

опрос

(Окончание. Начало на стр. 6-7)



Юрий Грудин, генеральный директор ГК «Пионер», направление Санкт-Петербург:

– В глобальном смысле я жду переориентации экономики государства от сырьевой направленности к развитию высокотехнологичной промышленности. В этом году на форуме уже заключены очень важные соглашения фонда «Сколково», Роснано. Хочу отметить, что в этом году российский ученый Филипп Рутгер стал лауреатом Международной энергетической премии «Глобальная энергия» за открытие нового направления в физике и технике плотной низкотемпературной плазмы. По мнению ученых, это будущее мировой энергетики, которое придет на смену ядерным и органическим источникам и создаст конкуренцию ведущему топливу мира – нефти.

Участки «Фаэтона» пойдут с молотка

Арбитражный суд города Петербурга и Ленобласти удовлетворил иски о взыскании ОАО «Сбербанк России» к ООО «Агро-А» и привлеченному к процессу третьему лицу ООО «Фаэтон» – сеть номер 1.

Суд решил ввиду невозврата кредитов обратиться взыскание на имущество ООО «Агро-А» путем продажи с публичных торгов. Наряду с оборудованием и разным движимым имуществом с молотка пойдут земельные участки должника.

Это 5000 кв. м в поселке Шушары – территория предприятия «Детскоесельское» (начальная цена торгов 44,4 млн рублей, банку по договору ипотеки отойдет 38,2 млн рублей); земельный участок площадью 1400 кв. м с автомагистралью, АЗС и оборудованием в поселке Стрельна, на Фронтальной улице, 86, лит. А (начальная цена торгов 138,8 млн рублей). Сбербанку от продажи этих объектов отойдет не более 261 млн рублей. Третий земельный участок площадью 427 тыс. кв. м находится в Петродворцовом районе, участок «Ленинские искры»; его начальная цена 1,363 млрд рублей, из которых Сбербанку отойти должно 1,131 миллиарда.

История такова. Между Сбербанком и ООО «Фаэтон» – сеть номер 1 с 2008 было заключено несколько кредитных договоров, обеспеченных залогом имущества. На основании договоров о переводе долга в мае 2009 года долговые обязательства ООО «Фаэтон-Аэро» по кредитным договорам с согласия банка переведены на ООО «Агро-А». Несоблюдение последним кредитных обязательств послужило основанием для обращения с иском в арбитражный суд.

обзор

Прямо ввысь

Алексей Миронов. Высотное строительство в Петербурге ограничено желанием сохранить старый город от вторжения новых объемов в сложившуюся городскую среду. При этом порой возникает ощущение, что существуют группы давления, которые заняты выдумыванием причин, почему строить нельзя, а не разумным планированием. Вопрос – зачем идти на поводу у таких групп?

Впрочем, это началось не вчера. Уже в 1834 году в «Панораме Санкт-Петербурга» писали: «Увы! Скоро петербургские улицы будут застроены домами в шесть или семь ярусов, пожалеем об этом заранее: красота города несомненно нарушится».

Европейский пример

В динамично развивающихся европейских мегаполисах власти гораздо смелее. Невольно вспоминаются современные Берлин и Лондон. Берлин – это город, где здания архитектуры хай-тек возводят

мнение



Александр Андреев, главный архитектор строительной компании «Лидер Групп»:

– В 90-х годах в строительную отрасль пришел частный инвестор, который выбирал под строительство свободные полностью обеспеченные инженерными коммуникациями земельные участки, которые максимально застраивались, в том числе и в высоту, и процветала так называемая уплотнительная застройка. Сейчас эта проблема отошла в историю, поскольку действующий градостроительный план предлагает для нового строительства специально подготовленные территории и кварталы, а высотный регламент регулирует высоту зданий. Утвержденный генеральный план развития не предполагает в Санкт-Петербурге такого же массового высотного строительства, как, например, в Нью-Йорке.



В ПЕТЕРБУРГЕ СТРОИТСЯ И ПРОЕКТИРУЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЗДАНИЙ ПОВЫШЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ

непосредственно в центре, возле Бранденбургских ворот, Рейхстага. Они становятся точками привлечения туристов, бизнесменов, деловыми центрами, магазинами, гостиницами. И мы видим, что в столицу Германии прибывает множество гостей, они оставляют в городе деньги. При этом различается рентабельность высотного здания непосредственно с точки зрения его владельца и вклад здания в экономику города. Город получает зону

деловой активности, появление такого здания стимулирует развитие целого района.

