

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

«ЛАХТА-ЦЕНТР» СТАЛ ПОВОДОМ ДЛЯ ОЧЕРЕДНОГО  
ПОЛИТИЧЕСКОГО СРАЖЕНИЯ СТР. 4

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ СЕГОДНЯ: КАК МЕНЯЕТСЯ  
ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОЯС ПЕТЕРБУРГА СТР. 8–9

ПРОФЕССИОНАЛЫ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ПРОТИВ ОТМЕНЫ  
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СТР. 12–13



РЕКЛАМА  
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



СТР. 6-7

Георгий Богачев:  
«Нужно разработать то, чего  
раньше в области не было, –  
градостроительную политику»

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

08.04

## «Хейнекен» продал завод им. Степана Разина

РАД по поручению ООО «Объединенные Пивоварни Хейнекен» продал промышленную площадку площадью 7,4 га на улице Степана Разина, 8а, лит. Б. В его состав входит пять земельных участков общей площадью 7,4 га, а также производственные, складские и административные здания, исторически использовавшиеся для нужд пивоваренного завода. В последние годы комплекс использовался ООО «Объединенные Пивоварни Хейнекен» в качестве дистрибуционного центра. Покупателем объекта выступила компания «Степан Разин Девелопмент», в планы которой входит дальнейшая эксплуатация объекта в формате «технопарк».

## Жителям территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна» могут выделить жилье

Вопрос о возможности получения нового жилья очередниками, проживающими на этих территориях, будет проработан в рамках реализации программы сохранения и развития двух территорий исторического центра Санкт-Петербурга. В КЭПиСП состоялось совещание рабочей группы по координации исполнения программы, в ходе которого участники обсудили сроки проведения работ по подготовке проектов планировки территорий, а также вопросы, связанные со строительством маневренного фонда. По результатам обсуждения председателем КЭПиСП дано поручение актуализировать данные по количеству граждан, состоящих на очереди на улучшение жилищных условий, и категориям таких граждан на данных территориях, а также проработать вопрос предоставления им возможности для переселения. Был представлен проект сетевого графика по реализации мероприятий программы в 2013–2014 годах. Напомним, что в апреле данный график будет выложен в открытый доступ для проведения дополнительного общественного контроля за ходом реализации программы.

09.04

## «М-Индустрию» обанкротили

На очередном заседании по делу о банкротстве ЗАО «Строительное объединение «М-Индустрия» Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял решение применить 7-й параграф 9-й главы закона «О банкротстве» (специальная процедура банкротства застройщика), сообщил адвокат Алексей Люкшин. Юрист выразил сожаление, что эта мера введена в данном случае, ведь последний объект СО «М-Индустрия» – жилой комплекс «Дом у дендрария» (г. Сочи) – сдан в эксплуатацию 7 марта 2013 года. Теперь вопросы собственников на квартиры в нем будут решаться в арбитражном суде, отмечает юрист; это же относится и к не оформившим ЖК «Поэма у трех озер», введенном в эксплуатацию в апреле 2012 года.

## «ЛенСпецСМУ» поделило прибыль

На годовом собрании акционеров ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» решено направить чистую прибыль, составившую в 2012 году 4,56 млрд рублей, на развитие компании – 4,21 млрд рублей, на благотворительную деятельность и социальные расходы – 0,25 млрд рублей, в резервный фонд – 0,10 млрд рублей. Решение о начислении и выплате дивидендов не принималось.

## На завершение строительства ЮЗПЧ выделят 1,6 млрд рублей

Комитет финансов увеличил финансирование строительства 20-го квартала Юго-Западной Приморской части (ЮЗПЧ) на 1,579 млрд рублей. 114 миллионов выделят на завершение строительства жилого комплекса в 21-м квартале ЮЗПЧ. Еще 141 млн рублей направят на инженерную подготовку квартала севернее улицы Новоселов. Корректировке подвергли и объем средств, направленных на строительство специальных домов для одиноких граждан пожилого возраста в Калининском и Фрунзенском районах, – в строчку добавят 217 млн рублей.

