

**События**

Rufic AB и израильский инвестфонд Scorpio через Российский аукционный дом объявили о намерении продать право аренды комплекса зданий на Фонтанке, 57.

**Аукцион на Фонтанке, стр. 2**

**События**

Первый зампредела Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Павел Дьяков к 2015 году обещает газифицировать все индивидуальное жилье в Петербурге.

**Газификация без Газпрома, стр. 4**

Градостроительство, стр. 12 • Карта района, стр. 14-17



**События**

## Коган вернулся в Госстрой

Экс-владелец банка ПСБ и строитель дамбы Владимир Коган возглавит недавно созданное Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) и одновременно станет заместителем министра регионального развития. (Подробнее на стр. 2, 6) ↗

**Служба вызова бетона**  
☎ 49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов  
**TAXI БЕТОН**  
Санкт-Петербург, ул. Седова, 12  
www.taxibeton.ru

Свидетельство СРО № 0805.00-2010-78143108-С-151 от 24.12.2010

**ЛЭР ИНЖИНИРИНГ**

**ООО «ЛЭР-ИНЖИНИРИНГ»**  
Сервис промышленных объектов

- промышленная термоизоляция / шумоглушение
- очистка оборудования от отложений
- изготовление воздуховодов и коробов
- ремонтно-строительные работы

(812) 323 9 222 INFO@LER-E.RU

**ГЕОТЕХНОЛОГИИ**  
**ТРЕУД**

- Гидроизоляция
- Инжиниринг

(812) 600-22-40

**Строительная корпорация ЛенСтройДеталь**

производим диаметр от 3 до 25 мм продаем

сварные кладочные АСА арматурные СЕТКИ любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний проезд, 16  
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

**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  
http://www.ttm.spb.ru

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел.: **380-09-74, 380-15-81** или на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ**

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Издатель и учредитель:  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»

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

Директор: Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева  
e-mail: red@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор: Ольга Зарцкая  
Тел. +7 (812) 380-15-83  
e-mail: zarckaya@stroypress.ru

Над номером работали:  
Александр Аликин, Антонина Асанова, Алексей Гриб,  
Людмила Горбунова, Никита Крючков,  
Михаил Немировский, Владимир Тилес

Директор по PR: Татьяна Погалева  
PR-менеджер: Алена Жигунова  
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Алексей Алешко  
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:  
Мая Сержантова (руководитель),  
Ольга Бич, Валентина Борникова, Антон Лотоцкий,  
Серафима Редюто, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова  
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81  
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:  
Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червакова  
Тел./факс: +7 (812) 380-09-74  
e-mail: podписка@stroypress.ru  
Подписной индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области - 14221.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в магазинах и госучреждениях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:  
Елена Саркисян, Екатерина Щербаклова

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 рубриках «Точка зрения»,  
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»  
и «Подравляем», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована  
Северо-Западным ОМУ Министерства РФ по делам  
печати, телевидения и средствам массовой  
коммуникации.

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

Типография: ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 128  
Подписано в печать 13.07.2012 в 17.00



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещающее  
рынок недвижимости  
(лауреат 2009 и 2011 гг.)



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



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



**КАМССА**  
Лучшее электронное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009)

# Ruric и Scorpio объявили аукцион

**Антонина Асанова, Николай Волков / Ruric AB и израильский инвестфонд Scorpio через Российский аукционный дом объявили о намерении продать право аренды комплекса зданий на Фонтанке, 57. Участники рынка полагают, что цена, названная продавцом, слишком высока.**

Это уже третий памятник, о начале продажи которого за последние полгода объявляет принадлежащая на треть государственному ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» структура.

Российский аукционный дом готовит к торгам 100-процентный пакет акций ООО «Литера», которому принадлежит право долгосрочной (до 2054 года) аренды 18,3 тыс. кв. м комплекса зданий. Начальная стоимость объекта продажи - 1,76 млрд руб. Сроки торгов пока не определены.

По 50% «Литеры» принадлежит израильскому фонду Scorpio и компании Ruric AB, сообщили в пресс-службе последней.

Лицевая часть здания по набережной Фонтанки включена в перечень объектов исторического и культурного наследия федерального значения «Министерство внутренних дел» и, по словам участников рынка, находится в собственности у государства. Дворовые флигели (которые и принадлежит двум инвестиционным фондам - шведскому Ruric AB и израильскому Scorpio в соотношении 50-50) в списках памятников не значатся. Площадь основного

здания составляет 12,1 тыс. кв. м, площадь флигелей - 5,8 тыс. кв. м, площадь земельного участка - 6,3 тыс. кв. м.

Как говорят участники рынка, основная причина продажи прав аренды - отсутствие консенсуса в действиях двух инвестиционных фондов. Напомним, в конце мая этого года Ruric заявлял, что договорился о выкупе доли Scorpio в проекте. Тогда за получение полного контроля над проектом шведы были готовы заплатить почти 88 млн шведских крон (2 млн USD наличными, 8 млн USD кредитными нотами (векселями) и новыми акциями Ruric на сумму 20 млн шведских крон). Но собственники облигаций не поддержали сделку со Scorpio. Таким образом, весь проект оценивался в 827 млн рублей. Право же аренды оценили почти в два раза дороже.

Участники рынка считают, что объект переоценен. «Из сложностей объекта можно отметить его правовой статус - аренда. Если бы объект был в собственности, найти покупателей оказалось бы проще. Также стоимость представляется адекватной для готового объекта. С учетом необходимости вложений в реконструкцию здания будет достаточно сложно найти покупателя», - говорит Михаил Гушин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg. С ним согласен Алексей Филимонов, генеральный директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real. «Стоимость аренды здания установлена на максимально возможном уровне, нет оснований ожидать большого интереса к лоту на торгах», - полагает он.

## цифра

# 18,3 тыс.

кв. м - площадь комплекса зданий,  
выставленных на аукцион

## вопрос номера

**Экс-владелец банка ПСБ и строитель дамбы Владимир Коган возглавил Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Гострой) и одновременно станет заместителем министра регионального развития. Какие первоочередные задачи необходимо будет решить новому главе нового Гостроя?**

**Владимир Пшеничный, заместитель генерального директора ПО «ПСК Девелопмент»:**

«На мой взгляд, главная задача - это решение вопросов ЖКХ. Модернизация отрасли должна осуществляться не только за счет бюджетных денег, но путем привлечения частных российских и иностранных инвестиций в эту сферу».

**Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры»:** «Новому главе Гостроя передается весьма обширный перечень полномочий. Прежде всего, его задачей станет стимулирование жилищного строительства в регионах и, в принципе, развитие строительной отрасли. Вполне возможно, что господин Коган будет не-

посредственно курировать реализацию программы «Доступное жилье». На прошедшем недавно в Петербурге экономическом форуме стало ясно, что программу не забыли и не забросили».

**Игорь Водопьянов, владелец компании «Теорема»:**

«Я вообще очень скептически отношусь к любому строительству, которое заказывает государство. И мне кажется, что работа агентства будет крайне неэффективной, поэтому чем меньше у него будет бюджет - тем лучше. Соответственно, чем меньше было бы в строительстве таких государственных ведомств, чем меньше они бы брали на себя задач и больше отдавали прав бизнесу - тем лучше и активнее бы развивалась строительная отрасль в комплексе».

**Константин Кижель, помощник президента Российского союза строителей, вице-президент «Объединения строителей»:**

«Гострою предстоит актуализировать работу всех существующих жилищных программ, работать над вопросом доступности ипотеки. Кроме того, агентство возьмет

на себя все вопросы, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством - будет решать проблему износа инженерных сетей. Напомним также, есть планы к 2015 году ввести 90 млн кв. м жилья в год, а к 2020-му - 140 млн. кв. м. Эта задача также ляжет на плечи Гостроя».

**Сергей Цицын, руководитель архитектурной мастерской Цицына:** «Прежде всего, Гострой должен заняться именно стратегическим планированием строительства в стране. Сейчас такое планирование в стране отсутствует напрочь и, как следствие, в том же Петербурге многочисленные жилые комплексы появляются безо всякой системы. Нужно уйти от пресыщенных жилищной застройкой мегаполисов к осознанному появлению самостоятельных центров развития на периферии».

**Александр Шабасов, директор по капитальному строительству и развитию ЗАО «Холдинговая компания «Форум»:** «Что касается Петербурга, хотелось бы, чтобы в Гострое определились с приоритетными проектами феде-

рального значения, чтобы больше не было «зависания» крупнобюджетных проектов. С точки зрения развития улично-дорожной сети, в первую очередь нужно развивать ЭСД, вторую кольцевую автодорогу, трассу «Скандинавия», дороги высокоскоростного сообщения, широтные магистрали».

**Денис Козлов, генеральный директор ОАО «Надземный экспресс»:** «Главное - осмыслить свою сферу деятельности, оценить, какие проекты без оснований были отложены в долгий ящик, какие - отменены, и соотнести планы с общей стратегией развития страны. Понятно, что нужно строить жилье, транспортные развязки, но в первую очередь нужно расставить приоритеты, провести внятное тщательное планирование, оценить силы и выставить конкретные сроки. Такая позиция позволит развиваться и городу. Во-первых, проекты, в которых есть федеральное финансирование, возможно, войдут в разряд приоритетных, а во-вторых, - чем яснее руководству города финансовая ситуация, тем быстрее принимаются решения по конкретным проектам».

## справка

**Здание на набережной Фонтанки** возведено в 30-х годах XIX века по проекту выдающегося итальянского архитектора Карла Росси при участии Иосифа Шарлеманя, является составной частью ансамбля пл. Островского с Александринским театром, ул. Зодчего Росси и пл. Ломоносова. С 1847 по 1917 годы его занимало Министерство внутренних дел. С 1925 года в здании разместилась типография старейшего российского издательства «Лениздат», не прекращавшая ни на день работу и в страшные военные годы.

Правда, ни по одному из трех объектов, включающих и здание на Фонтанке, 57, о начале продажи которых за последние полгода объявил РАД, даты торгов пока не определены. По мнению директора по развитию Jones Lang LaSalle в Петербурге Сергея Федорова, выставляя на рынок объекты через РАД, девелоперы используют возможности аукционного дома, для того чтобы прощупать рынок. «Так быстрее можно понять справедливую цену объекта и открыто объявить о продаже, чем при заключении договоров с брокерскими или консалтинговыми компаниями. А сам объект может до торгов и не дойти - либо его пропустят раньше, либо снимут с торгов вообще», - сообщает специалист.



24 июля 2012 года

## «Я б в строители пошел...» — о развитии системы образования в строительной сфере Ленинградской области

Профессиональная подготовка строителей и улучшение условий их труда — начальная точка отсчета на пути к решению вопросов качества, увеличения производительности и безопасности в строительстве, снижения сроков ведения работ и затрат. При этом давно не секрет, что кадровый «голод» и острый дефицит молодежи на стройках налицо. Как изменить ситуацию — привлечь молодежь на стройки, улучшить образовательную систему, а также правильно разработать профессиональные стандарты в строительстве?

### Обсуждаемые вопросы:

1. Какие проблемы существуют на рынке труда в строительной сфере Ленинградской области? Какое участие в их решении принимают региональные власти и представители бизнеса.
2. В чем недостатки современной системы образования в строительной отрасли? Какие шаги нужно предпринять, чтобы изменить ситуацию?
3. Совместные программы профессионального образования в строительстве между Ленинградской областью и зарубежными партнерами: ВАЛО, EDUSTROI и т.д. Чему наши финские партнеры могут научить представителей профессионального сообщества нашего региона?
4. Участие Ленинградской области в международном конкурсе профессионального мастерства WorldSkills: условия участия, сроки проведения.

**Модератор:** Лидия Горборукова, заместитель главного редактора газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

**Время проведения:**  
12.00–13.00

**Место проведения:**  
пл. Островского, д.11, 2-й этаж (Зал инвестиционных проектов)

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ  
В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!**

Подробная информация на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)  
PR-отдел: 380-15-81, [pr@stroypress.ru](mailto:pr@stroypress.ru)

Реклама

## ПРОДАЖА

Всеволожский район

# ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

в Романовке  
под малоэтажное строительство

## 51 га



**(возможна продажа частями)**  
Технические условия на энерго-снабжение, газоснабжение подготовлены. Есть проект планировки земельного участка, проект описных сооружений, согласован сброс стоков с Невско-Ладжским бассейном. Проведены геологические изыскания для предпроектных проработок, топографическая съемка участка. Имеются проекты коттеджей (9 типов) и таунхаусов с квартирами 6 типов. Решен вопрос организации выездов на автомобильные трассы.

подробности на [www.driada.com](http://www.driada.com)

тел.: 528-06-26, 8-921-960-43-03



**BalticBuild**

16-я Международная строительная выставка



### НОВЫЙ ФОРМАТ ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ

**«Битва технологий»:** современные презентации в защиту продукции и технологий  
**Активная демонстрационная площадка:** мастер-классы, лекции, консультации, дискуссии  
**Конкурс «Иновации в строительстве»**  
**ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО, ИННОВАЦИОННО!**

Организаторы: +7 812 380 6017/04 [www.balticbuild.ru](http://www.balticbuild.ru)

Государственный партнер:   
Информационный партнер:

### ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ



**PROESTATE®**

**12-14 СЕНТЯБРЯ 2012**  
Россия, Санкт-Петербург  
Международный инвестиционный форум по недвижимости

+7 (495) 668-09-37

[WWW.PROESTATE.RU](http://WWW.PROESTATE.RU)

+7 (812) 640-60-70



# БЭСКИТ®

20-й год  
экспертной деятельности

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

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: [beskit@mail.ru](mailto:beskit@mail.ru)  
[www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

См. документацию на сайте [www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

НОВОСТИ

Сюрприз для «СПб Реконструкция»

Антонина Асанова / На заседании правительства Петербурга губернатор Георгий Полтавченко отказался продлевать срок строительства жилого дома на углу Офицерского пер. и ул. Красного Курсанта Петроградской стороны, который строит ИСК «СПб Реконструкция».

На этом участке площадью 412 кв. м компания начала возведение 8-этажного комплекса класса «комфорт». До этого на участке находился жилой дом на несколько квартир, который инвестор расселил и выполнил инвестиционные условия, перечислив в бюджет 47,5 млн рублей.

«Компания планировала застроить весь квартал, ограниченный Офицерским, Съезжинским переулками и ул. Красного Курсанта», – рассказал генеральный директор компании Юрий Леонов. В этих границах находится четыре здания, одно из которых – по ул. Красного Курсанта, 10 «СПб Реконструкция» уже выкупила, а с жильцами дома №9 по Офицерскому пер. заключила договоренности по расселению. По словам господина Леонова, отказ губернатора продлевать срок строительства стал для него сюрпризом.

Разрешение на возведение дома компания получила только в октябре 2011 года и к настоящему моменту завершила работы нулевого цикла, произвела укрепление фундаментов четырех окружающих домов и оплатила услуги техподключения. Кроме того, 10 из 18 квартир строящегося здания уже выкуплены дольщиками.

«Мы уже слишком много сделали и думаем, что это решение будет аннулировано и сделано продление разрешения на строительство либо повторным вынесением на рассмотрение правительства, либо целевым изменением протокола заседания, – говорит Юрий Леонов. – Никакая другая компания уже не сможет застроить этот участок».

Если «СПб Реконструкция» удастся продлить разрешение, компания сможет завершить строительство во 2-м квартале 2013 года, обещают ее сотрудники.

По похожей схеме развивалась ситуация вокруг проекта реновации квартала в районе улиц Шкапина и Розенштейна, который осуществляет «Главстрой-СПб». За срыв сроков губернатор также отказался продлевать инвестиционный договор. Строительное сообщество было уверено, что компромисс найдется. В июне цена компромисса была озвучена: «Главстрой-СПб» предложили заплатить штраф в размере 3 млн рублей.

# Газификация без «Газпрома»

Антонина Асанова / Правительство Санкт-Петербурга утвердило План мероприятий по газоснабжению объектов индивидуального жилищного строительства на 2013-2015 годы. Из бюджета на него планируется выделить более 1,3 млрд рублей. Однако «Газпром» софинансировать программу, как это было в прошлые годы, скорее всего, не будет.

Фот. Никит Кривоша



Первый зампреда Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Павел Дьяков (стоит) надеется привлечь в качестве соинвестора ООО «ПетербургГаз»

заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Павел Дьяков.

Наибольший объем средств достанется Выборгскому району. Там построят газовые сети на 330 млн рублей, в Красносельском районе – на 290 млн, в Колпинском и Петродворцовом районах – на 230 млн и 206 млн рублей соответственно. Также сети проведут в Пушкинском, Курортном и Приморском районах.