Лондон – это финансовый центр планетарного масштаба, который остался мировым городом и после разрушения Британской империи. С этой точки зрения понятно: банки и страховые компании, которые высятся над Темзой, демонстрируют таким образом свою мощь, устремление в высоту – их визитная карточка.

Здание с ядром

Сегодня в Петербурге под давлением общественности и ЮНЕСКО решено ограничить амбиции застройщиков. Вопрос в том, как это отразится на экономике и на состоянии того же старого города в долгосрочной перспективе. Город, переживший войну и послевоенную реконструкцию, может разрушиться «сам собой» – от бедности.

У каждой эпохи своя высота. Сегодня, исходя из существующих

тенденции

Социальные якоря

Любовь Андреева. На прошлой неделе строители получили сразу три нормативных документа, ограничивающих стоимость квадратного метра социального жилья.

Согласно постановлениям и нормативам различных ветвей власти, социальный метр должен стоить от 30 тыс. до 43 тыс. рублей. Так, председатель правительства РФ Владимир Путин подписал постановление о предельной стоимости квадратного метра общей площади жилья, приобретаемого или возводимого для федеральных государственных нужд. Согласно документу, стоимость «квадрата» не

может превышать предельную стоимость, устанавливаемую на 2011 год в размере 30 тыс. рублей.

Правительство Петербурга также обнародовало средние нормативы стоимости строительства одного квадратного метра жилья, осуществляемого за счет средств инвесторов, на июнь 2011 года. По расчетам КЭРППиТа, нормативы средней расчетной стоимости жилых помещений составляют 43 515

рублей за метр, тогда как нежилые помещения оценены в 40 021 рубль за квадрат. Смольный также нормировал себестоимость строительства одного квадратного метра: 41 497 рублей для жилых помещений, 37 753 – для нежилых помещений, 10 639 – для машино-места.

Утвердило среднюю рыночную стоимость квадратного метра в регионах России на III квартал 2011

года и Министерство регионального развития. Для Петербурга норматив уже третий квартал остается неизменным – 44 850 рублей за метр, в Ленинградской области стоимость «квадрата» – 33 400 рублей. Данный показатель средней рыночной стоимости жилья учитывается властями при предоставлении субсидий из федерального бюджета на приобретение жилых помещений.

особое мнение



Кшиштоф Поморски, технический директор ОАО «КБ высотных и подземных сооружений»:

— По опыту мировых центров – Нью-Йорк, Токио – могу сказать: все, что выше 150 метров, диктуется амбициями. Если вы хотите создать некий безликий офисный центр для сдачи площадей в аренду, то лезть выше не надо, доходы не окупят расходы. А вот если вы – глава международной корпорации и хотите создать символ своей компании, то тут совсем другой расчет. Небоскреб станет вашим брендом, а стоимость бренда повысит капитализацию фирмы. Но это если небоскреб красив в архитектурном смысле. Символ, впрочем, не обязательно должен уходить в облака. Могу привести удачные примеры – новое здание банка «Санкт-Петербург» на правом берегу Невы и Белорусской калийной компании в Минске – в виде кристалла калия.

норм, стоимость строительства нарастает нелинейно. Например, дом в пять этажей и ниже не нуждается в лифте. Когда строится дом с лифтом, часть площади надо отдать под шахту, да и сам механизм недешев. Поэтому шестизэтажный дом строить нет смысла, лучше уж девятиэтажный.

Далее рубежи в 25 метров, потом 60 метров, 75 метров. Их диктуют технические нормы, например, по созданию напора для подачи воды, необходимости не простых, а высотных лифтов, технических этажей, просчета аэродинамических потоков вокруг.

Самый популярный вариант высотки – башня. В Петербурге говорящим примером может стать нашумевший проект – «Охта-центр», который теперь решили перенести в Лахту. Основа строительства такой башни – ядро, в котором держится его сердцевина – лифты. По расчетам специалистов, площадь этажа башни должна быть не меньше 1150–1350 кв. м, а КПД – 0,7. Это значит, что из каждых 100 кв. м

этажа под ядро должно отводиться 30 кв. м, а под офисные пространства – 70 кв. м.

