

ДОМ законодательство

«Численное внедрение и захват стратегических плацдармов»

дружба народов

Проект «Балтийская жемчужина» с первого же дня, когда о нем стало известно, получил противников в лице ряда депутатов местных жителей законодательного собрания Санкт-Петербурга. С одним из них — председателем комиссии по науке, культуре и образованию СЕРГЕЕМ АНДРЕЕВИЧЕМ побеседовал корреспондент «Б-Дом» МИХАИЛ ШЕВЧУК.



— Зачем им такие расходы?

— Сергей Юрьевич, почему вы выступаете против строительства «Балтийской жемчужины»?

— По имеющимся у меня расчетам получается, что если бы российские инвесторы брали эту территорию, то отчисления на инфраструктуру составили бы \$80–100 млн, а с китайцев берут только \$10 млн. Говорят, что китайцы должны еще проложить за свой счет и дороги, и коммуникации, но это и так входит в понятие внутриквартальных сетей и благоустройства территории, то есть то, что делают и российские компании. Так что первый вопрос: почему с китайцев берут меньше отчислений, чем взяли бы с наших? Второе: нам принесли на депутатские слушания расчеты, по которым получается, что цена продажи квадратного метра жилья в «Балтийской жемчужине» будет сильно занижена. Как докладывал нам вице-губернатор Александр Вахмистров, она составит \$1200 за метр, а я вижу там все \$3500 с учетом того, что сами китайцы будут строить инфраструктуру, сети, головные сооружения. Ведь все это повлияет на стоимость метра. Так что проект явно нерентабельный. Вкладывая \$1,25 млрд, китайцы получают заведомо убыточный для себя объект.

— То есть вы считаете, что петербуржцы не будут покупать там квартиры?

— \$3500 за метр — неподъемная для большинства петербуржцев цифра. Я вижу здесь только политическую сторону. Это государственный проект Китая, правительство которого оплатит приобретение квартир для своих граждан.

— Дело в том, что у китайцев принята концепция завоевания мира путем численного внедрения и одновременного захвата стратегических плацдармов. Например, порт. Подход к фарватеру в месте строительства достаточно хороший, а ты не можешь? На каком основании? Мы смотрели с юристами, ничего подобного сделать нельзя, нет законных оснований.

— Ну может быть, это еще и лучше? Ведь уже сейчас говорят о том, что в Петербурге ощущается нехватка рабочей силы, а так появится сразу много дешевой рабочей силы?

— А наших-то куда девать? Вы ведь видели китайцев — муравьиный труд. Они крайне трудолюбивы и очень неприхотливы. Они просто «вымоют» отсюда всю нашу рабочую силу, которая обладает хоть каким-то уровнем зарплаты. Соотношение зарплат, сами знаете, 1 к 10 в лучшем случае, а то и 1 к 100. Если надо будет, они призовут сюда всех и действительно утопят город в дешевой рабочей силе. По официальным вызовам китайцев может приехать сколько угодно, и миграционная служба не сможет препятствовать. А один легальный китаец, например владелец ресторана, может вызвать к

себя якобы на работу множество соотечественников. — Доставшийся китайцам земельный участок все равно пустовал. Разве как-нибудь российская компания претендовала на него?

— Так ведь и конкурса не объявлялось? Кто будет обращаться, если никто не знает, какой участок предоставляется? На нашем перерыве рынок миллиард долларов для инвестиций найти достаточно легко, но кто придет на необъявленный конкурс? И еще одна деталь: китайцы изначально обещали нанимать для строительства местные компании. А вдруг я узнаю, что конкурс по привлечению подрядчиков китайцы будут проводить международный? Я не уверен, что именно китайцев они не выберут как непосредственных исполнителей. Они вправе это делать, никаких иных обязательств, кроме как построить этот квартал, они перед городом не имеют. Международные компании, занимающиеся, скажем, озеленением, к ним уже пришли, предлагают свои услуги и, кажется, будут избраны. Да, наши строители могут получить подряды, как уверяет губернатор. Но кто говорит, что они получат? А материалы наши? Они не соответствуют очень многим международным параметрам. Поэтому под предлогом того, что китайцы хотят показать всему миру элитный, великолепно сделанный проект, конечно, они будут привлекать европейских партнеров. И если так, они не просто нас обманывают, а делают это на совершенно законных основаниях.