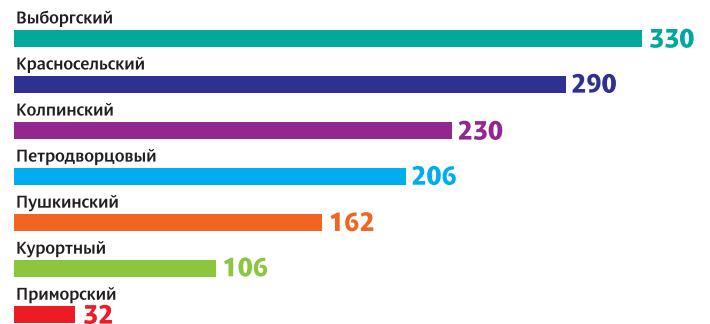
По сравнению с уже завершающейся Адресной программой «Газификация

районов Петербурга», существовавшей с 2004 года, эти объемы невелики. Только в 2012 году в рамках программы было выделено 3,3 млрд рублей, на которые должно быть проведено около 400 км газовых сетей. Тогда как всего с 2004 года на данные цели направлено порядка 17,5 млрд рублей, построено более 1,5 тыс. км газопровода. При этом город вложил только 51% от этого объема средств. Остальные 49% в строительство инфраструктуры инвестировало ОАО «Газпром».

Однако участие «Газпрома» в новой программе маловероятно в связи с большим количеством кредитных обязательств компании, рассказал после заседания Павел Дьяков. Единственный возможный соинвестор – ООО «ПетербургГаз», с ним уже осуществлена совместная программа строительства газовых сетей на сумму порядка 4 млрд рублей, добавил господин Дьяков. В компании подтвердили возможность инвестирования в новую программу.

«Газификация Санкт-Петербурга финансируется, в том числе из средств специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа ГРО «ПетербургГаз», – сообщили в пресс-службе компании. – В 2013-2015 годах эти средства также будут инвестированы в строительство газораспределительных сетей в рамках утвержденной правительством города программы. Объем финансирования на сегодняшний день не определен и будет установлен после завершения процесса тарифного регулирования на 2013 год».

## Какие районы получат деньги на газификацию (млн руб)



# Трудоустраивайтесь поудобнее!

В каждой карьере есть место



# Инвесторам предложили раскошелиться на дороги

**Александр Аликин** / Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко призвал крупных инвесторов финансировать ремонт разбитых дорог, по которым они возят материалы к своим стройкам. В противном случае он обещает устроить для них платный проезд либо запретить его полностью. ➔

Несмотря на увеличение затрат на ремонт и создание дорожного фонда, ситуация с дорогами, по словам Александра Дрозденко, не меняется. Губернатор связывает эту ситуацию с реализацией таких проектов, как строительство порта «Усть-Луга», Ленинградской АЭС-2, второй очереди Балтийской трубопроводной системы (БТС-2), реконструкцией железной дороги Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород.

В результате в Кингисеппском и Выборгском районах, по словам губернатора, 340,8 км разбитых дорог, на восстановление которых требуется около 2,5 млрд рублей. Председатель комитета по дорожному хозяйству Константин Харакозов пояснил, что больше всего дорог (190,3 км) было разрушено в связи с возведением порта «Усть-Луга», и на их восстановление по-

требуется 1,7 млрд рублей. В качестве положительного примера сотрудничества между властью и инвесторами господин Харакозов упомянул строительство Газпромом нефтепровода «Северный поток», в рамках которого инвестор с 2008 по 2012 год перечислил в областной бюджет 800 млн рублей на ремонт дорог.

«Инвесторы и генподрядчики должны участвовать в ремонте дорог, – считает Александр Дрозденко. – Мы ремонтируем дороги, но они не выдерживают таких нагрузок. И дело не в том, что дороги плохо строят, а в том, что для реализации инвестпроектов для подвоза материалов используется транспорт с нагрузкой на ось более 10 тонн».

Замглавы Выборгского района Константин Лукьянов сказал, что, по предписанию ГИБДД, закрыта дорога Выборг – Каменка, а в Каменноостровское поселение отказываются ездить скорая помощь и пожарники.

И. о. гендиректора ОАО «Компания Усть-Луга» Светлана Макарова признает, что дороги разрушены, однако не понимает, почему инвесторы порта должны тратить деньги на их ремонт. «Напомню вам, что в 2002 году мы заключили соглашение с Ленобластью и РФ, согласно которому областное правительство должно ремонтировать подходы к порту. И сейчас из-за разбитых

дорог многие компании отказываются перевозить у нас накатную технику, новые автомобили, поскольку не могут их вывезти из порта», – сказала она. Как пояснил замгендиректора ОАО «Транспортно-логистический комплекс» Александр Головин, в 2012 году порт до недавнего времени планировал перевалить 183 тыс. новых автомобилей. «Но «Ягуар» и «Лэнд Ровер» сказали, что их не устраивают дороги. Звоните, говорят, когда отремонтируете», – отметил он.

«То есть я не понял, кто должен ремонтировать дороги. Мы как акционер ОАО «Компания «Усть-Луга» за все время ни одного дивиденда не получили, и теперь вы хотите, чтобы мы потратили часть дорожного фонда, который составляет всего 8 млрд рублей? Это ваша попытка уйти от проблемы. Не хотите платить – мы закроем для вас дороги! Стройте сами себе отдельные трассы. Или будете ездить за деньги», – заявил господин Дрозденко.

Замдиректора по капитальному строительству «Дирекции строящейся ЛАЭС-2» (филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом») Юрий Момот сообщил, что его дирекция отремонтировала в Сосновом Бору две улицы и еще несколько дорог на подходе к населенному пункту. «Но других денег у нас не предусмотрено», – сказал он. Представитель РЖД, в свою очередь, заявил, что 60% грузов доставляется на стройку железной дорогой. «И я не очень уверен в цифрах – сколько кто разбил дорог и на какую сумму. Наверное, этот вопрос надо исследовать сообща», – резюмировал он.

В результате совещания губернатор решил создать рабочие группы по каждому из объектов (в них войдут в том числе инвесторы), которые займутся подсчетом того, как часто и какие грузы возят по областным дорогам, какова доля инвесторов в нанесении вреда дорожному покрытию и т.д. Более ясного решения участникам совещания найти не удалось.



Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко говорит, что для подвоза материалов используется транспорт с нагрузкой на ось более 10 тонн, но местные дороги на такие нагрузки не рассчитаны

цифра

1,7 млрд

рублей придется потратить при восстановлении дорог на подходе к порту «Усть-Луга»

## Mirland показал товар лицом

Компания Mirland Development Corporation, возводящая жилой эко-комплекс «Триумф Парк» в Московском районе Санкт-Петербурга, 7 июля организовала День открытых дверей. В течение дня сотрудники компании проводили экскурсии по строительной площадке для всех интересующихся вопросом выбора жилья. ➔

В процессе экскурсии посетителям рассказывали об особенностях экостроительства и мерах по энергосбережению. Посетители, в свою очередь, смогли расширить знания о стройке, задав вопросы представителям застройщика и генподрядчика. Наряду с общими вопросами, такими как дороги, социальная инфраструктура, степень готовности дома и уровень отделки, прозвучали вопросы и довольно специфические. Например, о конструкции кровли, строении и толщине наружных стен, о производителе алюминиевого профиля и оконных блоков, толщине канализационных труб и другие. Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland

Development Corporation, так прокомментировала итоги мероприятия: «Сейчас покупатели гораздо больше разбираются в строительстве и строительных технологиях, чем раньше. Для некоторых это не первая покупка недвижимости. Столкнувшись, возможно, где-то с некачественным строительством, люди не хотят ошибиться во второй раз и подходят к выбору объекта с полной ответственностью и осознанностью». Собравшиеся на Дне открытые двери смогли получить консультацию не только строителей, но и специалистов по продажам эксклюзивного брокера «Триумф Парка» – агентства «Петербургская недвижимость», а также консультантов по ипотеке –

представителей банков-партнеров. Юлия Шипилова, руководитель строительных проектов ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость», отмечает: «В Санкт-Петербурге практика Дней открытых дверей на объектах строящейся недвижимости пока мало распространена, поэтому мероприятие, проведенное в «Триумф Парке», можно назвать уникальным для города. Но, на наш взгляд, в ближайшем будущем эта практика будет применяться широко, так как дает возможность потенциальным покупателям получить исчерпывающую информацию о своем будущем жилье».

На правах рекламы

**ПЕТРОМЕТАЛЛ**

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ

- |   |   |
|---|---|
|  ПРОДАЖА МЕТАЛЛОПРОКАТА (ЛИСТ Г/К И Х/К, АРМАТУРА, БАЛКА, УГОЛ, ШВЕЛЛЕР, ТРУБЫ ПРОФИЛЬНЫЕ) |  ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖА КОНТЕЙНЕРОВ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДЛЯ ТБО (ДЛЯ СБОРА И ТРАНСПОРТИРОВКИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ) И ДРУГИХ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ |
|  ПРОИЗВОДСТВО ПРОСЕЧНО-ВЫТЯЖНОГО ЛИСТА (ПВЛ) (В Т.Ч. ПО ВАШИМ РАЗМЕРАМ)                    |  ПРОИЗВОДСТВО СКОБО-ГИБОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ ИЗ АРМАТУРЫ (АНКЕРЫ, СКОБЫ, ЗАКЛАДНЫЕ, ХОМУТЫ И ПР.). БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ  |
|  КАЧЕСТВЕННАЯ РЕЗКА МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА, ГИЛЬОТИНА)  |  РАЗМOTKA АРМАТУРЫ ИЗ БУХТ В ПРУТОК (ДЛИНА ПРУТА ДО 14 М)  |

+7 (812) 703-3434 • WWW.PTML.RU • +7 (812) 363-3434

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
**КУПИТ** **ЗЕМЕЛЬНЫЕ**  
**УЧАСТКИ**

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0030.01-2009-7825372500-С.003 от 12.08.2010

Юлия Тагльцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@mail.ru

## Когана вернули в Госстрой

Антонина Асанова / Экс-главный строитель КЗС Петербурга Владимир Коган возглавил возрожденный Госстрой – Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и стал заместителем министра регионального развития.

«Назначить Когана Владимира Игоревича заместителем министра регионального развития Российской Федерации и руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству», – говорится в тексте распоряжения Правительства РФ от 11 июля, подписанного премьер-министром Дмитрием Медведевым. Воссоздаваемое агентство, правопреемник Госстроя СССР, пока находится в стадии формирования. Прекратив свое существование в 2008 году, оно заново учреждено указом президента в мае этого года и будет напрямую подчиняться министру регионального развития Олегу Говоруну. Агентству переданы все функции Минрегионразвития, касающиеся строительной отрасли и ЖКХ, также Госстрой будет координировать работу фондов содействия развитию жилищного строительства (РЖС) и реформированию жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Официально функции агентства были определены две недели назад, 30 июня, – это выработка и реализация государственной политики и нормативно-правовое регулирование в области строительства, архитектуры, градостроительства, ЖКХ, теплоснабжения, обеспечения энергоэффективности зданий и экономики регионов. Владимир Коган, экс-глава Промышленно-строительного банка Санкт-Петербурга и ЗАО «Банкирский дом» Санкт-Петербурга, хорошо известен в Северной столице. В 2005 году он стал директором федерального предприятия «Северо-Западная дирекция Госстроя России – дирекция комплекса защитных сооружений (КЗС) Санкт-Петербурга от наводнений», курируя работы по возведению дамбы вплоть до ее открытия. По данным Счетной палаты РФ, общая стоимость проекта за это время возросла на 98,8% – с 54,998 млрд рублей до 109,33 млрд рублей, а стоимость контрактов с подрядчиками, заключенных в 2004-2009 годах, – с 45,2 до 71,9 млрд рублей из-за дополнительных соглашений, говорится в отчете. Сразу после открытия дамбы Владимир Коган ушел в отставку. По данным журнала Forbes, состояние господина Когана оценивается в 550 млн USD.

# Начальник ГУИОНа станет курировать подмосковное имущество

Александр Аликин / Еще один чиновник Смольного перешел на работу в правительство Московской области, возглавляемое Сергеем Шойгу. Александр Чупраков, бывший гендиректор подведомственного КУГИ ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН), назначен главой министерства имущественных отношений Подмосковья. ➔



Эксперты считают, что Александр Чупраков уже больше чиновник, чем представитель бизнеса, несмотря на то, что он остается совладельцем компании «Невский альянс»

Министерство занимается почти тем же, чем комитет по управлению госимуществом в Петербурге (КУГИ): управляет и распоряжается городской собственностью, проводит ее инвентаризацию, продает и сдает землю в аренду. Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в ГУИОН, главой этого предприятия распоряжением КУГИ был назначен Александр Зленко, бывший начальник управления распоряжения государственной собственностью КУГИ.

«Мы очень рады, что Александр Анатольевич ушел на повышение. Это человек, который действительно его заслужил. У него современный взгляд на управление, на рекламу, на маркетинг. За время своей работы он развил структуру ГУИОН, появились новые отделы, – например, отдел консалтинга. Мы начали работать по принципу «одного окна». Открыли филиалы во Владивостоке и в Ленобласти», – рассказала сотрудник пресс-службы ГУИОН Арина Воронова.

Александр Чупраков известен еще и тем, что с 1998 по 2008 год был гендиректором и совладельцем (33%) агентства недвижимости «Невский синдикат», которое впоследствии было переименовано в группу

компаний «Невский альянс». Как сообщили в компании, Александр Чупраков до сих пор является ее совладельцем. На вопрос о том, планирует ли «Невский альянс» выходить на рынок Московской области, сотрудники компании ответить затруднились.

Председатель совета директоров ООО «АРИН» Андрей Тетых считает, что выход «Невского альянса» в Московскую область также маловероятен, поскольку Александр Чупраков «в настоящий момент не представитель бизнеса в целом или конкретной компании в частности – он чиновник, и этим определяется его работа».

## КСТАТИ

Александр Чупраков уже четвертый чиновник Смольного, перешедший за последние два месяца на работу в Московскую область. Бывший вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов стал замглавы Подмосковья, где, как и в Петербурге, будет курировать строительный блок. Экс-глава КУГИ Дмитрий Куракин был назначен замглавы Подмосковья – по имущественным вопросам, а экс-глава петербургского комитета по культуре Антон Губанков стал министром культуры Подмосковья. Всех этих чиновников принято относить к членам команды экс-губернатора Петербурга Валентины Матвиенко.

# На Васильевском острове открыли памятник Нахимову

В сквере «Малые Гаванцы» на ул. Нахимова, 26 состоялось торжественное открытие памятника адмиралу Нахимову. Финансирование всех работ, связанных с изготовлением и установкой памятника, выполнило ЗАО «СМУ-303».

Церемония прошла в день 210-летия со дня рождения великого флотоводца. «Памятник великому моряку установлен недалеко от памятника основателю российского флота, – заявил глава администрации Василеостровского

района Владимир Омельнички на церемонии открытия памятника, – Здесь, в Галерной гавани, созданной по заданию Петра I, встретились два века морской истории нашей страны». Стоимость изготовления и установки памятника обошлась в сумму порядка 5 млн рублей, рассказали в «СМУ-303». Идея установить в Петербурге памятник адмиралу Нахимову возникла благодаря общественной инициативе. Официальный заказчик работ – некоммерческое партнерство «Преображение».

«Офис нашей компании находится прямо в сквере «Малые Гаванцы», – рассказала PR-менеджер «СМУ-303» Александра Демина. – Поэтому к нам обратился общественный совет по культуре и другие общественные организации с просьбой профинансировать установку памятника адмиралу Нахимову. До этого, несмотря на его заслуги, в Петербурге был всего лишь один монумент флотоводцу – перед Нахимовским училищем. Открытый памятник – первое в городе скульптурное изображение адмирала, выполненное



в полный рост. Высота бронзовой фигуры – 3,6 м, постамента – также 3,6 м. Это почти в два раза ниже памятника

Петру I работы Церетели, расположенного по соседству, у гостиницы «Прибалтийская». Установка закладного камня па-

мятника состоялась 15 декабря 2011 года. Авторы проекта – скульптор Г. Лукьянов и архитектор И. Верхбицкая. Они стали победителями открытого конкурса на лучший эскиз-макет монумента, работы по созданию которого были произведены чуть более чем за полгода. Выбор места установки нового памятника неслучаен. Именно на Васильевском острове Нахимов приобрел первые навыки службы в Морском корпусе Петра Великого, а сквер «Малые Гаванцы», созданный в 1982 году, посвящен славе русского флота.

