

в Петербурге КТО СТРОИТ



Официальный публикатор
в области проектирования, строительства,
реконструкции, капитального ремонта

БЕЛОРУССИЯ ХОЧЕТ УЧАСТВОВАТЬ В ПРОГРАММЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА ДЕТСКИХ САДОВ В ЛЕНОБЛАСТИ СТР. 4

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПОСТОЯННО ИСПЫТЫВАЕТ
ПОТРЕБНОСТЬ В СПЕЦИАЛИСТАХ СТР. 8–9

НОВЫЙ ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
ПРИВЕЛ К ИХ РОСТУ СТР. 14



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Павел Бережной:
«Мы решили брать
максимально
возможную высоту»



11.03

«ЛенСпецСтрой» построит в Девяткине три жилых дома

Компания «ЛенСпецСтрой» закрыла сделку по приобретению трех участков общей площадью 8,1 га рядом со станцией метро «Девяткино». Продавцом выступило ООО «Нива».

В течение пяти лет компания намерена построить в Девяткине три дома экономкласса на 4200 квартир с общей площадью жилья 170 тыс. кв. м (суммарная площадь зданий – 230 тыс. кв. м). Бюджет проектов – 8,4 млрд рублей.

Ленобласть готова взять в собственность детский лагерь компании «БазэлЦемент – Пикалево»

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко заявил, что только три загородных стационарных лагеря этим летом не будут открыты: им предстоит ремонт, а принадлежащий «БазэлЦементу – Пикалево» «Восток» может быть передан на баланс региона, если предприятие-собственник не в состоянии его содержать.

Сложная ситуация вокруг детского оздоровительного лагеря «Восток», расположенного на берегу озера Лошево в районе поселка Сомино (Бокситогорский район), возникла в связи с решением компании «БазэлЦемент – Пикалево» прекратить финансирование учреждения. Руководство предприятия опубликовало приказ о консервации оборудования детского загородного оздоровительного лагеря «Восток» в связи с невозможностью его финансирования и, как следствие, о сокращении обслуживающего персонала. Более 50 лет ежегодно в лагере в течение летнего периода отдыхали около 600 детей работников предприятий Пикалевского комплекса, а 100 и более детей – во время зимних каникул, сообщают в Администрации Ленобласти.

Губернатор также заявил, что в 2013 году на летний отдых детей из бюджета области будет выделено более 368 млн рублей. Это большая часть в общем объеме финансирования будущей оздоровительной компании, которое с учетом федеральных дотаций составит 565 млн рублей.

12.03

Акваторией Бронки займется «Балтстрой»

ЗАО «Балтстрой» признано победителем в конкурсе по углублению акватории порта Бронка. Организатор конкурса – ФГУП «Росморпорт». Максимальная стоимость контракта – 11,4 млрд рублей. Победитель предложил выполнить работы на 600 млн рублей дешевле, это минимальная предложенная цена. Другие участники – входящее в группу «Сумма» ЗАО «Стройновация», ФГУП «Атэкс» ФСО России и ЗАО «Инвестиции. Инжиниринг. Строительство» (ИИС) – согласились на 11 млрд, 11,2 млрд и 11,4 млрд рублей соответственно. Многофункциональный морской перегрузочный комплекс (ММПК) Бронка строит «дочка» холдинговой компании «Форум» – ООО «Феникс». Опыт работ с портовой инфраструктурой есть только у ИИС и «Стройновации». У «Балтстроя» и «Атэкса» подобных проектов в портфеле нет.

На «СтройПитерТехнологию» заведено уголовное дело

Следственное управление УМВД России по Московскому району возбудило уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 3 статьи 159 УК РФ (мошенничество, совершенное в крупном размере).

Администрация МО Звездное в январе 2010 года заключила муниципальный контракт с ООО «СтройПитерТехнология» на сумму 5,1 млн рублей. Компания обязалась выполнить ремонт асфальтового покрытия, провести земляные работы на внутридворовых территориях муниципального образования.

По справкам и актам, работы приняты в полном объеме и оплачены. При проверке в ходе выборочного обследования работ по асфальтированию внутридворовых территорий на улицах Алтайской, Ленсовета, Орджоникидзе установлено частичное несоответствие принятых и фактически выполненных работ по устройству подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка и щебня.

Общая стоимость не выполненных ООО «СтройПитерТехнология» работ, оплаченных за счет средств местного бюджета, составила 330,9 тыс. рублей, что является крупным размером.

13.03

Компания «Старт Девелопмент» отстаивала право строить гостиницу в Пушкине

Арбитражный суд обязал городское правительство утвердить проект планировки территории на Софийском бульваре в городе Пушкине. На участке компания «Старт Девелопмент» собирается построить апартаменты площадью 13,1 тыс. кв. м. Рядом планируется разместить гипермаркет площадью 36 тыс. кв. м. В декабре Смольный высказался против строительства, мотивируя отказ тем, что гостиница возводится на месте сквера. Представители компании ознакомились с мнением жителей и последние считают, что коммерческий объект пойдет на пользу городской инфраструктуре.

«Мозель» и «Базис» построят жилье на Октябрьской набережной

Импортер алкоголя «Мозель» и компания «Базис» Дмитрия Петрова намерены построить жилой квартал в районе Октябрьской набережной. Квартал будет построен на двух соседних участках по адресу: улица Крыленко, 1 и 1а. Земля находится в собственности двух не связанных друг с другом хозяев, которые решили застраивать их в рамках единой концепции. Первое пятно площадью 7,2 га – территория бывшего предприятия коммунального хозяйства. В 2009 году актив купило ООО «Базис». Рыночная стоимость этой земли, по данным АРИН, составляет около 2,5 млрд рублей. Второй участок (1,2 га) раньше занимал склад импортера алкогольной продукции ЗАО «Мозель». По словам заместителя директора компании Сергея Ковалева, склад с территории выведен. Инвесторы планируют построить 70 тыс. кв. м жилья комфорт-класса и детский сад на 220 мест. Приступить к строительству они намерены в 2013 году. Меньший участок будет застроен к 2016 году, а полностью завершить реновацию стороны намерены к 2020 году. Объем инвестиций может составить 11 млрд рублей. Финансирование проекта предусматривается как из источников компаний, так и за счет кредита в Сбербанке.

14.03

Суд признал недействительной сделку Минобороны о продаже побережья в Петербурге

Решение о признании недействительной сделки между Минобороны РФ и ООО «Трансстрой» принял президиум Высшего арбитражного суда, удовлетворив соответствующий иск военного прокурора Западного военного округа (ЗВО). Решение о реализации береговой полосы (ковша Галерного фарватера – в самом центре морской береговой линии Петербурга на Васильевском острове) принималось бывшим министром обороны Анатолием Сердюковым по предложению экс-руководителя департамента имущественных отношений министерства Евгения Васильева еще в 2010 году. Ранее прокуратура установила, что два земельных участка вдоль Финского залива общей площадью 11 278 кв. м, вопреки прямому запрету в законе на продажу и приватизацию, были проданы за 525 млн рублей ООО «Трансстрой», которое вскоре перепродало его строительной компании ООО «Новый дом» более чем за 600 млн рублей.

Уругвай готов предоставить петербургским инвесторам участки для гидростроительства

Президент Уругвая Хосе Мухика во время официальной встречи с петербургской делегацией выразил заинтересованность в сотрудничестве с бизнесменами северной столицы. Уругвай нуждается в привлечении инвестиций в развитие морского судостроения и гидростроительства. В частности Уругвай может предоставить три площадки для строительства небольших гидроэлектростанций. «Мы не хотим полностью зависеть от Бразилии в области судостроения. Мы планируем развивать свою судостроительную промышленность. И здесь важную роль могут сыграть российские капиталовложения и технологии», – сказал Хосе Мухика. Уругвай, в свою очередь, готов поставлять в Санкт-Петербург продукты питания, что, по мнению уругвайских чиновников, «повлечет за собой развитие биотехнологий».

15.03

Подготовлен законопроект о ГЧП

В Госдуму внесен проект федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства в РФ». Законопроект определяет полномочия РФ, ее субъектов и муниципальных образований при реализации соглашений с использованием механизмов ГЧП, а также устанавливает гарантии прав и законных интересов инвесторов и кредиторов проектов.

В России пока отсутствует единый федеральный закон, устанавливающий порядок реализации инфраструктурных проектов с использованием механизмов ГЧП.

На определение границ памятников обороны Ленинграда выделят более 22 млн рублей

На определение объектов охраны и границ объектов культурного наследия, связанных с памятью об обороне Ленинграда, из бюджета Ленобласти выделят более 22 млн рублей. В первую очередь планируют завершить работу по инвентаризации памятников, входящих в Зеленый пояс славы.

Вице-губернатор Ленинградской области Николай Емельянов сказал, что федеральный центр пока не выделяет средства на восстановление военных памятников. Ленобласть взяла обязательство по регистрации памятников в едином государственном реестре объектов культурного наследия. Работу планируется завершить к 70-летию Победы. В вопросе содержания военных захоронений и благоустройства мемориалов, областные чиновники не рассчитывают на помощь Министерства обороны.

Также в 2013 году продолжится выполнение трех целевых программ комитета по культуре: по ремонту домов культуры, по поддержке театрального творчества и программы «Культура Ленинградской области». На последнюю в этом году бюджет выделяет более 220 млн рублей (100 миллионов – на реставрацию Старой Ладоги). Деньги направляются на пополнение фондов библиотек, поддержку народного творчества и самодеятельных коллективов, массовые праздники, реставрацию и реконструкцию.

в Петербурге
Кто строит

№ 10 (109) 18 марта 2013 г.

Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:
Алексей Кентлер
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голокова, Валерия Битюцкая,
Алексей Мионов, Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Образование», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Продукт», «Бизнес-идея», «Бизнес-интервью» публикуются на коммерческой основе.

Газета «Кто строит в Петербурге» зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Подписной индекс в ООО «СЗА ПРЕССИНФОРМ» 00535

Руководитель отдела распространения:
Лариса Отсалайнен
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел подписки: Анна Серкевич

Отдел маркетинга и PR: Елизавета Гривенкова
E-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:

Мария Солтан

E-mail: sma@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н

Тираж 4 300 экз. Заказ № ТД-1134

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 15.03.2013 в 23.00

назначения

Кадров для культуры и строительства

Марина Голокова. Смольный предусматривает очередную рокировку кадров, планируя вернуть должность вице-губернатора по строительству. Эти планы коснулись ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» (ФГУ «СЗД»), которым с этой недели начал руководить четвертый директор.



АЛЕКСАНДРУ ШАБАСОВУ ПРЕДСТОИТ ОТКРЫТЬ МАРИИНКУ-2

Очередным главой ФГУ «СЗД», подведомственного Министерству культуры РФ, стал Александр Шабасов, руководивший петербургскими проектами ЗАО «Желдорипотека». Он сменил на этой должности Марата Оганесяна, который, в свою очередь, вполне очевидно, станет вице-губернатором по строительной отрасли. Его кандидатуру для утверждения в должности депутаты Законодательного собрания рассмотрят на этой неделе.

«Перевод» Марата Оганесяна в Смольный аналитики связывают с завершением строительства второй сцены Мариинского те-

атра. «Культурные» проекты государственного масштаба стали визитной карточкой для г-на Оганесяна. До переезда в Петербург он курировал реставрацию Большого театра в Москве. Теперь, в случае утверждения его кандидатуры в парламенте, ему предстоит решать проблемы гораздо большего масштаба. Строительная отрасль в северной столице, как признают участники рынка, сейчас находится не в лучшем состоянии. Каким образом Марат Оганесян будет выстраивать стратегию развития строительной сферы, эксперты предположить не решаются. Г-н Оганесян, несмотря на публичные должно-

сти, оставался персоной закрытой, чего нельзя сказать об Александре Шабасове.

Г-н Шабасов начал карьеру с учителя физкультуры в школе. С 2000 по 2002 год проработал заместителем председателя комитета по строительству. Далее – пять лет руководил Агентством по реконструкции и развитию «Апраксин двор». С 2007 года курировал петербургские проекты в ЗАО «Желдорипотека».

Первое важное дело Александра Шабасова в новой должности – открытие второй сцены Мариинского театра, которое планируется в мае этого года. Однако главную роль Александру Шабасову придется сыграть, скорее всего, в ином деле: эксперты считают, что ему предстоит заняться подготовкой переезда Министерства культуры РФ из Москвы в Петербург.

справка

Федеральное государственное учреждение «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» создано в феврале 2003 года по инициативе Министерства культуры РФ. С 2003 года ФГУ «СЗД» руководил Андрей Кружilin. В 2006 году во главе учреждения стал Валерий Гутковский, на смену которому в конце 2011 года пришел Марат Оганесян.

инициативы

Каннский урожай

Александра Таирова. Французские и турецкие компании в рамках MIPIM изъявили желание работать в Ленобласти с проектами ЖКХ, наноцентром и индустриальными парками.

Крупнейшие французские энергетические компании на выставке MIPIM в Каннах заинтересовались проектами Ленинградской области в сфере водоснабжения, теплоснабжения и утилизации ТБО. В частности, предполагается сотрудничество с компанией GDF Suez S.A. и мировым оператором в сфере водоснабжения и водоотведения Veolia Environnement, чья «дочка» – Dalkia – уже обеспечивает теплоснабжение в Сланцевском районе.

Дочерняя структура GDF Suez S.A. – компания Degremont – заинтересовалась участием в проектах по модернизации водоснабжения и водоотведения во Всеволожском районе.

Кроме того, свою готовность развивать бизнес в 47-м регионе еще раз подтвердило руководство турецкого строительного холдинга Renaissance Construction, который совместно с компанией Tellus Group реализует проект по созданию индустриального

парка «Кола» во Всеволожском районе. Турецкий партнер не только намерен строить объекты на промышленной территории, но и согласен поучаствовать в привлечении потенциальных резидентов нового индустриального парка из числа турецких компаний. Власти Ленобласти планируют в рамках Петербургского международного экономического форума подписать с турецким инвестором соответствующее соглашение, а осенью этого года – провести презентацию площадок для размещения производств по проектам турецких компаний.

