

ДОМ законодательство

Окно в Китай

дружба народов

Через пять лет в Санкт-Петербурге появится китайский квартал. Впрочем, его вполне можно назвать даже не кварталом, а городом-спутником северной столицы — население составит 35 тыс. человек. Существующий только в проекте квартал «Балтийская жемчужина» сейчас самая горячая тема для споров петербургских чиновников и предпринимателей. Одни полагают, что китайские инвестиции оздоровят экономику города, другие — что «Балтийская жемчужина» станет плацдармом для заброски в европейскую часть России рабочей силы из Китая.

Финско-китайская граница

На юго-западе Петербурга, вне его основных магистралей и жилых массивов, всего в четырех километрах от Стрельны есть пустырь площадью 180 га. В генеральных планах развития города еще советских времен эта территория была зарезервирована под жилую застройку. И для размещения здесь жилья есть все основания: участок выходит непосредственно на побережье Финского залива; от центра города на автомобиле, если нет пробок, ехать едва ли больше получаса, а то и меньше.

Первые попытки освоения этого привлекательного участка относятся к концу 70-х: были проведены изыскательские работы, но застройка так и не началась. С приходом в Смольный губернатора Валентины Матвиенко проект освоения территории на юго-западе приобрел реальные черты — нашел инвестор, готовый вложиться в комплексное освоение участка. Стала этим инвестором китайская корпорация «Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания» (ШЗОИК), которая была создана для строительства «Балтийской жемчужины» и объединила пять структур: Шанхайскую индустриально-инвестиционную компанию, занимающуюся инвестициями и строительством; Шанхайскую промышленно-инвестиционную компанию (инвестиции и управление недвижимостью); корпорацию «Бай Лянь» (управление розничными сетями); оператора гостиничного бизнеса «Цзинь Цзян» и «Гринланд», занимающуюся комплексным озеленением территорий.

В конце прошлого года губернатор Валентина Матвиенко получила принципиальное согласие китайцев заняться проектом строительства жилого квартала, а в мае нынешнего года был подписан договор, позволяющий инвестору приступить к строительству. Запланированная стоимость проекта — \$1,25 млрд. Это первый подобный проект Китая за рубежом.

Все для народа

В новом квартале будет построено 1 млн кв. м жилья, жить в нем будут 35 тыс. человек. Китайцы построят четыре общеобразовательные школы, пять детских домов, дом детского творчества, детскую школу искусств, шесть библиотек и два клубных и досуговых учреждения. Будет здесь по одной поликлинике — для взрослых и для детей, а также станция скорой помощи, две аптеки, молочная кухня. Жилой сектор будет представлен двумя прачечными-химчистками, баней, жилищно-эксплуатационными и общепитовскими организациями. Кроме того, здесь будет построено четыре спортивных зала и бассейна.

Вся социальная инфраструктура станет собственностью администрации Санкт-Петербурга. Деловая часть квартала будет состоять из отеля, бизнес-центра, торгового комплекса, культовая —



В компьютерной модели «Балтийская жемчужина» похожа на современный Шанхай. ФОТО МИХАИЛА РАЗУВАНОВА

из буддистского храма (второго в Санкт-Петербурге). Общая площадь застройки бизнес-части — 15,2 га, размер сдаваемых в аренду коммерческих площадей станет известен позднее.

Визуальный образ будущего города-спутника Петербурга, существующий пока лишь в компьютерном исполнении, воображение не поражает — ни пагод, ни других знаков-символов, с которыми обычно ассоциируется Поднебесная. Единого центра в квартале нет, зато есть большая пешеходная улица длиной 300 м, идущая с севера на юг. Заканчивается она площадью с фонтанами в стиле пригородов Санкт-Петербурга — Пушкина и Петергофа.

Строительные трудности

Участники рынка недвижимости, хорошо знающие участок, где расположится «Балтийская жемчужина», в один голос уверяют, что при реализации проекта инвестор столкнется с серьезными проблемами. Прежде всего придется с нуля создавать инфраструктуру. Собственно, именно это когда-то отпугнуло российских застройщиков. Немало проблем доставит и болотистая почва — понадобится большое количество грунта для отсыпки.

Видимо, из-за наличия трудностей и окупаемость проекта оценивается по-разному. «Количество информации о проекте, находящейся в открытых источниках, недостаточно для ответа на вопрос, будет ли «Балтийская жемчужина» выгодной», — говорит генеральный директор инвестиционной компании «Павловский Посад» Сергей Копий. А вот директор консалтинговой компании «Астера» Ирина Анисимова полагает, что проект наверняка будет успешным. По ее расчетам, только от продажи жилья можно получить до \$1 млрд, сдача в аренду торговых площадей будет приносить \$72 млн в год, а эксплуатация общественно-деловых площадей — примерно \$90 млн в год. Не исключено, что самым главным препятствием на пути реализации проекта станут трудности не технические или экономические, а политические. Как только в Петербурге стало известно о «китайском квартале», и простые жители, и видные деятели стали активно противодействовать проекту. Представители ШЗОИК сразу отреагировали на это, пообещав, что доля китайцев от общего числа жителей «Балтийской жемчужины» составит не более 1%. И заверили петербуржцев: «Никакого чайна-тауна не будет!»