10.04

## Восемь соток не будут облагать налогом

Депутаты внесли в Госдуму проект закона, которым предлагается не признавать объектом налогообложения по земельному налогу участки площадью не более 800 кв. м в случае, если они являются единственными в собственности у налогоплательщика-физлица. Информация об этом размещена в электронной базе документов нижней палаты. Изменения коснутся статьи 389, части 2 Налогового кодекса РФ. Закон может вступить в силу с 1 января 2014 года.

## В Петербурге появится продовольственный рынок «Агрополис»

На первом заседании совета по инвестициям под патронажем губернатора Петербурга Георгия Полтавченко одобрение совета получил формат логистического инновационного центра сельскохозяйственной продукции «Агрополис», аналогом которого является крупнейший в мире продовольственный рынок Rungis в Париже. «Агрополис» выступает ядром проекта Portland Development и занимает 96,4 га из общей площади территории около 200 га. Логистический центр располагается в промышленной зоне «Предпортовая-3» между КАД и аэропортом Пулково. Правительство Петербурга изъявило готовность оказывать всяческую поддержку инвесторам при создании инновационных проектов в Санкт-Петербурге. «Агрополис» будет ориентирован в первую очередь на оптовых покупателей: ретейл-компаний, сферу ресторанного бизнеса, а также крупные и средние гипермаркеты. Помимо складских и торговых помещений в рамках проекта планируется создать выставочный центр. Инновационный центр сельскохозяйственной продукции задуман как сетевой проект, предполагающий создание аналогичных комплексов по всей России. Суммарные инвестиции в реализацию программы могут составить до 60 млрд рублей.

11.04

## На 3D-модели город готов потратить десятки миллионов рублей

Соответствующий заказ, максимальная цена которого составит 32 млн рублей, разместила Администрация Петербурга. Город собирается создать 3D-модель территорий исторического центра «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». По условиям контракта, подрядчик должен будет выполнить цифровую аэрофотосъемку Петербурга в целом и отдельно, с более высокой точностью, указанных территорий. Также 418 зданий исторического центра нужно будет отсканировать с помощью лазера. По результатам съемки специалисты создадут обзорную 3D-модель города и более подробную модель Конюшенной и Северной Коломны – Новой Голландии.

Конкурс на выбор исполнителя работ пройдет 20 мая 2013 года, срок выполнения заказа – 2 месяца с момента подписания контракта.

## Метро на Юго-Западе будет строиться в срок

Об этом Георгий Полтавченко сообщил в ответ на депутатский запрос «яблочника» Бориса Вишневецкого. Новая ветка у стадиона на Крестовском острове появится только в том случае, если город получит федеральные деньги на подготовку к чемпионату мира по футболу, сообщил губернатор. Смольный уже отправил в Министрство транспорта РФ соответствующую заявку.

Ориентировочная стоимость строительства нового участка Невско-Василеостровской линии от «Приморской» до «Улицы Савушкина» со станцией «Новокрестовская» составит 25 млрд рублей. Изменений в действующую программу строительства метро Смольный не планирует – городским бюджетом предусмотрено строительство Красносельско-Калининской линии метро от «Казаковской» до «Обводного канала-2».

Кроме того, Георгий Полтавченко поддержал идею Бориса Вишневецкого о разработке долгосрочной программы строительства метро и пригласил депутата от «Яблока» на совещание о развитии подземки.