 **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

(812) **680-40-40**



жилой район
**СЕВЕРНАЯ
ДОЛИНА**

метро ПАРНАС

III ОЧЕРЕДЬ**

**ВСЕ ДОМА
ОПЯТЬ*
В СРОК**

Застройщик - ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru
* - Период возведения монолитного каркаса и производства отделочных работ корпусов 6, 7, 10, 11-12-13, 14-15 - комплекса жилых корпусов по строительному адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний переулоч., участок 15 (западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему переулку (15-1)).
** - 3-й пусковой комплекс.

**ПОНЕДЕЛЬНИК,
18 МАРТА**

- День рождения Анатолия Витальевича ПЛОТНИКОВА, руководителя ООО «ПСФ «Автово»

**ВТОРНИК,
19 МАРТА**

- День рождения Владимира Михайловича ЧЕРНАКОВА, генерального директора ОАО «Ленгипротранс»
- День рождения Михаила Александровича РОЙЗМАНА, директора «РР-сити»

**СРЕДА,
20 МАРТА**

- XIII Международный форум «Экология большого города», Ленэкспо
- День рождения Андрея Станиславовича ЧЕРНЫХ, руководителя ООО «ДСК «Славянский»
- День рождения Кари МЕЛСЯ, руководителя ЗАО «Ханса-Строй»

**ЧЕТВЕРГ,
21 МАРТА**

- 18-я Международная выставка «Деревянное домостроение / Holzhaus 2013»
- День рождения Александра Васильевича САВЕЛЬЕВА, председателя правления банка «Санкт-Петербург»
- День рождения Романа Сергеевича КОСИНОВА, руководителя ООО «Синко»
- День рождения Юрия Эриковича ГИНТСА, руководителя ООО «Элтис Сервис»
- День рождения Владимира Валентиновича ПОДОЛЯНСКОГО, генерального директора компании «Визардсофт»
- День рождения Эльдара Юрьевича СУЛТАНОВА, директора департамента новостроек NAI Besar

**ПЯТНИЦА,
22 МАРТА**

- День рождения Александра Николаевича МИРОНОВА, руководителя ИСК «МС Групп»
- День рождения Олега Ивановича ГЛУЩЕНКО, председателя совета директоров строительной компании «Воин»

**СУББОТА,
23 МАРТА**

- Специализированные выставки «Строим дом – 2013. Недвижимость-2013», Петербургский СКК

**ВОСКРЕСЕНЬЕ,
24 МАРТА**

- Салон зарубежной недвижимости

Зашли по-соседски

Валерия Битюцкая. Белоруссия хочет участвовать в областной программе строительства детских садов, а Ленобласть – расширить участок, предназначенный белорусской стороне, для строительства торговой базы. Пока партнеры пообещали друг другу проработать взаимные предложения в течение II квартала 2014 года.

Идеи обсуждались на рабочей встрече главы Ленинградской области Александра Дрозденко и чрезвычайного и полномочного посла Республики Беларусь в Российской Федерации Игоря Петришенко.

Земля и база

Одной из тем обсуждения стала возможность использования участка, выделенного белорусской стороне, для строительства торгово-логистической базы. Участок площадью 12 га в районе Мурманского шоссе (недалеко от комплекса Ikea) был зарегистрирован для партнеров области два года назад. «Белоруссия заинтересована в реализации этого проекта, и мы ожидаем приезда специалистов, которые будут изучать возможности данного участка и "привяжут" свой проект к конкретной местности. Но учитывая, что за это время многое изменилось, мы хотели бы расширить этот земельный участок и построить крупную торговую базу», – предложил г-н Дрозденко.

Ранее этот вопрос обсуждался на координационном совете между Санкт-Петербургом и Ленобластью: стороны планируют реализовать проект совместно. «Мы используем опыт зарубежных стран, когда база работает в ночное время, чтобы грузовые автомобили и авторефрижераторы не загружали движение в городах и на трассах», – пояснил Александр Дрозденко и добавил, что если Белоруссия захочет строить свой объект отдельно – это их право.

Игорь Петришенко отказывать губернатору не стал, более того, согласился с необходимостью строительства огромного складарынка. «И Петербург, и Ленобласть нуждаются в таких центрах», – признал посол. Однако и предварительного согласия представители Ленобласти не услышали. Соседи пообещали рассмотреть предложение в течение II квартала этого года и после этого принять решение.

ПО СЛОВАМ ИГОРЯ ПЕТРИШЕНКО, РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ СТРОИТ ДАЛЕКОИДУЩИЕ ПЛАНЫ В ОТНОШЕНИИ 47-ГО РЕГИОНА

В свою очередь, представители Республики Беларусь заявили о желании участвовать в областной программе строительства детских садов. Об этом сообщил руководитель петербургского отделения посольства Республики Беларусь в РФ Олег Табанюхов. По его словам, руководство страны очень заинтересовало планы Ленобласти построить за пять лет 30 детских садов. «Если есть возможность, половину мы бы взяли на себя», – сказал г-н Табанюхов. – Пятнадцать детских садов мы готовы запроектировать и построить». Речь также шла о строительстве двух родильных домов. «Возможно, и в их возведении мы смогли бы поучаствовать?» – спросил представитель Республики Беларусь.

Александр Дрозденко ответил, что предложение требует серьезного обсуждения. «Нужно договориться на берегу, какие объемы могут потянуть белорусские компании», – предупредил губернатор.

Выяснилось, что для белорусских партнеров важен экспорт не только строительных материалов, но и услуг. «В прошлом году мы ввели 4,5 миллиона квадрат-

ных метров жилья. Это неплохой показатель, а были и более оптимистичные», – перечислял преимущества сотрудничества Игорь Петришенко. – Мы заинтересованы, чтобы строительный комплекс разворачивался. И для тех же садилов можно разработать типовые проекты». Посол Республики Беларусь отметил, что нужно посмотреть варианты проектирования, и даже если не все идеи белорусских специалистов подойдут, то все равно есть ряд уже апробированных решений, которые можно использовать хотя бы частично.

«Желание вписаться в эти проекты изъявили довольно много компаний», – намекнул на популярность программы глава региона. – Но главное, чтобы проекты соответствовали всем требованиям».

Игорь Петришенко уверенно ответил, что по всем стандартам проектирования Белоруссия перешла на европейские показатели и активно внедряет их в строительный комплекс. «Наши проектанты работают с учетом всех требований, включая бассейны и все необходимое для детских. Никаких сложно-

стей с этим быть не должно», – заключил посол.

«Согласно программе, инвестор строит объект за свой счет, а область выкупает его в течение какого-то времени. Если белорусские компании готовы прийти и на первом этапе строить за собственные или привлеченные средства, мы дадим гарантии выкупа», – объяснил губернатор. – Партнер должен укладываться в нормативы Минрегиона по ценам и срокам».

В итоге стороны договорились обсудить финансовую схему на отдельном совещании с участием первого заместителя министра строительства и архитектуры Республики Беларусь Ирины Архиповой.

Жилой интерес

Кроме того, в рамках сотрудничества с Республикой Беларусь правительство Ленинградской области начнет реализацию проекта по строительству агрогородков. Регион определил несколько пилотных проектов, где белорусские специалисты спроектируют объекты. Сейчас готовится документация для продолжения ра-

боты, чтобы совместно реализовать этот проект в конце года, а эксперты рассчитывают объем необходимых работ и инвестиций. «Чтобы было распространить опыт на муниципальные образования Ленобласти», – пояснил Игорь Петришенко. – Вся нормативная база у белорусской стороны есть. И не составит большого труда приступить к элементам проектирования».

Начало строительства запланировано на 2014 год. По словам Александра Дрозденко, для области важен тот факт, что проект имеет бюджетное финансирование, так как входит в госпрограммы развития сельских территорий и помогает решить проблемы обеспечения жильем.

Первый заместитель председателя комитета по строительству Ленобласти Дмитрий Микалаускас отметил активность сотрудничества между регионами. «И руководство страны, и сами девелоперы участвуют в работе. Строительному блоку целесообразно было бы выступить на нашей стороне в комплексном освоении территории», – высказал мнение Дмитрий Микалаускас. – Мы инвестиционно привлекательный регион, и это было бы выгодно Белоруссии».

Александр Дрозденко пояснил, что область выступает с предложением коммерческого строительства. Но часть может выкупить и регион. «Мы в течение ближайшего квартала подберем территории, которые предложим для комплексного освоения», – сказал губернатор. – Первый шаг мы уже сделали, дальше специалисты посчитают технико-экономическое обоснование этого проекта. Затем примем решение».

«Полностью поддерживаю ваше предложение», – заявил Игорь Петришенко. Посол пообещал, что в течение второго квартала этого года будет подготовлено и представлено на рассмотрение губернатора соответствующее соглашение, касающееся работы белорусской команды в проекте.

КОМИССИЯ

Сиротская доля

Александра Таирова. Качество и сроки предоставления жилья детям-сиротам Ленинградской области возьмут на особый контроль.

Правительство Ленинградской области совместно с прокуратурой приняли решение создать межведомственную комиссию, которая займется «повышением эффективности выполнения требований законодательства по обеспечению жильем детей-сирот». Об этом сообщил глава региона Александр Дрозденко. Кроме того, прокуратура проверит использование средств в тех районах, где

чаще всего встречаются случаи, когда сироты не обеспечены жильем. «Также мы проведем ряд обучающих семинаров и тренингов для районных специалистов, которые работают с системой государственных закупок», – добавил губернатор.

Прокурор Ленинградской области Герман Штадлер добавил, что раз в области возникла такая проблема, то решать ее надо комплексно.

«Сейчас перед нами стоят управленческие задачи, и мы подписали документ, где определены полномочия профильных комитетов, прокуратуры и правоохранительных структур в рамках нашего взаимодействия», – резюмировал Герман Штадлер. – Наша общая цель – не допустить проволочки в обеспечении детей-сирот жильем».

В Ленобласти полномочия по обеспечению жильем детей-

сирот переданы на уровень муниципальных районов. Однако даже при достаточном финансировании власти сталкиваются с проблемой исполнения этих полномочий. Так, в 2012 году должны были обеспечить 214 детей-сирот (на это планировалось потратить более 260 млн рублей), но районы приобрели лишь 159 жилых помещений.

По словам губернатора региона Александра Дрозденко, причин такого несоответствия несколько. Одна из них в том, что расчетное количество выпускников интернатов часто не соответствует действительности и уже после принятия бюджета в окончательной редакции меняется в большую сторону. Кроме того, жилье помещений с необходимыми характеристиками в дефиците (причем как на первичном, так и на вторичном

рынке), что, в свою очередь, влияет на своевременное приобретение квартир. И это касается целого ряда районов. Количество обращений детей-сирот в прокуратуру области по вопросам качества предоставленного жилья увеличивается. Наиболее остро этот вопрос стоит во Всеволожском районе.

Нарекание вызывает и проведение аукционов на приобретение жилья: процедуры начинаются с опозданием, а техническая документация не всегда соответствует требованиям закона.

По итогам совещания, кроме организации межведомственной комиссии участники также предложили создать единую электронную очередь всех нуждающихся в обеспечении жильем. В нее кроме детей-сирот войдут многодетные семьи, инвалиды и другие льготные категории граждан.

Защита по статусу

Марина Голокова. Особняк И. Е. Ритинга и Удельный парк вошли в число памятников регионального значения. Оба объекта получили охранный статус уже после того, как инвесторы изменили их облик.

Доходный дом И. Е. Ритинга (пр. Добролюбова, 1, Кронверкский пр., 79) и Удельный парк (Фермское шоссе, 21; ул. Аккуратова; пр. Испытателей; пр. Энгельса; Богатырский пр.) долгое время пребывали в качестве выявленных объектов культурного наследия. Их неопределенный статус дал инвесторам возможность взяться за реализацию проектов.

Особняк на проспекте Добролюбова, построенный в XIX веке в стиле модерн, стал памятником уже после того, как ООО «Македония» решило надстроить над ним мансарду. Инвестор выкупил три чердачных помещения для их реконструкции под жилье. Осенью 2011 года компания была признана виновной в том, что ведет работы без согласования проекта с комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Заплатив за административные нарушения штраф в 20 тыс. рублей, ООО «Македония» завершило реконструкцию чердаков, превратив их в мансарду.

У Удельного парка своя история. Его ориентировочная площадь – 112,5 га. Из них 7,66 га занимает комплекс Федерального центра сердца, крови и эндокринологии им. В. А. Алмазова. Более 10 га осваивают шведская компания NCC (3,9 га) и ЗАО «Футбольный клуб «Зенит» (6,7 га). По случаю соседства инвесторы в 2011 году даже подписали соглашение о четырех-



ЧАСТЬ УДЕЛЬНОГО ПАРКА УЖЕ ЗАСТРОЕНА

летнем сотрудничестве, в рамках которого концерн NCC обязался принять участие в строительстве крытого стадиона на тренировочной базе ФК «Зенит».

Компания NCC строит в северной части Удельного парка жилой комплекс «Шведская корона». В планах клуба «Зенит» создание двух открытых футбольных полей на соседнем участке (ул. Аккуратова, 76,

лит. Д). Если шведский инвестор получил зеленый свет для застройки, то клуб «Зенит» попал под волну общественных протестов, которые приостановили реализацию проекта.

Историко-культурную экспертизу участка и проектную документацию по строительству футбольных полей КГИОП согласовал осенью 2011 года. Однако в конце

того же года прокуратура выявила факт незаконной вырубki деревьев, и комитет был вынужден остановить самовольные работы, начатые инвестором. В августе 2012 года футбольный клуб «Зенит» объявил о том, что КГИОП выдал разрешение на застройку.