ИВАН СТУПАЧЕНКО

«Земля нам досталась в соответствии с законодательством»

дружба народов

Свое видение проекта «Балтийская жемчужина» корреспонденту «Б-Дома» АЛЕКСЕЮ СОБОЛЕВУ изложил председатель совета директоров Шанхайской заграничной объединенной инвестиционной компании ЦАЙ ЛАЙСИН.



— Противники строительства «Балтийской жемчужины», ссылаясь на некую информацию из правоохранительных органов Петербурга, утверждают, что новый город будет использоваться для «компактного расселения китайской рабочей силы». Как вы можете прокомментировать данное утверждение?

— Такого опасения быть не должно. Являясь результатом тесного сотрудничества между Китаем и Россией и реализуясь в Санкт-Петербурге, данный проект будет вестись в рамках российского законодательства и законов города. С коммерческой точки зрения при реализации международного проекта необходимо тщательно контролировать его себестоимость.

— Почему мы будем придерживаться принципа использования местных ресурсов в строительстве и эксплуатации проекта. Из Китая направляются только управляющие, техники и специалисты в соответствии с очередностью реализации проекта.

— Ряд городских законодателей полагают, что проект не выгоден инвестору, а значит, есть резон предполагать, что «Балтийская жемчужина» строится по политическим, а не экономическим причинам. Это так?

— Если какой-нибудь проект является экономически неудачным, то его нельзя назвать полезным для межгосударственного сотрудничества. Результат анализа данных показывает, что данный проект реален в экономическом и финансовом плане. Всем известно, что в него инвестирует объединение пяти крупнейших шанхайских компаний, в том числе и открытые акционерные общества, для которых получение прибыли яв-

ляется основным принципом предпринимательства. О перспективе развития Санкт-Петербурга и России у нас такое представление: экономический рост сопровождается подъемом рынка недвижимости, а также другими коммерческими возможностями. Об этом мы узнали на собственном опыте в Китае.

— Какую пользу принесет Петербургу «Балтийская жемчужина» — бюджету города, его жителям?

— Во-первых, отчисление на развитие города в размере \$10 млн; во-вторых, предоставление социальных объектов, включая детсады, школы и больницы, площадью 65 тыс. кв. м и стоимостью \$40 млн; в-третьих, строительство инфраструктуры и инженерной подготовки за \$200 млн с последующей передачей в собственность городу.

— Это еще не все. Масштабный проект с капиталовложением в размере \$1,3 млрд будет служить образцовым примером в привлечении зарубежных инвестиций в Санкт-Петербург и Россию; в результате реализации проекта на пустыне возведется новый приморский городок современного стандарта с 35 тыс. жителей, что будет прекрасным дополнением к облику города и будет способствовать его экономическому развитию.

— Противники проекта говорят, что норма, согласно которой в числе жителей «Балтийской жемчужины» будет только 1% китайцев, противоречит законодательству, а значит, немыслима и недействительна. Что вы делаете по этому поводу?

— Насколько нам известно, таких норм в законодательстве не существует, и, следовательно, не будет вопроса по поводу их нарушения. Но между нами и городом существует договоренность о том, что не может быть китайского квартала. На самом деле данный проект ориентирован не на китайский стиль, а на современный европейский стандарт XXI века. Кроме того, строгость законодательства по иммиграции в Россию не позволяет массовой иммиграции китайцев в нашу страну.

— Земля под «Балтийскую жемчужину» была передана китайским предпринимателям на бесконкурсной основе, и это решение может быть оспорено в судебном порядке. Вас не смущает этот факт?

— Земельный участок нам достался в полном соответствии с российским законодательством. Земельный кодекс РФ и законы Санкт-Петербурга четко указывают, что земля предоставляется стратегическому инвестору целевым образом.

В марте 2005 года правительство Санкт-Петербурга подписало с нами соглашение как со стратегическим инвестором, а в мае в Шанхае было подписано дополнительное соглашение к нему. Все это и свидетельствует о нашем статусе стратегического инвестора, для которого целевое предоставление земли является вполне законным. Как иностранный инвестор, мы уделяем большое внимание законности своих действий, ведь для такого долгосрочного проекта серьезное отклонение от законодательства является смертельным. Была организована рабочая группа юристов из разных стран, в составе которой работают и российские юристы. Она взяла под контроль юридическую процедуру реализации проекта.

На данный момент проект находится на стадии разработки, и речь пока не шла о порядке строительства. По договору между нами и городом подрядчики строительства «Балтийской жемчужины» определены международными конкурсами, и при одинаковых условиях приоритет предоставляется российским строительным компаниям.

АСН
ИНВЕСТ
ИНВЕТОР

601-22-22
783-36-06
www.acn-invest.ru

Комфорт новых ощущений...

По всем объектам **ЗАЧЕТ ЖИЛЬЯ** по рыночной стоимости!

