крупных объектах, как гипермаркет бытовой электроники «МедиаМаркт», «Газпром Трансгаз Сургут» и другие. Представитель компании «Ниеншанц-Автоматика» А.С. Веревкин поделился опытом применения открытых технологий для построения систем автоматизации в интеллектуальных

зданиях. С докладом о влиянии систем автоматизации, диспетчеризации и управления зданием на параметры комфорта и энергосбережения выступил директор компании «Конфидент» П.А. Кузнецов. О системах домашней автоматизации и новом проекте TELE-TASK в России – MICROS+ – рассказал представитель компании Teletask в России П.В. Лукичев. Руководитель направления холодильной автоматики компании CAREL И.С. Чеботарев рассказал о применении программных и аппаратных продуктов CAREL – PlantWatchPRO и PlantVisorPRO для организации мониторинга инженерного оборудования на объекте (супермаркет). В докладе были представлены решения по



объединению удаленных друг от друга супермаркетов в общую систему CAREL – Remote Value или Remote PRO для получения на центральный диспетчерский пульт в реальном времени сообщений об авариях, эксплуатационных параметрах различного оборудования, изменении значения рабочих точек оборудования, дистанционном включении/выключении оборудования. От компании EVIKA с двумя докладами выступил А.А. Шамаков. Первое выступление господин Шамаков посвятил особенностям построения больших, географически распределенных систем сбора и диспетчеризации на основе протокола KNX, рассказал слушателям об основных ограни-

чениях распределенных систем на KNX протоколе, о возможных решениях для них, о совместной работе с широкими технологиями, а также об инкапсуляции KNX в IP, фильтрации и управлении полосой пропускания шины. В докладе об энергосбережении на основе решений на KNX А.А. Шамаковым была представлена методика оценки эффективности решений энергосбережения, описаны основные способы снижения энергопотребления. В рамках конференции была организована выставочная экспозиция, на которой участники представили программное и аппаратное обеспечение проектов «интеллектуализации» объектов жилой и ком-

мерческой недвижимости. В частности, компания «ФИОРД» презентовала новый программно-аппаратный сервер автоматизации doGate на основе неттопа fit-PC2i для основных открытых стандартов в области систем автоматизации зданий (BMS) с поддержкой протоколов LonWorks, BACnet, KNX, Modbus, M-Bus. Программная часть doGate построена на базе «операционной системы» doMoov, разработанной компанией Newron System для систем автоматизации зданий. Также была продемонстрирована инновационная интегрированная мультипротокольная платформа DoMoov от Newron System для управления набором открытых протоколов для систем автоматизации зданий. По окончании конференции компания «Современные интеллектуальные системы» провела розыгрыш призов среди слушателей. Также для участников и посетителей был показан научно-фантастический фильм «Свет будущего», снятый Общественной организацией развития культуры, искусства и мультимедиа и студией «Медиа Лайт» в поддержку Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности РФ».

## Потребителей стукнуло электрическими тарифами

**Александр Пирожков** / В первые месяцы 2011 года промышленность Санкт-Петербурга испытала шок от увеличения платы за электроэнергию на десятки процентов. С 1 мая Комитет по тарифам ограничил аппетит энергетиков, но переплату заводам никто не вернет. ➔

Промышленникам остается лишь надеяться, что подобные ценовые всплески не будут повторяться впредь. Такое обещание из чиновничьих уст они получили на заседании круглого стола «Энергетика и бизнес – как не прогореть?», прошедшем в региональном медиацентре РИА «Новости».

Первый заместитель председателя Комитета по тарифам Санкт-Петербурга Иван Болтенков рассказал, что комитет с 01.05.2011 снизил единые (котловые) тарифы на услуги по передаче электрической энергии по сетям на территории Санкт-Петербурга на 2011 год. «Наши расчеты показывают, что для конечных потребителей с 1 мая рост тарифов по сравнению с предыдущим годом не превысит 15% в среднем. При этом разброс для разных потребителей, в зависимости от соотношения у них платы за потребленную энергию и подключенную мощность, а также от того, какой вид тарифов они применяют, составит 13-18%», – заявил чиновник.

### Инвестиции под угрозой

Иван Болтенков напомнил, что рост тарифов энергетиков отменить совсем невозможно, ведь он связан с необходимостью строительства и модернизации изношенных электросетей. Именно для того чтобы у энергетиков появились деньги на эти цели, их перевели на новую систему регулирования тарифов. Однако рост цен на электроэнергию в начале 2011 года неожиданно для федеральных чиновников оказался слишком резким. Поэтому и президент РФ Дмитрий Медведев, и глава правительства Владимир Путин, и чиновники рангом ниже наперебой стали высказываться о необходимости как-то сдержать этот рост в запланированных рамках. Только после этого региональные тарифные органы стали принимать решения по ограничению роста тарифов. На сегодняшний день все



Баланс интересов энергетикам и потребителям энергии приходится искать с помощью чиновников

необходимые решения по ограничению роста тарифов Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга приняты. Часть из них находится на согласовании в Федеральной службе по тарифам.

«Это очень тяжелое решение для Санкт-Петербурга, – вздыхает Иван Болтенков. – Потому что на одной чаше весов наши уважаемые промышленники, предприниматели и иные плательщики за электроэнергию. Мы должны бороться за их интересы. А на другой – инвестиционные программы энергетиков, которые из-за ограничений по росту тарифов могут оказаться под угрозой».

Крупнейшая сетевая организация региона, ОАО «Ленэнерго», с этого года перешла на RAB (Regulatory Asset Base – регу-

лирование тарифов с применением метода доходности инвестированного капитала – ред.), который предполагает долгосрочное установление тарифов. В частности, мы установили эти тарифы на 5 лет с фиксацией инвестиционных обязательств компании и, соответственно, источников финансирования этих обязательств. Таким образом, урезания инвестиционной составляющей тарифов и пересмотра инвестиционной программы, допущенной правительством, «Ленэнерго» быть не может».