Территория Удельного парка может быть задействована также при строительстве вылетной автома-

гистралей М-7. Этот проект пока остается под вопросом. Власти пересматривают концепцию строительства дороги, в том числе «из-за недовольства граждан, которые выступают против прокладки трассы по территории Удельного парка». Вместо этого проекта в Смольном рассматривают альтернативные варианты прохождения вылетной магистралей в северные районы Петербурга. Сегодня статус памятника ландшафтной архитектуры, как полагают на рынке, должен оградить Удельный парк от вмешательства строителей.

Власти в целом собираются увеличить площадь охраняемых природных территорий Петербурга на 29,5 га. Вслед за Удельным парком охранный статус, по планам Смольного, могут получить Каменный остров, парк «Сосновка», включая долину Муринского ручья с фермой Бенуа, парк «Екатерингоф», усадьбы Петергофской дороги и другие. Для воплощения такого плана осенью 2012 года был принят городской закон «О перечне участков территорий, в отношении которых проводятся комплексные экологические обследования, обосновывающие придание этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий регионального значения в Санкт-Петербурге». В перечень вошли 34 территории, крупнейшая из них – «Литориновая лагуна» (10 108 га), наименьшая – «Дамба Канонерского острова» (8 га).

Дороги по случаю

Надежда Степанова. К саммиту «Большой двадцатки» (G20) Смольный планирует отремонтировать главные магистрали Петербурга. До конца года власти намерены привести в порядок более сотни дорожных объектов.

Проведение саммита G20 в Петербурге намечено на 5–6 сентября. Мероприятие планируется провести в Константиновском дворце в Стрельне. К тому времени чиновники намерены завершить основную часть ремонта дорог, в частности, Невского проспекта, Дворцовой набережной, набережной Кутузова, Московского проспекта и Пулковского шоссе.

Ремонт Невского проспекта подразумевает смену дорожного полотна. Реконструкция ожидает участок от Адмиралтейского проспекта до площади Восстания. Работы рассчитаны на один месяц, их проведение планируется только по выходным дням.

В целом, по словам заместителя председателя комитета по развитию транспортной инфраструктуры города Антона Суханова, город планирует в 2013 году отремонтировать порядка 130 дорожных объектов. Объем финансирования на год составит 4,17 млрд рублей. Около 1 млрд рублей будет направлено на ремонт трамвайных путей,

остальные 3,2 миллиарда пойдут на ремонт дорог.

Антон Суханов также сообщил, что в течение месяца правительство займется вопросами строительства дороги от аэропорта Пулково до Стрельны. Эта трасса нужна для передвижения кортежей на саммит G20. Магистраль должна связать взлетно-посадочную полосу Пулково с кольцевой автодорогой и Волхонским шоссе. По предварительным расчетам, проект обойдется в 1,4 млрд рублей. Источник финансирования пока неясен. Чиновники в ближайшее время хотят определиться с тем, кто выступит заказчиком строительства: город или аэропорт Пулково.

На прошлой неделе появились подвижки в строительстве трассы к еще одному важному мероприятию – чемпионату мира по футболу 2018 года. Правительство РФ 14 марта 2013 года приняло решение о финансировании проекта строительства путепроводной развязки на пересечении Пулков-



ского шоссе с Дунайским проспектом. На этот проект в 2013 году в бюджет Петербурга из федеральной казны будет перечислено 2 млрд рублей. Такое решение было принято по итогам рассмотрения вопроса «О распределе-

нии субсидий, предоставляемых в 2013–2015 годах из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование объектов строительства и реконструкции автомобильных дорог общего пользования, име-

ющих общегосударственное или межрегиональное значение, предусмотренных подпрограммой «Автомобильные дороги» федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)».

ИНТЕРВЬЮ

Павел Бережной: «Мы решили брать максимально возможную высоту»

Надежда Степанова. Группа компаний «С.Э.Р» («Союз экспертов региона») летом планирует приступить к строительству 165-метрового небоскреба на Поклонной горе. Директор по развитию ООО «Строительная компания «С.Э.Р» Павел Бережной убежден, что реализация этого проекта будет работать на имя холдинга не меньше десяти лет. В беседе с «Кто строит в Петербурге» он раскрыл детали планируемого строительства.

– Павел Анатольевич, прошлый год запомнился участникам рынка явным переходом к периоду стагнации. Многие проекты или вышли за пределы Петербурга, или приостановлены на неопределенный срок. Чем 2012 год порадовал вашу компанию?

– В первую очередь, радикальными изменениями в структуре компании. За этими изменениями последовали привлечение новых пятен, новых опытных людей, профессионалов.

Перспективы в целом очень интересны, для развития разных проектов куплены подходящие пятна. Могу сказать пока об одном из них, вам наверняка известно: это участок на Поклонной горе, где будет построен многофункциональный комплекс.

– С чем была связана реструктуризация компании?

– Есть интересная книжка – «Жизненный цикл корпорации», в ней хорошо показаны возможные варианты продвижения компаний. Если бы

мы не предприняли реструктуризации, о необходимости которой написано в том числе в этой книге, то наша компания ничего существенного не дала бы, не было бы роста, и мы крутились бы в небольшом объеме на рынке. Мы встали на новый путь развития. Цель поставлена – до конца года иметь в обороте как минимум пять проектов.

– У вас уже есть пять проектов на 2013 год?

– Три проекта – на 90 процентов наши. Взять еще за два других для нас не проблема – предложений на рынке предостаточно. С объемом работы мы справимся: для этого привлечены грамотные топ-менеджеры на определенные позиции с хорошими перспективами, с хорошими бонусами по результатам проектов.

В целом изменения в компании, как мне кажется, происходят успешно. Но о результатах рано говорить. О них можно будет судить через 3–4 года, когда будет идти уже оборот и реализация.

– Расскажите о вашем флагманском проекте многофункционального комплекса Ingria Tower на Поклонной горе. Когда вы купили пятно?

– Год назад. Конкуренция за этот участок была высокая. Выиграли мы отчасти за счет своих собственных амбиций, доказав, что наше желание сильнее. И плюс выбор пал на нас за счет нашего имени, которое, к счастью, мы заработали на рынке. Мы хотим предложить Петербургу новый формат недвижимости, на этот раз коммерческой. На пересечении проспектов Энгельса и Северного, на Поклонной горе, мы планируем построить комплекс зданий, состоящий из бизнес-центра и апарт-отеля, общей площадью около 60 тысяч квадратных метров. Две башни – высотой 90 и 165 метров – будут объединены стилобатом. В первой разместятся офисы (площадь – 11 тыс. кв. м. – прим. ред.), во второй – комфортные апартаменты для временного проживания (21,5 тыс. кв. м. – прим. ред.). Первые четыре этажа зданий от-

ведены под коммерческие помещения. Здесь разместится вся инфраструктура: два ресторана, лобби-бар, офис банка, клубный фитнес-центр с бассейном и спа, супермаркет и многое другое. Кроме того, в комплексе будет предусмотрен трехэтажный подземный паркинг на 170 автомобилей.

В основе проекта – идея единого пространства, которую мы уже воплотили в ЖК «Зенит» на проспекте Королева: инфраструктурные объекты обеих башен будут доступны без выхода на улицу. В комплексе предусмотрены просторные холлы, два ресепшена для разграничения потоков посетителей бизнес-центра и жильцов апарт-отеля, вспомогательные помещения для обслуживающего персонала на каждом этаже. Это интересный, красивый и амбициозный проект. Но наши амбиции заключаются не столько в высотных характеристиках будущего апарт-отеля, сколько в концепции самого проекта: решить в едином объеме целый ряд задач коммерческого рынка недвижимости.

– Строительство небоскреба в Петербурге – вопрос имиджа или финансовой выгоды?

– И первое, и второе. В моем понимании, объект высотой 165 метров не может быть незначим. И неважно, кто его строит. В любом случае это будет работать на имя компании еще лет 10–15. Это и имидж компании, и бизнес, прежде всего. Сегодня самое высокое здание в Петербурге – 140-метровый небоскреб на площади Конституции (бизнес-центр «Лидер тауэр», построенный холдингом «Лидер групп». – прим. ред.). Высота нашего здания достигнет 165 метров. Кроме того, Поклонная гора имеет отметку 42 метра над уровнем моря – это наивысшая точка города. Если брать от уровня моря, то получится высота практически 200 метров.

– Вы считаете, что небоскреб впишется в окружающее пространство?

– Безусловно. Более того, считаю, что объекты такого рода необходимы в столь крупных спальных районах, как Выборгский. Здесь разви-

ПОПРАВКИ

60 дней на госэкспертизу в Ленобласти



Константин Марьин. Максимальный срок проведения государственной экспертизы в Ленинградской области скоро будет увеличен до двух месяцев. Соответствующий проект постановления правительства 47-го региона сейчас проходит итоговые согласования.

Сроки проведения экспертизы в Ленобласти значительно короче, чем в остальных регионах, и составляют 20 дней для жилых и бюджетных объектов и 40 дней для остальных. Несколько лет назад, сокращая сроки проведения экспертизы в два раза, администрация Ленобласти рассчитывала, что подобное нововведение позволит ускорить инвестиционно-строительные процессы региона. Но, как показала практика, за столь короткий срок заказчи-

ки не успевают устранить все недочеты, что приводит к увеличению количества отрицательных заключений и повторных рассмотрений. Опыт области наглядно показал, что срок проведения экспертизы, закрепленный на федеральном уровне, – 45 и 60 дней соответственно – оптимальный период, учитывающий интересы и возможности как экспертов, так и заказчиков.

Во время семинара «Актуальные вопросы экспертизы проектной доку-

Мы ведь строим небоскреб не на Невском проспекте, а на окраине города, так почему бы и нет?

Павел Бережной, директор по развитию ООО «Строительная компания «С.Э.Р.»

тая транспортная сеть и хорошая инфраструктура. Проспекты Энгельса и Северный – стратегические городские магистрали с выходом на федеральные трассы. В пешей доступности от места застройки – станция метро «Озерки». Думаю, что проект Ingria Tower послужит стимулом для дальнейшего развития района в целом.

– Почему в проекте вы сделали ставку именно на апарт-отель?

– Перед началом реализации каждого проекта мы проводим серьезные исследования рынка недвижимости, просчитывая экономику наших строительных планов. Заполняемость петербургских бизнес-центров оставляет желать лучшего, в то время как рынок аренды огромен и высоколиквиден. Наш город активно развивается, он интересен крупным инвесторам, европейскому бизнесу. И мы хотим предложить европейский вариант организации жизненного и рабочего пространства для тех, кто приезжает в Петербург с деловыми целями. Мы уверены, что наш комплекс с апарт-отелем и бизнес-центром будет интересен и тем представителям петербургского делового мира, кто привлекает к работе иногородних и иностранных сотрудников. Аренда таких апартаментов, безусловно, должна быть выгодна инвестору.

– Планируется ли что-нибудь интересное на верхних этажах небоскреба? Например, видовые рестораны?

– Ресторан в чистом виде обойдется слишком дорого, как минимум он обязательно потребует устройства нескольких лифтов. Сейчас рассматриваем вариан-

ты сделать на высоте 100 метров офисной башни несколько конференц-залов, которые будут трансформироваться в банкетные залы. Специально для этого можно выделить отдельный этаж, сделать там пять-шесть таких помещений, предусмотреть для них отдельный лифт. Конференц-залы будут востребованы как для бизнеса, так и для внешнего управления. Кроме того, на самом верху башни на высоте 160 метров мы рассматриваем варианты разместить скай-бар, совмещенный со смотровой площадкой.

– Сколько всего лифтов предусмотрено в проекте?

– В каждой башне – по шесть современных больших лифтов. Тему логистики мы продумали до мелочей. В России далеко не все виды лифтов аттестованы для того, чтобы «кататься» на стометровую высоту. Человек не должен в ожидании лифта в сорокаэтажном комплексе просто нажимать кнопку «вверх». Он должен изначально набрать тот этаж, который ему нужен. И тогда максимально быстро подойдет «ближайший» лифт, который доставит человека на нужный этаж. Такая система давно действует во всей Европе и в Азии. Понятно, что устройство лифтовой системы – это вопрос трудозатрат собственника. Можно «засунуть» в здание двенадцать лифтов, которые постоянно будут гонять туда-сюда, а можно – шесть, но с хорошими мозгами, которые стоят денег. Можно купить «Мерседес», а можно – «Жигули».

– Почему для проекта было выбрано название Ingria Tower?

– Для выбора названия проводился конкурс. Он проходил в основном на форуме архитекторов. Дебаты были очень интересными, предложений поступило около сорока. В результате выбрали четыре варианта. Название Ingria Tower победило с отрывом в один голос. Я этому очень рад, потому что оно мне импонировало больше всего. По поводу названия ведь даже в компании мнения разделились.

Между прочим, именно споры и дебаты на форуме архитекторов подтолкнули наш проект вверх. Первоначально мы планировали построить многофункциональный комплекс высотой до 100 метров. На это было несколько причин. Одна из них, в частности, в том, что такой проект не надо было согласовывать в федеральной экспертизе. Но именно по ходу обсуждения мы и приняли решение брать максимально возможную высоту. Прекрасно понимаю, что будут сложности, появятся враги такой идеи. Но мы ведь строим небоскреб не на Невском проспекте,

а на окраине города, так почему бы и нет? Такая доминанта нужна не только для Выборгского района, но и для всего города.

– Какими видите перспективы проекта в этом году?

– Думаю, что два из трех объектов, которые есть у нас в этом году, пройдут экспертизу и войдут как готовый объект в работу. Сейчас весь коллектив компании «горит» этим проектом, который, уверен, станет одним из самых знаковых активов группы компаний «С.Э.Р.».

– Чего ожидаете от рынка в 2013 году?

– Полного отсутствия катаклизмов. И стабильного, правда, небольшого роста цен на недвижимость. Любой, кто в начале года судит об этом, будет тыкать пальцем в небо. Я бы сказал, что рост составит 9–12 процентов. Еще надо понимать, что сегменты будут расти по-разному. Например, жилье классов комфорт и элита подорожает значительно, чем жилье эконом-класса. Предложения, мне кажется, будет меньше, а спрос останется. Из города уйдет жилье эконом-класса. Мы уже видим этот процесс, достаточно вспомнить проекты в Девяткине, Мурине, Кудрове. Это отдельная ниша, она тоже будет востребована, и там тоже будет свой рост.