# НОСТРОЙ направил замечания по применению евростандартов

**Екатерина Костина** / НОСТРОЙ принял участие в обсуждениях Соглашения о сотрудничестве Росстандарта и европейскими органами по стандартизации СЕН/СЕНЕЛЕК. Представители организаций пришли к выводу, что нужно продолжить работу над проектом соглашения. ➔

В Брюсселе, в штаб-квартире европейских органов по стандартизации СЕН/СЕНЕЛЕК, были проведены переговоры с участием руководителей этой организации, представителей Департамента промышленности Европейской комиссии, руководителя Росстандарта, а также представителей Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП), и европейской промышленности. Национальное объединение строителей представлял директор Департамента технического регулирования Сергей Пугачев.

Основным вопросом повестки дня стало обсуждение проекта Соглашения о сотрудничестве между Росстандартом и СЕН/СЕНЕЛЕК в области стандартизации.

Вопросы гармонизации российских и европейских стандартов представляют большой интерес для российской и европейской промышленности, учитывая, что ЕС является основным торговым партнером России.

Одним из важных этапов этого сотрудничества должно стать подписание Соглашения о взаимодействии между европейскими органами по стандартизации СЕН/СЕНЕЛЕК и Росстандартом. Первый проект этого соглашения был подготовлен еще в прошлом году.

К сожалению, за его основу были взяты аналогичные документы по сотрудничеству со странами, которые не имеют собственной развитой системы стандартизации. В первоначальном проекте соглашения предусматривались лицензионные платежи с продаваемых российских стандартов, разработанных на основе европейских стандартов, при этом ограничивалась возможность внесения изменений в данные стандарты, а также участия российских представителей в работе профильных европейских технических комитетов по стандартизации и т.д.

Представители российской промышленности в ходе обсуждения проекта соглашения (в т.ч. на заседаниях специальной ра-



Россия не готова платить деньги за принятие европейских стандартов в строительстве

бочей группы 8-го Круглого стола промышленников и предпринимателей РФ и ЕС) выработали четкую согласованную позицию по основным пунктам проекта соглашения. В частности, они считают, что, если стандарты СЕН/СЕНЕЛЕК сегодня применяются в качестве российских национальных стандартов, то Россия не должна платить за это применение.

НОСТРОЙ неоднократно направлял в Росстандарт и РСПП свои замечания по проекту соглашения. В преддверии запланированных переговоров с СЕН/СЕНЕЛЕК было подготовлено и направлено в Росстандарт письмо президента НОСТРОЙ Ефима Басина с подтверждением переговорной позиции со стороны Национального объединения строителей. В письме еще раз обращается внимание на необ-

ходимость установки равноправных основ сотрудничества Росстандарта и СЕН/СЕНЕЛЕК, а также применить при ратификации европейских стандартов положений соглашения ВТО по техническим барьерам в торговле, позволяющим вносить изменения в применяемые международные и региональные (европейские) стандарты. В документе подчеркивается, что принятие европейских стандартов в качестве российских должно производиться на бесплатной основе, также как и обеспечение участия российских представителей в разработке европейских стандартов.

Кроме этого, Ефим Басин считает, что поскольку российские стандарты являются основой межгосударственных стандартов в странах СНГ и Таможенного союза, опыт взаимодействия Росстандарта

и СЕН/СЕНЕЛЕК, если он будет успешным, может быть распространен на Межгосударственный комитет по стандартизации.

Согласованная позиция Росстандарта и представителей российской промышленности была положительно воспринята СЕН/СЕНЕЛЕК и подробно обсуждена в ходе переговоров в Брюсселе. Российская сторона ждет ответа европейских партнеров на предложения, сделанные в ходе переговоров. Срок подписания соглашения продлен до конца текущего года.

В результате проведенных переговоров можно надеяться, что этот документ будет документом о сотрудничестве равноправных партнеров, принесет выгоду и европейской, и российской промышленности, в том числе – промышленности стран Таможенного союза.

## МНЕНИЕ



**Зоя Захарова,**  
генеральный директор  
компании London  
Real Invest:

➔ – Те стандарты, которые сейчас используются в строительстве в России, во многом устарели. Мне кажется, что будет правильно взять за основу европейские стандарты и переработать их с учетом особенностей этой сферы в нашей стране. Дело в том, что в России накопился достаточно большой опыт строительства, поэтому было бы неправильным полностью перечеркнуть сформированную у нас систему стандартов и начать все с чистого листа.

## Состоялось заседание Комитета по страхованию и финансовым рискам

**Семен Горбунков** / 11 июля состоялось заседание Комитета Национального объединения строителей по страхованию и финансовым рискам. В работе Комитета приняли участие представители саморегулируемых организаций и страховых компаний.

В ходе заседания Комитет рассмотрел проект Положения о порядке ведения реестра третейских судов, осуществляющих разрешение споров в сфере строительства, и проект Положения о порядке ведения реестра страховых компаний, осуществляющих страхование

гражданской ответственности членов саморегулируемых организаций (в формате открытой базы данных на сайте НОСТРОЙ). Алексей Суворов, заместитель директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования представил проект Положения о порядке ведения реестра третейских судов. Он сообщил, что на Комитет по страхованию планируется возложить ведение реестров – третейских судов и страховых компаний: такое решение должно быть утверждено на ближайшем заседании Совета НОСТРОЙ. В добавление Инна Матюнина, пред-

седатель Комитета по страхованию и финансовым рискам, рассказала о том, какие документы необходимо предоставлять для включения в реестр, об основаниях для отказа во включении сведений, а также об основаниях для исключения из реестра. Реестр, учитывающий третейские суды, в том числе осуществляющих споры между СРО и членами СРО, создается в целях пропаганды, внедрения и развития третейского способа разрешения споров, а также информирования заинтересованных лиц о деятельности третейских судов.

Члены Комитета обсудили необходимость внесения в реестр сведений о третейских судьях, однако голосованием было решено отложить этот вопрос до следующего этапа формирования реестра. Положение о порядке ведения реестра третейских судов принято с некоторыми замечаниями и дополнениями. Ольга Мелентьева, главный специалист департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования, представила проект Положения о порядке ведения реестра страховых компаний. Документ был принят с учетом замечаний членов Комитета. По словам Ольги Мелен-

тьевой, разработчики максимально учли пожелания, но концептуально редакция осталась прежней: упростился порядок внесения сведений и сократился список документов, необходимых для внесения сведений в реестр. Теперь в него будут вноситься сведения о страховых организациях, которые предоставляют членам СРО услуги по страхованию гражданской ответственности в соответствии с Унифицированными требованиями к страхованию членами СРО гражданской ответственности. Она может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков строительных работ,

оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства. В ходе обсуждения Инна Матюнина подчеркнула, что реестр создается в первую очередь для СРО, чтобы видеть, как работают страховые компании, знать статистику страховых случаев и страховых выплат: «Мы хотим помочь своим членам, а не страховым компаниям». По мнению Алексея Сурова, в конечном итоге реестр будет способствовать тому, чтобы привести в порядок рынок предоставления страховых услуг саморегулируемым организациям, особенно это касается деятельности филиалов.

## Сети Петрозаводска обошлись без бюджета

Михаил Немировский / ОАО «Петрозаводские коммунальные системы» стало основным исполнителем одного из крупнейших инвестпроектов республики Карелия за последнее время. Компания получит полмиллиарда рублей на комплексную реконструкцию канализационных очистных сооружений и завершение реконструкции водопроводных очистных сооружений Петрозаводска.

Для реализации данного проекта будут объединены усилия ОАО «Российские коммунальные системы», администрации республики, администрации Петрозаводска, а также Министерства окружающей среды Финляндии.

Реконструкция водоочистных сооружений Петрозаводска ведется в формате государственно-частного партнерства с участием ОАО «РКС» с 2006 года. Объем инвестиций за 6 лет составил порядка 1 млрд рублей. Для завершения работ на водоочистных системах и комплексной реконструкции городских канализационных очистных сооружений потребуется еще около 480 млн рублей. Привлечь эти средства в Петрозаводске рассчитывают с помощью международных финансовых организаций. В частности, корпорация HEFКО и Северный инвестиционный банк под гарантии региональной администрации готовы предоставить займ на указанную сумму. «Выгода данных займов определена еще и тем, что им сопутствует предоставление Петрозаводску гранта на 7 млн EUR, – отметил представитель администрации республики, – ОАО «РКС» выступает поручителем по привлекаемым кредитам». Также, учитывая социальную направленность проекта, правительство Карелии в качестве региональной поддержки предоставит «Петрозаводским коммунальным системам» субсидию на возмещение процентов по кредитам (до 170 млн рублей). В софинансировании разработки проектно-сметной документации модернизации канализационных сетей примет участие и городской бюджет – 30 млн рублей (50 % от стоимости).

Как отметил министр финансов республики Карелия Игорь Усынин, проект реконструкции водопроводных и канализационных очистных сооружений Петрозаводска стал за последнее время одним из наиболее масштабных проектов, который будет реализован в Карелии с привлечением иностранных инвестиций. «Те бюджетные ресурсы, которые существуют сегодня, не позволяют в полной мере развиваться региону так, как хотелось бы, поэтому без частных инвестиций нам не обойтись. А привлечь инвестиции – это значит создать условия для того, чтобы инвестор пришел в республику», – отмечает министр. Кроме того, по его словам, была достигнута главная для республики цель – на реализацию проекта не будет потрачено ни копейки бюджетных денег. Все средства вкладывает частный инвестор.

Проект рассчитан до конца 2015 года. В рамках проекта будут выполнены мероприятия по повышению надежности работы канализационных сооружений, улучшению качества сбрасываемых сточных вод, снижению негативного воздействия на окружающую среду – акваторию Онежского озера. Одновременно проект позволит продолжить начатые ранее работы по улучшению качества питьевой воды.

# Александр Кузнецов: Проблем с обманутыми дольщиками в Псковской области нет

Александр Кузнецов, заместитель губернатора Псковской области в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Михаилом Немировским рассказал о крупнейших инвестпроектах области и диалоге девелоперов с властью. ➤



– **Какие крупные инвестиционные проекты реализуются сегодня на территории области?**

– Мы реализуем совместно с компанией JURONG Consultants (Сингапур) и Министерством экономического развития РФ проект по созданию особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Моглино». Данный проект важен с точки зрения привлечения профессионалов мирового уровня к проектированию и управлению данной территории.

Вложения в инфраструктуру составят около 3 млрд рублей. А общий объем инвестиций со стороны инвесторов может составить 25-30 млрд рублей.

Мы планируем, что JURONG Consultants будет управлять особой экономической зоной «Моглино» совместно с Минэкономразвития России.

Планируется, что к 2025 году поступлений в бюджет и внебюджетные фонды от резидентов составят более 3,5 млрд рублей в год.

Кроме того, есть у нас крупные инвестпроекты в сфере сельского хозяйства и туризма. Это строительство свиноводческого комплекса замкнутого цикла на 480 тыс. голов в Невельском районе ОАО «Великолукский мясокомбинат», объем инвестиций 14,3 млрд рублей; строительство свиноводческого комплекса в Островском районе на 100 тыс. голов ООО «Идаванг», объем инвестиций 1,6 млрд рублей; строительство второй очереди комплекса по откорму птицы ГК «Рубеж», мощность производства 25 тыс. тонн мяса в год, объем инвестиций 3,6 млрд рублей. Также реализуется проект развития туристско-рекреационного кластера «Псковский» (комплексный проект развития туристической инфраструктуры) с объемами инвестиций 8,73 млрд рублей, который включен в проект федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2016 гг.)», и ряд других.

– **Как развивается энергетическая отрасль – проводится ли работа по ее модернизации?**

– У нас принята областная долгосрочная целевая программа «Развитие использования торфяного и других местных видов топлива в Псковской области до 2015 года (2010–2014 гг.)».

В рамках программы в 2011 году было введено в эксплуатацию семь новых котельных, пять из них – на природном газе в Палкинском и Великолукском районах, две на торфе – это котельная в поселке Заплюсье Плюского района и в поселке Крюки Островского района. В 2012 году на сумму 50 млн рублей будут построены модульная твердотопливная котельная на торфе в Бежаницком районе и две котельные на шпеле в Дедовичском районе.

В рамках региональной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности будут разработаны схемы теплоснабжения для семи муниципальных образований области на сумму 24 млн руб.

Также мы сотрудничаем с ОАО «Межрегионтеплоэнерго» по программе строительства, реконструкции и модернизации теплоэнергетических объектов области. Участниками программы станут 13 муниципальных образований региона. Стоит отметить, что у нас их 26 всего. Планируется, что в реализации проекта ОАО «Межрегионтеплоэнерго» вложит порядка 5,5 млрд рублей.

Реализация программы позволит обеспечить устойчивое развитие и надежное функционирование систем теплоснабжения муниципальных образований Псковской области, надежное теплоснабжение потребителей области, а также организовать эффективную систему производства и передачи тепловой энергии на базе энергоустановок нового поколения.

– **В Петербурге власти несколько лет пытаются решить проблему обманутых дольщиков. В вашем регионе проблема существует?**

– Мониторинг работы строителей ведется. Во-первых, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляет Государственный комитет Псковской области по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства, государственного строительного и жилищного надзора. А, во-вторых, структурным подразделением, непосредственно отвечающим за исполнение государственной функции, является инспекция государственного строительного надзора.

Приведу пример: в 2010 году проверена деятельность пяти застройщиков, нарушений закона в деятельности четырех из них не установлено. В первом полугодии 2012 года, после внесения ясности по применению норм Федерального закона № 294-ФЗ к контролю и надзору в области долевого строительства, проведены плановые проверки в отношении шести застройщиков.

Кроме того, мы проводим проверку и анализ ежеквартальной отчетности застройщиков. За нарушение сроков представления отчетности в отношении пяти руководителей застройщиков в 2011 году было возбуждено семь дел об административном правонарушении. В первом полугодии 2012 года возбуждено два аналогичных дела.

Я считаю, что основным показателем эффективности контроля и надзора в области долевого строительства на территории Псковской области является отсутствие «проблемных» объектов, обязательства по строительству которых перед участниками долевого строительства не исполняются застройщиками.

– **По каким основным направлениям вы выстраиваете работу с девелоперами?**

– Мы нашли возможность наш диалог поставить на конструктивные рельсы. Наше взаимодействие строится на осуществлении государственного строительного надзора за строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, подпадающими под региональный государственный строительный надзор, а также контроля и надзора в области долевого строительства в отношении застройщиков объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов.

К тому же на заседании правления торгово-промышленной палаты Псковской области в апреле 2012 года было принято решение о создании комиссии по предпринимательству в сфере строительства и недвижимости. Цель работы которой – содействовать развитию строительного комплекса и сферы услуг в области недвижимости Пскова и Псковской области.

## цифра

# 25-30

млрд рублей составит общий объем инвестиций в проект по созданию особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Моглино»

# ЖК «Платинум» готов на 55 %

Жилой комплекс «Платинум» на Свердловской набережной готов более чем наполовину. О ходе строительства объекта, сложностях классификации жилой недвижимости Петербурга и перспективности района Охты «Строительному Еженедельнику» рассказал Дмитрий Южик, генеральный директор ООО «Квартира.ру Платинум». ➤

## – На какой стадии находится строительство ЖК «Платинум»?

На сегодняшний день комплекс готов более чем на 55%, четыре из двенадцати секций выполнены полностью. Построено уже порядка 230 тыс. куб. м надземной части, работы ведутся на уровне 5-7-го этажей, а по отдельным секциям – на уровне 8-го этажа. Завершить строительство мы планируем в конце августа 2013 года, а ввод в эксплуатацию намечен на сентябрь 2013 года. В середине мая мы подали документы на продление сроков завершения строительства. До настоящего времени решение о продлении сроков еще не принято, но мы уверены, что к концу июля оно у нас будет. Договор аренды земли заключен на инвестиционных условиях, которые мы исполнили еще в 2008-2010 годах, передав городу более 3 тыс. кв м готовых квартир в уже построенных домах. Темпы строительства мы не снижаем и волнения со стороны дольщиков не ощущаем, наши клиенты, как и мы, исходят из презумпции здравого смысла администрации, заинтересованности городской власти в скорейшем завершении этого затянувшегося проекта. Мы встречались с представителями Смольного, и у них вопросов к нам нет, поэтому мы уверены, что решение будет получено в ближайшее время.

## – Какие работы сейчас ведутся на объекте?

На 9-й и 12-й секциях завершены монолитные работы, работы по устройству кровли, осуществляется монтаж вентилируемых фасадов и систем остекления, инженерных систем, параллельно мы монтируем инженерные системы в строящихся секциях и производим подготовку к монтажу лифтового оборудования. Строительство газовой котельной также идет без отставания. Стройка движется в соответствии с графиком производства работ, и критичных провалов в графике нет.