### Обиженная сторона

Валерий Радченко, президент Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга, назвал петербургских промышленников «обиженной стороной» и вопреки воле модератора круглого стола перехватил слово у Александра Меркулова, заместителя управляющего директора ОАО «Петербургская сбытовая компания».

«Промышленность города дает более 30% налогов в бюджет города, – подчеркнул значимость членов своей ассоциации Валерий Радченко. – Нам правительство заявляло, что рост тарифов монополистов будет не более 12-15%. Но проработав январь, мы задним числом получили счета с увеличенной платой за электроэнергию в размере 40-60%. Каждому заводу пришлось срочно искать дополнительные 4-5 млн рублей. Заводы к этому были абсолютно не готовы».

Решение Комитета по тарифам ограничить рост до 15-18% по сравнению с прошлым годом нас устраивает. Мы понимаем, что энергетикам тоже нужно инвестировать. Но рост тарифов на 40-60% ничем не обоснован. Нам нужен ответ, как будут пересчитываться тарифы за январь, фев-

раль, март и апрель. Заводы заплатили лишние деньги, и нам нужно их вернуть. Но пока решения нет».

Кроме Валерия Радченко, на встречу с чиновником и энергетиком приехали несколько главных инженеров петербургских заводов. Когда прозвучали слова «деньги нужно вернуть», по залу прокатился гул одобрения. Но вскоре выяснилось, что надежды эти несбыточны. «Перерасчет за I квартал производиться не будет, кроме перерасчета из-за корректировки цен оптового рынка, поскольку для этого нет оснований», – вынес вердикт Александр Меркулов.

«Наши оппоненты по этому поводу говорят: что с возу упало – то пропало, – продолжал тем временем глава Ассоциации промышленных предприятий. – Нам Министерство обороны не дает закладывать в цену продукции дополнительные расходы на электроэнергию. Более того, при формировании гособоронзаказа от нас требуют снижать цены. Поэтому заводы сокращают персонал. Многие сократили по 200 человек и более. Другие отправляют людей в отпуск. Мы тоже покупаем станки и оборудование, развиваем производство, у нас тоже есть инвестиционная составляющая. Но мы ведь не берем чужие деньги! А нас просто ограбили».

### Сами не рады

Александр Меркулов вежливо поблагодарил Валерия Радченко за высказанные конкретные претензии, попросив, впрочем, слово «грабёж» больше не употреблять.

«С 1 января, к сожалению, сложился целый ряд факторов, они вместе дали выброс цены на электроэнергию, который никого не радует, – развел руками он. – Несмотря на то что продажа электроэнергии по нерегулируемой цене в декабре 2010 года была незначительной, порядка одной пятой части общего объема, разница в цене по этой части оказалась процентов 50. И это отразилось на цене января. Теперь, правда, набор мер, продекларированный правительством, сдержит рост цен на оптовом рынке. Мы это увидели уже в январе: окончательная цена оптового рынка в этом месяце оказалась ниже предварительной на 10%».

Особенно январский взлет цен коснулся потребителей на двуставочном тарифе. К примеру, у ОАО «Светлана» рост тарифа на электроэнергию составил 46% в январе. Потом он немного снизился, в том числе за счет мер, принятых для сдерживания роста цен. Точно так же был пересчитан март. Что касается апреля и мая, я уверен, что цены в Санкт-Петербурге будут пересчитаны в меньшую сторону. В результате, к примеру, «Красный Октябрь» будет иметь рост цен на 13% по отношению к прошлому году, а «Светлана» – вообще 8%.

«Безусловно, возмущение промышленных компаний понятно, – подвел итог дискуссии Иван Болтенков. – Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко и вице-губернатор Михаил Осеевский со всех трибун неоднократно заявляли о том, что проблемы при переходе к полной либерализации рынка электроэнергии неизбежны, тем не менее, чтобы эти призывы были услышаны, понадобились те потрясения, которые возникли в начале года и результаты которых мы сейчас пытаемся урегулировать. Принятые тарифные решения позволят потребителям платить значительно меньше с 1 мая».

Полагаю, что такие «всплохи» цен в сторону увеличения, какие возникли в начале года допускаться в дальнейшем не будут».

## 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.

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

(812) 320-57-57  
(812) 320-57-51  
(812) 305-57-88

[infrared@ttm.spb.ru](mailto:infrared@ttm.spb.ru)  
<http://www.ttm.spb.ru>

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-3057 от 18.03.2010; свидетельство об аттестации № 89А190265 от 05.08.2008, аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.22СМ77

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Пушкинский район, МО пос. Шушары  
26 мая 2011 года

Полное наименование проекта документации:  
Проект планировки и проект межевания территории,  
расположенной южнее пересечения Пулковского шоссе  
и Петербургского шоссе, в пос. Шушары Пушкинского  
района Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ЗАО «Пулков-  
ская перспектива».

Перечень поступивших письменных обращений физи-  
ческих и юридических лиц: нет.

В период публичных слушаний по документации с 18 ап-  
реля 2011 г. по 23 мая 2011 г. проведено:

Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник»  
официальная публикация от 18.04.2011 № 14 (459).

1.2. Другие способы информирования:

Адресная рассылка депутатам Законодательного со-  
брания СПб, главе муниципального совета МО пос. Шу-  
шары.

2. Организация экспозиции документации с 3 по 17 мая  
2011 г. в здании муниципального совета МО пос. Шуша-  
ры, по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Школь-  
ная ул., д. 5.

3. Обсуждение документации 17 мая 2011 г. в 16 часов  
в актовом зале школы № 459 по адресу: Санкт-Пете-  
бург, пос. Шушары, Первомайская ул., д. 6.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным ма-  
териалам могут быть приняты к рассмотрению следу-  
ющие замечания и предложения:

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

Основания для отклонения

1. Получены ли технические условия на подключение  
к электросетям, водопроводу и канализации?  
Инженерно-техническое обеспечение территории.  
Да, получены. На основании заключения КЭИО по дан-  
ному проекту инженерное обеспечение территории бу-  
дет осуществляться в соответствии со сроком подклю-  
чения к сетям инженерно-технического обеспечения, оп-  
ределенного мероприятием Программы комплексного  
развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-  
Петербурга до 2015 г., утвержденной постановлением  
Правительства Санкт-Петербурга № 1270 от 21.10.2008,  
и инвестиционной программы ОАО «Санкт-Петербург-  
ские электрические сети» на 2011-2015 гг.