ДОСЬЕ

Павел Бережной

Родился в 1969 году в городе Волгодонске Ростовской области.
Два высших образования:
Новочеркасский политехнический институт,
Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет (специальность «управление недвижимостью»);
Служил в пограничных войсках.
В группу компаний «С.Э.Р.» пришел в 1998 году.
Сейчас является директором по развитию группы компаний «С.Э.Р.».
Женат, двое детей.

ментации и результатов инженерных изысканий» заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Ирина Цветкова отметила, что возврат к срокам, установленным в Градкодексе, повысит конкурентоспособность ГАУ «Леноблгосэкспертиза».

Кроме того, в ближайших планах у госэкспертизы – получение аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы, развитие электронных сервисов.

По-прежнему очень остро стоит вопрос взаимодействия с муниципальными образованиями. Эксперты отмечают, что большие полномочия, которыми наделены муниципалы, – разработка градостроительной документации, выдача разрешений на строительство – при отсутствии необходимого числа квалифицированных кадров на местах зачастую

приводят к серьезным градостроительным ошибкам. Примеры в Мурине и Девяткине наглядно демонстрируют эту ситуацию. Для решения подобных проблем и предотвращения их появления в будущем создан координационный совет по территориальному планированию земель под руководством губернатора Ленобласти. В частности, организована рабочая группа по обеспечению соблюдения требований противопожарной безопасности, санитарных норм, обеспечения населения объектами социальной инфраструктуры во Всеволожском районе. Эксперты ГАУ «Леноблгосэкспертиза» также участвуют в работе, проводят оценку соответствия проектов планировки действующему законодательству.

Большое внимание на семинаре было уделено техническим условиям.

Основная проблема, с которой сегодня приходится сталкиваться, – выдача техусловий компаниями, которые не имеют статуса сетевых или ресурсоснабжающих. Для урегулирования ситуации в регионе по инициативе комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы проводится работа с администрациями районов Ленобласти и комитетом по тарифам и ценовой политике по формированию реестра сетевых и ресурсоснабжающих организаций. Единый реестр позволит систематизировать и упростить работу как заказчиков при подготовке исходно-разрешительной документации, так и экспертов при рассмотрении документации.

Помимо региональных вопросов на встрече были затронуты проблемы развития института эксперти-

зы в целом, в частности – «дорожная карта» и возможность отмены обязательной экспертизы. Начальник юридического сектора ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Екатерина Боякова отметила, что в настоящее время Минэкономразвития подготовило проект изменений в «дорожную карту», в соответствии с которыми предполагается оптимизировать требования к составу разделов проектной документации и к объему инженерных изысканий, а также перечень объектов капстроительства, проектная документация на которые подлежит государственной экспертизе. Таким образом, жесткого требования об отмене экспертизы этот вариант «дорожной карты» уже не содержит. «Говорить об упразднении института экспертизы преждевременно», – подчеркнула г-жа Боякова.

НОВОСТИ

■ **На РАДость инвесторам.** Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже бизнес-центр «Энергия» (Ленинский проспект, 168, лит. А). Это действующий бизнес-центр класса В общей площадью 10 986 кв. м. Начальная стоимость лота – 750 млн рублей. При этом собственник разработал концепцию ее увеличения до 15,3 тыс. кв. м за счет надстройки двух дополнительных этажей над основной частью здания и трех этажей – над дворовой.

Здание постройки 1974 года расположено в активно развивающейся деловой зоне вблизи площади Конституции и обладает хорошей транспортной доступностью. Объект находится в зоне жилой застройки, где действует высотный регламент (максимальная высота – 80 м). Таким образом, существует потенциальная возможность строительства на указанном участке жилого дома.

■ **Новые «Горизонты».** Компания RBI открывает продажу в доме «Четыре горизонта» на Свердловской набережной. Проект предусматривает разновысотный жилой комплекс бизнес-класса, включающий два корпуса.

Архитектурную часть проекта разработало архитектурное бюро «Григорьев и партнеры». Концепция основана на «кирпичном» стиле промышленной застройки XIX века, заданном объектом культурного наследия, расположенным на участке строительства: водонапорной башней Охтинской бумагопрядильной мануфактуры. По сведениям компании, памятник после реконструкции станет частью благоустроенного внутриворотового пространства. Дом рассчитан на 290 квартир площадью от 43 до 240 кв. м. На верхних этажах есть террасы.

Сейчас на объекте ведутся работы по устройству свайного поля. Всего предстоит установить 2400 свайных конструкций. Срок завершения строительства объекта – III квартал 2016 года.

■ **Не управились с ЖКХ.** В жилищный комитет поступили многочисленные обращения жителей Курортного района с жалобами на управляющую компанию ООО «ЖЭК «Созвездие». В Невском районе недовольство горожан вызывает ООО «Жилкомсервис № 2 Невского района».

Жалобы поступают уже довольно давно, сообщили в комитете. По данным граждан, компании нарушают нормы действующего жилищного законодательства, права и законные интересы жителей, не исполняют условия договоров. Положительных результатов от действия уполномоченных контролирующих органов и административных мер нет.

Жилкомитет обратился в администрации Курортного и Невского районов с просьбой инициировать проведение в домах общих собраний собственников помещений для решения вопроса о расторжении договоров управления с ООО «ЖЭК «Созвездие» и ООО «Жилкомсервис № 2 Невского района».

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

кадры

Строительные профессии

Любовь Андреева. Сегодня в строительной отрасли Петербурга трудятся свыше 256 тысяч человек, а это более 10% от всех работающих. В сфере управления недвижимостью, по различным данным, работает около 300 тыс. человек.

Строительная отрасль является одной из самых дефицитных на рынке труда и по соотношению спроса и предложения сравнима со сферой ИТ, розничной торговли и производством. Так, по данным HeadHunter, на одну вакансию в среднем приходится одно резюме, то есть работодатели фактически лишены выбора и вынуждены работать с имеющимся предложением, которое часто не удовлетворяет их требования по уровню компетенций и профессиональной подготовке. По динамике прироста спрос и предложение кадров в строительной отрасли развиваются одинаковыми темпами.

Разыскиваются инженеры, проектировщики и архитекторы

Согласно исследованиям компании HeadHunter (НН), топ-10 популярных специализаций в строительстве по резюме соискателей возглавляют специалисты в области управления проектами, представители инженерных специальностей, а также проектировщики и архитекторы.

Меньше всего претендентов в специализациях «оценка недвижимости», «землеустройство», «геодезия и картография».

В строительной отрасли не пользуются популярностью соискатели без опыта работы. Их в общем числе резюме всего 4%, хотя в других профессиональных сферах эта категория соискателей, как правило, наиболее активна



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПОСТОЯННО ИСПЫТЫВАЕТ ПОТРЕБНОСТЬ В КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

и составляет значительную долю предложения. В строительстве самую большую часть составляют соискатели с опытом от 6 лет – это 41% всего объема предложения на рынке труда. Образование соискателей инженерных профессий имеют высшее (45%) или среднее специальное (48%); большая часть рабочих – среднее (44%).

Зарплатный максимум

Что касается заработной платы, предлагаемой в строительстве, то она, по данным НН, является одной из самых привлекательных на рынке труда. Например, на позициях инженеров и квалифицированных рабочих строительных специальностей она вполне конкурентоспособна по сравнению с производством.

Средняя предлагаемая зарплата по отрасли в Санкт-Петербурге – 45 тыс. рублей (при средней зарплате по городу в целом 34 тыс. рублей). В Москве в строительстве платят 55 тыс. рублей, в остальных регионах – 37 500.

Агентам по аренде и продаже недвижимости в Петербурге предлагают в среднем 40 тыс. рублей, при ожиданиях в 30 тыс. рублей.

Вообще в строительстве около трети соискателей планируют получать от 40 до 60 тыс. рублей в месяц; примерно десятая часть готова удовлетвориться оплатой до 30 тыс. рублей, а 7% претендуют на доход свыше 100 тысяч.

Где искать работу?

Сегодня основной канал поиска работы и персонала в строительстве – специализированные сайты, причем ими пользуются уже не только специалисты и средний и высший менеджмент, но и рабочие. На строительную отрасль приходится примерно шестая часть спроса на персонал. Кроме того, можно обращаться к собственным сайтам застройщиков, девелоперов и агентств по недвижимости, специализированным кадровым агентствам и газетам с вакансиями – но, как правило, опубликованные в этих источниках объявления дублируют информацию, представленную на job-сайтах.

Золотая недвижимость

Сфера недвижимости всегда привлекает соискателей высокими зарплатами и интересной работой, но даже в этих условиях рынок недвижимости постоянно испытывает потребность в квалифицированных специалистах. Связано это с тем, что работа в данной сфере весьма сложная и требует от соискателя не только профессиональных навыков, но и определенных личностных качеств. У тех, кто решил попробовать свои силы в этой области, с поиском места работы про-

блем возникнуть не должно. Согласно исследованиям портала Rabota.ru, на одно резюме кандидата приходится около четырех вакансий в сфере недвижимости. По данным портала, средняя заработная плата в этой области по Москве – около 50 тыс. рублей. В Петербурге эта сумма на 10 тыс. рублей меньше.

Особой популярностью в данном сегменте пользуются руководители девелоперских проектов. В их обязанности входит управлять командой специалистов – от экономистов, строителей и риэлторов до маркетологов, юристов и финансистов, – отвечать за разработку концепции проекта и бизнес-плана, заниматься согласованием различных вопросов, контролировать строительство до стадии ввода объекта в эксплуатацию. По роду деятельности кандидату придется взаимодействовать с госорганами, гарантировать соблюдение графиков работ и сроков реализации проекта.

На такие должности требуются выпускники экономических, строительных, финансовых или технических вузов с дополнительным управленческим образованием и опытом работы. Потребуется знание юридической, финансовой, маркетинговой и строительной составляющей девелоперского проекта. В среднем профессионалы с опытом работы от трех лет получают от пяти лет и проекты, успешно реализованные «с нуля» до сдачи, способны поднять эти цифры на заоблачную высоту, например до 360 тыс. USD в год, с учетом бонусов и всех выплат.

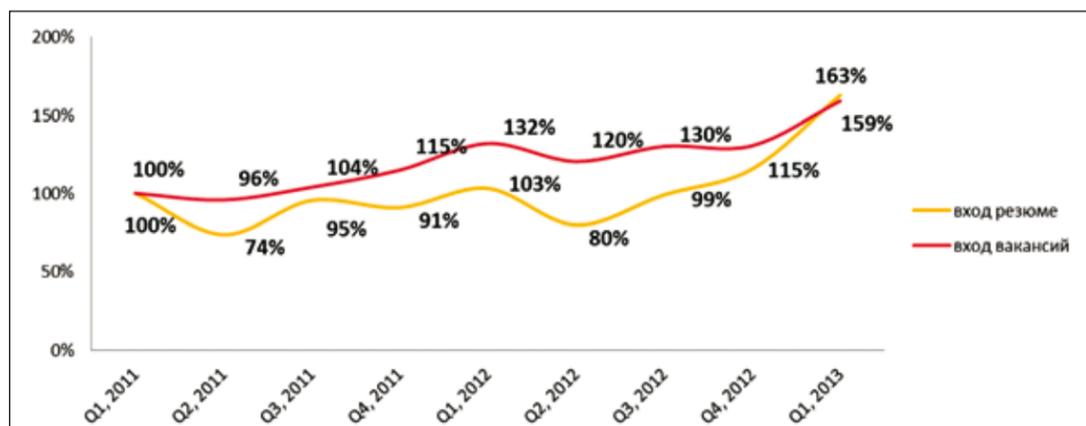
Я б в риэлторы пошел

Риэлторы, брокеры или агенты по операциям с недвижимостью – еще одни из популярных специальностей рынка. В зависимости от сектора рынка риэлтор может заниматься продажей или арендой квартир, загородных участков, коммерческих объектов и т.д. Работа включает-

Топ-10 специализаций в строительстве. Кем хотят работать соискатели. Санкт-Петербург, 2013

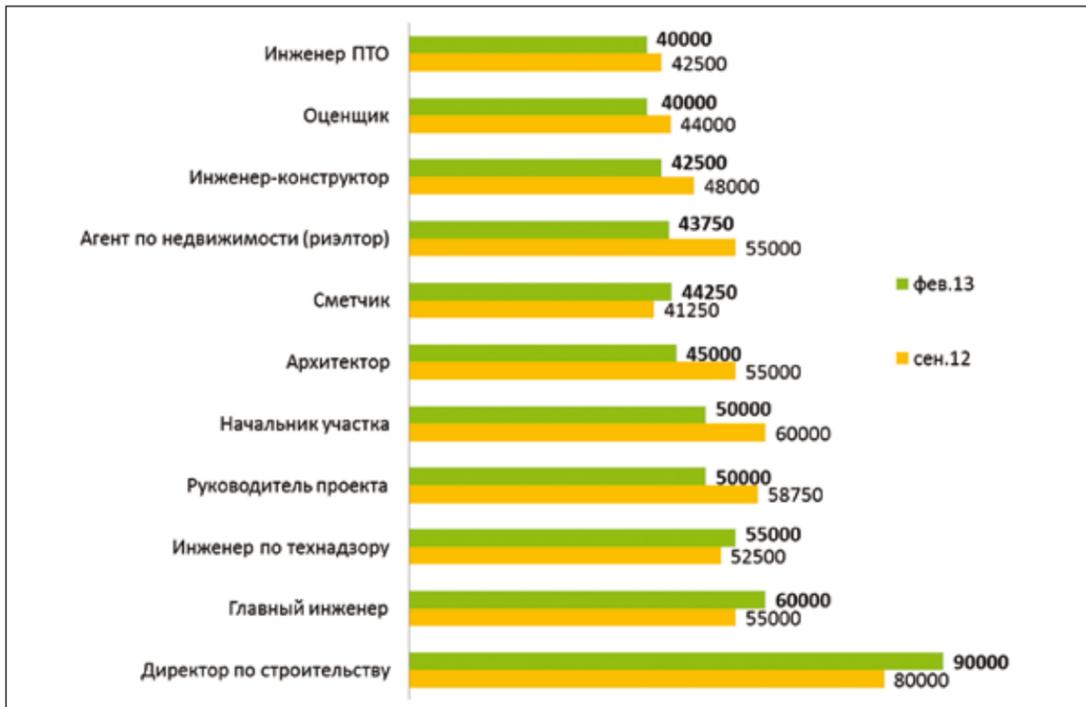


Динамика входа вакансий и резюме в сфере строительства и недвижимости. Санкт-Петербург, январь 2011 – март 2013