МОСКВА. КОЖУХОВО. Новый район на востоке столицы!

	М ВЫХИНО (15 трансп.) КОЖУХОВО, мкр. 6, 7, 8, корпуса 1, 3, 10 Первоклассные дома П-44Т. 1, 2, 3-комн. квартиры	САМЫЕ НИЗКИЕ ЦЕНЫ! от 970 у. е.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

МОСКВА. Лучшие новостройки Северного округа!

	М ВОЙКОВСКАЯ Ул. Лихоборские бугры, д. 3, 5 (заселение) Панельные дома серии П-44Т около Тимирязевского парка.	от 1580 у. е.
	М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ Ул. Дыбенко, вл. 26, к. 1 (сдан Госкомиссии) Панельный дом серии П-3М около лесного массива.	от 1490 у. е.
	М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ Ул. Петрозаводская, вл. 18 (сдан Госкомиссии) Монолитно-кирпичный дом недалеко от «Парка Дружбы».	от 1400 у. е.
	М АЭРОПОРТ (5 пешк.) Ул. Викторенко, вл. 4, 6, 8 Монолитно-кирпичный жилой комплекс ВИКТОРИ-хаус около сквера Финансовой Академии.	от 2100 у. е.
	М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ (5 пешк.) Ул. Фестивальная, вл. 47 (построен) Монолитно-кирпичный жилой комплекс PARK HOUSE у «Парка Дружбы».	от 1650 у. е.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- САМЫЕ НИЗКИЕ КОМИССИОННЫЕ В МОСКВЕ на услуги при продаже и покупке 1500 у. е.
- ЗАЧЕТ ЖИЛЬЯ
- СРОЧНЫЙ ВЫКУП КВАРТИР
- СУБСИДИИ
- ВОИНСКИЕ СЕРТИФИКАТЫ

Гарантированная продажа в сжатые сроки • Оказываем содействие в организации ремонта

ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ АГЕНТОВ СЛОЖИВШИЕСЯ КОЛЛЕКТИВЫ!

ЗНАЙТЕ:

доступность делает мечту реальностью

- Кредитные ставки от **11%** в валюте и от **14%** в рублях.
- Гибкий подход к подтверждению доходов заемщика.
- Фиксированные процентные ставки, ежемесячные равные платежи по кредиту.
- Отсутствие моратория на досрочное погашение кредита.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

СО ВСЕМИ УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА ВЫ МОЖЕТЕ ОЗНАКОМИТЬСЯ В ЛЮБОМ ОТДЕЛЕНИИ / ФИЛИАЛЕ БАНКА МОСКВЫ, А ТАКЖЕ ПО АДРЕСУ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ: WWW.MMBANK.RU

107996, Москва, ул. Рождественка, 8/15, стр. 3.

Телефоны в Москве: (095) 745-80-00, (095) 105-80-00

e-mail: info@mmbank.ru

Банк Москвы
10 лет
НАМ ВЫГОДНО ДОВЕРЯТЬ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФИЛИАЛЫ И ПОДМОСКОВНЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ БАНКА МОСКВЫ: Архангельский (8182) 26-38-32, Астраханский (8512) 22-36-57, Барнаульский (3852) 23-08-01, Березниковский (34242) 1-46-29, Бурятский (3012) 55-18-94, Владивостокский (4232) 26-99-48, Владикавказский (8672) 54-54-40, Вологодский (8172) 76-95-56, Воронежский (0732) 35-64-14, Выборгский (81378) 3-31-40, Дмитровское (095) 993-79-08, Екатеринбургский (343) 378-95-60, Зеленоградское-Центральное (095) 530-16-19, Ижевский (3412) 36-54-00, Иркутский (3952) 44-36-74, Калининградский (0112) 95-40-22, Камчатский (4152) 12-08-98, Кемеровский (3842) 25-64-98, Кировский (8332) 65-32-65, Коломенское (26) 12-87-73, Краснодарский (861) 268-00-32, Красноярский (3912) 66-09-53, Курский (0712) 2-52-64, Майкопский (8772) 53-61-95, Нижегородский (8312) 19-85-68, Новокузнецкий (3843) 37-05-30, Новосибирский (3832) 23-80-81, Омский (3812) 53-40-63, Оренбургский (3532) 77-32-09, Орский (3537) 25-62-47, Пермский (3422) 41-27-70, Петрозаводский (8142) 76-12-98, Ростовский (863) 244-10-45, Самарский (8462) 42-76-64, С.-Петербургский (812) 320-90-58, Саратовский (8452) 51-45-70, Сочиный (8622) 62-12-12, Ставропольский (8652) 37-15-97, Томский (3822) 65-42-00, Тульский (0872) 36-31-62, Тюменский (3452) 45-21-40, Хабаровский (4212) 31-33-10, Чебоксарский (8352) 62-45-45, Южно-Сахалинский (4242) 72-72-46, Ярославский (0852) 30-53-61.

Генеральная лицензия Банка России №2748 от 14.10.2004 г.