2. Сроки реализации проекта: 2012-2015 гг.

3. Основные технико-экономические показатели: пло-  
щадь застройки жилых домов – 73,7 тыс. кв. м, площадь  
квартир – 266,3 тыс. кв. м, численность населения –  
7600 чел., количество парковочных мест –  
4090 м/мест.

4. В чьей собственности находится участок, на который  
разработан проект планировки? Проект разработан на  
территорию общей площадью 100,7 га, часть которой  
(площадью 57,8 га) является собственностью заказчика –  
ЗАО «Пулковская перспектива», часть (площадью  
42,9 га) – собственность города.

5. Предусмотрено ли проектом строительство офисного  
здания (объекта) для управляющей компании, которая  
будет заниматься содержанием и эксплуатацией жилого  
фонда и прилегающей территории? Для указанных  
целей проектом предусмотрено как отдельно стоящее  
здание, так и устройство встроенных помещений на  
уровне первого этажа жилых зданий.

6. Каким образом будет осуществляться въезд и выезд  
на территорию, на какой транспортный поток рассчита-  
ны въездные (выездные) трассы? Предусматривается ли  
проект реконструкция существующей дорожной  
транспортной сети? Проект предусматривается стро-  
ительство на рассматриваемой территории транспорт-  
ной магистрали № 1, которая обеспечит въезд и выезд  
со стороны Петербургского шоссе, и магистрали № 2,  
которая обеспечит въезд и выезд со стороны Пулков-  
ского шоссе. По указанным магистралям будет осущест-  
вляться двухполосное движение в каждом направле-  
нии, что соответствует ожидаемой интенсивности дви-  
жения. Предусматривается строительство Т-образного  
перекрестка в месте пересечения Пулковского шоссе  
и проектируемой магистрали № 2, а также многоуров-  
невой транспортной развязки на Петербургском шоссе,  
которая обеспечит въезд и выезд по проектируемой ма-  
гистрале № 1.

7. В рамках разработки проекта возможно обнаружение  
военных захоронений. Работа по обследованию терри-  
тории на наличие существующих военных захоронений,  
а также взрывоопасных предметов, оставшихся  
после военных действий, будет обязательно произведе-  
на в составе подготовительных работ до начала произ-  
водства строительного-монтажных работ. В случае об-  
наружения останки будут перезахоронены, а взрывоопас-  
ные предметы вывезены и уничтожены.

8. К какому классу будет относиться вновь построенное  
жилище? Ориентировочная стоимость. По архитектуру-  
планировочным характеристикам – бизнес-класса, по  
стоимости продаж – эконом-класса.

9. Кто будет выполнять контролирующие функцию при  
реализации данного проекта? Не изменится ли проект  
на стадии строительства? Обсуждаемый в настоящее  
время проект планировки и проект межевания будет ут-  
вержден постановлением Правительства Санкт-Пете-  
рбурга. Что придаст ему статус организационно-распоря-  
дительного документа. Контролирующую функцию бу-  
дет выполнять заказчик (ЗАО «Пулковская перспекти-

ва»), а также соответствующие государственные и ве-  
домственные надзорные службы. Строительство будет  
осуществляться в точном соответствии с утвержденным  
проектом планировки и проектом межевания.

Выводы по результатам публичных слушаний:  
Согласовать проект планировки и проект межевания  
территории, расположенной южнее пересечения Пул-  
ковского шоссе и Петербургского шоссе, в пос. Шушары  
Пушкинского района Санкт-Петербурга, при условии  
выполнения работ по обследованию территории на на-  
личие существующих военных захоронений, а также  
взрывоопасных предметов. В случае обнаружения ост-  
атки должны быть перезахоронены с соблюдением  
всех почтостей, а взрывоопасные предметы вывезены  
и уничтожены.

Заместитель главы администрации Л.В. Резанов

Заключение составил ведущий специалист отдела стро-  
ительства, землепользования и инвестиций О.В. Гор-  
бачева

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

Санкт-Петербург, Калининский район,  
Муниципальное образование Прометей  
27 мая 2011 года

Место и время проведения публичных слушаний:

Санкт-Петербург, Арсенальная наб., д. 13/1, Малый зал  
здания администрации Калининского района,  
16.05.2011.

Полное наименование проекта документации:  
Внесение изменений в проект планировки и проект ме-  
жевания территории, ограниченной пр. Просвещения,  
ул. Ольги Форш, ул. Демьяна Бедного, ул. Учительской  
в Калининском районе, утвержденный постановлением  
Правительства Санкт-Петербурга от 22.07.2008 № 895.

Заказчик: Комитет по градостроительству и архитекту-  
ре, адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси,  
д. 1-3.

Проектная организация: ГУ «НИПЦ Генерального плана  
СПб», адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Рос-  
си, д. 1-3.

Информационное сообщение о начале работы экспози-  
ции документации и дате проведения обсуждения доку-  
ментации опубликовано в газете «Строительный Еже-  
недельник» от 11.04.2011 № 13 (458).

Перечень поступивших письменных обращений физи-  
ческих и юридических лиц:

– вх. 14-0841/11 от 20.05.2011 (ЗАО «Диаконт»);

– вх. 14-0842/11 от 20.05.2011 (Комитет по здравоохра-  
нению);

– вх. 30-0846/11 от 20.05.2011; вх. 30-0848/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0847/11 от 20.05.2011; вх. 30-0838/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0837/11 от 20.05.2011; вх. 30-0836/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0856/11 от 20.05.2011; вх. 30-0843/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0855/11 от 20.05.2011; вх. 30-0854/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0853/11 от 20.05.2011; вх. 30-0852/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0850/11 от 20.05.2011; вх. 30-0855/11 от  
20.05.2011;

– вх. 30-0851/11 от 20.05.2011; вх. 30-0849/11 от  
20.05.2011;

В период публичных слушаний по документации с  
11.04.2011 по 23.05.2011 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Строительный Еженедельник»  
от 11.04.2011 № 13 (458);

1.2. Другие способы информирования:

адресная рассылка информационным писем заинтере-  
сованной общественности от 22.04.2011 № 30-050/11.