## – По какой схеме реализуются квартиры в новом комплексе?

– Финансирование проекта в послекризисный период осуществляется специально созданное для этого ООО «Платинум.ру». ОАО «НОМОС банк» открыло кредитную линию с лимитом выдачи 3,16 млрд рублей. Деньги идут на оплату жилья по зарегистрированным договорам долевого участия (ДДУ), заключенным с застройщиком ООО «Квартира.ру Платинум». Эти средства идут на оплату строительства комплекса. А компания «Платинум.ру» до регистрации права собственности может уступать покупателям право требования по уже оплаченному ДДУ. Если у компании есть зарегистрированные права собственности на квартиры, она продает их по договорам купли-продажи как вторичные сделки. Регистрация и схема финансирования полностью соответствуют требованиям ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве...» По этой схеме планируется продать около 70% квартир, мест на



парковке и коммерческих помещений. Около 20% будет реализовано застройщиком по ДДУ с будущими дольщиками. Документы по оставшимся 10% площадей, то есть всех ранее проданных, преобразованы в прямые ДДУ и сейчас проходят регистрацию в Росреестре. Необходимо отметить, что мы ни на копейку не увеличили стоимость метров для людей, вложивших свои деньги в этот объект в прежние годы, наоборот, пошли навстречу желающим улучшить местоположение приобретенных квартир. Социальная ответственность для нашей компании – не пустой звук.

## – Сколько квартир уже реализовано?

– Практически не ведя агрессивной рекламной кампании, мы уже реализовали свыше 25 % всех квартир. Темпы продаж находятся на уровне порядка 1,2-1,5 тыс. кв. м в месяц, что является очень хорошим показателем для жилья бизнес-класса.

## – Будете ли вы привлекать к реализации квартир сторонние агентства недвижимости?

– У нас подписан договор с агентством работающим исключительно с нашим объектом, но ведом переговоры с еще двумя серьезными профессионалами рынка.

## – Планируете ли вы индексировать цены?

– До конца августа будет действовать так называемый «летний мораторий». А с сентября мы проиндексируем цены в среднем на 5%. Если инфляция будет разгоняться, то цены придется пересмотреть еще раз. У нас рублевая кредитная линия, и понижение курса рубля приводит к удорожанию стройки, так как стоимость оборудования и материалов, которые мы используем, привязана к валютной составляющей. Основные макроэкономические изменения в стране начали происходить в июне, как, например, отложенное с начала года повышение тарифов на ресурсы, и их последствия будут ощутимы уже к началу 4-го квартала.

объектов ЖК «Платинум» будет единственной архитектурной доминантой на этом берегу Невы.

## – Комплекс расположен на Свердловской набережной. Как вы оцениваете перспективы этой локации?

– Развитие исторического центра с точки зрения создания новых пространств будет ограничено, поэтому сейчас важно угадать расположение новых точек роста. Сегодня мы видим, что такой новой точкой развития является Охта. Перенос строительства здания Газпрома в Лахту не уменьшает перспективности этой локации, так как компания все равно планирует строить там деловой центр. Такой проект сам по себе будет являться центром притяжения деловой активности. К тому же район Охты обладает хорошей транспортной доступностью. В перспективе здесь появится Орловский тоннель и место, где располагается ЖК «Платинум», окажется ближе к историческому центру, чем любая из частей исторического центра, не находящаяся непосредственно в центре. По тоннелю в центр можно будет попасть за 2-3 минуты. После завершения реконструкции городского колледжа набережная вернет себе статус одной из главных транспортных артерий города, с нее существует достаточно легкий выход на КАД, по ней можно с комфортом двигаться в сторону Курортного района. Мы также рассчитываем, что люди, работающие в будущем Лахта-центре, тоже заинтересуются приобретением квартир в нашем комплексе, так как ехать на работу и обратно они смогут против плотного потока. Тот факт, что рядом с нашим жилым комплексом нет станции метрополитена глубокого залегания, нас не огорчает, а даже напротив, радует. Как известно,

метро – это не только возможность быстрого передвижения по городу, но и присущее ему наличие скученности людских и транспортных потоков, антисанитария и высокая плотность застройки в р е м е н н ы и сооруже- ниям.

## – На рынке пока нет четкой классификации объектов жилой недвижимости. К какому классу вы относите свой объект, и какое наполнение позволяет ему позиционироваться в этом сегменте?

– Что касается классификации, то некая размытость стандартов присуща Петербургу, в отличие от Москвы, где сегментирование производится по внятому набору критериев. Ярким примером является то, что в Петербурге дом, не обладающий общедомовой системой вентиляции и кондиционирования, вполне может позиционироваться застройщиком как элитный. Наш комплекс относится к бизнес-классу по ряду причин. ЖК «Платинум» расположен на Свердловской набережной, из окон квартиры открываются панорамные виды на исторический центр города: Смольный собор, Неву и мосты. Жилой комплекс будет обеспечен богатой социально-бытовой инфраструктурой и подземным паркингом на 346 машиномест. 10 тыс. кв. м коммерческих площадей на первых двух этажах мы планируем продать под целевое использование, чтобы жители дома смогли получить максимум услуг в формате «у дома». Концепцией развития этих площадей предусмотрены магазины, рестораны, банки, сервисно-бытовые службы, фитнес-центр со салоном, булочная, детский досуговый центр и офисы. К тому же позиционировать комплекс в сегменте бизнес-класса позволяет использование дорогостоящих строительных технологий и материалов. К примеру, на вентилируемых фасадах мы используем системы сплошного остекления Schuco и системы безрамного остекления Lumon, которые многими застройщиками Петербурга не используются из-за их высокой цены. Визуально безрамное остекление делает фасадную систему воздушной и позволяет более точно воплотить творческий замысел архитектора. Мы стремимся сделать проект не только качественным и комфортным изнутри, но и эстетически совершенным снаружи, ведь до появления других



## справка

➤ Жилой комплекс бизнес-класса «Платинум» расположен на Свердловской наб., 54-58 (лит. А). Проект состоит из 12 последовательно увязанных между собой секций с этажностью 2 и 13-17 этажей. Всего в комплексе запроектировано 600 квартир общей площадью 51 тыс. кв. м. Общий объем инвестиций в проект составляет более 5 млрд рублей. Завершение строительства намечено на конец августа 2013 года, а ввод в эксплуатацию – на сентябрь 2013 года.

# Офисам не хватает драйва

**Алена Шереметьева** / Рынок офисной недвижимости Петербурга завершил полугодие с хорошими показателями, но более высоких результатов эксперты ждут от второй половины года. Так, за шесть месяцев 2012 года объем качественных офисных площадей составил, по данным аналитиков, примерно 2 млн кв. м, а объем поглощения в два раза превысил объем ввода. ➔

«Во 2-м квартале ввод новых офисных площадей превысил объем нового предложения 1-го квартала 2012 года, однако остался незначительным. Сроки открытия ряда крупных проектов были перенесены на 2-е полугодие. Вместо ожидавшихся девяти объектов было введено семь. Часть новых бизнес-центров не увеличила предложения: вторая очередь конгрессного центра «Петроконтресс» уже полностью сдана одному арендатору, офисный центр «Транснефти» построен для собственного использования», — говорит Ольга Земцова, руководитель отдела консалтинга ASTERA, в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Наибольший объем ввода за первое полугодие 2012 года, по данным компании, пришелся на объекты класса А и В+ (40% и 38% соответственно). «Доступная в аренду GLA офисных центров Санкт-Петербурга увеличилась во 2-м квартале 2012 года на 24,2 тыс. кв. м, а общая GLA офисных площадей за 1-е полугодие выросла на 55,6 тыс. кв. м (включая здания, используемые компаниями под собственные нужды). В результате на конец 1-го полугодия 2012 года GLA качественных офисных центров Санкт-Петербурга составляет 1 722,6 тыс. кв. м», — поясняет госпожа Земцова.

Марина Пузанова, руководитель направления офисной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что 65% офисных площадей во введенных в 1-м полугодии в эксплуатацию объектах находятся в Василеостровском районе. Объем поглощения более чем в два раза превысил объем ввода, составив 92,1 тыс. кв. м, говорит она.

«Наибольший объем предложения пришелся на вторые очереди деловых комплексов. Так, холдингом «Импери» были завершены бизнес-центры «Сенатор» на 17-й линии В.О., 22 и на Большом пр. В.О., 80. Компания «Русские самоцветы» открыла вторую очередь комплекса на пл. Карла Фаберже, 8 и сейчас ведет строительство последней, третьей очереди», — рассказывает госпожа Пузанова.

## Неизменный спрос

Эксперты отмечают положительную динамику спроса. «На конец 1-го полугодия 2012 года уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» составил 22%, класса «В+» — 7%, класса «В» — 8%, класса «С» — 5%. Низкая заполняемость характерна для части бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2011 году — в 1-м полугодии 2012 года. В целом на рынке наблюдается высокая динамика поглощения офисных площадей в наиболее востребованных локациях», — говорит Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest.



Основной объем ввода в 1-м полугодии пришелся на Васильевский остров

## Ключевые индикаторы развития рынка офисных помещений класса А, В и В+ в Санкт-Петербурге, 1-е полугодие 2012 г.

Ключевые индикаторы	Класс А		Класс В+		Класс В	
	1 кв.	2 кв.	1 кв.	2 кв.	1 кв.	2 кв.
GLA бизнес-центров, открытых в соответствующем квартале, кв.м	0	22 400	12 500	8 400	7 600	11 800
Уровень вакантных площадей, %	19%	12,8%	5,2%	5,3%	6,1%	6,6%
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв.м/мес., без НДС, включая эксплуатационные расходы	1263	1 321 +4,4%	907	950 +4,5%	838	910 +8%

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

«В начале 2-го квартала 2012 года спрос на офисы активизировался, чему способствовала, в частности, стабилизация политической ситуации в стране. Однако в конце квартала произошло сезонное снижение спроса, присущее летнему периоду.

Спрос на офисные помещения формировался преимущественно за счет ротации арендаторов: компании переезжали в офисы более высокого класса, а также за счет увеличения компаниями арендуемых площадей», — полагают аналитики ASTERA.

Наиболее активными арендаторами в этот период были строительные (27%) и ИТ (19%) компании, агентства недвижимости (13%). Большая часть спроса арендаторов приходилась на помещения формата 101-200 кв. м и 201-500 кв. м, уточняют эксперты ASTERA.

Специалисты Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге добавляют, что активность также отличались торговый и производ-

ственный секторы с долей арендованных площадей в 15% и 10% соответственно.

## Цены держат в узде

В среднем арендные ставки за 1-е полугодие, по данным участников рынка, выросли на 5-8%, а размер дисконта не превышал 5-10%. Зоя Захарова подсчитала, что по сравнению с концом 2011 года средние ставки выросли на 5-12% в зависимости от класса. Увеличению арендных ставок, по ее словам, способствовало снижение объема вакантных площадей, а также снижение обменного курса рубля относительно доллара и евро, что особенно сказалось на объектах класса «А».

«Средние арендные ставки во всех классах выросли на 5-8% (в абсолютном выражении на 50-100 руб./кв. м). Это связано с незначительным объемом ввода в 1-м полугодии 2012 года, переносом сроков открытия большого количества проектов и ростом спроса, связанным с увеличением деловой активности на рынке», — говорят специалисты ASTERA.

Марина Пузанова утверждает, что с начала 2012 года ставки аренды в классе А практически не изменились и продолжают находиться на том же уровне. «В классе В за последние полгода средние ставки аренды выросли на 3,4% в рублях и 4,5% в долларовом выражении, что было связано, прежде всего, с индексацией ставок в части бизнес-центров.

Арендные ставки на офисные помещения класса А на конец 1-го полугодия 2012 года варьируются в диапазоне от 330 до 865 USD за кв. м/год (включая операционные расходы и не включая НДС),

в классе В — 230-660 USD за кв. м/год», — поясняет госпожа Пузанова.

«Доля свободных площадей постепенно приближается к докризисному уровню, что создает теоретические предпосылки для роста ставок. Одновременно с этим рынок офисной недвижимости Петербурга остается рынком арендатора, что подразумевает более высокую гибкость собственников при обсуждении коммерческих условий. В итоге совокупность данных факторов, а также сохраняющаяся нестабильность финансовых рынков удерживают ставки аренды в точке равновесия с начала 2012 года», — полагает Андрей Розов, руководитель филиала компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

## Оптимистичный прогноз

Аналитики настроены весьма позитивно и во 2-м полугодии ожидают увеличения показателей ввода офисной недвижимости до значений 2007 года.

Прирост предложения во 2-м полугодии ожидается достаточно ощутимый — около 190 тыс. кв. м, что в 4 раза больше, чем в 1-м и 2-м кварталах, прогнозирует Наталья Киреева.

Марина Пузанова полагает, что с учетом объема заявленных до конца года проектов, а также объектов, введенных в эксплуатацию в первом полугодии, в текущем году объем ввода будет ниже на 15-25% по сравнению с прошлым, 2011 годом. Существенный рост предложения на уровне более 200 тыс. кв. м за год госпожа Пузанова прогнозирует в 2013 году. «Из наиболее крупных объектов, планируемых к выходу на рынок до конца 2012 года, можно выделить бизнес-центр «Собрание» (Цветочная ул., 25) компании «Адамант», торгово-офисный комплекс «Луч» (пр. Металлистов, 7) компании «Петербургстрой», бизнес-центр Sinop (Синопская наб., 22а), девелопером которого выступает «Плаза Лотос Групп», а также МФК компании «БТК девелопмент» «У Красного моста» (набережная реки Мойки, 77-79)», — таков комментарий Марины Пузановой.

Зоя Захарова к наиболее крупным проектам, открытие которых предполагается до конца года, добавляет БЦ «Лидер Тауэр».

«Во 2-м полугодии ожидается значительный объем ввода: совокупная площадь офисов в качественных бизнес-центрах, находящихся в высокой степени готовности, составит около 170 тыс. кв. м. По итогам года суммарный ввод офисной недвижимости может приблизиться к уровню 2007 года», — делает прогноз госпожа Захарова.

Специалисты компании ASTERA полагают, что в краткосрочной перспективе в целом по рынку можно прогнозировать увеличение уровня вакантных площадей.

«Несмотря на активизацию спроса, его объем не превышает объема предложения. Значительнее всего уровень вакансий изменится в классе А, так как на него во 2-м полугодии 2012 года придется 54% объема нового предложения. Существенное увеличение нового предложения на рынке офисных центров во 2-м полугодии 2012 года приведет к стабилизации арендных ставок во всех сегментах и снижению показателей заполняемости бизнес-центров класса А, В+ и В к концу 2012 года», — прогнозируют аналитики ASTERA, в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

**цифра**  
**в 2 раза**  
по итогам 1 полугодия объем поглощения превысил объем ввода

## МНЕНИЕ



**Наталья Киреева, старший аналитик компании Maris part of the CBRE Affiliate network:**

➔ Актуальной тенденцией остается строительство крупными компаниями офисных зданий под собственные нужды.

В первую очередь нефтяные компании, с целью консолидации разрозненных подразделений в одном здании, ведут строительство офисных центров. Помимо проекта «Лакта центра» компании «Газпром», который находится еще на стадии проектирования, можно отметить здание «Транснефти» на Арсенальной набережной, введенное во 2-м квартале 2012 года. Кроме того, «Лукойл» планирует построить собственное здание на Аптекарской набережной.

# Продажи в обход закона

**Ярослава Задорина** / Более 80 % застройщиков на строительном рынке Петербурга работают в рамках 214-ФЗ, однако говорить о полном исчезновении серых схем по-прежнему не приходится. ➔



Фото: Владимир Телес

Уменьшению количества серых схем во многом способствует активизация деятельности прокуратуры, респотребнадзора, комитета по строительству

По мнению экспертов, во многом это связано с административными проволочками, а также высокой стоимостью квадратного метра. В погоне за дешевыми квартирами покупатели закрывают глаза на легитимность той или иной схемы и не готовы переплачивать за чистоту сделки.

«Если реализовывать жилье по серой схеме, можно сократить расходы примерно на 7-10 %, что практически равно сумме возможного штрафа. Если покупателя устраивает такая ситуация, то ничего не изменишь, так как только сам гражданин может обратиться в суд за признанием сделки недействительной в силу того, что она совершена с нарушением требований 214-ФЗ», — объясняет Татьяна Чекунова, юрист-консульт юридической фирмы «Лигал Студио».

Действительно, проблемы у застройщика могут возникнуть, если он серьезно нарушает свои обязательства, и покупатели подают коллективный иск в суд, требуя возврата всех средств, уплаты неустойки, равной двойной ставке рефинансирования ЦБ РФ, и убытков. Если же стороны серого договора добросовестно исполняют принятые на себя обязательства, то застройщик на свой страх и риск может реализо-

вывать проекты по нелегальным схемам. Однако в этом случае девелопер должен быть уверен на 100 % в том, что дом будет введен в эксплуатацию вовремя, все долищики получат свои квартиры, а проверяющие инстанции не придут с проверками его деятельности. Помимо этого юристы компании-застройщика должны держать руку на пульсе арбитражной практики и учитывать последние правовые тенденции.

Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и Партнеры», утверждает, что все застройщики, привлекающие средства граждан на стадии строительства дома, должны работать по 214-ФЗ. В настоящее время судебная практика признает незаконным также строительство с привлечением «прослойки» в виде инвестора, который заключает договоры с гражданами — действия таких инвесторов также попадают под установленные штрафы. «Незаконным способом «обхода» закона можно считать строительство через ЖСК, хотя это является просто иной формой привлечения денежных средств. Поэтому каких-либо прямых способов обхода закона 214-ФЗ нет, если говорить именно о доле-

вом строительстве. Но застройщик вправе, например, привлечь собственные или банковские средства для строительства дома и продавать уже готовые квартиры, что избавит его от необходимости работать по 214-ФЗ. Заключение договора по 214-ФЗ в гораздо большей степени защищает права граждан, нежели ранее распространенные схемы с предварительными договорами, поручениями, векселями и т.д., которые

никак не гарантировали получение квартиры в собственность», — рассказывает господин Ширстов.

«Застройщик, который по различным причинам избегает регистрации договоров в управлении росреестра, зачастую не имеет разрешения на строительство или заключает договоры с гражданами на приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, имея в собственности земельный участок, на котором можно строить только индивидуальные жилые дома», — говорит Олег Островский, начальник управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству.

Как отметили специалисты, объективно оценить соотношение сделок по серым схемам и в рамках 214-ФЗ достаточно сложно. Например, известны случаи, когда по умолчанию компания продает квартиры нелегитимно, а если покупатель настаивает, то по закону. Кроме того, применение 214-ФЗ зависит и от класса продаваемой недвижимости. В сегменте «люкс» реализация недвижимости по 214-ФЗ распространена больше в силу того, что покупатели в состоянии платить за свое спокойствие, а в сегменте «эконом» чаще встречаются серые схемы, поскольку клиентам в данном случае важна стоимость квадратного метра.

«Переходящие на 214-ФЗ застройщики вынуждены повышать цены, вкладывая в них стоимость рисков, таким образом, закон еще «защищает» наших граждан от доступного жилья», — подтверждает Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь».

Уменьшению количества серых схем во многом способствует активизация деятельности прокуратуры, респотребнадзора, комитета по строительству, привлекающего к административной ответственности застройщиков, санкции которой достаточно высоки и составляют от 500 000 до 1 млн рублей.

## МНЕНИЕ



**Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос»:**

«Несмотря на то, что сегодня 214-ФЗ — широко разрекламирована как наиболее предпочтительная, безопасная форма приобретения недвижимости на рынке строящегося жилья, она не является панацеей. Необходимо отметить, что в случае долевого участия форма привлечения денежных средств сама по себе влечет определенные риски. В случае если финансированием строительства всего дома занимается совокупность дольщиков, то можно спрогнозировать ситуацию, что их будет недостаточно или случится форс-мажорная ситуация. В этих случаях главным гарантом выступает как раз не объединение дольщиков, а сам застройщик».

## За чистоту рынка

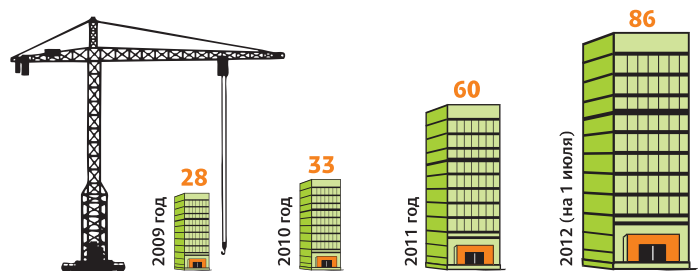
**Ярослава Задорина** / Несмотря на все сложности, с которыми сталкиваются застройщики при реализации квартир по 214-ФЗ, данный закон все-таки вносит свою лепту в повышение надежности строительной отрасли.

Ведь четкие стабильные правила игры в конечном итоге идут на пользу всем участникам рынка. Одним из позитивных последствий работы по 214 закону и всем его подзаконным актам стало то, что с рынка постепенно уходят игроки, не уверенные в своих силах и возможностях. А остаются компании, ориентированные на долю и успешную работу.

По данным Комитета по строительству Санкт-Петербурга, с каждым годом число застройщиков, работающих в рамках 214-ФЗ, увеличивается. Так, в 2009 году это было 28 компаний, в 2010 году — 33 компании, в 2011 году — 60 компаний. На данный момент в городе в соответствии с 214-ФЗ работает 86 застройщиков, строящих 151 объект. «Сегодня для большинства покупателей соблюдение 214 закона становится одним из ключевых критериев выбора застройщика. К тому же сейчас идет четкий контроль со стороны властей в части соблюдения застройщиками этого закона. У компаний,

идущих в обход закона, нет доступа и к кредитным ресурсам, банки ведут здесь очень жесткую политику», — отмечает Илья Еременко, генеральный директор компании Seti City. «Действительно, стало экономически целесообразно быть законопослушным. Если ты соответствуешь требованиям закона, то твои позиции только укрепляются. Последнее время в сфере девелопмента канализируется любое недоброжелательство общества. В результате малейшее отклонение от регламентов или нормативных актов ставит застройщика за грань невысшимых рисков», — соглашается Светлана Денисова, начальник отдела продаж

## Число петербургских компаний, работающих по 214-ФЗ



ЗАО «БФА-Девелопмент». «Не все компании до сих пор перешли на 214-ФЗ, потому что закон представляет собой очередную российский парадокс, защитить дольщиков пытаются, необоснованно увеличивая риски за-

стройщика, которому эти дольщики отдадут деньги. Таким образом лишь увеличивая потенциальное количество дольщиков, которые окажутся без квартир, и, видимо, их после этого будут называть не обманутыми, а проб-

лемными. Компании соответственно боятся дополнительных рисков и недобросовестных дольщиков», — считает Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь».

# Архитектурное обновление

**Кристина Наумова** / Известный испанский архитектор Хосе Асебильо, выступая с лекцией в Петербурге, заявил о том, что исторический центр города не должен превращаться в музей, ему необходимо развитие. Вдохнуть в центр новую жизнь можно, сохраняя памятники и внедряя новую архитектуру, считает эксперт. ➔

Известный испанский архитектор Хосе Асебильо, неоднократно приглашавшийся в качестве консультанта по вопросам развития городов, в том числе Лондона, Остенде и Казани, выступил с лекцией в Петербурге. Господин Асебильо представил свою точку зрения на перспективы развития Северной столицы. Он заявил о том, что сегодняшняя модель развития Петербурга далека от совершенства и констатировал, что исторический центр оставил за собой только культурную функцию, тогда как вся деятельность ушла на периферию. По словам господина Асебильо, Смольный должен вдохнуть новую жизнь в исторический центр, а именно – строить здесь жилье, улучшать транспортную инфраструктуру, создавать условия для комфортного проживания. Объекты культурного наследия, памятники, безусловно, необходимо сохранять, считает господин Асебильо. Но некоторые здания, не представляющие исторической и культурной ценности (например, бывшие промышленные объекты), целесообразно реконструировать или сносить.

«Исторический центр должен быть на службе у людей, а не наоборот. Нельзя страдать склерозом и говорить, что все старое лучше, чем новое. Центр превращается в музей», – заявил господин Асебильо. «Многие думают, что Петербург похож на Венецию, но это не так. Разные масштабы, плотность населения. Мы должны развивать архитектуру параллельно существующей, стремиться к изменениям», – сказал Хосе Асебильо.

## Искать свой путь

Хосе Асебильо полагает, что Петербург должен выбрать свой собственный путь развития и не пытаться угнаться за другими городами. Строить 500-метровую башню в Петербурге нелепо, потому что в Дубае уже есть 900-метровое здание. «Петербург заранее проигрывает в этой битве», – говорит архитектор.

По словам архитектора, сегодняшняя стратегия развития Петербурга

негармонична: вся культура сосредоточена в центре, а «мускулатура» – на окраинах. Это приводит к тому, что активность в центре угасает, и люди перемещаются в другие районы.

С такими же тезисами господин Асебильо выступил на мероприятии в рамках Петербургского международного экономического форума, в котором также участвовали вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Вязлов, архитектурный критик Григорий Ревзин и директор Эрмитажа Михаил Пиотровский. Но идеи испанского архитектора не были поняты и одобрения не получили.

Архитектурный критик Григорий Ревзин услышал в словах Асебильо предложение сносить исторические здания. «Москва уже пережила реконструкцию, о которой говорил господин Асебильо. Я с ужасом вспоминаю столичные дискуссии 1992-93 годов и понимаю, что над Петербургом нависла та же угроза. Есть варвары, которые готовы обрушиться на любой исторический город под предлогом модернизации,

и в этом огромная опасность. Охранное законодательство – это не то, что нужно обходить», – заключил господин Ревзин. Он добавил, что уровень сегодняшней петербургской архитектурной школы не соответствует уровню города.

«Некому построить что-то достойное того, что сделали старые мастера. Поэтому если и в Петербурге не будет моратория на капитальное строительство в центре, мы полностью разрушим город», – сказал Григорий Ревзин.

Директор Эрмитажа Михаил Пиотровский также не поддержал идеи испанского архитектора. «В современном музее можно жить очень даже хорошо. Современный музей – это блестящий образец хорошо работающей экономической, политической и социальной схем. В музее есть специальная комиссия, которая решает, что покупать, а что нет. Это не вычислить математически, это гуманитарное знание. Стиль и дух правильно понятого музея – это один из лучших ориентиров для Петербурга», – считает Михаил Пиотровский.

## Неправильно поняли

Генеральный директор и совладелец «Северо-Западной строительной корпорации» Михаил Голубев подчеркивает: идеи Хосе Асебильо просто неправильно поняли. «О сносе объектов культурного наследия как уничтожении речи не шло. Обновление и сохранение в понимании Асебильо – это развитие. В процессе реновации Барселоны около 200 объектов получили

специальный статус для сохранения в масштабной трансформации города. Снос объектов возможен, если они не представляют культурной и исторической ценности», – пояснил Михаил Голубев. Он полагает, для того, чтобы вдохнуть новую жизнь в центр, нужно взять за основу тезис, озвученный господином Асебильо, – «город для людей».

В рамках петербургского экономического форума вице-губернатор Сергей Вязлов презентовал программу сохранения исторического центра. Как он рассказал журналистам в кулуарах экономического форума, программа подразумевает замену инженерных сетей в центре, реконструкцию мостов, гранитных набережных, расселение коммунальных квартир, строительство подземных парковок. Господин Вязлов уточнил, что стоимость программы будет измеряться триллионами рублей. На реализацию запланированного не хватит средств петербургской казны и инвесторов вместе взятых.

## Проанализировать и тратьте

«Если планы по реализации программы будут развиваться, это может повлечь за собой увеличение заимствования в балансе бюджета. В то же время городской бюджет формируется таким образом, что мы не можем занимать больше положенного. Долг должен быть разумным. Сегодня он составляет 400 млрд, и это практически 10% бюджета. Надо оставить его на уровне 12-20%, это потолок», – отметил господин Вязлов.

Комментируя обсуждаемую в Смольном программу сохранения исторического центра, Михаил Голубев выразил опасения, что город пойдет не по тому пути. «Мы пытаемся разработать какие-то конкретные мероприятия, в то время как назрела необходимость создания принципов, по которым будет вестись работа программы сохранения исторического центра и с которыми будет согласна общественность, бизнес-сообщество и власти. Это может быть так называемая «хартия согласия», которую впоследствии никто не будет нарушать», – рассуждает девелопер.



## КСТАТИ

➔ Комитет всемирного наследия ЮНЕСКО пока не дал разрешения на реализацию программы сохранения исторического центра Петербурга. Директор Центра всемирного наследия ЮНЕСКО Кишор Рао на пресс-конференции, открывающей 36 сессию Комитета, заявил о том, что никакой информации об объявленной в Петербурге программе сохранения исторического центра ЮНЕСКО еще не получил.

«Мы пока никакой информации не получили. Мы не обладаем информацией и не давали разрешения на проект, затрагивающий объекты культурного наследия. Как только какие-либо сведения поступят в Комитет, в город будут направлены эксперты», – сказал господин Рао.

Председатель Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО Элеонора Митрофанова подчеркнула, что эксперты ЮНЕСКО не позволят производить какие-либо работы на объектах культурного наследия без одобрения Комитета.



Нельзя страдать склерозом и говорить, что все старое лучше, чем новое. Центр превращается в музей, – говорит Хосе Асебильо

## УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»:

**Строительный**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

23.07.2012 Приложение «Финансы и страхование»  
Технологии и материалы: Подземное строительство

30.07.2012 Приложение «Управление и рынок труда»  
Технологии и материалы: Опалубка для жилищного и промышленного строительства

06.08.2012 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»  
Спецвыпуск ко Дню строителя

13.08.2012 Карта района: Выборгский район  
Технологии и материалы: Бетоны

По вопросам размещения рекламы обращайтесь:  
**(812) 380-15-81 (82)**

РЕКЛАМА

**ПРИГЛАШАЕМ  
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ**

в конкурсе и выставке  
**«ИННОВАЦИИ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - 2012»**

www.in-award.ru  
12-14 СЕНТЯБРЯ 2012  
в рамках:  
**BalticBuild**

УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:  
Комитет по строительству  
правительства  
Санкт-Петербурга

Партнер:  
ООО «ПРИМЭКСПО»  
Тел.: +7 (812) 380 6013/05/04  
Факс: +7 (812) 380 6001  
E-mail: innovation@primexpo.ru

При содействии:  
Генеральный  
отраслевой партнер:  
«Автомобильный»  
«Автомобильный»  
«Автомобильный»

Информационные партнеры:  
«Автомобильный»  
«Автомобильный»  
«Автомобильный»

Интернет-партнер:  
«Автомобильный»

# Имиджевый сегмент недвижимости

**Денис Кожин** / В Петербурге уже несколько лет ведется строительство стадиона на Крестовском острове, реализуется еще несколько крупных проектов в области спорта. Но, по оценкам экспертов, такие объекты окупаются очень нескоро. Данный сегмент недвижимости в ближайшие годы будет интересен только достаточно крупным инвесторам. ➔

Спортивные объекты, в случае если они представляют собой отдельно стоящее здание, эксперты практически единодушно относят к низкодоходным – доходность оценивается как 8-12%, окупаемость – 10-20 и более лет.

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», считает, что тому есть несколько причин: «Во-первых, спортивные здания и сооружения являются специализированными (в смысле – неуниверсальными) и с трудом могут быть использованы в иных целях, кроме задуманных». При этом их возведение достаточно затратно, по сравнению, например, со зданиями торгового назначения или спекулятивными складами. Во-вторых, ставки аренды для абсолютного большинства «спортивных» операторов, которые может получить девелопер, не являющийся оператором на своем объекте, сопоставимы со складскими либо с офисными для бизнес-центров невысокого класса. Исключением является фитнес. В-третьих, целевая группа таких объектов пока относительно немногочисленна – на московской конференции «Роль бизнеса в реализации национальной спортивной идеи» в марте 2012 года была названа доля россиян, активно занимающихся спортом, их всего 6-8%. В Петербурге и Москве эта цифра выше в 2-2,5 раза (т.е. все равно спортивными являются не более 20% жителей – сравните их, например, с клиентурой продовольственной торговли).

Сдерживает развитие этого сегмента и то, что проекты спортивных объектов имеют более длительные и сложные согласования, так как каждый проект уникален.

Справедливость мнения экспертов можно подтвердить, наблюдая за тем, в какие объекты вкладывают деньги частные инвесторы. Если бы спортивные объекты были высокодоходными и позволяли в приемлемые сроки вернуть инвестиции, их было бы гораздо больше – пока только можно видеть, что инвестируют главным образом в фитнес-центры, между которыми уже и так высокая конкуренция.

Однако Светлана Шалаева считает, что все-таки спортивные объекты – даже узкоспециализированные – способны быть окупаемыми. «В России есть примеры, когда частные спортивные объекты, создаваемые специалистами (по спортивному оборудованию, для тренировок и т.п.), успешны и окупаются гораздо быстрее – настолько грамотно составлена и продумана концепция (сочетание разных спортивных и коммерческих функций, минимизирующая сезонность и недостаточную популярность отдельных видов спорта), оптимизированы капитальные затраты и операционные издержки – недавно открытый Дворец единоборств РИНГС в Екатеринбурге, в который вложено 10 млн USD, рассчитывают окупить за 5-7 лет».

Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMS, считает, что окупаемость спортивного объекта во многом зависит от специа-

лизации сооружения: «Например, такие коммерчески продвинутые виды спорта, как футбол, хоккей или теннис будут более востребованными, и их сроки окупаемости могут составить от 15 до 20 лет. Если же речь идет о менее популярных видах спорта, таких как плавание, бадминтон и др., то объекты спорта такого плана вообще могут не окупиться, или же их сроки окупаемости будут стремиться к бесконечности».

Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент», также считает, что срок окупаемости спортивного объекта может достигать 25-30 лет. Она думает, что пока инвесторы реализуют подобные проекты, скорее, из любви к спорту или как имиджевые.

В сегменте спортивных объектов в Петербурге самым активным девелопером является дочерняя структура Газпрома, которая в рамках программы «Газпром – детям» с поддержкой городской администрации возводит спортивно-оздоровительные комплексы с бассейнами во всех районах Петербурга.

Первые объекты появились в Петербурге в 2009 году, сегодня в рамках программы построено десять ФОКов, в том числе шесть – в 2011 году. В 2012 планируется возвести девять комплексов с общим объемом инвестиций на уровне 2 млрд рублей.

Объекты строятся по типовому проекту, в состав комплекса входят бассейн, залы для занятий легкой атлетикой, фитнесом

и игровыми видами спорта. Объем инвестиций в строительство каждого из них составляет примерно в USD 6-8 млн. Срок окупаемости – более 20 лет.

Строительство подобных объектов ведется и силами девелоперов жилой недвижимости. «Возведение спортивных объектов в составе ЖК предусмотрено градостроительными нормами, это обременение оговаривается при выделении участка под строительство. Как правило, такие объекты сдаются в аренду оператору фитнес-услуг с возможностью последующего выкупа. В 2011 году по такой схеме свой фитнес-клуб появился в составе ЖК «Радуга» ЛенСпецСМУ. В конце 2012 года ожидается открытие в рамках ЖК «Новый Оккервиль» самого большого фитнес-клуба сети Alex Fitness площадью 9 000 кв. м. В двухэтажном комплексе предусмотрен бассейн и ледовая арена площадью 800 кв. м», – рассказала Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

цифра

25-30 лет

может составлять срок окупаемости спортивного объекта

## Дополнительный приработок для стадиона

**Денис Кожин** / Помимо основного источника дохода крупных спортивных сооружений – проведения мероприятий, у них есть возможность проведения концертов, шоу, фестивалей.

Дополнительным ресурсом может стать титульное спонсорство арены, размещение наружной рекламы, включение в состав объекта коммерческой инфраструктуры. Помимо традиционной гостиничной и рекреационной составляющей тенденцией последнего времени стало размещение торговательно-развлекательной функции.

«В то время когда в России торговля старательно выживается со стадионов, в Европе набирает популярность новый торговый формат, который реализуется в рамках объектов спортивной инфраструктуры. Ожидается, что новые торговые площади начнут активно появляться во Франции в результате строительства новых стадионов и других объектов к чемпионату Европы по футболу 2016 года. Подобная тенденция отмечена и в Италии, где наряду с традиционными торговыми центрами уже появляются объекты нового формата. Так на базе нового футбольного

стадиона клуба «Ювентус» в 2011 году открылся торговый комплекс площадью 34 000 кв.м», – говорит госпожа Рева. Управляющий директор NAI Vespa в Санкт-Петербурге Илья Андреев добавляет: «Развитие спортивных кластеров дает толчок к строительству торговой, гостиничной и сервисной недвижимости рядом с ними». В целом объекты спортивного назначения можно разделить на две основные категории: коммерческие объекты и социальные объекты. Социальные объекты, как правило, не имеют коммерческой

выгоды, поэтому их строят как социальное обременение/компенсацию перед городом или правительством. Владислав Николаев, старший консультант отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге говорит: «К коммерческим объектам в Северной столице можно отнести лишь фитнес-центры. Как правило, они расположены в бизнес-центрах, торговых комплексах, а также жилых объектах». Однако фитнес-центр имеет невысокую доходность, поэтому их хозяева с неохотой реагируют на высокие ставки аренды. В ре-

зультате их включают в проект только в том случае, если это позволит привлечь внимание к объекту, привлечь аудиторию или просто не найти на данную площадь другого арендатора. Поэтому, несмотря на низкую доходность фитнес-центров, их включение в некоторые проекты бывает оправданным. Анализируя развитие этого сегмента в 2011 году, следует отметить, что наиболее активными были сетевые операторы, поскольку у них есть больше возможностей для развития (финансовый ресурс, опыт и знание рынка), нежели у отдельных игроков.

Как правило, сетевики стараются открывать фитнес-центры в районах с низкой конкуренцией. В 2011 году в Петербурге начали работать несколько новых операторов, среди которых фитнес-центр премиум-класса FitFashion, который открыла компания GinzaProject. Также следует отметить приход на рынок нового игрока – Family fitness, – который будет запущен в ТРК «Космос». В настоящее время большинство операторов рассматривают помещения от 2500 кв. м с возможностью организации бассейна минимум на четыре дорожки.

## Крупнейшие строящиеся в настоящее время спортивные объекты

№	Объект	Адрес	Девелопер	Состав объекта	Планируемые сроки ввода
1	Стадион «Зенит-Арена»	Крестовский остров	Газпром	Футбольная арена на 67 тыс. зрителей	2013
2	Спортивный комплекс, легкоатлетическая арена	В квартале ограниченным ул. Типанова, пр. Гагарина, пр. Космонавтов	Городской инвестпроект	Бассейн, игровые залы, арена (до 5 тыс. зрителей)	2013-2014
4	Реконструкция стадиона «Динамо»	Крестовский остров	Динамо (в настоящий момент идет привлечение инвесторов в проект)	Обновленная учебно-спортивная гребная база с кафе и гостиницей, теннисный центр (10 кортов), крытый легкоатлетический манеж, элитный жилой комплекс	2015-2016
4	Баскетбольный Дворец спорта	Крестовский остров	Клуб «Спартак»	трансформируемые трибуны на 7 тыс. зрителей	2012
5	Аквапарк Крытый велотрек	пр. Энгельса, 154 (в составе ТРК «Гранд Каньон»)	ОАО «Соломон»	Бассейн на 50 дорожек, фитнес-клубы, VIP-фитнес, SPA-комплекс Велотрек с роллердроном	2013-2015 2016
6	Гостиничный комплекс с яхт-клубом	Бычий остров	«Спортивный клуб дзюдо «Явара-Нева»	47 тыс. кв. м, в том числе залы для единоборств, места проживания для спортсменов и гостиничные объекты, яхт-клуб (40 судов)	2013-2014
7	Спортивный комплекс «Академия боевых искусств»	Район Парка 300-летия Петербурга	Лига Mixfight M-1	В состав комплекса войдут: спортзал, ресторан, кафе, яхт-клуб и зал на 2000 зрителей.	2013

Источник: Colliers International Санкт-Петербург



**интервью**

## Валентин Шевченко: «Сегодня удачный момент для прихода сетевой торговли в район»

**Михаил Немировский** / Глава Петродворцового района Валентин Шевченко считает, что район имеет хороший потенциал для развития торговой недвижимости. О крупнейших проектах в области промышленной, жилой и коммерческой недвижимости, а также о перспективах разрешения транспортных проблем района его глава беседовал с корреспондентом газеты «Строительный Еженедельник» Михаилом Немировским.

**— Какие крупнейшие инвестиционно-строительные проекты реализуются сегодня на территории района?**

— В конце июня завершилась реализация очень серьезного инвестиционного проекта — немецкий концерн BSH Bosch und Siemens Hausgerate открыл новый завод по производству стиральных машин в промышленной зоне «Нойдорф-Стрельна», где с 2007 года уже работает завод по производству холодильников. Это современный завод с соответствующим оборудованием и квалифицированным персоналом. При этом продукция, объем выпуска которой составит примерно 850 тыс. приборов в год, будет поставляться не только в страны СНГ, но и, вероятно, на рынок западной Европы. Одновременно на площадке была официально открыта третья, финальная очередь логистического центра компании. Общий объем вложений концерна Bosch und Siemens в конечном итоге составил более 5,5 млрд руб. В результате реализации проекта район получил порядка 850 новых рабочих мест.

Кроме того, в настоящее время в районе продолжается реализация проекта развития индустриального парка «Марьино», где расположится завод «Е-авто», производство грузовых автомобилей «Ярвит-моторс» и производство автокомплекующих ООО «Технозксим». В соответствии с инвестиционным соглашением, обязательством Петербурга в части строительства инженерной и транспортной инфраструктуры выполнены в полном объеме, и первые автомобили от производителя должны сойти с конвейера до конца 2012 года. Первый корпус завода уже возведен, и в настоящее время инвестор ведет переговоры о поставке оборудования. Разумеется, мы ждем, что инвестор выполнит свои обязательства, и завод начнет работу на полную мощность, ведь реализация данного проекта — это создание новых рабочих мест для жителей района, а также налоговое отчисление на федеральном, городском и муниципальном уровнях.

На территории «Нойдорф» в поселке Стрельна реализуется проект особой экономической зоны. Здесь город также выполнил инженерную подготовку земель, выделил лоты для резидентов. Сейчас на территории зоны начался практический этап строительства — первый резидент должен построить свое здание уже в этом году.

И, наконец, проект важный не только для района, но и для всего Петербурга — строительство порта «Бронка». Отмечу, что это первый аванпорт в рамках программы «Большой порт Санкт-Петербурга», который реализуется успешно. Сегодня порт «Бронка» представляет собой активную строительную площадку — уже выполнены работы по обустройству причальных стенок, при производстве работ



на морском канале планируется приступить к намыву территорий. Согласно постановлению правительства, первая очередь проекта будет сдана в 2013 году. То есть в ближайшем будущем мы ожидаем появления в районе еще одного современного технологичного комплекса.

**— Какой объем жилой застройки планируется в районе на 2012 год?**

— По сравнению с прошлым годом объем жилищного строительства в 2012 году немного увеличится — с 45 тыс. кв. м до 65 тыс. кв. м. Все это объекты ИЖС и малоэтажного строительства. В частности, планируется в 2012 году завершить строительство комплекса малоэтажной застройки «Нойдорф-Стрельна» в составе 19 жилых домов общей площадью 4,5 тыс. кв. м, а также уверенно предполагается ввод в эксплуатацию жилого дома на Еленинской ул. в Ломоносове. Сейчас продолжается строительство жилого комплекса на 392 квартиры общей площадью 32 тыс. кв. м на Чичеринской ул. в Петергофе. Также в Петергофе будет построен малоэтажный комплекс на 48 квартир на Фабричном канавке.

Важным событием текущего года стали долгожданные торги на право застройки 50 га земель так называемого 24-го квартала. Торги выиграла компания «Комета», которая сможет построить здесь около 300 тыс. кв. м жилья. Этот проект станет несомненным прорывом для района с точки зрения жилищного строительства.

**— Как обстоит дело с торговой недвижимостью в районе?**

— Это одна из острых проблем, по которой к нам регулярно обращаются жители района. Численность населения района растет, и, как следствие, возникает потребность в крупных сетевых гипермаркетах типа «О'Кей» или «Ленты», а также комплексах торгово-развлекательного формата. Но сегодня крупные сетевые проявляют интерес к другим потенциальным пятнам с большей проходимостью и рентабельностью. Бизнес корыстен, он не будет работать себе в убыток. И, в итоге, сегодня этот вопрос остается открытым. Администрация района заинтересована в том, чтобы представители крупного продуктового ретейла обратили внимание на эту локацию. На мой взгляд, те игроки рынка, которые придут сейчас, — придут вовремя. Тот же проект комплексной застройки 24-го квартала и планируемые жилищные проекты на землях бывшего Птицепрома, несомненно, создадут спрос на качественное торговое обслуживание. Мы же, со своей стороны, окажем всю возможную поддержку таким начинаниям.

**— В районе планируется строительство целого ряда социально значимых объектов. Насколько сильна нагрузка на имеющиеся объекты социальной инфраструктуры?**

— Нагрузка на такие объекты действительно велика, именно поэтому в последние

годы мы пошли по качественно иному пути решения вопросов обеспечения граждан социальной инфраструктурой. Если все предыдущие годы мы решали вопросы по обеспечению нужд образования, здравоохранения, спорта за счет капитального ремонта инфраструктуры, то теперь, в соответствии с Адресной инвестиционной программой Петербурга на 2012 год, мы вышли на проектирование и строительство именно новых объектов. В стадии проектирования с завершением в текущем году сейчас находится восемь крупных социальных объектов, на 2013 года запланировано завершение еще четырех. В стадии строительства находятся такие важные и ожидаемые районом объекты, как новое здание РУВД, новая школа в 8-м микрорайоне Петергофа, получено положительное заключение экспертизы на строительство новой поликлиники в Стрельне.

**— Какие ключевые строящиеся объекты транспортной инфраструктуры вы можете выделить?**

— В последние годы у нас произошли очень серьезные изменения в сфере транспортной инфраструктуры и логистики. К нам пришла кольцевая автодорога, появились съезды с нее на территорию района. Но одним появлением кольцевой все транспортные проблемы решить не удалось. Важным подспорьем в этом плане станет ввод в эксплуатацию в 2012 году Южной дороги от Коммунального переулка до Ропшинского шоссе. Южная дорога позволит наладить транспортное сообщение индустриального парка «Марьино» и промышленной зоны «Нойдорф» с другими районами Петербурга и КАД. Для нас очень важно, что ввод в эксплуатацию этой дороги сможет разгрузить Санкт-Петербургское шоссе. С появлением Южной дороги весь грузовой поток будет уходить на кольцевую. Еще один принципиальный для района проект — строительство перехода над железной дорогой между Старым и Новым Петергофом. Понимание необходимости строительства развязки над железной дорогой на данном участке было еще в советские времена — когда разрабатывался проект перехода в Петродворцовый район СПбГУ. Отмечу, что правительство Петербурга пошло нам навстречу, признало необходимость начала строительства объекта уже в этом году. Проект строительства разработан, имеется положительное заключение экспертизы. Мы надеемся, что в этом году КРТИ фактически приступит к строительству этого важнейшего объекта, который позволит значительно улучшить транспортную ситуацию в Петергофе, в районе в целом.

ЖИЛЬЕ

# Две категории покупателей

**Денис Кожин** / Характерной чертой первичного рынка жилой недвижимости Петродворцового района является ориентация на малоэтажное строительство, в частности элитные коттеджные поселки и реализация жилых комплексов экономкласса вблизи транспортных магистралей. ➔



В Петродворцовом районе первичный рынок по-прежнему представлен единичными комплексами

Петродворцовый район является привлекательным для приобретения жилья в основном у двух категорий покупателей. Первая группа – это местные жители или жители соседних сельских поселений, улучшающие свои жилищные условия. Объектами являются дома старой постройки. Представители второй группы (в т.ч. московские и иностранные покупатели) – приобретают элитные дома или квартиры вблизи дворцово-паркового ансамбля.

Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК «СТАРТ Девелопмент» говорит: «Несмотря на бурное развитие пригородного домостроения (как многоквартирных домов, так и коттеджных поселков), в Петродворцовом районе первичный рынок по-прежнему представлен единичными комплексами. В первую очередь это связано с тем, что его территория, вытянутая вдоль Финского залива, и так уже достаточно плотно застроена».

Другая ситуация на рынке многоквартирных домов. Он представлен в основном комплексами комфорт- и экономкласса. Среди них можно выделить недавно вышедший на рынок «Новый Петергоф», а также ЖК «Университетский Петергоф» и «Петергофский каскад». Стоимость квадратного метра в этих комплексах в среднем составляет 55 тыс. руб., – рассказывает госпожа Шишулина.

«Петродворцовый район из-за исторического статуса Стрельны и Петродворца (плюс наличие в Стрельне президентской резиденции) считается достаточно престижным местом. И действительно, если говорить о коттеджных поселках, то все предложение составляют проекты классов «бизнес» и «элит»».

По оценкам специалистов компании NAI Besar, средняя цена квадратного метра на вторичном рынке в июне 2012 года составила 75,5 тыс. руб., на первичном – 62,1 тыс. руб.

В Петродворцовом районе в большинстве своем расположены малоэтажные дома, многоквартирные здания концентрируются в Ломоносове, Петродворце

и Стрельне. По итогам 2011 года здесь было введено 66 домов на 109 квартир общей площадью 17,9 тыс. кв. м. Здесь сосредоточено порядка 2% от объема предложения жилья на первичном рынке. Основными покупателями жилья становятся семьи

## Жилье в Петродворцовом районе приобретают либо местные жители – в сегменте «эконом», либо московские и иностранные покупатели – в сегменте «премиум»

с детьми, которые готовы ехать в удаленные районы по причине экологии и лучшего метража.