Высотный дом, в отличие от башни, – это здание с протяженным фасадом. В Японии, кстати, разрабатываются проекты, где такие высотные дома (не башни) покоряют высоту 1 км.

Мифы о болотах и птицах

Когда-то считалось, что петербургские грунты делают невозможным сооружение небоскребов. Но время разоблало легенду, что на невском болоте все провалится. Строить в сейсмоопасных зонах гораздо сложнее, но и там высотное домостроение в приоритете.

Есть претензия со стороны экологов. Не станут ли искусственные скалы убийцами птиц? В Нью-Йорке печальные прецеденты были. Но сегодня в причинах уже разобрались. Пернатые просто не видят небоскреб. Значит, его надо показать пернатым – путем нанесения на фасады покрытий, кото-

рые позволяют летящим птицам увидеть здание.

Еще один миф – о невозможности решить транспортную проблему – куда работники высотных офисных центров будут ставить автомобили. Но оказалось, что те же автоматизированные подземные парковки дают ответ на этот вопрос. Гораздо хуже другой – куда поедут эти машины, рассчитаны ли улицы на их потоки. Городам выгоднее стимулировать пользование общественным транспортом: в том же Лондоне не только рядовые клерки, но и весьма высокооплачиваемые сотрудники используют метро или велосипеды.

Нам СНИПы строить и жить помогают?

«В настоящее время в Санкт-Петербурге строится или проектируется значительное количество зданий повышенной этажности. Это объекты высотой более 75 метров», – рассказывает Александр Андреев, главный архитектор строительной компании «Лидер Групп».

Каждое такое здание является уникальным объектом, поскольку в процессе проектирования и строительства приходится решать множество вопросов, на которые нет ответа в существующих нормативных документах.

По словам эксперта, в 2006 году в Санкт-Петербурге были разработаны территориально-строительные нормы (ТСН 31-332-2006) для облегчения проектирования зданий высотой до 150 м. Кроме этого, в каждом конкретном случае составляются специальные технические условия. Следует отметить, что согласование проектов зданий высотой более 100 м обязательно проходит в Москве, а это дополнительные трудности и расходы для заказчика.

«Тем не менее очевидно, что строительство зданий повышенной этажности в условиях сегодняшнего дня заманчиво для заказчика, поскольку нет дополнительных расходов на прокладку протяженных инженерных коммуникаций», – добавляет г-н Андреев. При той же технологической нагрузке на застраиваемый земельный участок, площадь застройки уменьшается и освобождающуюся территорию

можно отдать под благоустройство и озеленение, где комфортно отдыхать и взрослым, и детям; можно также выделить дополнительные места под стоянки индивидуального транспорта.

Все это свидетельствует, что строительство зданий повышенной этажности будет нарастать. Это веление времени.

мнение



Владимир Черняев, руководитель строительного направления «Группы ЛСР»:

— Использование так называемых «ноу-хау» в строительстве высотного жилья домостроительными комбинатами «Группы ЛСР» стало возможным путем комплексного внедрения прогрессивных технологий в проектировании, производстве и строительстве. За время работы в компании многое сделано для создания высотного жилья нового поколения, соответствующего всем современным требованиям к комфортности проживания, качеству и эстетике зданий. Одно из новшеств, ставшее возможным после проведенной модернизации производств ДСК, – это внедрение особой «бесшовной» технологии домостроения, позволяющей возводить энергоэффективные дома без межпанельных швов. Новая технология отделки фасадов гарантирует высокую теплоизоляцию зданий (теплопотери снижаются до 20-30 процентов), тем самым обеспечивая экономию по их обслуживанию, позволяет использовать различные цветные и архитектурные решения на фасадах, что меняет привычное представление о панельных домах. Благодаря новым технологиям комбинаты «Группы ЛСР» могут возводить дома практически любой конфигурации в сочетании разных технологий строительства (моноконтурной, кирпичной и сборной), наши комбинаты успешно реализовывают проекты из элементов сборного железобетона в 25 этажей. Уже сегодня мы строим жилье, которое отвечает всем требованиям сегмента бизнес-класса.