2. Организация экспозиции документации:  
экспозиция документации проведена с 25.04.2011 по  
16.05.2011 включительно по адресу: Санкт-Петербург,  
Арсенальная наб., д.13/1, на 3-м этаже здания админи-  
страции Калининского района.

3. Обсуждение документации:

16 мая 2011 года Санкт-Петербург, Арсенальная наб.,  
д.13/1, Малый зал здания администрации Калининского  
района, в 18.00.

В ходе обсуждений поступили следующие замечания  
и предложения участников обсуждения:

1. Степанов Д.А.: «Строительство нового объекта (хра-  
ма) планируется на территории сквера?».

Садикова И.Б.: «Строительство новых объектов в грани-  
цах сквера не предусматривается».

2. Разумишкин Е.Н.: «У меня вопрос к представителям  
ЗАО «Диаконт»: вас устраивает данный ППТ? В свое вре-  
мя вы обратились в администрацию по вопросу расши-  
рения производства, после утверждения данного ППТ  
в соответствии с действующими правилами расшире-  
ние производства невозможно».

Аклютин В.Н.: «Мы планируем дальнейшее развитие  
нашего предприятия строго в соответствии с дейст-  
вующим законодательством».

Разумишкин Е.Н.: «Вы планируете вывод вашего произ-  
водства с данной территории, как не соответствующее  
территориальной зоне по ПЗЗ?».

Аклютин В.Н.: «Вывод производства в настоящее вре-  
мя не планируется, дальнейшее развитие (реконструк-  
ция) будет осуществляться строго в рамках действующе-  
го законодательства».

Садикова И.Б.: «В соответствии с действующими прави-  
лами вы можете продолжать заниматься производ-  
ственной деятельностью в рамках существующего про-  
изводства».

3. Житель: «За счет чего увеличивается граница земель-  
ного участка для размещения храма?».

Садикова И.Б.: «Граница территории для размещения  
храма увеличивается за счет ранее сформированного  
земельного участка, который не вошел в границы парка  
и не включен в перечень зеленых насаждений».

Житель: «Я понимаю, юридически участок не вошел  
в границы парка, но фактически там расположена зеле-  
ная зона, и вы застраиваете парк. Размещение паркин-  
гов на месте сносимых гаражей также окажет негатив-  
ное влияние на парк, так как количество машин увели-  
чится в разы».

Садикова И.Б.: «Данный ППТ получил все необходимые  
положительные согласования».

4. Мыслев Д.Ю.: «Существует ли нормативный расчет  
на размещение религиозных объектов?».

Иштутин О.Е.: «На размещение религиозных объектов  
никаких нормативов не существует».

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

Замечания и предложения

1. ЗАО «Диаконт»: «ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Калини-  
нского района» не согласны с вышеуказанной докумен-  
тацией, которая была представлена на экспозиции и по  
которой прошло соответствующее обсуждение на пуб-  
личных слушаниях по следующим основаниям. Начиная  
с 2008 года, то есть задолго до дня проведения выше-  
указанных публичных слушаний, ЗАО «Диаконт» и  
ЗАО «РСУ Калининского района» неоднократно обра-  
щались в Комитет по строительству и архитектуре Пра-  
вительства Санкт-Петербурга, в Комитет экономического  
и промышленного развития, промышленной полити-  
ки и торговли Правительства Санкт-Петербурга, в ГУ  
«НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга», ФГУН  
СЗНЦ гигиены и общественного надзора Роспот-  
ребнадзора, в Комитет по земельным ресурсам и зем-  
леустройству Санкт-Петербурга, в другие органы госу-  
дарственной власти и местного самоуправления с  
просьбой внести изменения в проект планировки и  
проект межевания территории, ограниченной пр.  
Просвещения, ул. Ольги Форш, ул. Демьяна Бедного,  
ул. Учительской в Калининском районе, утвержденный  
постановлением Правительства Санкт-Петербурга от  
22.07.2008 № 895.

Изменения касаются земельных участков общей пло-  
щадью около 1200 кв. м (по 600 кв. м каждый), распо-  
ложенных на другом земельном участке (кадастровый но-  
мер 78:5541:2, площадью 13613 кв. м), арендованном на  
49 лет ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РО Калининского райо-  
на» у г. Санкт-Петербурга. На данных земельных участках  
предполагается строительство двух двухэтажных при-  
строек к двум существующим зданиям ЗАО «Диаконт». Для  
строительства данных пристроек в установленном  
законодательством порядке, в том числе согласно раз-  
решительному письму Комитета по строительству и ар-  
хитектуре от 15.07.2010 № 1-1-3972/5, которым на за-  
прошенных земельных участках разрешено размеще-  
ние административных зданий, ЗАО «Диаконт» были за-  
казаны, выполнены и оплачены дорогостоящие соот-  
ветствующая проектная документация (более 11 томов),  
санитарно-эпидемиологическая экспертиза, а также  
другие необходимые работы и документы. Таким обра-  
зом, ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Калининского района»  
были полностью уверены в том, что в обсуждаемой на  
публичных слушаниях документации, в частности в про-  
екте планировки, надлежащим образом отражены из-  
менения затрагивающие земельные участки, запро-  
шенные ранее под строительство. Данное обстоятельство  
также подтверждалось письмом Комитета по градо-  
строительству и архитектуре Правительства Санкт-Пе-  
тербурга от 04.05.2009 № 1-4-21962/1, согласно которо-  
му запрошенные под строительство земельные участки  
были учтены и соответствующий проект планировки  
был направлен в ГУ «НИПЦ Генерального плана» для  
проведения корректировочных работ. В адрес ЗАО «Ди-  
аконт» от КГА был направлен диск и копия распоряже-  
ния КГА от 27.02.2009 № 466, на которых содержатся те-  
матический план КГА с отражением на плане запрошен-  
ных под строительство земельных участков. Однако  
в ходе подготовки к публичным слушаниям 28 апреля  
2011 года при выяснении ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Ка-  
лининского района» возможности выкупа других смеж-  
ных земельных участков № 5, 6 Генерального плана  
Санкт-Петербурга на представленной экспозиции  
и представленной на обсуждение документации ранее  
запрошенные земельные участки общей площадью  
1200 кв. м по неизвестным причинам оказались не ука-  
занными. То есть ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-  
Петербурга» исключил данные участки из проекта пла-  
нировки. В связи с этим ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Ка-  
лининского района» незамедлительно обратились с со-  
ответствующими письмами от 29.04.2011 № 1357, № 24  
в ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» с  
просьбой объяснить причины исключения существую-  
щих и проектируемых участков застройки (площадью  
1200 кв. м), а также с просьбой внести изменения в про-  
ект, включить участки существующей, проектируемой  
и перспективной застройки. Однако ГУ «НИПЦ Гене-  
рального плана Санкт-Петербурга» к моменту проведе-  
ния публичных слушаний просьбы ЗАО «Диаконт»  
и ЗАО «РСУ Калининского района» оставило без удов-  
летворения, изменений не внесло, направив письмен-  
ные ответы от 12.05.2011 № 01-11-4/858 и № 01-11-4/859.  
Уже непосредственно в ходе публичных слушаний пред-