«На рынке представлено ограниченное количество объектов первичного рынка недвижимости, в частности это экономкласс и «элитка». В классе «эконом» представлены строящийся ЖК «Новый Петергоф» (Ропшинское шоссе) компании «Абсолют Строй Сервис», ЖК «Университетский Петергоф» (Старый Петергоф) от застройщика Санкт-Петербургского государственного университета и «Львовская гавань» (Стрельна) компании «47 Трест» (сдан в эксплуатацию).

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», также в мае 2012 года начались продажи жилья в комплексе «Петергофский каскад» от «ЛенОблДомСтрой», который расположен на Ропшинском шоссе в Петродворце. Ранее жилой комплекс назывался «Красные Зори» и строился под заказ Министерства обороны РФ. В дальнейшем контракт был расторгнут, и все квартиры комплекса поступили в свободную продажу. Земельный участок, на котором строится жилой комплекс, входит в границы территории, принадлежащей компании «Теорема». Комплекс состоит из восьми пятиэтажных монолитных домов. Четыре корпуса уже сданы в эксплуатацию (первоначально их

строили по заказу Минобороны РФ для военных), еще четыре корпуса готовятся к сдаче, которая запланирована на второй квартал 2012 года. В первых четырех корпусах расположено 418 квартир с полной отделкой, во вторых – 304 квартиры.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака» считает, что самый крупный проект района – многоэтажный комплекс «Университетский Петергоф».

В элитном сегменте компаний ИСК «Адмирал» реализуется ЖК «Династия» вблизи дворцово-паркового ансамбля, коттеджный поселок «Нойдорф-Стрельна» реализуется компанией с одноимен-

МНЕНИЕ



**Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate:**

➔ – В связи с особенностями района здесь строится как жилье экономкласса, так и элитные объекты; как коттеджи и таунхаусы, так и малоэтажные жилые комплексы городского типа. Что касается первичного рынка недвижимости здесь, то в первую очередь стоит сказать о новом проекте комплексного освоения территорий, который будет реализован в Петергофе на участке площадью 47 га и где планируется построить 315 тыс. кв. м жилья. Застройщик – компания ООО «Комета».

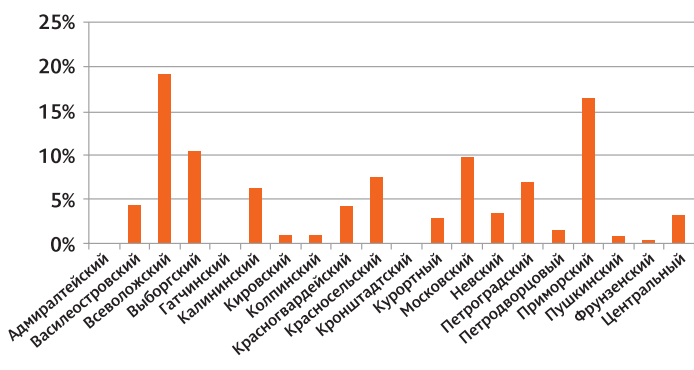
ЦИФРА

**62,1 тыс.**

рублей за кв. м – средняя стоимость жилья на первичном рынке Петродворцового района

Источник: NAI Besar

## Структура предложения квартир по районам, % (кв. м)



Источник: АРИН



# Особая зона

**Денис Кожин** / Крупнейшим инвестпроектом района считается особая экономическая зона технико-внедренческого типа территории «Нойдорф» поселка Стрельна. ➔

В рамках постановления Правительства РФ от 21.12.2005 № 780 в поселке Стрельна на территории «Нойдорф» с 2006 года ведется активная реализация проекта по созданию особой экономической зоны технико-внедренческого типа. За эти годы на территории особой экономической зоны на средства городского и федерального бюджетов построены объекты инженерной инфраструктуры. Инновационные компании получили возможность размещать свои производства на технически оборудованной территории с отлаженной логистикой.

В 2010 году первая компания-резидент приступила к строительству своих объектов на территории особой экономической зоны.

Ожидается, что после окончания строительства всех запланированных объектов на территории «Нойдорф» будет создано около 3000 высококвалифицированных рабочих мест.

Реализация трех инвестиционных проектов – строительство предприятия по производству новых систем, агрегатов и компонентов для автомобилей (ООО «Техноэксим»), предприятия по организации сборочного производства автомобилей (ООО «Е-авто») и предприятия по производству грузовых автомобилей (ООО «Автомобильный завод «Ярвит моторс») на территории Индустриального парка «Марьино». Завершение строительства первой очереди объектов планируется не позднее 31.12.2012 года, начало производства не



Фото: Николай Кривоша



Многие некогда известные предприятия Петродворца сегодня сменили профиль. Тем не менее, промышленность остается основой экономического потенциала района

позднее 31.12.2012 года. В ходе реализации инвестиционных проектов планируется создание 1400 рабочих мест.

Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2011 № 502 за счет городского бюджета в 2011–2012 годах будут реализованы мероприятия по проектиро-

ванию, строительству и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры на территории, прилегающей к производственной зоне «Марьино».

Не столь успешно развивается начатый в 2006 году и рассчитанный на три года проект создания наукограда в Петергофе,

который рассматривался ранее правительством Петербурга как один из основных объектов инновационной инфраструктуры. Он до сих пор не реализован. Кроме детских садов и дорог, в Петергофе из средств, выделенных на наукоград, почти ничего не построено, не начато строительство основного объекта – инновационно-технологического центра (ИТЦ). За шесть лет было потрачено более 270 млн рублей из общей стоимости проекта 9 млрд рублей.

Основой экономического потенциала района является промышленность.

По данным районной администрации, оборот крупных и средних предприятий Петродворцового района по итогам 2011 года увеличился на 27,5% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (по Санкт-Петербургу – 20,8%).

Объем отгруженных товаров обрабатывающих производств района увеличился на 29,6% по сравнению с уровнем 2011 года (по Санкт-Петербургу – 30,6%), объем оказания платных услуг населению района в течение прошлого года увеличился на 2,4% по сравнению с уровнем 2010 года (по Санкт-Петербургу – 3,6%). По сравнению с 2010 годом оборот розничной торговли увеличился на 13,2% (по Санкт-Петербургу – 3,1%).

За январь – сентябрь 2011 года объем инвестиций в основной капитал составил 1649 млн руб., что на 5,4% выше аналогичного периода 2010 года.

На крупных и средних предприятиях района занято свыше 22,7 тыс. человек. Среднемесячная заработная плата на одного работника по району за 2011 год составила 24,3 тыс. рублей, увеличившись на 15% по сравнению с 2010 годом (по Санкт-Петербургу – 10,7%).

За 9 месяцев 2011 года в бюджетную систему Российской Федерации от юридических и физических лиц, зарегистрированных на территории Петродворцового района Санкт-Петербурга, поступило налогов и сборов в сумме 2069,5 млн рублей (119,4% к уровню 2010 года), в том числе в бюджет Санкт-Петербурга – 1594,5 млн рублей (110,9% к уровню 2010 года).

По данным Петростата, по состоянию на 01.01.2012 задолженность по выплате заработной платы по крупным и средним предприятиям в районе отсутствует.

По состоянию на 01.01.2012 в Петродворцовом районе зарегистрировано 504 безработных, что на 15% ниже количества зарегистрированных безработных на аналогичный период прошлого года. При этом количество вакансий, которые имеются в базе районных центров занятости, составляет 728 рабочих мест, а это увеличение на 42% по сравнению с началом 2011 года.

## справка

 Промышленные предприятия и организации Петродворцового района с численностью штата свыше 100 человек

1. ООО «Севзапканат».
2. Федеральное государственное унитарное предприятие «61-й бронетанковый ремонтный завод» Министерства обороны Российской Федерации.
3. ОАО «Производственная фирма «КМТ».
4. Федеральное государственное учреждение научно-производственное предприятие «Полярная морская геологоразведочная экспедиция».
5. ОАО «Хлебокомбинат «Лана».
6. Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-исследовательский институт морской теплотехники».
7. ОАО «780 Ремонтный завод технических средств кораблевождения».
8. Государственное научное учреждение «Всероссийский научно-исследовательский ветеринарный институт птицеводства» Российской академии сельскохозяйственных наук.
9. ООО «БСХ Бытовые приборы».
10. Федеральное государственное унитарное предприятие «Всероссийский научно-исследовательский институт метрологии им. Д.И. Менделеева».
11. ООО «Федеральная трубная компания РОСТР».
12. ЗАО «Первые Петергофские реставрационные мастерские».
13. ЗАО «Пиротехнические дворы Петергофа».

# Прибрежный город

**Денис Кожин** / Петродворцовый район занимает особое место в системе расселения Санкт-Петербурга, так как является основной частью южного побережья Финского залива, к тому же он вытянут вдоль Балтийской железной дороги и Петергофского шоссе.

Протяженность района вдоль южного побережья Финского залива составляет 32,5 км. Кроме того, район расположен на расстоянии 30 км от центра Санкт-Петербурга. Площадь территории составляет 109 кв. км, из них 68 кв. км – площадь города Петродворца и поселка Стрель-


ны, а также 41 кв. км – города Ломоносова. По предварительным итогам Всероссийской переписи населения 2010 года численность населения Петродворцового района составляет 128,2 тыс. человек, в том числе Петергоф – 73 199 чел., Ломоносов – 42 505 человек, поселок Стрельна – 12 452 чел. По данным Петростата, по состоянию на 01.01.2012 на территории района осуществляют свою деятельность 3855 субъектов малого предпринимательства, в том числе 1350 малых предприятий и 2505 предпринимателей без образования юридического лица.

В отраслевой структуре малого и среднего бизнеса наибольшую долю – 46,9% – занимает сфера потребительского рынка и гостиничного бизнеса, второе место – около 20% – приходится на предприятия, предоставляющие различные услуги населению, строительство занимает 4,9%, а 7,5% – обрабатывающее производство. Средняя заработная плата по району (по данным Петростата) – 25 994,4 руб. За 2011 год по сравнению с аналогичным периодом 2010 года рождаемость в Петродворцовом районе увеличилась на 70 человек или на 6,7%, смертность уменьшилась на 10 человек, или на 0,5%.

## мнение



**Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate**

 В настоящее время Петродворцовый район Санкт-Петербурга является одним из наименее населенных районов города: численность его населения составляет около 126 тыс. человек. В отличие от таких малочисленных районов, как Центральный, Василеостровский, Адмиралтейский, также уступающих по количеству населения основным спальным районам Санкт-Петербурга, численность дневного населения Петродворцового района не увеличивается, а, скорее, уменьшается, поскольку большая часть работоспособных жителей района выезжает на работу в другие районы Петербурга. Численность платежеспособного населения выступает существенным фактором, ограничивающим развитие коммерческой инфраструктуры района. В настоящее время район недооценен с точки зрения строительства малоэтажной жилой недвижимости. Развитие транспортной инфраструктуры будет способствовать увеличению числа проектов девелопмента в области малоэтажного жилья, что, в свою очередь, будет стимулировать развитие коммерческой инфраструктуры – прежде всего торговой и развлекательной.

**коммерческая недвижимость**

# Ставка на туристов

**Роман Русаков /** Как и во всех окраинных районах города, сектор коммерческой недвижимости развит в Петродворцовом районе слабо. Ставку здесь, считают эксперты, следует делать на отельный сегмент.



Объекты культурного наследия ежегодно привлекают к себе большое число туристов. Такой интерес способствует развитию гостиничного бизнеса

Рынок офисной недвижимости в Петродворцовом районе неразвит, наиболее качественным офисным центром является ТРК «Ракета» с бизнес-центром в своем составе (территория бывшего часового завода).

Оксана Малеева, директор по маркетингу компании London Real Invest добавляет, что к качественным офисным объектам можно отнести бизнес-парк «Мартышкино», где предусмотрены производственно-складские и офисные помещения.

Общая площадь офисов здесь составляет 3100 кв. м. Также офисные площади запланированы в строящихся жилых комплексах «Новый Петергоф» и «Династия» (административное здание с 1660 кв. м. офисных площадей).

«Диапазон арендных ставок на офисные площади в Петродворцовом районе составляет 500-700 руб./кв. м/мес.», – говорит

директор департамента маркетинга NAI Besa в Санкт-Петербурге Роман Уревич.

«Проектов строительства новых качественных объектов офисной недвижимости в Петродворцовом районе в ближайшее время не ожидается. Петродворцовый район удален от центров деловой активности, транспортная доступность района затруднена, в связи с этим спрос на офисные помещения невысокий», – комментирует ситуацию госпожа Малеева.

Кроме того, население района по количеству жителей существенно меньше, чем в других районах Петербурга, что приводит к ограничению потенциала развития и торгового сегмента в формате крупных торговых комплексов. Открывающийся в следующем году ТРК «Жемчужная Плаза» замкнет на себя жителей Петродворцового и Красносельского районов», – добавляет Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

В районе нет крупных гипермаркетов, за исключением гипермаркетов Лента и DIY-гипермаркета K-Rauta на Петергофском шоссе на границе Петродворцового и Красносельского районов. На территории района

функционирует один торговый комплекс «Ракета», введенный в эксплуатацию в 2007 году. ТРК состоит из двух корпусов общей площадью около 14 000 кв. м. «По обеспеченности торговыми площадями Петродворцовый район занимает предпоследнее место с показателем 64 кв. м на 1000 человек. Торговля на территории района ведется преимущественно посредством

небольших продовольственных и промтоварных магазинов шаговой доступности», – свидетельствует Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, полагает, что основное направление исторически сложившегося развития этого района – курортное, соответственно, ставку тут можно делать на развитие гостиничного сегмента коммерческой недвижимости.

«Такие важные и интересные объекты культурного наследия ежегодно привлекают к себе много туристов. В определенной степени такой интерес способствует развитию гостиничного бизнеса, однако удаленность района от центра города и, следовательно, от основного пула туристических мест, сильно снижает потенциал развития гостиничного сектора», – сокрушается госпожа Лежнева.

Людмила Рева также полагает, что перспективными направлениями развития коммерческой недвижимости в текущей ситуации может стать индустриальная недвижимость, например, уже сегодня функционирует завод Bosch-Siemens в Петродворцовом районе Петербурга.

Самым крупным промышленным объектом района является индустриальный парк «Марьино» площадью 130 га. Уже подписаны договоры аренды с предприятиями сектора автомобильной промышленности («Е-авто» (сборочное производство автомобилей), «Ярвит моторс» (производство грузовых автомобилей) и «Техноэксим» (производство новых систем, агрегатов и компонентов для автомобилей)).

Среди качественных объектов Петродворцового района можно отметить также развлекательный центр «Русская деревня Шуваловки», Дворец конгрессов в Стрельне, включающий Дворец конгрессов, пятизвездочный отель «Балтийская звезда», и Консульскую деревню на 20 коттеджей.

## справка

### Наиболее крупные инвестиционные проекты на территории Петродворцового района:

- жилой комплекс «Университетский Петергоф»;
- жилой комплекс «Новый Петергоф»;
- жилой комплекс «Красные Зори»;
- коттеджный комплекс «Нойдорф-Стрельна»;
- проект жилого района Ново-Сергиево в Стрельне;
- многофункциональный морской перегрузочный комплекс «Бронка»;
- строительство гостиничных объектов в районе центра «Русской деревни Шуваловки», Ольгиного пруда и в «Михайловке» и др.;
- гольф-клуб Peterhof Lakes Course («Михайловка»);
- гольф-клуб «Бельведер».

# С кольцом у города появились перспективы

**Роман Русаков /** Петродворцовый район получил новый стимул к развитию с полным вводом в эксплуатацию КАД. Теперь из Ломоносова или Старого Петергофа на машине можно добраться до метро за 20 минут.

За первый год после открытия кольцевой дороги цены на рынке недвижимости в районе выросли незначительно – на 5-7%. Однако сейчас темпы роста цен увеличиваются. Ведь на фоне очень высоких цен на недвижимость недалеко от станций метро покупатели жилья все

чаще обращают внимание на окраинные районы. «Улучшение транспортной ситуации значительно улучшает имидж Петродворцового района – теперь его парки, близость к заливу становятся еще привлекательнее. Конечно, торгово-развлекательная и деловая сфера пока отстают – ближайший гипермаркет «Лента» находится в Стрельне. Но я уверена, эти сегменты рынка подтянутся, когда в Петродворцовом районе начнется массовое жилищное строительство, а этот период не за горами», – полагает Светлана Попова,

аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент». Район является одним из основных туристических центров: здесь расположены дворцово-парковые комплексы Петергофа, Ломоносова, Стрельны. Экологическая атмосфера района также одна из самых благополучных в городе: около 30% его площади занимают парки и сады, вредных промышленных сооружений здесь практически нет, район расположен вблизи побережья Финского залива; единственным неизбежным недостатком являются транспортные выхлопы.