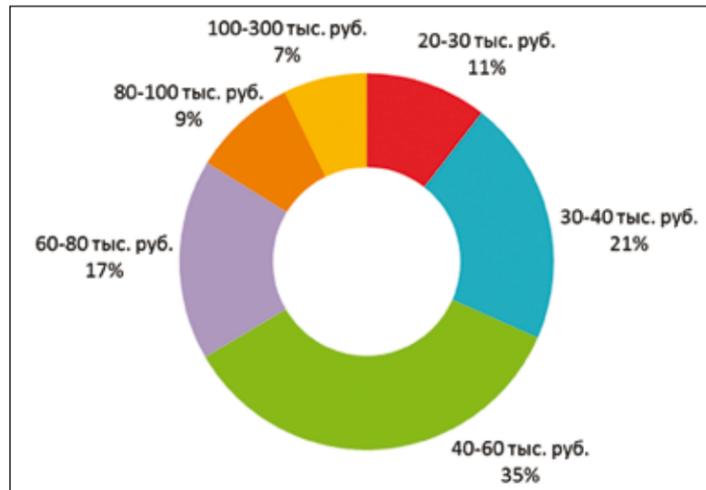


В дефиците, но не в цене

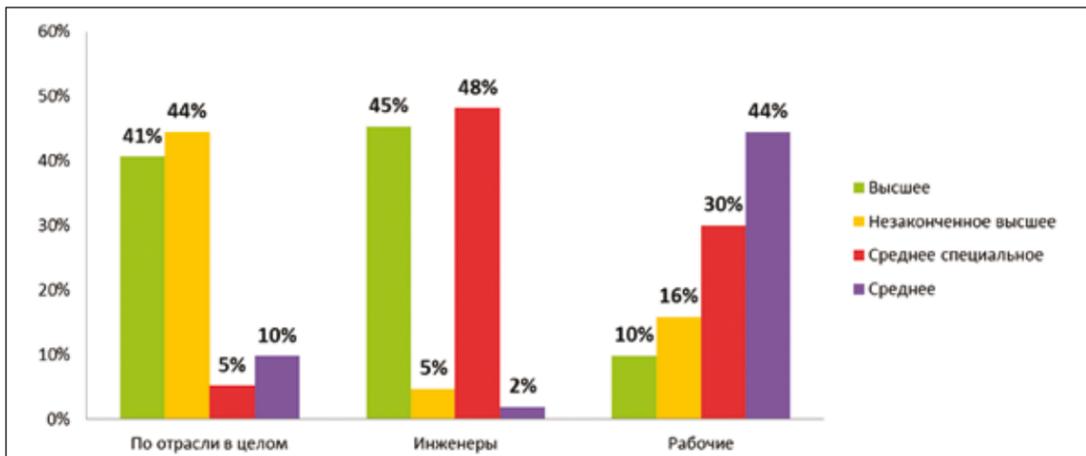
Зарботные платы по самым востребованным профессиям в строительстве. Санкт-Петербург, сентябрь 2012 и февраль 2013, руб.



Распределение ожиданий по зарплате в строительстве. Санкт-Петербург, 2013



Уровень образования соискателей в сфере строительства. Санкт-Петербург, 2013, %



Источник: HeadHunter

особое мнение

Павел Гончаров, исполнительный вице-президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов»:

— Санкт-Петербург сегодня остро нуждается в современных школах урбанистики, которые выпускали бы специалистов по девелопменту и по вопросам развития и функционирования городов. Существующий подход к градостроительству в основном опирается на советскую школу. Это неплохая школа, но для создания в нашем городе продукта высокого качества и комфортной для жизни среды этого недостаточно. Нужны профессионалы, которые будут обладать знаниями в сфере архитектуры, экономики, социологии, транспорта, инфраструктуры и других важнейших составляющих. Формирование такого института градостроительства, урбанистики возможно было бы на базе Гильдии управляющих и девелоперов. В наших планах на 2013 год — создание современного Центра знаний и инноваций, где бы теоретики и практики рынка передавали свои знания молодым специалистам. Планируется также расширить существующие обучающие программы для участников рынка недвижимости, добавив несколько направлений, среди которых управление инвестициями в недвижимость, развитие и функционирование городов.



ся в подборе объекта недвижимости, проверке чистоты документов и юридическом сопровождении сделки. Зарплата риэлтора зависит от процентов сделки (20–40%). Многие агентства проводят обучение начинающих специалистов, позволяя им подняться по карьерной лестнице от стажера до старшего риэлтора и далее до начальника департамента продаж. Руководители департаментов получают от 5 тыс. USD в месяц плюс процент от всех продаж департамента. Наибольшие доходы приносят сделки в коммерческой недвижимости.

По мнению сотрудников агентств недвижимости, постоянная потребность в кадрах — характерная особенность сферы недвижимости. Основной спрос связан с профессией риэлтора, и такая тенденция сохранится в будущем.

В данном сегменте пользуются спросом также оценщики недвижимости, инвестиционные аналитики, управляющие недвижимостью. Начинающие оценщики могут зарабатывать до 3 тыс. USD в месяц, а опытные специалисты — от 5 тыс. USD. Особенно в этой сфере ценятся профессионалы со знанием английского языка. Средний заработок инвестиционного аналитика в столице России составляет от 2,5 до 6 тыс. USD, в зависимости от опыта и компетенции, в Петербурге заработок опытных специалистов составляет в среднем 4 тыс. USD. Управляющие недвижимостью также относятся на на-

шем рынке к дефицитным специалистам. По данным рекрутинговых агентств, в Москве и Петербурге за свои услуги они могут требовать около 8 тыс. USD в месяц.

Нелегальные рабочие

Особое место на рынке рабочих строительных профессий и обслуживающего персонала в сфере управления недвижимостью занимают легальные и нелегальные мигранты.

По данным городского комитета по занятости, компании, которые работают в статусе генподрядчиков, предпочитают не связываться с бригадами нелегальных мигрантов. Однако многочисленные субподрядчики не гнушаются этой практикой, так как проверяют их, по большому счету, никому.

С нынешнего года петербургский комитет по труду и занятости населения планирует во всех инвестиционных контрактах прописать не только обязательства соблюдать миграционное законодательство и технику безопасности, но и запрет на нахождение на территории стройки любых третьих лиц, не состоящих в трудовых отношениях с генподрядчиком или субподрядчиками различных уровней. Если на стройке будут появляться посторонние лица, компания-генподрядчик, у которой заключен с городом договор, получит штраф в размере не менее 200 тыс. рублей. По мнению чиновников, пока этой меры будет достаточно для борьбы с нелегалами.

Однако в целом нелегальную ми-

грацию можно искоренить, только урегулировав спрос на иностранных работников. Нелегалы не должны приезжать в город в поисках какой-нибудь работы, подбором рабочих мест для иностранных граждан в Петербурге должны заниматься специалисты дистанционно, чтобы трудовой мигрант заранее знал, на какое место и заработок он рассчитывает.

Интересно, что в российской рабочей силе заинтересованы наши скандинавские соседи. По данным рекрутеров, в ближайшие годы в Финляндии ожидается повышение спроса на рабочих. Причина в том, что уходит на пенсию послевоенное поколение, сформировавшееся в годы пика рождаемости. Вакансии для русских-иностранцев на финском рынке имеются в строительстве и в сфере услуг. Правда, для устройства по этим специальностям, как правило, необходим хороший финский язык.

СРОчное образование

На сегодняшний день непрерывное образование и актуализация профессиональных знаний — одно из основных условий успешного карьерного роста. Повышение квалификации специалиста в строительной сфере — едва ли не обязательное условие для поиска хорошей работы.

Повышение квалификации в рамках специальности должно помочь приспособиться к быстро меняющимся требованиям отечественной экономики, особенно в контексте вступления Российской Федерации

во Всемирную торговую организацию и перехода на международные технические регламенты.

По мнению экспертов, в сфере дополнительного строительного образования есть целый ряд серьезных проблем, затрудняющих профессиональное развитие специалистов: демпинг, широкое предложение некачественных образовательных услуг, несоответствие учебной базы актуальным потребностям отрасли и бизнеса.

В Петербурге постепенно складывается система, где повышением квалификации сотрудников строительных, проектных и изыскательских организаций занимаются по программам, разработанным и рекомендованным к применению национальными объединениями саморегулируемых организаций. Данные программы разработаны с участием квалифицированных экспертов в сфере образования и строительства, однако у них есть один достаточно заметный недостаток. Программы повышения квалификации изначально формировались в привязке к определенным видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства и указанным в соответствующем перечне. При этом конкретной организации для получения свидетельства о допуске к определенному виду работ, указанному в перечне, могут одновременно требоваться работники сразу нескольких разных специальностей.

По мнению экспертов, в каждой

СРО разрабатывается своя собственная матрица, где задается связь между профильным образованием специалистов и возможностью выполнять определенные виды работ. В первую очередь это связано с чисто отраслевой спецификой. Формально, по классификатору, виды работ могут совпадать, но при этом у них может быть совершенно разное профессиональное наполнение. Для проведения одного и того же вида работ может требоваться совершенно разный уровень подготовки или же особые, узкоспециальные знания. В рамках этой системы повышение квалификации проводится без учета отраслевой специфики. Специалисты проходят подготовку по общим вопросам. К сожалению, даже наличие модели, разработанной непосредственно саморегулируемой организацией, не гарантирует, что в данной СРО положение с повышением квалификации будет лучше, чем в условной соседней. Какие меры по выходу из данной ситуации можно предложить? Прежде всего, концептуальное переориентирование программ повышения квалификации. Необходимо повышать квалификацию специалистов не по обобщенному виду работ, а по конкретным специальностям. Такое требование вдвойне актуально ввиду активной и продолжительной критики перечня видов работ. Его несовершенство давно признано всеми сторонами. Национальные объединения СРО разработали обширные пакеты поправок и изменений.

Стрит-ритейл, гостиницы и немного складов

Наталья Бурковская. Рынок коммерческой недвижимости Петербурга стабилен и в ближайшее время вряд ли подвергнется бурному росту или глобальному падению. По единодушному мнению экспертов, самым инвестиционно привлекательным сегментом здесь по-прежнему остается торговля, за ней следуют бизнес-центры с гостиницами. Среди новых тенденций — дефицит стрит-ритейла в центральной части города и качественных складских помещений.

В долгосрочной перспективе самыми востребованными объектами будут коммерческие здания с правильным балансом цены и качества, а также первоклассным сервисом, вне зависимости от класса объекта.

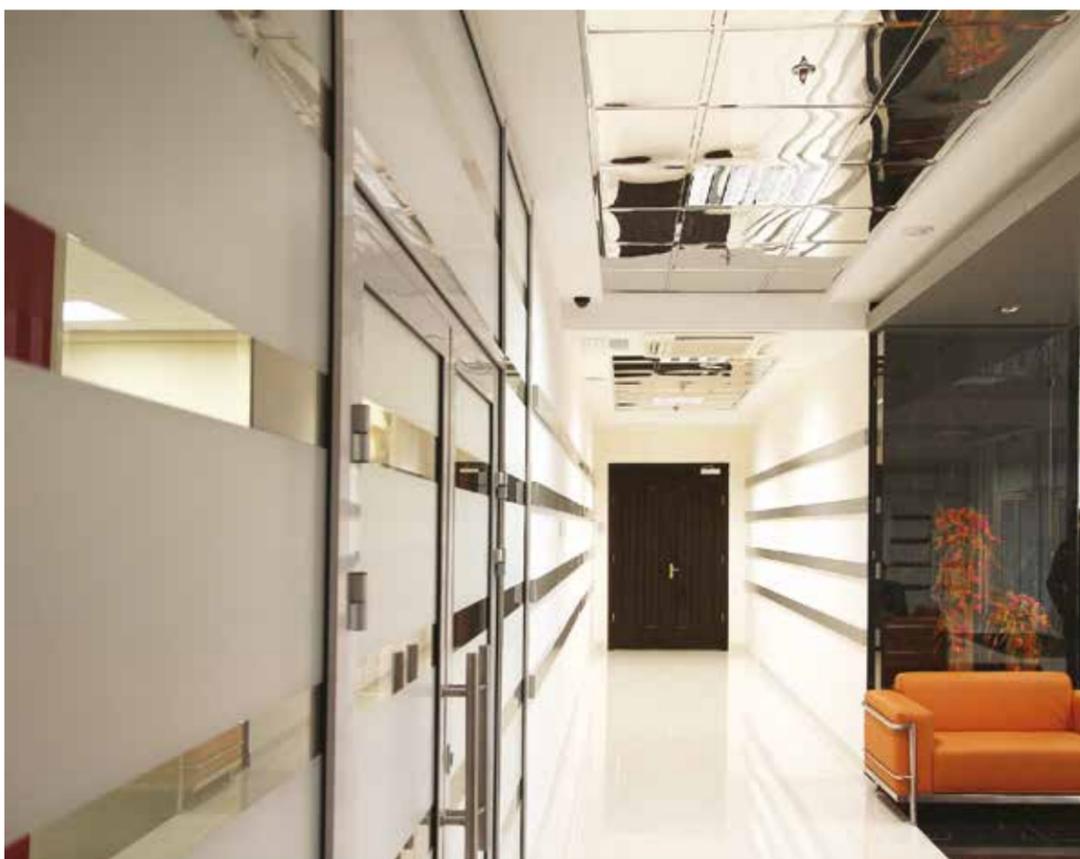
Торговля и застройка вне конкуренции

Согласно исследованиям, проведенным компанией GVA Sawyer совместно с ГУД, в девелопменте проектов коммерческой недвижимости самыми инвестиционно привлекательными являются торговая недвижимость и гостиничный сегмент. «Однако в каждом конкретном случае возможны свои особенности. Если же говорить об инвестировании в готовые объекты, то достаточно интересным может являться и складской бизнес, который с точки зрения доходности от девелопмента существенно уступает остальным сегментам», — поясняет Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer.