ставители ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Калининского  
района» неоднократно обращались к представителям  
ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга»,  
а также к представителям районной архитектуры,  
с просьбой учесть и внести соответствующие измене-  
ния. Однако все просьбы ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Ка-  
лининского района» остались без должного внимания,  
документация была рассмотрена без учета запрошен-  
ных земельных участков площадью 1200 кв. м, то есть  
в нарушение п. 2 ст. 5 ПЗЗ, всех вышеперечисленных  
постановлений, распоряжений и писем уполномочен-  
ных органов государственной власти Санкт-Петербурга,  
включая разрешительное письмо Комитета по строи-  
тельству и архитектуре от 15.07.2010 № 1-1-3972/5, ко-  
торое, как и письма КГА от 12.04.2010 № 1-1-18853/5, от  
27.05.2010 № 1-1-28400/5, еще в 2010 году было направ-  
лено и в ГУ «Управление инвестиций», и в адрес адми-  
нистрации Калининского района. Таким образом, рай-  
онные архитекторы за год до начала слушаний уже име-  
ли всю необходимую информацию по запрашиваемым  
исключенным из документации земельным участкам  
для надлежащей подготовки и согласования проекта  
планировки. Считаю данную ситуацию недопустимой,  
а документацию, представленную ГУ «НИПЦ Гене-  
рального плана Санкт-Петербурга» на обсуждение в ходе  
слушаний, ненадлежащей, выполненной ошибочно, не-  
правильно описывающей территорию, в отношении ко-  
торой принято решение о подготовке документации по  
планировке территории, существовавшей на момент за-  
конных интересов и права ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ  
Калининского района» (общая численность работаю-  
щих – свыше 700 человек), причиняющей ЗАО «Ди-  
аконт» и ЗАО «РСУ Калининского района».

Основание для отклонения:

ГУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга» в соответствии  
с распоряжениями КГА от 27.02.2009 № 466 и от  
05.04.2011 № 983 разработаны изменения в докумен-  
тацию по проекту планировки и проекту межевания тер-  
ритории, ограниченной пр. Просвещения, ул. Ольги  
Форш, ул. Демьяна Бедного, ул. Учительской, утвер-  
жденный постановлением Правительства Санкт-Пете-  
рбурга от 22.07.2008 № 895.

Данные изменения были внесены с целью приведения  
документации по планировке территории в соответ-  
ствии с Законом Санкт-Петербурга «О внесении измене-  
ний в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане  
Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов  
культурного наследия на территории Санкт-Пете-  
рбурга» от 12.05.2008 № 274-44 и Закона Санкт-Пете-  
рбурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-  
Петербурга» от 04.02.2009 № 29-10.

В том числе изменения касаются уточнения функцио-  
нального использования земельных участков № 5 и 6,  
сформированных в составе утвержденного постановле-  
нием Правительства Санкт-Петербурга от 22.07.2008  
№ 895 проекта, на которые претендует ЗАО «Диаконт»  
в замечаниях, изложенных в письме от 20.05.2011  
№ 07/11.

В ранее утвержденном проекте планировки и проекте  
межевания территории вид разрешенного использо-  
вания данных участков – «для размещения производ-  
ственных объектов V класса вредности» – не соответ-  
ствовал градостроительному регламенту территориаль-  
ной зоны ТД-2\_2.

В документации по планировке территории, разрабо-  
танной по распоряжениям КГА от 27.02.2009 № 466 и от  
05.04.2011 № 983, с учетом действующей нормативно-  
правовой базы и планировочной ситуации в границах  
проектирования данная территория организована как  
территория общего пользования.

По вопросу нарушения прав ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ  
Калининского района» сообщаем, что земельный участ-  
ток для размещения промышленных объектов по адре-  
су: СПб, Учительская ул., д. 2, лит. А, с кадастровым но-  
мером 78:5541:2, площадью 13 613 кв. м, арендованный  
на 49 лет ЗАО «Диаконт» и ЗАО «РСУ Калининского рай-  
она», учтен в составе данного проекта в границах, соот-  
ветствующих с кадастровому плану участка.

Письма КГА от 27.05.2010 № 1-1-28400/5, от 15.07.2010  
№ 1-1-3972/5, на которые ссылается ЗАО «Диаконт»,  
принципиально разрешают размещение административ-  
ного здания в границах арендованного на 49 лет зе-  
мельного участка (кадастровый номер 78:5541:2), что  
также следует из прилагаемых к указанным письмам  
схемам земельного участка.