«Спрос на жилье здесь ниже, чем в других пригородах Петербурга, из-за транспортных проблем. Основной автотранспортной магистралью Петродворцового района является Санкт-Петербургское шоссе, однако оно постоянно перегружено транспортом. Несмотря на то, что въезд на эту территорию Петродворцового района со стороны центра города во многом облегчило введение КАД, а также ряд шоссе – Ломоносовское, Ропшинское, Гостилицкое, Волжское – доступность района для пассажиров общественного транспорта остается сложной.

Наибольшая напряженность на дорогах возникает во время дачного сезона», – говорит Богдан Зыков, эксперт БКС «Экспресс». Значительный импульс развитию района придает расположенная на его территории резиденция Президента РФ в Константиновском дворце. Как полагает Владимир Скигин, совладелец ООО «Сателлит Девелопмент», это ускорило процесс строительства основных дорожных магистралей и улучшило транспортную доступность района. «Главными же минусами являются удаленность района от центра города, отсутствие не-

обходимого количества торгово-развлекательных комплексов и гипермаркетов», – добавляет к сказанному начальник отдела по сопровождению договоров ООО «КВС» Павел Третьяков.

## цифра

30%

площади Петродворцового района занимают парки и сады

# Прохлада в достатке

**Светлана Семенович** / Лето традиционно является сезоном роста продаж вентиляционных систем и кондиционеров. Но заметный рост продаж начинается лишь тогда, когда на улице устанавливается стабильная температура выше 28 градусов по Цельсию. ➔



Фото: Наталья Воронцова



Продажи оборудования стали идти несколько лучше после аномальной жары 2010 года

Такую закономерность отмечает Виктор Макаров, руководитель отдела маркетинга ЗАО «Балтийский воздух», и касается это в основном систем для отдельных квартир. Промышленные кондиционеры для ресторанов и офисов монтируются круглый год.

как понимают, что в летние месяцы могут возникнуть сложности с покупкой, а тем более с установкой кондиционера».

Самым распространенным и наиболее популярным типом бытовых кондиционеров в Санкт-Петербурге являются настенные

(Unitary). К бытовым относятся кондиционеры, применяемые для охлаждения помещений площадью до 100 кв. м – квартир, небольших магазинов, отдельных комнат в офисах и коттеджах. Это оконные и мобильные кондиционеры, а также настенные сплит-системы, мультисплит-системы, кассетные и напольно-потолочные системы кондиционирования воздуха мощностью до 7-8 кВт холодопроизводительности. К полупромышленным кондиционерам (PAC) относятся все сплит-системы мощностью свыше 8 кВт. Это канальные кондиционеры, кассетные, напольно-потолочные, колонные и некоторые другие типы кондиционеров. При средней мощности 10-15 кВт холодопроизводительности полупромышленные кондиционеры используются в элитных квартирах, офисах, коттеджах, торговых залах и других помещениях площадью до 300-400 кв. м.

К системам промышленной вентиляции и кондиционирования воздуха относятся системы мощностью свыше 20-25 кВт. Это мультизональные VRV и VRF системы, системы центрального кондиционирования, системы чиллер-фанкойл, прецизионные, шкафные и другие типы кондиционеров. Они используются для обслуживания жилых и административных зданий, торговых залов и спортивных комплексов, производственных и специализированных помещений площадью свыше 300 кв. м. По мнению Алексея Тимофеевского, технического директора ООО «Компания «ДАК», для жилых помещений всегда выгоднее приобрести кондиционеры, способные работать как на охлаждение, так и на обогрев.

Сегодняшний рынок климатической техники Санкт-Петербурга практически сформирован.

Здесь представлены все виды современного оборудования для вентиляции и кондиционирования воздуха, с постоянно обновляющимися модельными линейками. По данным монтажных компаний, Петербург летом 2012 года не испытывает проблем с обеспечением спроса на сплит-системы, как это было годом раньше. По оценкам представителей петербургского климатического рынка, в городе особенно массово выдвигается продукция следующих брендов климатической техники: бытовые кондиционеры: AEG, Ballu, Daikin, Fujitsu General, Gree, LG, McQuay, Midea, Mitsubishi Electric, Mitsubishi Heavy, Panasonic, Samsung, Toshiba.

В настоящее время на рынке Санкт-Петербурга, по разным данным, представлено не менее 300-400 организаций. Поскольку часть компаний специализируется только на установке сплит-систем, а другие, например, на сложном оборудовании, то выявить лидерство в области климатической техники однозначно не получается.

Стоимость установки настенной сплит-системы составляет в среднем 8-15 тысяч рублей. «Все зависит от сложности монтажа, от индивидуальности объекта, где устанавливается система, от требований государственных органов и прочих предписаний», – говорит Андрей Подольский, генеральный директор группы компаний «АэроСервис».

цифра

8-15 тыс.

рублей – стоимость установки настенной сплит-системы

## В настоящее время на рынке вентиляционных систем Санкт-Петербурга представлено не менее 300-400 организаций

Продажи оборудования стали идти несколько лучше после аномальной жары 2010 года. Алексей Тимофеевский, технический директор ООО «Компания «ДАК», говорит: «Последнее время наши покупатели готовятся к летней жаре заранее, так

сплит-системы. Их принято делить на три группы: бытовые кондиционеры (RAC – Room Air Conditions), полупромышленные кондиционеры (PAC – Packages Air Conditions) и системы промышленной вентиляции и кондиционирования воздуха

## В обход запретов

**Светлана Семенович** / Существенно снизить стоимость комплексных работ по оснащению кондиционерами объекта может сам застройщик, позаботившись об этом уже на этапе проектирования.

«Если при разработке проекта учитывать узлы прохода для коммуникаций системы кондиционирования и вентиляции, предусмотреть технические этажи или шахты для размещения климатического оборудования, то это, несомненно, облегчит дальнейшую задачу установщиков климатической техники. А также избавит и жильцов от необходимости самостоятель-

но искать пути решения проблем с монтажом оборудования», – объясняет Андрей Подольский, генеральный директор группы компаний «АэроСервис». Стоимость монтажа кондиционера значительно снижается и за счет большого объема работ на одном объекте. Но для этого необходимо, чтобы жильцы дома обратились в свою управляющую компанию с данным предложением.

«Если планируется кондиционирование всего здания, речь почти всегда идет о применении не отдельных сплит-систем, а мультизональных систем с одним или несколькими наружными блоками (обычно установленными на крыше)», –

добавляет Алексей Тимофеевский, технический директор ООО «Компания «ДАК».

При установке климатического оборудования необходимо придерживаться требований, регламентируемых утвержденным 14 сентября 2006 года постановлением № 1135 правительства Петербурга «Об утверждении правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге». По словам госпожи Подольской, самая частая проблема – это размещение наружного блока кондиционера. Для того чтобы получить разрешение (паспорт фасада здания), необходимо пройти определенные инстанции, включая КГА.

«Паспорт фасада» – это документ, который отображает всю историю здания и вносимые в его облик изменения, а также содержит чертежи сооружения и удостоверения права собственности. В дальнейшем в паспорт вкладываются разрешения городских чиновников на внесение любых изменений (смену окон, застекление балконов, установку кондиционеров, вывесок и рекламы). «Существует три пути решения в этом случае: самостоятельно подготовить всю требуемую документацию и согласовать в КГА, доверить это ответственное дело так называемым фирмам-посредникам, которые сделают всю бю-

мнение



**Алексей Тимофеевский,** технический директор ООО «Компания «ДАК»

➔ Опыт показывает, что у городской и районной администрации есть более насущные проблемы, чем контроль размещения кондиционеров. Другими словами, до тех пор, пока наружный блок, установленный с нарушениями в центре города, не намозолит глаза начальству или не помешает другим жильцам, указанное выше постановление применяется редко.

рократическую работу за вас и избавят от беготни по разным инстанциям. Самый простой способ – вообще ни с кем не согласовывать размещение наружного блока кондиционера. В настоящее

время большая часть граждан так и поступает. Но это не избавит от возможных проблем в будущем, – уверен Андрей Подольский, генеральный директор группы компаний «АэроСервис».

# Торговая недвижимость в ожидании роста

**Алена Шереметьева** / В первом полугодии рынок торговой недвижимости Петербурга показал положительную динамику. По данным аналитиков, суммарный рост объемов GLA с начала года составил 166,8 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает аналогичный показатель 2011 года. Во втором полугодии участники рынка ждут удвоения показателей ввода арендодригодных площадей по отношению к аналогичным показателям первых шести месяцев. ➔

Всего в первом полугодии, по подсчетам специалистов Jones Lang LaSalle, было введено 124 тыс. кв. м качественных торговых площадей, что сопоставимо с показателями аналогичного периода прошлого года, когда было сдано 129 тыс. кв. м.

«На рынок вышло четыре крупноформатных торговых объекта. Так, состоялось полномасштабное открытие первого в Санкт-Петербурге ТРК Tashir Group «РИО» (ул. Салова, 2) общей площадью 64 тыс. кв. м, торговой функции ТРК Piterland (Приморский пр., 72) общей площадью 35 тыс. кв. м, а также 2-й очереди ТРК «Шкиперский Молл» (Малый пр. В.О., 88 к. 2) общей площадью 11,5 тыс. кв. м. Кроме того, для посетителей открылись гипермаркет сети «Лента» на пр. Обуховской Обороны, 305. Таким образом, в отчетном периоде было введено 85 тыс. кв. м качественных арендодригодных торговых площадей», — рассказывает Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg. По итогам первого полугодия 2012 года объем действующих торговых центров в Санкт-Петербурге составил 3,79 млн. кв. м, утверждает Наталия Киреева, старший аналитик компании Maris|part of the CBRE Affiliate network.

Эксперты отмечают, что уровень вакансий в ликвидных объектах находится на нулевой отметке, а ставки аренды растут плавно. «В течение 2 кв. 2012 года не наблюдалось значительного роста арендных

ставок — как в сегменте торговых комплексов, так и в сегменте street retail. Ставки в течение полугодия росли в пределах предусмотренной уже заключенными договорами аренды индексации — 5-10%. Заполнение ликвидных торговых центров по-прежнему на уровне 100%, происходит расширение их листов ожидания. Средний уровень вакантных площадей по рынку торговых комплексов составляет 4,8%», — говорит Ольга Аткачис, руководитель отдела торговой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

По словам аналитиков ASTERA, продолжился рост спроса со стороны сетевых розничных сетей. «В сегменте street retail активизировались операторы, ранее занимавшие выжидательную позицию: обувь, детские товары, операторы развлечений, аптеки, магазины электроники, мебели. Продолжают развитие банки, продуктовые сети, общепит. Спрос в сегменте street retail остается активным. Срок экспозиции наиболее ликвидных помещений не превышает одного месяца. Активным остается спрос на приобретение встроенных торговых помещений инвесторами, достаточно велико количество предложений по купле-продаже, а также количество сделок. Наибольшим спросом пользуются качественные помещения площадью до 500 кв. м, расположенные вблизи крупных магистралей, пешеходных и транспортных потоков, с ценой продажи в диапазоне от 10 до 40 млн руб. и ставками

капитализации 12,5-14%», — рассуждают специалисты ASTERA.

Специалисты Jones Lang LaSalle прогнозируют, что к концу года общий объем ввода качественных торговых площадей в Петербурге составит 190,2 тыс. кв. м.

«В результате, по нашим прогнозам, во II полугодии текущего года будет введено почти в два раза больше арендодригодных площадей, чем в I полугодии 2012 года», — отмечает Тамара Попова.

«Мы ожидаем, что объем арендодригодных торговых площадей, заявленных к вводу до конца 2012 года, может еще незначительно увеличиться (в пределах 10%) за счет проектов строительства гипермаркетов, которые могут быть завершены до конца года. Среди наиболее значимых ожидаемых к вводу крупноформатных торговых объектов можно отметить 1-ю очередь МФК «Жемчужная Плаза», которая станет объектом с крупнейшей торговой составляющей в Красносельском районе. Также стоит отметить ожидаемый ввод знакового для города проекта реконструкции «Дома ленинградской торговли», который еще больше «усилит» торговую зону магазинов премиум-сегмента Невского проспекта и Большой Конюшенной улицы в сравнении с аналогичной зоной на Большом пр. П.С.», — добавляет госпожа Попова.

«В ближайшие 2 года на рынке будут появляться, в основном, региональные и окружные торговые центры. Новых проектов

суперрегионального формата пока не предвидится. Несмотря на большой объем существующих торговых площадей, Московский и Приморский районы вследствие активного развития жилищного сектора остаются одними из наиболее популярных локаций для реализации торговых проектов. Что касается центральных районов Петербурга, то здесь будет открыто три торговых проекта сравнительно небольших размеров. Их суммарная арендодригодная площадь составит 46,5 тыс. кв. м», — прогнозирует Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

## Рынок торговых центров, 1 полугодие 2012

Ключевые индикаторы	1 кв. 2012	2 кв. 2012
GLA торговых центров, тыс. кв. м	2 553	2 636
Уровень вакантных площадей, %		
Суперрегиональные	1,1%	1,1%
Региональные	1%	0,4%
Окружные	4,2%	5,6%
Районные	3,4%	2,6%
Микрорайонные	2,5%	2,6%
Изменение арендных ставок в 2011 и 2012 гг.	+1..2.5%	+1..2.5%

1 — лист ожидания, в т.ч. и у брокеров  
2 — по сравнению с 4 кв. 2011, в рублях  
3 — по сравнению с 1 кв. 2012, в рублях

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

**Гражданский Жилищный Форум**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**3 - 5 октября 2012 года**  
отель «Парк Инн Прибалтийская»

**ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ**

- Жилищное строительство
- Ипотечное кредитование
- Риэлторский бизнес
- Реклама и PR
- Информационные ресурсы
- Государственные программы
- Клиенты на рынке недвижимости
- Анализ и прогноз развития рынка

ОРГАНИЗАТОР: **БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2012: **ИТАКА** недвижимость

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: **ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: **САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОРУМ**

Регистрация участников на сайте [www.gilforum.ru](http://www.gilforum.ru) (раздел «Жилищный конгресс», рубрика «Регистрация»)  
Предусмотрены два пакета участия: платный и бесплатный

Стратегические медиа-партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**, **АСН** агентство стратегических новостей

**+7 (812) 346-57-98**  
[www.gilforum.ru](http://www.gilforum.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

**25 ИЮЛЯ 2012 ГОДА**

**Проблемы уплотнительной застройки в Санкт-Петербурге**

**Обсуждаемые вопросы:**

1. Полностью ли сняты проблемы уплотнительной застройки в Петербурге?
2. Как может снизить цену жилья проект по соседству? Например, в случае возведения нового дома, портящего панорамный вид.
3. Насколько сильно снижает рыночную цену жилья проект нового производства или мусорперерабатывающего завода (даже если он находится далеко, но в городе складывается стереотип — «это в том же районе»?).

**Модератор:** Валерий Грибанов, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»

Время проведения: 12.00–13.00  
Место проведения: пл. Островского, д.11, 2-й этаж (Зал инвестиционных проектов)

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!**  
Подробная информация на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)  
PR-отдел: 380-15-81, [pr@stroypress.ru](mailto:pr@stroypress.ru)

**Понеделник — время читать**

**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@corp.spb.ru](mailto:zajavka@corp.spb.ru)  
• Каталог российской прессы «Почта России» — свое почтовое отделение

**ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221**

РЕКЛАМА

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Проектная декларация на сайте [www.oldelstroy.spb.ru](http://www.oldelstroy.spb.ru)

### УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



## 777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе  
проектов комплексного  
освоения территорий 2011



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



### ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на Премии в области  
недвижимости двух столиц  
Urban Awards 2011



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

на Премии в области  
недвижимости двух столиц  
Urban Awards 2011

## • Славянка • новый жилой район



## Целый район преимуществ

(812) 777 70 77

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

Славянка — район, формирующий новое представление о комфортной городской среде. Это один из самых масштабных проектов комплексного освоения территории в России. В основу архитектурно-планировочных решений района Славянка заложены современные европейские принципы организации пространства.

**Территория: 220 гектар**  
**Более 130 многоквартирных домов**  
**Более 65 000 будущих жителей**

Строительство района ведется по концепции «все включено». Одновременно с жилыми домами в районе создаются школы и детские сады, торгово-развлекательные центры и магазины.

Проект района «Славянка» был отмечен профессиональным сообществом

«КАИССА — 2010» в номинации «Лучший девелоперский проект Петербурга».  
Диплом II степени в номинации «За эффективное решение вопросов доступности жилья» Общероссийского конкурса проектов комплексного освоения территорий-2011.

Реклама. Застройщик: ООО «ДСК "Славянский"». Разрешение на строительство №78-16013620 - 2011 выдано 07 декабря 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Адрес застройки: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 99 (квартал III). Разрешение на строительство № 78 - 16013820 - 2011 выдано 19 декабря 2011 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Адрес застройки: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 115 (квартал VI).