«Если судить по количеству заключаемых сделок, то самыми востребованными в коммерческой недвижимости в настоящее время являются встроенные помещения. В подавляющем большинстве они впоследствии могут быть переоборудованы под стрит-ритейл или сферу обслуживания. Не менее популярны помещения в бизнес-центрах. Эти два вида — лидеры по количеству сделок купли-продажи на рынке. И если помещения в бизнес-центрах, как правило, приобретаются конечными пользователями, то в стрит-ритейле чаще совершаются все-таки инвестиционные сделки: помещения покупаются для того, чтобы позже сдавать в аренду», — делится своими наблюдениями Сергей Игонин, управляющий партнер холдинга «АйБи Групп», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов.

При этом эксперт не берет за выделитель какой-либо один тип коммерческой недвижимости, к которому инвесторы проявляют больший интерес. «Инвесторы обращают внимание в первую очередь на те объекты, которые обеспечивают возможную, приемлемую инвестором доходность (сегодня она составляет от 12 до 15 процентов). Это могут быть и офисные, и торговые здания, реже — склады. Но объектов с такой доходностью на сегодняшний день на рынке не так много», — говорит г-н Игонин.

Основной упор со стороны девелоперов идет на торговые и бизнес-центры, считает Вероника Лежнева, руководитель отдела аналитических исследований Jones Lang LaSalle



СПРОС НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ

в Санкт-Петербурге. «Как и прежде, девелопер ориентирован на реализацию проектов с этими функциями. В последних анонсированных проектах на рынке офисная функция может комбинироваться с жилой в формате апартаментов. Склады строятся по-прежнему редко и в основном опытными девелоперами, в портфеле которых уже есть аналогичные объекты», — поясняет она.

«Наиболее востребованным и динамично развивающимся направлением в настоящее время является аренда коммерческой недвижимости. Сдача в аренду коммерческих объектов составляет около 70 процентов от общего числа сделок», — такие данные озвучила Татьяна Ситник, руководитель отдела коммерческой недвижимости ООО АН «Рускол».

По ее подсчетам, основное количество запросов связано с сегментом стрит-ритейла. «Спрос на помещения под общепит стабильно высокий, также одним из самых активных игроков являются продуктовые операторы. В 2012-м около половины всех заявок на поиск помещений поступило именно от продуктовых магазинов и предприятий общепита, меньше запросов пришлось на магазины других групп товаров и предприятий бытового обслуживания. У владельцев единичных магазинов и кафе значительным

Проекты гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, заявленные к открытию в 2013 г.

Название, адрес	Категория / номерной фонд	Ввод в эксплуатацию
Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg (Вознесенский пр., 1)	5*/186	2013
Ул. Правды, 10	4–5*/120	2013
Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovskogo (ул. Чайковского, 17)	5*/119	2013
Marriott International (аэропорт «Пулково»)	4*/200	2013
Наб. реки Фонтанки, 23, лит. А	н/д/200	2013

Источник: GVA Sawyer

спросом пользуются помещения площадью 50–100 метров. Операторы продовольственных сетей и рестораторы проявляют интерес к объектам от 250 до 600 метров. Для многих заведений общепита преимуществом является отсутствие жилых помещений над объектом. Во всех случаях востребованы площадки с хорошей локацией, высоким пешеходным трафиком и достаточными мощностями», — говорит эксперт.

Полина Фиофилова, руководитель отдела торговой недвижимости АРИН, также отмечает, что среди наиболее активных арендаторов представлены продовольственные сети, операторы сферы общепита, банковский сектор и промтоварные группы.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, уверена, что един-

ственным конкурентом для жилого сектора сегодня является торговая недвижимость. Доходность качественных торговых объектов с уникальной локацией может максимально приближаться к доходности жилья. «В среднем качественный торговый проект приносит 22–25 процентов дохода, а иногда и ближе к 30 процентам. В этом году таких показателей в других сегментах мы не ожидаем. Хотя также хочется выделить складской сегмент и производственные площадки, поскольку сегодня имеет место дефицит таких проектов, что может привести к повышению арендных ставок и повышению рентабельности существующих объектов», — сообщает г-жа Захарова.

Спрос на офисные помещения также остается стабильным. Интерес к встроенным помещениям

Мнение



Екатерина Марковец, управляющий партнер УК «Магистр»:

— Делать уверенные прогнозы на 2013 год достаточно сложно, учитывая нестабильную ситуацию в мировой экономике. В течение четвертого квартала 2012 года повышались ставки по кредитам. Например, процент по кредитам на покупку коммерческой недвижимости за этот период вырос в среднем на 2–3 пункта и на сегодняшний день составляет 14–16 процентов. Такая ситуация, если она сохранится в дальнейшем, может повлечь за собой понижение стоимости коммерческой недвижимости. Кредитные ресурсы использует сегодня большинство средних и крупных компаний, поэтому длительное сохранение высоких ставок негативно отразится на их бизнесе: на развитие останется меньше свободных средств, и может снизиться спрос на арендные помещения, а соответственно, и арендные ставки.

Тем не менее рынок недвижимости является одним из самых инертных, поэтому понижение цен произойдет не сразу, а если ситуация с ростом кредитных ставок не продлится более одного-двух кварталов, то, возможно, влияние на рынок и вовсе будет незаметным. Однако при более длительном сохранении текущих тенденций снижение стоимости коммерческой недвижимости может составить до 15–20 процентов.

в привлекательных местах проявляют банки, сотовые операторы, медицинские и учебные центры. Требования к таким помещениям практически совпадают со стрит-ритейлом, что создает дополнительную конкуренцию среди арендаторов. В качестве примера руководитель отдела коммерческой недвижимости ООО АН «Рускол» приводит помещение размером 181 кв. м на Невском проспекте, где на освободившуюся после ресторана фаст-фуд площадь претендует банк и магазин одежды класса люкс. Большая часть вакантных площадей — так называемые помещения свободного назначения, чаще цокольные, во дворах или внутри жилых кварталов. Часто они переоценены арендодателями, хотя даже адекватная ставка не гарантирует желаемых сроков экспозиции.

Наиболее крупные проекты БЦ, заявленные к вводу в 2013 г.

Название БЦ	Класс	Общая/офисная площадь, тыс. кв. м
«Невская ратуша»	A	48,9/37,9
«Сенатор» (Проф. Попова) – 4-я оч.	A	33,7/23,3
«Ренессанс Правда»	A	29,9/20,8
Techropolis	A	22,8/18,7
«Ренейссанс Бизнес Парк»	A	24,0/17,2
«Ренейссанс Премиум»	A	20,5/14,4
«Базель»	A	15,0/12,0
«Цепелин»	A	14,5/10,6
«Ренессанс Пряжки»	A	16,5/9,1
«Сенатор» (Пушкарская)	A	8,6/6,7
Lider Tower	B+/B	49,6/38,0
«Зима»	B+/B	11,8/8,3
«Преображенский»	B+/B	15,0/6,6
«Луч»	B+/B	19,1/13,3
«Альфа»	B+/B	7,5/6,5

Источник: GVA Sawyer

«В сегменте продаж наибольший интерес инвесторы проявляют к доходной торговой недвижимости, при этом приветствуется наличие арендатора с арендной ставкой, обеспечивающей привлекательную рентабельность. Требования к окупаемости у инвесторов несколько снизились. В связи с малочисленностью интересных предложений многие рассматривают объекты с десятилетним сроком окупаемости, но к таким объектам предъявляются высокие требования в отношении местоположения, состояния, наличия договоров с обслуживающими организациями», – говорит Татьяна Ситник.

Склады и гостиницы в преддверии бума

Елена Прозорова, консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network, считает, что с точки зрения спроса на коммерческую недвижимость самым востребованным форматом на рынке Петербурга являются качественные складские помещения. В связи с острым дефицитом предложения в этой области спрос постоянно растет.

Например, более 30% заявок в АН «Рускол» поступает на складские и производственные площади. Спрос на них в условиях роста деловой активности и дефицита качественных предложений повышается. По данным аналитиков, стабильно востребованы объекты до 300 кв. м. Большой спрос на складские помещения площадью 800–2000 кв. м. «Независимо от метража предпочтение отдается отопляемым помещениям на первом этаже высотой от 5 метров и ровным полом, хорошей транспортной доступностью и возможностью маневра фур. Помещения выше первого этажа даже при наличии грузовых лифтов востребованы меньше. Уровень вакансий на рынке качественных складов не превышает 10 процентов. Наиболее длительная экспозиция у приспособленных под складские цели больших цехов старых предприятий в центральных районах, удаленных от КАД, – поясняет г-жа Ситник. – Заметно выросло количество заявок на покупку отдельно стоящих зданий площадью 500–2000 квадратных метров и земельных участков по 0,3–2 гектара промышленного назначения с коммуникациями, но покупатели не всегда готовы уплачивать запрашиваемую продавцами цену, что увеличивает сроки экспозиции подобных объектов».

«Конечно, сейчас наиболее вос-

требована торговая и офисная недвижимость, но в Петербурге также достаточно слабо развита гостиничная функция, что говорит о необходимости строительства гостиниц среднего класса с комфортным сочетанием цены и качества», – уверена Ксения Орлова, руководитель проекта Vertical (NAI Becar). «Сейчас подобрать достойный и не самый дорогой номер в сезон в нашем городе сложно. При этом обеспечить круглосуточную загрузку отеля непросто, в связи с чем далеко не все инвесторы готовы вкладываться в этот вид недвижимости», – считает эксперт.

Альтернативой становятся апартаменты. Причем если год назад на рынке было лишь несколько примеров будущих объектов, то сейчас заявляется много крупных проектов, которые помогут сформировать спрос. В городе много привлекательных участков, на которых нельзя построить жилье, но в то же время можно возвести комплексы апартаментов, подходящих как для краткосрочного, так и для длительного проживания. «По спросу на апартаменты в комплексе Vertical на Московском проспекте, 73 мы можем говорить о том, что частные инвесторы занимаются активным поиском объектов для инвестиций. Но, учитывая высокий порог входа в объекты коммерческой недвижимости, для людей, у которых есть 2–3 миллиона рублей, основными вариантами остаются покупка квартир в строящемся доме либо вложения в апартаменты – новый вид ведения бизнеса», – объясняет свою позицию г-жа Орлова.

В ожидании перемен

В нынешнем году революции на рынке коммерческой недвижимости ожидать не приходится, но в каждом из сегментов произойдут знаковые события, которые могут существенно изменить рынок. Так, в офисной недвижимости все ожидают открытия первой очереди крупнейшего комплекса класса А – «Невской ратуши». По прогнозам GVA Sawyer, в 2013 году рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 200–210 тыс. кв. м и большая часть новых объектов будет относиться к классу А.

«В 2013 году девелоперы анонсировали завершение строительства примерно 300 тысяч квадратных метров качественных офисных площадей. Из них большая часть (54 процента) относится к классу А», – говорит Елена Прозорова. При этом эксперт считает, что спрос будет по-прежнему ори-

ентирован на аренду небольших офисов (100–200 кв. м) в действующих офисных центрах класса В с готовой отделкой, в пределах пешеходной доступности от метро, с удобными подъездными путями и парковкой. В связи с развитием рынка офисной недвижимости и увеличением конкуренции такого существенного роста арендных ставок, как в предкризисные годы, г-жа Прозорова не прогнозирует. Среди планируемых к вводу офисных проектов в 2013 году она особо отметила высотный проект Lider Tower на площади Конституции, а также два новых проекта компании «Ренессанс» («Правда» и «Премиум»).

Зоя Захарова предсказывает планомерное развитие рынка бизнес-центров в 2013 году: «Ожидается укрепление арендных ставок, повышение заполняемости бизнес-центров и ввод ряда достаточно крупных новых объектов. Переезд судов и некоторых военных ведомств существенно не повлияет на ситуацию, хотя запросы со стороны сопутствующих этим ведомствам компаний, конечно, будут. Но, думаю, это уложится в общий тренд повышения заполняемости бизнес-центров и роста арендной ставки. Скачков мы не прогнозируем».

Знаковые проекты ТЦ Санкт-Петербурга, 2013 г.

Название ТЦ	Общая/арендуемая площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию / статус
Строящиеся ТЦ (2013 г.)		
«Континент на Звездной»	65,5/40,0	1Q2013
«Чкаловский»	13,0/10,0	1Q2013
«Балкания NOVA», 2-я оч.	78/56	2Q2013
«Авеню»	45,0/31,5	2Q2013
«У Красного моста»	36,5/9,9	2Q2013
«Заневский каскад III»	62,0/46,5	3Q2013
ТРЦ «Жемчужная плаза»	86,5/45,1	3Q2013
ТРК «Лондон Молл»	83,0/61,3 (увеличение GLA на 13,8 тыс. кв. м после реконструкции)	3Q2013
«5 озер»	32,0/21,6	4Q2013

Источник: GVA Sawyer

По мнению Вероники Лежневой, в офисном сегменте рынок ждет серьезное увеличение нового предложения, выход интересных крупных офисных проектов на рынок, что приведет к росту конкуренции за арендатора между собственниками. Однако к снижению ставок это вряд ли приведет.

Полина Фиофилова считает, что в сегменте офисных площадей ввод большого объема новых бизнес-центров класса А по итогам 2013 года приведет к некоторому снижению ставок на аренду помещений в таких объектах.