Письмом от 12.04.2010 № 1-1-18853/5 КГА указывает на  
невозможность проведения торгов на право заклю-  
чения договора аренды на инвестиционных условиях.

Таким образом, какие-либо правоустанавливающие до-  
кументы на размещение административного здания на  
прилегающих земельных участках у ЗАО «Диаконт»  
и ЗАО «РСУ Калининского района» отсутствуют, основа-  
ний для формирования участков для предоставления фи-  
зическим и юридическим лицам для строительства нет.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Мнения присутствующих разделились. Проведенные  
публичные слушания по внесению изменений в проект  
планировки и проект межевания территории, ограни-  
ченной пр. Просвещения, ул. Ольги Форш, ул. Демьяна  
Бедного, ул. Учительской в Калининском районе, утвер-  
жденный постановлением Правительства Санкт-Пете-  
рбурга от 22.07.2008 № 895, признать состоявшимися.  
Заместитель начальника отдела строительства и земле-  
пользования администрации Калининского района  
З.Ф. Альшина

Заключение составил ведущий специалист отдела стро-  
ительства и землепользования Т.Ю. Семашко

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ****о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

Красногвардейский район Санкт-Петербурга,  
МО Большая Охта  
25 мая 2011 года

Место проведения обсуждения: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109  
Запрашиваемый условно разрешенный вид использования – для размещения религиозных объектов (код 1200) (для размещения Комплекса для проведения траурных обрядов).

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение:

Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Салтыковская дорога, участок 1 (севернее дома 8, лит. 3, по Партизанской улице).

**Заявитель: ООО «Санкт-Петербургская ритуальная компания» (ООО «СПБРК»).**

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: нет

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

с 6 мая 2011 г. по 16 мая 2011 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Невское время» № 77 (4819) от 4 мая 2011 года,

на официальном сайте администрации Красногвардейского района:

<http://www.gov.spb.ru/gov/admin/terr/krasnogward/news?newsid=100041>

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, осуществлено: путем письменного уведомления администрацией Красногвардейского района исх. 04-1699/11 от 05.05.2011.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования осуществлено: путем письменного уведомления администрацией Красногвардейского района исх. 04-1699/11 от 05.05.2011.

1.4. Другие способы информирования: информационные сообщения направлены в адрес глав МО, депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председателя Комитета по градостроительству и архитектуре. До жителей и заинтересованной общественности информация доведена путем вышеуказанной публикации.

2. Обсуждение документации: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Среднеохтинский пр, д. 50, каб. 109, в здании администрации Красногвардейского района 16 мая 2011 года в 10.00.

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

Замечания и предложения: нет

Перечень отклоненных замечаний и предложений

Замечания и предложения: нет

Основание для отклонения:

Выводы по результатам публичных слушаний: комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району рекомендует предоставление разрешения ООО «Санкт-Петербургская ритуальная компания» (ООО «СПБРК») на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Учитывая местоположение земельного участка, инвестору предложено выполнить благоустройство прилегающей территории по проекту и в объемах, согласованных с администрацией Красногвардейского района.

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Председатель районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району, глава администрации Г.В. Мещеряков  
Зампредседателя районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району, первый заместитель главы администрации Д.А. Попов  
Представитель Комитета по градостроительству и архитектуре Е.Ю. Смирнова

Члены районной Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району

Начальник отдела Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Т.Ю. Резанова

Главный специалист Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Д.И. Агеенко

Специалист I категории отдела зон охраны центральных, северных и южных районов Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Е.С. Гиацинтова

Начальник Красногвардейского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга И.Ю. Пахомова

Начальник управления недвижимого имущества Красногвардейского района Комитета по управлению городским имуществом И.А. Крупчатникова

Начальник управления промышленных инвестиций Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли А.Ю. Егорова

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга И.С. Риммер

Глава внутригородского муниципального образования СПб. муниципального округа Полюстрово А.А. Жабрев  
Глава внутригородского муниципального образования СПб муниципальный округ Большая Охта Н.Л. Паялин

Глава внутригородского муниципального образования СПб муниципальный округ Ржевка В.Г. Черевко  
Глава внутригородского муниципального образования СПб муниципальный округ Малая Охта Д.И. Монахов  
Руководитель отдела благоустройства местной администрации муниципального образования МО № 35 «Пороховые» Е.Ю. Виноградова

Заключение составил секретарь комиссии территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке по Красногвардейскому району, начальник отдела строительства, инвестиций и землепользования администрации Красногвардейского района Галахов А.П.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 593 от 17.05.2011

**О проектировании и строительстве гостиницы по адресу: Выборгский район, Пироговская наб., участок 1 (северо-восточнее дома № 7, корп. 1, лит. А, по Пироговской наб.)**

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

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Ремстройинтур» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве гостиницы на закрепленном земельном участке площадью 2210 кв. м, кадастровый номер 78:36:5006:16, категория земля – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Выборгский район, Пироговская наб., участок 1 (северо-восточнее дома № 7, корп. 1, лит. А, по Пироговской наб.) (далее – объект), согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

2.2. Предусмотреть в Договоре:

2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

2.2.2. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.

2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора и течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**Приложение к постановлению Правительства  
Санкт-Петербурга от 17.05.2011 № 593****ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

при проектировании и строительстве гостиницы по адресу: Выборгский район, Пироговская наб., участок 1 (северо-восточнее дома № 7, корп.1, лит. А, по Пироговской наб.)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Ремстройинтур» (далее – Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 9190 тыс. рублей, в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве гостиницы на закрепленном земельном участке площадью 2210 кв. м, кадастровый номер 78:36:5006:16, категория земля – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Выборгский район, Пироговская наб., участок 1 (северо-восточнее дома № 7, корп. 1, лит. А, по Пироговской наб.) (далее – объект).