— А законные основания останки проекта сейчас есть?

— Во-первых, провести референдум среди горожан. Уже трижды жители пытались инициировать референдум на это тему через ЗС. В первый раз парламент не включил вопрос в повестку дня, потому что как раз накануне изменило название самой компании, а в вопросе референдума предлагалось запретить строительство именно конкретной компании. Во второй раз из правительства прислали справку, что в бюд-

жете Петербурга могут появиться финансовые обязательства. В этом случае по нашему закону референдум проводить нельзя. Но это какие-то виртуальные обязательства. Я не видел ни строчки, которая бы свидетельствовала о попадании этих средств в бюджет Петербурга. Нет и никакого закона о международном договоре, в котором бы говорилось об обязательствах. А если это не зафиксировано в законе, то это не обязательства. Так вот, в третий раз ЗС просто проигнорировало обращение граждан, нарушив закон, и сейчас инициативная группа обратилась в суд. По закону суд однозначно должен обязать ЗС рассмотреть вопрос.

— А другой способ?

— Опротестование выделенной земли без конкурса. Дело в том, что в самом конце декабря 2004 года были приняты изменения в Земельный кодекс РФ. Это закон 191-ФЗ об изменении Градостроительного кодекса, но одна из его статей меняет статью 16 Земельного кодекса. Так вот, там говорится как раз о том, что с января земельные участки под комплексную застройку предоставляются только по конкурсу. Только. Видимо, юристы при подготовке договора просто проглядели этот пункт. Ведь изменения были приняты в самом конце года, к тому же видите, как сложно — через один закон поменяли другой. Так что теперь любое заинтересованное лицо может потребовать через суд отмены распоряжения правительства о выделении земельного участка целевым образом. Таким лицом может быть строительная компания, не участвовавшая в конкурсе, потому что конкурсу не было. Если она заявит протест, то суд однозначно признает ничтожным правительственное распоряжение. Я в этом на сто процентов уверен. Ведь компания в суд придет не просто потреть нерв, а участвовать в конкурсе. И у них этот миллиард тоже будет. Если обратится серьезная компания, то вопрос будет рассмотрен в срок. Думаю, в 2005 году решение об отмене будет принято.

Председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам администрации Санкт-Петербурга МАКСИМ СОКОЛОВ считает, что строительство «Балтийской жемчужины» позволит за счет китайских инвесторов решить ряд социальных проблем города. Об этом он рассказал корреспонденту «Б-Дом» ИВАНУ СТУПАЧЕНКО.

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

— Этот вопрос надо разделить на два: возможность проживания граждан КНР в городе после завершения проекта и вопрос о рабочей силе, которая будет использоваться в процессе реализации проекта. И то и другое жестко регламентируется федеральным законом «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации», а использование иностранной рабочей силы еще и квотами, которые для всех граждан иностранных государств, в том числе и КНР, определяются в соответствии с предложениями субъектов федерации.

В соответствии с совместным приказом МВД, Минобразования и Минздрава РФ на 2005 год квота для Санкт-Петербурга составляет 7 тыс. приглашений на въезд в Россию иностранных граждан в целях осуществления трудовой деятельности. Насколько мне известно, правительство Санкт-Петербурга не намерено инициировать увеличение квот в связи со строительством «Балтийской жемчужины».

— Некоторые депутаты ЗС утверждают, что проект экономически нецелесообразен. Как вы относитесь к таким заявлениям?

— Китайские инвесторы подготовили бизнес-план и ТЭО, из которых видно, что доход

«Вхождение в чужой рынок дорого обходится инвестору»

дружба народов

Председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам администрации Санкт-Петербурга МАКСИМ СОКОЛОВ считает, что строительство «Балтийской жемчужины» позволит за счет китайских инвесторов решить ряд социальных проблем города. Об этом он рассказал корреспонденту «Б-Дом» ИВАНУ СТУПАЧЕНКО.



ность проекта находится в пределах 12%. Это минимальный показатель, который с учетом всех видов рисков может заинтересовать инвесторов в строительной отрасли. Конечно, любой проект в области градостроительства, реализующийся сейчас в Санкт-Петербурге, имеет большую доходность, чем упомянутая.

— Почему земля под проект была передана китайским предпринимателям на конкурсной основе? Были ли готовы к реализации такого же проекта и российские компании?