«Объем ввода в сегменте торговой недвижимости в 2013 году сохранится на уровне 2012 года и должен составить около 270 тысяч квадратных метров арендопригодных торговых площадей. Одним из наиболее знаковых событий будет ввод первого торгового центра регионального масштаба в Красносельском районе – ТРЦ «Жемчужная плаза». Помимо этого отметим ожидаемый ввод трех крупных проектов от компании «Адамант» («Континент на Звездной», «Заневский каскад III», «Балкания NOVA» – вторая очередь) и двух проектов компании Fort Group («5 озер» и «Лондон Молл»», – рассказывает Владислав Фадеев.

Елена Прозорова подсчитала, что, несмотря на насыщенность торговыми объектами, в Петербурге на стадии строительства находится более 1,25 млн квадрат-

ных метров торговых центров, открытие которых планируется до конца 2015 года. «В 2013 году прогнозируется стабильный уровень спроса. При условии ввода всех запланированных площадей уровень вакантных площадей может увеличиться. Из торговых проектов можно особо выделить ТРК на пересечении улиц Планерной, Шаврова и Шуваловского проспекта в Приморском районе, где все еще не развита данная функция», – добавляет консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network.

«Мы ожидаем, что 2013 год не принесет серьезных резких изменений на рынок по сравнению с текущей ситуацией. Качественные торговые комплексы будут по-прежнему оставаться востребованными, в то время как менее качественные проекты в будущем ожидает реконструкция или редевелопмент», – уверяет г-жа Лежнева.

«В сегменте торговых комплексов увеличение спроса на площадки приведет к росту ставок на 8 процентов по итогам года. Кроме того, в 2013 году ожидается ввод новых интересных проектов», – добавляет Полина Фиофилова.

Зоя Захарова также уверена, что стоимость аренды помеще-

титить Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg – гостиницу категории 5 звезд, открытие которой переносилось неоднократно, а также гостиницу на улице Правды, 10 – вести ее в эксплуатацию планировалось в 2012-м. С 2013 года начнет принимать гостей и отель Indigo St. Petersburg Tchaikovskogo.

«На мой взгляд, в краткосрочной перспективе (на 2013 год) будут достраивать то, что начато раньше, – говорит Сергей Игонин. – Я не стал бы выделять какой-либо отдельный сегмент, в котором больше строят. Профессионалы говорят, что ожидается дефицит складских помещений, хотя последние 2–3 года не были отмечены приходом в регион крупных сетей, размещение региональных стоковых центров которых потребовало бы резкого увеличения количества складов».

А вот Татьяна Ситник уверена, что в производственно-складском сегменте имеет место оживление спроса при небольшом количестве новых объектов. Доля вакантных складских площадей в качественных терминалах не увеличится, что позволяет ожидать умеренного роста ставок в пределах 3–4%. Можно сказать, что ставки аренды достигли уровня, близкого к максимально приемлемому.

«Несмотря на некоторый рост спроса на офисные помещения, превышение им предложения в условиях нынешнего уровня вакантности офисных площадей не ожидается. В следующем году может увеличиться объем новых предложений в сегменте бизнес-центров класса А, при этом значительного притока новых клиентов ожидать не стоит. Все это предполагает возможность увеличения арендных ставок в пределах 5–6 процентов», – поясняет свою точку зрения эксперт.

«Ограниченный прирост предложения на рынке складской недвижимости в 2011–2012 годах привел к вымыванию с рынка ликвидного предложения и росту арендных ставок», – добавляет Елена Прозорова. Многие строящиеся спекулятивные складские комплексы (400 тыс. кв. м) планируется ввести в эксплуатацию в 2013–2014 годах. При условии ввода новых качественных складских площадей, удовлетворяющих часть существующего спроса, возможно снижение установившихся арендных ставок.

Мнение



Ксения Орлова, руководитель проекта Vertical (NAI Becar):

– Рынок коммерческой недвижимости активно развивается. Появляются, например, первые аутлет-центры, давно получившие развитие в Европе. Более того, Санкт-Петербург постепенно помимо туристического центра становится привлекательным местом для развития бизнеса – мы видим постепенное формирование деловых кластеров в городе, переезд головных офисов из Москвы в Петербург. Мне кажется, что это даст толчок развитию коммерческой недвижимости, а также повышению доходности некоторых видов объектов.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

перспективы

Путевой план

Комитет по дорожному хозяйству Ленобласти завершил формирование адресной программы ремонта региональных автодорог на 2013-2014 годы.

Власти запланировали ремонт более 930 км трассы на 156 объектах дорожной инфраструктуры. На реализацию программы выделено 7,5 млрд рублей. В рамках ее реализации в Волховском районе предусматривается ремонт участков автодороги Зуево – Новая Ладога, планируется отремонтировать автодорогу Молодежное – Верхнее Черкассково в Выборгском районе. Ремонт участков дороги Лодейное Поле – Тихвину – Будогощь позволит завершить комплексную организацию подъездов к городу Тихвину, а реконструкция участка автодороги Волосово – Гомонтово – Копорье – Керново в Ломоносовском районе обеспечит безопасный проезд к Ленинградской атомной электростанции. Для улучшения транспортной ситуации в Тосненском районе планируется реконструкция теппровода через железнодорожные пути участка Кемполово – Выра – Тосно – Шапки.

Спустя несколько дней на заседании коллегии комитета по ЖКХ и транспорту обсудили задачи, которые стоят перед отраслевым блоком правительства региона, в частности, решение общих для Ленинградской области и Санкт-Петербурга транспортных проблем. Кроме того, программой развития транспортной системы Ленинградской области и Санкт-Петербурга на период до 2020 года, одобренной Правительством РФ, предусмотрено строительство автообходов Сертолова, Колтушей, Мурина и Нового Девяткина, продление линий петербургского метрополитена в область со строительством новых станций в Кудрове, Янине и Буграх, строительство линий легкорельсового транспорта от Петербурга до Сертолова и Всеволожска, создание мультимодального транспортно-пересадочного узла «Девяткино». Расширение выездов из мегаполиса, по мнению вице-губернатора Юрия Пахомовского, даст возможность интенсивнее развиваться близлежащим районам Ленобласти.

редевелопмент

Подача дворовой команды

Валерия Битюцкая. Собственники помещений Апраксина двора предложили реализовать проект реконструкции на основе ГЧП. Исполнение этого замысла будет непростым и, кроме того, может замедлить сроки реконструкции.



В ИДЕАЛЕ АПРАКСИН ДВОР ДОЛЖЕН БУДЕТ СОЧЕТАТЬ ТОРГОВУЮ, ГОСТИНИЧНУЮ И ОФИСНУЮ ФУНКЦИИ

По словам представителей компаний, владеющих более чем 60% всех частных площадей Апраксина двора, большинство собственников помещений не поддерживают идею реализации проекта реконструкции одним инвестором. На встрече, организованной по инициативе комитета по инвестициям, собственники предложили ведомству рассмотреть одну из возможных организационно-правовых форм реализации проекта реконструкции – государственно-частное партнерство, отметив, что участие в проекте пула владельцев Апраксина двора и Санкт-Петербурга на основе ГЧП позволит учесть «обобщенные интересы, а также возможные разногласия».

Глава комитета по инвестициям Ирина Бабюк сообщила, что предложение является перспективным и после детального анализа «может быть применимо».

Однако это решение потребует более чем взвешенного подхода. Наличие нескольких инвесторов и большого количества собственников может тормозить проект. С другой стороны, множество нерешенных имущественных вопросов нельзя вешать на кого-то одного. Денис Качкин, управляющий партнер компании «Качкин и партнеры», считает, что если проект необходим городу, то именно городские власти и обязаны были выкупить недвижимость у собственников, а не отдавать инвестору огромную территорию в центре «в состоянии китайского квартала». «Удивительно, как вообще инвестор согласился на это! Ведь если у города хоть и с большими оговорками к данному случаю, но все же существует механизм принудительного изъятия, то инвестор вообще выступает перед остальными собственниками полностью безоруж-

ном», – предупреждает г-н Качкин. Участие же нескольких инвесторов осложняет ситуацию тем, что требует более четких правил игры на входе в проект, и спорные моменты будут неизбежны. Это потребует от городской администрации большого включения в работу, координации интересов, увязок различных частей проекта, считает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». Кроме того, собственники могут не договориться о создании единой концепции или вообще не захотят сотрудничать. «Зато, если отдельные инвесторы договорятся между собой, исчезнет одно из важнейших препятствий на пути реализации проекта реконструкции территории Апраксина двора», – рассуждает Игорь Кокорев, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, оговариваясь при этом, что и сам проект в очередной раз, вероятно, претерпит изменения.

Г-н Качкин выдвигает более смелое предложение: «Ничто не мешает собственникам самим договориться и реализовать тот проект, который они считают нужным, без участия города». Но даже если проект все же будет готовиться администрацией, то множественность лиц на стороне частного партнера не препятствует заключению соглашения о ГЧП. «Количество частных собственников, наличие у них различных интересов и, как следствие, отсутствие единства воли, безусловно, создаст определенные сложности, но я не исключаю, что подобный проект может быть реализован при его тщательной проработке», – говорит юрист.

Разношерстность инвесторов и вероятность отсутствия компромисса, скорее всего, скажутся на сроках реализации проекта. «В варианте постепенного развития с привлечением инвестиций текущих собственников и города будет сложнее произвести кардинальные перемены, поэтому развитие, скорее всего, получится более «мягким» и результаты станут заметны не так скоро, как при возможной реализации проекта силами единого инвестора», – считает Игорь Кокорев.

Горожане уже вовсю предлагают комитету по инвестициям возможные варианты развития территории – от креативного кластера до жилого квартала. Директор департамента оценки NAI Vespa в Санкт-Петербурге Александр Филиппов считает, что самый перспективный проект реконструкции Апраксина двора должен сочетать в себе три функции: торговую, гостиничную и офисную (что и планировалось в проекте предыдущего инвестора – компании «Главстрой СПб»). Но, пока не определится инвестор и условия игры, идеи останутся только на бумаге.

саморегулирование

В Санкт-Петербурге прошла Окружная конференция членов НОП по СЗФО

Окружная конференция членов НОП Северо-Западного федерального округа при участии 31 представителя саморегулируемых проектных организаций и пяти членов совета НОП прошла 12 марта 2013 года под председательством члена совета НОП, координатора Национального объединения проектировщиков по СЗФО, директора СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков» Владимира Быкова.

Перед заседанием президент НОП, народный архитектор России, академик Михаил Посохин поделился с представителями отраслевых СМИ основными задачами, стоящими перед НОП накануне VIII Всероссийского съезда НОП, который состоится в Москве 28 марта 2013 года: «На съезде нам предстоит обсудить ряд существенных аспектов, в том числе и такие рутинные на первый взгляд, но очень важные вопросы, как схемы и принципы финансирования НОП. Известно, что все национальные объединения финансируются за счет членских взносов. Размер этих взносов, ре-

гламент работы и бюджет НОП – вот основные вопросы, вокруг которых и будет строиться вся деятельность съезда. Не менее важны для нас вопросы, связанные со страхованием и налогообложением деятельности проектировщиков. Например, в налогообложении сегодня сложилась такая ситуация, когда проектировщики оказались в так называемых «прочих видах деятельности», в то время как строители получили определенные преференции в системе отчисления налогов. Мы считаем, что профессиональное сообщество проектировщиков, являясь частью гигантско-



го строительного комплекса, незаслуженно пребывает в стороне от строителей. Обсуждению этих проблем и будет посвящен очередной съезд НОП».

Отвечая на вопрос журналистов о совершенствовании последних законодательных инициатив объединения, Антон Мороз добавил: «НОП обсуждает поправки в законопроект о «дорожной карте». Федеральной

контрактной системе, а также вносимый в Минэкономразвития закон, в рамках которого подразумевается деятельность негосударственной экспертизы. Общество проектировщиков резко против таких поправок. Мы свою позицию высказали. Она была поддержана всеми региональными объединениями. Сейчас данный законопроект находится в стадии отклонения».



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

VIII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

**«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**Санкт-Петербург
20 марта 2013 г.**

Партнеры:



Информационные партнеры:



**Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00**

**Место проведения: ДВОРЕЦ ТРУДА
(Санкт-Петербург, пл. Труда, 4, Актовый зал)**

Участие в работе конференции бесплатное

Дополнительная информация: (812) 571-31-12, 312-64-72, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru

4 апреля 17⁰⁰-21⁰⁰

театр-фестиваль
БАЛТИЙСКИЙ ДОМ
метро «Горьковская»

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**КАК БЕЗОПАСНО
КУПИТЬ КВАРТИРУ
В НОВОСТРОЙКЕ?**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

www.gilproekt.ru

32-701-32



ВХОДНОЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ: NEDV-EXPO.RU

EXPO СФЕРА
НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

**23-24 МАРТА
9-10 НОЯБРЯ 2013**



ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКК

пр. Юрия Гагарина, 8 Часы работы с 11.00 до 18.00

**ВЫСТАВКА
недвижимости**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ИТАКА
недвижимость itaka.ru
7407040.ru



БИЗНЕС-ПАРТНЕР
УНИСТО Петросталь

**ГОРОДСКАЯ · ЗАГОРОДНАЯ · ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ВЫСТАВКА
СТРОИМ ДОМ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР РАЗДЕЛА "ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"
Kivennara (812) 337-13-12
www.kivennara.ru



ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА
СТРОЙКОМПЛЕКТ
www.stroykomplekt.ru



**СТРОИТЕЛЬСТВО · ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
САЛОН ИНТЕРЬЕРА И МЕБЕЛИ · САЛОН КАМИНОВ
САД И ЛАНДШАФТ · ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ**



exposfera.spb.ru (812) 600 92 62

тарифы

Коммунальный знаменатель

Алексей Миронов. Новый порядок начисления коммунальных платежей привел к их росту. Власти попытались разобраться в данной ситуации. Они решают, давать задний ход или уповать на административные рычаги в деле ограничения цен.