2. Инвестору осуществить мероприятия, направленные на устройство ограждающих конструкций «стена в грунте» на закрепленном земельном участке, расположенном по адресу: Выборгский район, Пироговская наб., участок 1 (северо-восточнее дома № 7, корп. 1, лит. А, по Пироговской наб.) площадью 2210 кв. м, кадастровый номер 78:36:5006:16, категория земля – земли населенных пунктов, по смете, согласованной в установленном порядке с Комитетом по строительству, на сумму, составляющую не менее 40 534 446 рублей в ценах 2000 года без учета НДС, с уточнением по фактическим затратам.

3. Установление сроков: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание строительства объекта – в течение 32 месяцев со дня вступления постановления в силу.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 602 от 17.05.2011

**О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, по адресу: Курортный район, пос. Песочный, Ленинградская ул., участок 3 (юго-западнее дома № 83, лит. А, по Ленинградской ул.)**

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

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:38:21369А:17, категория земель – земли населенных пунктов, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Курортный район, пос. Песочный, Ленинградская ул., участок 3 (юго-западнее дома № 83, лит. А, по Ленинградской ул.), на срок проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, в соответствии с настоящим постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Курортный район, пос. Песочный, Ленинградская ул., участок 3 (юго-западнее дома № 83, лит. А, по Ленинградской ул.) (далее – земельный участок), составляет 14 000 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 2 800 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 700 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от совокупности денежных средств, взимаемых Санкт-Петербургом за предоставление земельного участка и стоимости иного имущества, подлежащего передаче в собственность Санкт-Петербурга, учтенной при определении начальной цены торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, в соответствии с настоящим постановлением и приложением (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения.

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

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**Приложение к постановлению Правительства  
Санкт-Петербурга от 17.05.2011 № 602****ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

при проектировании и строительстве коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, по адресу: Курортный район, пос. Песочный, Ленинградская ул., участок 3 (юго-западнее дома № 83, лит. А, по Ленинградской ул.)

Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:38:21369А:17, категория земля – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Курортный район, пос. Песочный, Ленинградская ул., участок 3 (юго-западнее дома № 83, лит. А, по Ленинградской ул.) (далее – арендная плата) на срок проектирования и строительства коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, по адресу: Курортный район, пос. Песочный, Ленинградская ул., участок 3 (юго-западнее дома № 83, лит. А, по Ленинградской ул.) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

3. Определен размер арендной платы осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 603 от 17.05.2011

**О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для проектирования и строительства многоквартирного дома по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Школьная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 28, лит. А, по Школьной ул.)**

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

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 78:42:15106:66, категория земель – земли населенных пунктов, на инвестиционных условиях, расположенного по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Школьная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 28, лит. А, по Школьной ул.), на срок проектирования и строительства многоквартирного дома в соответствии с постановлением (далее – торги).

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Начальный размер арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Школьная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 28, лит. А, по Школьной ул.) (далее – земельный участок), составляет 13 500 тыс. руб.

2.3. Форма подачи заявки на участие в торгах – открытая.

2.4. Размер задатка составляет 6750 тыс. руб.

2.5. Шаг аукциона составляет 600 тыс. руб.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

3.3. Возмещение затрат, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по организации и проведению торгов, осуществляется победителем торгов в размере трех процентов от совокупности денежных средств, взимаемых Санкт-Петербургом за предоставление земельного участка и стоимости иного имущества, подлежащего передаче в собственность Санкт-Петербурга, учтенной при определении начальной цены торгов.

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В двухмесячный срок провести в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду на инвестиционных условиях земельный участок в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В пятидневный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период проектирования и строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства многоквартирного дома.

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

8. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

**Приложение к постановлению Правительства  
Санкт-Петербурга № 603 от 17.05.2011****ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**

При проектировании и строительстве многоквартирного дома по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Школьная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 28, лит. А, по Школьной ул.)

1. Размер арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:42:15106:66, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Школьная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 28, лит. А, по Школьной ул.) (далее – арендная плата), на срок проектирования и строительства многоквартирного дома по адресу: Пушкинский район, пос. Шушары, Школьная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 28, лит. А, по Школьной ул.) (далее – объект) определяется по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – торги).

Внесение арендной платы осуществляется в установленном порядке.

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки:

2. Осуществление проектирования и строительства объекта в следующие сроки: окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов;

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов; окончание строительства объекта – в течение 40 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Выплата вознаграждения обществу с ограниченной ответственностью «ИДМ», осуществившему в установленном порядке подготовку документации, необходимой для проведения торгов, в сумме, составляющей 10 процентов от суммы, вырученной от предоставления объекта недвижимости, в 20-дневный срок после заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях.

4. Определение размера арендной платы за земельный участок, указанный в пункте 1 приложения, осуществляется в установленном порядке при выполнении условий договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 приложения, на инвестиционных условиях и государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на возведенный на земельном участке, указанном в пункте 1 приложения, объект.

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

№ 104 от 14 апреля 2011 года  
**Об утверждении перечня документов, необходимых для подготовки справки о фактических затратах инвестора на строительство (реконструкцию) вновь созданных отдельно стоящих зданий и (или) встроенных (присоединенных) помещений во вновь создаваемых объектах недвижимого имущества, необходимых для размещения объектов социального назначения, на территории Санкт-Петербурга в результате предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции целевым назначением**

В соответствии с пунктом 6.1 раздела 6 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных организаций Санкт-Петербурга по вопросам принятия исполнения обязательств инвесторами, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2006 № 61:

1. Утвердить перечень документов, необходимых для подготовки справки о фактических затратах инвестора на строительство (реконструкцию) вновь созданных отдельно стоящих зданий и (или) встроенных (присоединенных) помещений во вновь создаваемых объектах недвижимого имущества, необходимых для размещения объектов социального назначения, на территории Санкт-Петербурга в результате предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции целевым назначением согласно приложению.
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета В.В. Семененко

Внесен в Реестр нормативных правовых актов 18 мая 2011 года  
Регистрационный № 10965