— Предоставление земельного участка было произведено в соответствии со статьей 22 Земельного кодекса РФ и законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции».

Право реализации этого проекта было предоставлено китайским инвесторам в соответствии с законами, статусом как самого проекта, так и инвесторов, планирующих его осуществить. Поскольку помимо работы председателя КИСП я являюсь также вице-президентом ассоциации «Промышленно-строительный комплекс Северо-Запада», то с уверенностью могу сказать, что ни одна из российских и петербургских строительных компаний не готова на сегодняшний момент к реализации такого масштабного проекта на таких условиях и с такой низкой доходностью. Если поступит

предложение от любой другой компании о реализации такого проекта на аналогичных инвестиционных условиях, и комитет по инвестициям, и правительство Санкт-Петербурга сделают все, чтобы дать инвестору зеленый свет в реализации проекта.

— Ваши оппоненты утверждают, что норма, согласно которой 1% жителей БЖ будет только 1% китайцев, противоречит законодательству, а значит, недействительна. Как вообще такой пункт мог появиться в соглашении?

— Идея нормативно установить, что доля граждан Китая среди жителей района ни в коем случае не должна превышать 1% от общего их числа, противоречит не только законодательству, но и здравому смыслу. Правительство города никоим образом не собирается регламентировать те сферы права, которые не находятся в его компетенции. Показатель в 1% был продекларирован китайским инвестором как ответ на вопрос журналистов о предположениях по реализации площадки «Балтийской жемчужины». Мы оцениваем это ограничение как намерение наших китайских партнеров и не видим ни законных оснований, ни целесообразности устанавливать его как норму при реализации проекта.

— Какую пользу принесет проект Санкт-Петербургу?

— Если говорить о прямых финансовых поступлениях в бюджет Санкт-Петербурга, то уже до конца этого года в активе у города будет около \$10 млн. В четыре раза больше будет потрачено китайским инвестором на строительство объектов социальной инфраструктуры. Наиболее значительные суммы пойдут на инженерную подготовку данной территории — обустройство набережных, строительство улично-дорожной сети, мостов, ЛЭП, а также строительство мощного теплоисточника в юго-западной приморской части Санкт-Петербурга и внеплощадных сетей. Здесь речь идет о сумме порядка \$200 млн. Подчеркну, что все эти объекты останутся в собственности Санкт-Петербурга после завершения проекта.

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ

Пусть расцветает наш любимый ДОЛГОПРУДНЫЙ!

РЕГИОН

Мкр. «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
к. 2, 4, 35-38 (индивидуальный проект)

265.65.80, 261.80.40

↑ от 663 у.е.

ЕВРОТРАСТ

НЕДВИЖИМОСТЬ

- Доступные квартиры в престижном районе — от инвестора. Начальная стадия строительства — самое удобное время для покупки.
- Конструкция зданий — монолитный несущий каркас с декоративной отделкой и дополнительным утеплением, два корпуса переменной этажности, выполняемые кончерном "МонАрх" — лидером Московского монолита.
- Комплекс оснащен передовыми системами телекоммуникаций, цифровыми станциями. Опволоконная связь, выделенная линия Интернет, неограниченное число телефонных номеров в каждой квартире.
- Предусмотрена двухуровневая подземная автостоянка на более чем 400 машиномест. Удобные транспортные развязки.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ПРИВАТ СКВЕР

м. Аэропорт
м. Полежаевская

Новый жилой комплекс "Приват-Сквер" на 3-й Песчаной улице д.2а

- Между корпусами — широкая озелененная полоса из прогулочных дорожек и детских площадок, а также липовая аллея середины шестидесятых, хранящая в себе незабываемое очарование уютных московских дворишек.
- Рядом спортплощадки, корты, мини-футбольные поля, беговые дорожки клуба ЦСКА — всё для тех, кто ведет активный образ жизни.
- Транспортное сообщение с районом застройщик осуществляет по вновь проектируемым городским улицам, параметры которых уже определены. Открываются три новых автобусных маршрута.
- На этапе строительства возможны перепланировки квартир с объединением в этажные блоки.
- Любимое место отдыха старожилов "Полежаевки" — парк "Березовая роща" виден из окна Вашей гостиной.

фотохроника строительства на нашем сайте: www.etrealty.ru

786-26-46