Тарифы за коммунальные услуги в Петербурге до сих пор устанавливались исходя из постановления федерального правительства, которое по факту начало действовать прошлой осенью (№ 354 от 6 мая 2011 года «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). По данному документу, применительно к расходам на тепло вместо усредненной платы, разбитой на год (в месяц 8,34%), надо платить по потреблению. Если в знаменателе появляются только холодные месяцы года, дробь становится больше. Сумма всех двенадцати месячных дробей останется прежней, но социальная алгебра не эквивалентна простой арифметике. К тому же в сентябре прошлого года (за месяц до вступления в силу постановления № 354) произошел рост тарифов.

Вторая монетизация

По подсчетам генерального директора ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Василия Федотова, раньше «квартира платила за тепло 1 тысячу рублей в месяц, теперь – 1584 рубля». ВЦКП составляет расчеты коммунальных платежей 17,5 тыс. домов (это три четверти жилого фонда Санкт-Петербурга).

Василий Федотов видит и объективные, и субъективные причины большого роста тарифов. Во-первых, на это влияет уменьшение знаменателя и погодные условия. Во-вторых, многие управляющие оказались не готовы к работе по постановлению № 354. Большинство из них занизили платежи в октябре-ноябре, а расходы за теплоснабжение в эти месяцы попытались включить в платежи за декабрь-январь.

Заместитель председателя жилищного комитета Санкт-Петербурга Валерий Вогачев признает, что в Санкт-Петербурге 4,5 тыс. домов получили за первый холодный месяц нулевое начисление за тепло. Причина – управляющие ждали счетов ресурсоснабжающих организаций (РСО). Расчет тепла должен делаться 25 числа, а РСО дает данные в середине следующего месяца.

Эксперты профильной комиссии по экономической безопасности Законодательного собрания Санкт-Петербурга изучили дом на улице Латышских Стрелков. Затраты на оплату коммунальных платежей за горячую воду – 60% от затрат на отопление. Месячное потребление тепла с ноября по апрель – от 11 до 20%; в мае, сентябре, октябре – от 1 до 8%, в летние месяцы расходов на отопление нет.



Председатель комиссии по экономической безопасности ЗС Александр Куцак подтверждает: «В мае мы уже обсуждали 354-е постановление. Предупреждали о его негативных последствиях. Но реальность оказалась еще более суровой. Мы столкнулись с массовым недовольством граждан, ростом платежей в полтора раза и более, например, лично по моей платежке – в два-четыре раза».

Ситуация чем-то похожа на переход льгот с натуральной формы в денежную. Задумано логично, но реализация подвела.

Тайна президентской платежки

Когда в середине зимы глава государства обратил внимание на проблемы ЖКХ, то одной из самых сильных иллюстраций стала конкретная многократно подорожавшая платежка, сумма в которой составляет 12 тыс. рублей. Речь идет об оплате коммунальных услуг в квартире площадью 130 кв. м, которой проживает один человек. Валерий Вогачев объясняет эту ситуацию тем, что «раньше расчет на общие нужды дома шел в процентах от потребленного на себя, а теперь общедомовые нужды считают пропорционально площади квартиры собственника в площади дома».

Председатель жилищного комитета Санкт-Петербурга Валерий Шиян сообщил, что хотя в январе средняя температура дня была –6, а в феврале –2,5 градуса, тем не менее, по данным управляющих компаний, представленных в комитет, в 2300 домах Санкт-Петербурга

потребление тепла в феврале выросло.

Для этих домов принято решение приостановить печать квитанций для граждан. Пройдут выяснения, что стало причиной данного феномена. По словам Валерия Шияна, все эти адреса будут проверены мобильными группами, которые работают под руководством органов прокуратуры. Создание таких групп стало мерой по реализации предложений президента.

Власти полагают, что задержка с рассылкой квитанций продлится не более 10 дней. Там, где повышение расхода тепла обоснованно, управляющие компании все равно должны будут объяснить гражданам, в чем его причина.

Во всяком случае, возвращения к «тринадцатой квитанции» не будет. Проблему же оплаты месяца, «потерянного» частью управляющих, решат как-то комплексно. Жилищный комитет работает над этими мерами.

Начальник 8-го отдела УЭБ и ПК Аркадий Крайзельман (занимается экономическими преступлениями) сообщил, что в 2012 году было возбуждено 52 уголовных дела по фактам злоупотреблений в петербургском ЖКХ. Эти дела касаются разных аспектов, таких как хищение средств из бухгалтерии, завышение объема выполненных работ.

Первый заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга Виктор Кабанов доложил городским депутатам, что этой зимой была проведена проверка 263 многоквартирных домов северной столицы, где было самое значитель-

ное превышение платы. Основные причины: корректировка площади мест общего пользования (в 20% случаев), неисправность приборов учета – так называемая «сцепка» домов, когда несколько зданий подключены к одному счетчику (22%), математические ошибки (19%).

Люди-невидимки

Отдельная тема – учет общедомовых нужд.

«Ко мне обращаются избиратели, спрашивают: где та виртуальная труба, где тот унитаз, куда они выливают эту "общую" воду?» – занялся риторикой заместитель председателя Законодательного собрания Сергей Анденко.

Валерий Вогачев поясняет, что общедомовые нужды – это не то, что льет уборщица, когда моет лестницу. Точнее, расход уборщицы – это лишь малая часть из них.

Чиновник сообщил, как происходит коррекция расхождений: «Есть сумма квартирных счетчиков плюс квартиры, где нет счетчиков и где расчет идет по нормативу. Есть дома, где расход на общие нужды нулевой, поскольку по счетчикам все сходится. С проблемой столкнулись те квартиры, где нет счетчиков и где зарегистрирован один человек, а живут десять. И все десять льют воду». Г-н Вогачев отметил, что льют они ее за счет соседей, которые вынуждены оплачивать ее потребление через коррекцию начисления суммы за коммунальные услуги.

На днях мэр Москвы заявил, что создаст группы, которые будут фиксировать таких нелегальных жильцов. Правозащитники уже объ-

яснили, что эта мера незаконна. Жилище по Конституции неприкосновенно, и войти в квартиру проверяющая комиссия без согласия не может, а хозяин согласия не даст.

Председатель Ассоциации ЖК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Марина Акимова вспомнила случаи в Петербурге, когда были акты о присутствии непрописанных граждан.

«На хозяина подавали в суд, а в суде он заявлял, что это были гости, которые ночевать не оставались», – говорит она. И суды признавали – такие слова ничем не опровергнуть.

Есть, кстати, еще категория невидимок, которые умело перекладывают расходы на соседей. Это садоводы. Они берут в товариществах справки о том, что проживают там с мая по сентябрь. Если в квартире нет учета воды, то за нее они в этот период не платят.

Жилищники пытались не принимать справки садоводств (ряд юристов считает, что по букве закона факт проживания может фиксировать муниципалитет, а не некоммерческая организация). Однако городская администрация и прокуратура встали на сторону садоводов.

Что делать

С окончанием зимней отопительной кампании наступит время планового повышения тарифа. Эксперт комиссии по экономической безопасности ЗС, кандидат экономических наук, доцент Владимир Сердюков считает, что надо предусмотреть вариант беспроцентной рассрочки платежа за тепло на лето. Также он рекомендует ввести поощрительные коэффициенты для домов за внедрение мер по сохранению тепла, их субсидирование за счет бюджета города.

Первый заместитель председателя комитета по тарифам Иван Болтенков комментирует: «На мой взгляд, с точки зрения экономического регулирования оплата по фактическому потреблению согласно 354-му постановлению удобна. Но президент РФ призвал учитывать социальный фактор. Ведь зарплата зимой больше не становится».

Так что частичный отказ от злополучного постановления не исключен.

Ранее планировалось с 1 июля 2013 года поднять топливные тарифы в ЖКХ на 15% (с 1 января текущего года они не индексировались). Теперь есть поручение президента России Владимира Путина и письмо вице-премьера Дмитрия Козака об ограничении их роста с 1 июля: до 12% – для регионов, где индексации в 2013 году не было, или до 6%, где она производилась.

Депутаты идут на намыв

Максим Сахно. В Мариинском дворце еще раз хотят поспорить со Смольным о пределах полномочий в решении вопросов, связанных с реализацией инвестпроектов. На сей раз дело касается создания намывных территорий. Исполнительная власть в ситуации правовой неопределенности готова полностью взять такие проекты под свой контроль, с чем депутаты не согласны.

По общему правилу, в России при создании намывных территорий действует принцип «двух ключей»: их появление согласуется и регионом, и муниципальным образованием. Но в обеих столицах страны муниципальная власть специальным законом лишена крупной собственности и больших полномочий. Впрочем, Москва хоть и порт пяти морей, но моря эти виртуальные, а вот для Санкт-Петербурга задачи превращения прилегающей к мегаполису акватории в освоенную и пригодную для застройки территорию имеют большое практическое значение. Как и то, кто этим процессом будет рулить.

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко внес в городской парламент проект городского закона «О реализации Федерального закона "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"». В федеральном акте сказано, что полномочия по решению вопросов о создании намыва в Москве и Санкт-Петербурге полностью отходят городской власти, одна-

ко не уточнено, какой конкретно ветви.

На прошлой неделе постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания рекомендовала губернаторский проект принять, но тут же внести в него четыре поправки. Из них три – о том, что парламент согласовывает разрешение создания таких участков, занимается учетом замечаний к ним и направляет представителей в согласительную комиссию. Четвертая – о публикации проектов разрешений на официальном сайте Заксобрания.

Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Валерий Калугин сомневается, что депутаты справятся с оспариваемыми полномочиями, ссылаясь на большой объем технической документации. Однако парламентариев такие аргументы не убедили. Депутаты уверены, что решение вопросов намыва им так же по силам, как и принятие поправок к Генеральному плану или закону о перечне зеленых насаждений.

Действительно, чтобы учесть мнение экспертов и населения, не надо быть специалистом – достаточно политической воли. Заместитель



ДЛЯ НОВОЙ ЗЕМЛИ НУЖЕН НОВЫЙ ЗАКОН

председателя комиссии Алексей Ковалев напомнил, что в Ленобласти намыв территорий в Усть-Луге согласовывался на уровне муниципальных депутатов. «У них что, выше компетенция?» – задал он риторический вопрос. Конечно, при всем уважении к Кингисеппскому району, в его депутатском корпусе нет столько людей с учеными степенями и руководителей федеральных партий, как в законодательном органе северной столицы.

В любом случае ряд «горячих» (с точки зрения общественного напряжения) зон намывов все равно уже согласован по старым правилам (Васильевский остров, Лисий Нос – Сестрорецк). Но, как сообщил Валерий Калугин, сейчас в городе

готовятся два проекта, которые будут реализовываться уже по новому закону: в Бронке (его инициировал частный инвестор) и у западной оконечности Крестовского острова (по заказу города).

В конце января 2013 года расширенное заседание комиссии показало, что тема намывов всегда будет актуальной с точки зрения и экологии, и градостроительства, и защиты прав граждан, проживающих на прилегающей «старой» суше.

Заместитель председателя комиссии Борис Вишневецкий в кулуарах признал, что похожие законы уже были. Например, о полномочиях парламента при утверждении инвестпрограмм Водоканала. Законодательная поправка о том,

что эти инвестпрограммы должны согласовываться в парламенте, была утверждена, однако из окончательного текста закона ее все же исключили.

Одновременно комиссия поручила Алексею Ковалеву подготовить обращение в Конституционный суд от имени всего парламента: о том, могут ли внутренние воды входить в границы субъекта Российской Федерации. Депутат обнаружил, что по действующим в Петербурге законам границы всех муниципалитетов и административных районов кончаются на береговой линии. При этом Ленинградская область уже приняла меры по распространению своих полномочий на Финский залив.

официальная публикация

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и автостоянкой закрытого типа, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, участок 5 (северо-западнее дома 22, лит. Н)

Санкт-Петербург
28 февраля 2013 г.

1. Внести следующие изменения в раздел «Информация о проекте строительства»:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: II квартал 2014 года.

Генеральный директор ООО «СТ-Удельный»
Лайков М.В.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

строительства многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и автостоянками закрытого типа, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 22, лит. Н

Санкт-Петербург
28 февраля 2013 г.

1. Внести следующие изменения в раздел «Информация о проекте строительства»:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: II квартал 2014 года.

Генеральный директор ООО «СТ-Удельный»
Лайков М.В.

IBC XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ 'IBC'

ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В ГЛАВНОМ ВЕСЕННЕМ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИИ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

<p>ОБЩЕНИЕ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ представители власти ■ эксперты с мировым именем ■ руководители ведущих компаний отрасли, профильных объединений и ассоциаций 	<p>АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ градостроительная политика и законодательство ■ строительный комплекс России и ВТО ■ улучшение предпринимательского климата ■ устранение административных барьеров ■ энергоэффективность ■ продление срока эксплуатации жилых зданий ■ малоэтажное строительство ■ комфорт и безопасность проживания ■ капитальный ремонт и обновление жилищного фонда города ■ гармонизация нормативно-технической базы и новые стандарты
---	--

В ФОКУСЕ: СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И СТРАН БАЛТИЙСКОГО РЕГИОНА. КУРС НА ИНТЕГРАЦИЮ

Организатор:	Координатор:	При поддержке и участии:	Интернет-партнер:
+7 812 380 6014 +7 812 380 6004 build@primexpo.ru	+7 812 635 7015 +7 812 635 7016 info@cdkcscenter.ru	Генеральный отраслевой партнер:	Генеральный информационный партнер:

Подобная программа и итоги прошлых лет на сайте: www.interstroyexpo.com

11-12 АПРЕЛЯ 2013. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ место проведения: **ВК «ЛЕНЭКСПО»**

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международная строительная выставка и форум

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

10-13 АПРЕЛЯ 2013

Санкт-Петербург

Ленэкспо

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Получите электронный билет на www.interstroyexpo.com

Организаторы:

+7 812 380 6014/04, build@primexpo.ru



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

SetlCity

DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- **ПРИБРЕТАЕМ ПРАВА
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
- **ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ**
- **ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ
КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) **33-55-111**