**Приложение к распоряжению Комитета  
по строительству от 14 апреля 2011 года № 104**

Перечень документов, необходимых для подготовки справки о фактических затратах инвестора на строительство (реконструкцию) вновь созданных отдельно стоящих зданий и (или) встроенных (присоединенных) помещений во вновь создаваемых объектах недвижимого имущества, необходимых для размещения объектов социального назначения, на территории Санкт-Петербурга в результате предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции целевым назначением:

1. Копия проектной документации, включая раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства», в том числе локальные сметы, составленные по территориальным единицам (ТЕР), указанный в постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», согласованной в установленном порядке, органом, уполномоченным на проведение государственной экспертизы;
2. Копия разрешения на строительство объекта;
3. Копия договора генерального подряда;
4. Копии договоров с субподрядными организациями (при наличии);
5. Перечень строительных организаций, участвующих в реализации проекта с указанием: наименования и организационно-правовой формы организации, выполняемых работ, даты начала и окончания работ, Ф.И.О. ответственных производителей работ с датами и номерами приказов о назначении, образцами подписей ответственных производителей работ;
6. Копии свидетельства о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, участвовавших в производстве работ, прошедших испытания, измерения и проектирование;
7. Копии удостоверений лиц, ответственных за качество сборки, монтажа, проверки качества выполненных работ;
8. Копии приказов о назначении ответственных производителей работ, инженеров технического надзора и авторского надзора;
9. Копии документов, удостоверяющих качество используемых материалов, конструкций, изделий и оборудования (сертификаты соответствия, гигиенические заключения, сертификаты о пожарной безопасности, сертификаты качества, паспорта, протоколы испытаний);
10. Копии протоколов обучения обслуживающего персонала;
11. Копии общего журнала работ, специальных журналов, журнала авторского надзора в соответствии с при-

казом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – Ростехнадзор) от 12.01.2007 № 7 «Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»;

12. Копии актов на освидетельствование скрытых работ, актов на освидетельствование ответственных конструкций, по форме, утвержденной приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 «Об утверждении требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения»;

13. Копии актов испытаний стандартного образца в соответствии с приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.11.2009 № 1081 «Об утверждении Порядка проведения испытаний стандартных образцов или средств измерений в целях утверждения типа, Порядка утверждения типа стандартных образцов или типа средств измерений, установления и изменения срока действия указанных свидетельств и интервала между поверками средств измерений, Требованиям к знакам утверждения типа стандартных образцов или типа средств измерений и порядка их нанесения»;

14. Копии исполнительных схем в соответствии с примерным перечнем, указанным в постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 21.11.2001 № 120 «ГОСТ Р 51872-2002 «Документация исполнительная геодезическая. Правила выполнения»;

15. Копии актов о приемке выполненных работ (формы № КС-2);

16. Копии справок о стоимости выполненных работ и затрат (формы № КС-3);

17. Копии актов сдачи-приемки работ;

18. Копии счета и счета-фактуры;

19. Копии платежных поручений;

20. Копия справки Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» о технико-экономических показателях объекта и поэтажных планах;

21. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

22. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект (при наличии).

Копии документов предоставляются удостоверенные в нотариальном порядке либо заверенные в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 04.08.1983 № 9779-Х «О порядке выдачи и свидетельствования предпринятиями, учреждениями и организациями копий документов, касающихся прав граждан».

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

№ 115 от 27.04.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, пос. Репино, Песочная ул., д.18, лит. К**

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

1. На основании обращения Гергиева Валерия Абисоловича и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 339 от 21.04.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция малоэтажного жилого дома – до 30.06.2012.
  2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.
  3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
  4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.
- Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 135 от 17.05.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Якорная ул., участок 1 (восточнее дома № 7а, лит. А, по Якорной ул.)**

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

1. На основании обращения открытого акционерного общества «Строительное управление № 308» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить

срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственного комплекса по изготовлению бетонных смесей – до 28.02.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 136 от 15.05.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, Полустровский пр., участок 1 (северо-западнее дома № 87, лит. В, по Полустровскому пр.) (район железнодорожной станции Кушелевка, 4Б)**

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Трест 2001» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственно-складского комплекса – до 28.09.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

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

№ 137 от 17.05.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Анисимовская дорога, участок 1 (южнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) (квартал 21-Б нежилой зоны «Ржевка», Анисимовская дорога)**

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

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Дорожник-92» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственно-технической базы – до 31.12.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В.Семененко

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

№ 143 от 25.05.2011

**О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, ул. Решетникова, д. 6, лит. А (ул. Решетникова, д. 6)**

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:

На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Решетникова, 6» и в соответствии с решением Сессии по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 342 от 17.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство комплекса социально-бытового и культурного назначения – до 31.03.2012.

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

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

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

Исполняющий обязанности председателя Комитета Н.В. Крутов

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ**

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

**ОПИСАНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕКТА**

Информация о возможных финансовых и иных рисках при осуществлении проекта строительства, осуществление мер по добровольному страхованию застройщиком данных рисков	Добровольное страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (договор № 11180D4017497 от 25 мая 2011 года) Добровольное страхование строительно-монтажных рисков (договор № SYS38510112 от 30 марта 2010 года)
--	---

Генеральный директор  
ООО «Стройкорпорация «Элис»  
Брындиков А.Е.  
25 мая 2011 г.

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



**ВНИМАНИЮ  
РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!**

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник»

**ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:**

Заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу (812) 380-09-74, 380-15-81 или по e-mail: [podpiska@stroypress.ru](mailto:podpiska@stroypress.ru)

Подписной купон вы можете найти на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:**

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



ПОДПИСНОЙ  
ИНДЕКС  
**14221**

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



# КВАРТИРЫ в строящихся домах

## Беспроцентная рассрочка до 5 лет!

Студии  
первый  
взнос от **450**<sup>000</sup> руб.

2-комнатные  
первый  
взнос от **750**<sup>000</sup> руб.

3-комнатные  
первый  
взнос от **900**<sup>000</sup> руб.

**ЦС ЦДС** ГРУППА КОМПАНИЙ  
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕТОР,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

Офисы в Санкт-Петербурге:

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

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

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

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО №412273