НОВОСТИ

■ **«ЛенСпецСМУ» получил рейтинг В.** Standard & Poor's присвоило рейтинг В по международной шкале и рейтинг ожидаемого уровня возмещения (recovery rating) на уровне 4 выпуска кредитных нот (LPN) ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в объеме 150 млн USD. Одновременно S&P подтвердило, что корпоративный рейтинг ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», а также рейтинг предыдущих выпусков облигаций серии 01 и серии БО-02 остается неизменным – В по международной шкале (прогноз – стабильный) и ruA по национальной шкале. «ЛенСпецСМУ» стало первой строительной компанией в России, получившей и опубликовавшей кредитный рейтинг от крупнейшего и наиболее консервативного международного рейтингового агентства – Standard & Poor's.

■ **Монополист наращивает объемы производства цемента.** ООО «Цемент» («ЛСР») заключило договор о приобретении ООО «Казинское карьероуправление». Вместе с новым приобретением к «Группе ЛСР» перейдут лицензии на право пользования недрами – известняком и глиной – совокупным объемом разведанных запасов в 240 млн тонн на участках «Казинка» и «Казинка-2» месторождения «Виленское», расположенного в Рязанской области. Оба участка занимают территорию общей площадью 273 га, которая перейдет в собственность «Группы ЛСР» одновременно с правом долгосрочной аренды участка площадью 18 га, предназначенного для строительства цементного завода.

■ **«ЮИТ» досрочно сдал дом.** «ЮИТ Дом» досрочно получил разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса 11А жилого комплекса «Командантский квартал». Компания планировала сдать объект в августе. Корпус 11А – один из трех оставшихся корпусов, после возведения которых полностью завершится реализация проекта. Окончание строительства двух других корпусов (11В и 9БВ) запланировано на 2012 год. В целом ЖК «Командантский квартал», расположенный в Приморском районе, на пересечении улиц Парашютной и Маршала Новикова, состоит из восьми зданий в 16–25 этажей (всего около 1600 квартир). В корпусах 11А, 11В и 9БВ проектом предусмотрены одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры.

тяжба

ОДЦ «Охта» продолжает судиться

На этот раз ОДЦ «Охта» требует с Ассоциации по сносу зданий возмещения задолженности в размере 25,5 млн рублей.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд отменил определение Арбитражного суда города Петербурга и Ленинградской области и вновь направил в нижестоящую инстанцию иск о взыскании в пользу ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» с ООО «Ассоциация по сносу зданий» 25,6 млн рублей задолженности и 60,55 млн рублей неустойки.

Иск уже два раза рассматривался Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области, оба раза он был оставлен без рассмотрения. И опять Тринадцатый суд возвращает дело, которое теперь будет рас-

сматриваться Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в третий раз.

Сложность дела в том, что Ассоциация по сносу зданий находится в состоянии банкротства, а в случае предъявления иска после введения в отношении должника процедуры наблюдения такой иск подлежит оставлению без рассмотрения. В данном случае исковое заявление ОДЦ «Охта» было предъявлено в суд 22.04.2010 и в тот же день принято к производству определением суда.

Процедура наблюдения в отношении ООО «Ассоциация по сносу зданий» вве-

дена определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.05.2010 по делу № А56-3736/2010.

Решением от 29.10.2010 по делу № А56-3736/2010 ООО «Ассоциация по сносу зданий» признано несостоятельным (банкротом), в отношении указанного лица введена процедура конкурсного производства.

Иными словами, ОДЦ «Охта» успел подать иск до начала процедуры банкротства. «Если же иск предъявлен до введения процедуры наблюдения, то кредитор вправе выбрать один из способов защи-

ты своих прав: заявить ходатайство о приостановлении производства по делу, рассматриваемому в исковом порядке, и после приостановления производства по делу предъявить должнику требования в рамках дела о банкротстве; либо не заявлять такого ходатайства – в этом случае рассмотрение дела должно быть завершено в обычном порядке с принятием решения. При этом в любом случае удовлетворение требования кредитора будет производиться лишь в рамках дела о банкротстве в ходе конкурсного производства», – говорится в постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда.

По сообщениям СМИ, договор подряда между ОДЦ «Охта» и Ассоциацией по сносу зданий был заключен в начале 2007 года. За 211 млн рублей она должна была расчистить площадку 4,6 га в устье Охты для строительства 400-метровой башни.