12.04

## Смольный обратится в Следственный комитет по вопросу театра «Лицедей»



Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи провел встречу с художественным руководителем – директором театра «Лицедей» Виктором Соловьевым. Театр обратился к чиновнику с просьбой разобраться в ситуации, при которой последний может лишиться своей сценической площадки на Петроградской стороне. В 2002 году за свои заслуги театр «Лицедей» получил от города на безвозмездной основе участок под строительством здания за счет собственных и привлеченных средств. Для увеличения инвестиционной привлекательности проекта Смольный освободил частного инвестора, компанию ЗАО «Сев-ЗапНефть», от платежей на развитие городской инфраструктуры. В 2008 году инвестор построил здание площадью 26 тыс. кв. м – торгово-офисный комплекс, в котором театру предназначалась 1400 кв. м. Однако указанные площади в собственности театру «Лицедей» переданы не были. Несколько лет театр выступал на этой площадке (улица Льва Толстого, 9). По словам директора театра «Лицедей» Виктора Соловьева, в последнее время ситуация накалилась: инвестор принял решение продать здание другому собственнику, который не проинформирован о наличии обременения в виде культурного объекта. Всемирно известному театру предлагают покинуть здание. Вице-губернатор Василий Кичеджи принял решение обратиться в Следственный комитет Российской Федерации с просьбой разобраться, каким образом предпочтениями, предоставленными театру «Лицедей» правительством Санкт-Петербурга, воспользовались представители бизнеса в ущерб культурному институту.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 14(113) 15 апреля 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 «Союзные новости», «Бизнес-идея», «Есть вопрос», «Бизнес-интервью», «Практикум», «Поздравляем!» 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 Ленинградской области.

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 Отсолойнен  
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 4100 экз. Заказ № ТД-1712

Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 12.04.2013 в 23.00

власть

# Госстрой получил новые полномочия

**Евгений Иванов.** На прошлой неделе руководителем Госстроя назначили Владимира Токарева. Спустя несколько дней ведомство получило новые полномочия.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 апреля 2013 года № 521-р Владимир Александрович Токарев назначен заместителем министра регионального развития Российской Федерации – руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Токарев, юрист по образованию, стал заместителем министра в декабре 2008 года, а с февраля 2013 года, пребывая в этой должности, исполнял обязанности руководителя Госстроя.

Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Госстрой) воссоздано в мае 2012 года в рамках реструктуризации правительства после вступления в должность президента России Владимира Путина. Агентство находится в подчинении Минрегиона. Первым его руководителем стал в июле Владимир Коган, однако в декабре он ушел в отставку; позднее этому примеру последовали и его заместители.

Спустя несколько дней после назначения Министр регионального развития РФ Игорь Слюняев поручил создать рабочую группу по выработке первоочередных мер, направленных на снижение стоимости проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ.

В ее состав вошли заместитель министра Сергей Дарькин, заместитель министра – руководитель Госстроя Владимир Токарев, другие высокопоставленные чиновники Минрегиона, Госстроя, Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов и др. Решение об образовании нового органа принято по итогам совещания в министерстве.

В Минрегионе напоминают, что на сегодняшний день выпущено 11 дополнений к государственным сметным нормативам, учитывающих введение новых энергоэффективных технологий и исключающих устаревшие механизмы и материалы. В большинстве субъектов Российской Федерации эти изменения не учтены в составе действующей редакции территориальной базы. Задача на 2013 год – привести все территориальные базы сметных нормативов в соответствие с государственной системой ценообразования. По мнению начальника ФАУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов» Евгения Ермолаева, погрешности при определении стоимости строительства начинаются на стадии бюджетного планирования, поэтому внесено предложение об организации ежегодного уточнения нормативной цены строительства (НЦС).



**ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ ТОКАРЕВ ВОЗГЛАВИТ ГОССТРОЙ**

На сайте министерства также опубликован проект изменений в Правила предоставления субвенций из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на реализацию передаваемых полномочий РФ по обеспечению жильем ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 октября 2005 года № 614. Согласно проекту полномочия Минрегиона переходят Госстрою.

Прошло в министерстве и совещание по вопросам реализации мероприятий, предусмотренных «дорожной картой» улучшения предпринимательского климата в сфере строительства.

На совещании с участием руководства Госстроя обсуждены основные задачи, связанные с изменением действующего правового поля для работы строительного комплекса: завершение разработки документов территориального планирования; установление единого порядка взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства и исчерпывающего перечня процедур, связанных с жилищным строительством. Глава Минрегиона дал поручение Госстрою

о проведении мониторинга перечня процедур, применяемых в субъектах РФ при получении разрешения на строительство объектов, подключения к инженерным сетям и ввода объектов в эксплуатацию. Он напомнил, что в результате реализации «дорожной карты» количество таких процедур должно сократиться с 112 до 36. Часть решений по «дорожной карте» будет реализована в федеральном законодательстве, по ряду решений предполагается принятие правовых актов правительства. Минрегион разрабатывает проекты соответствующих нормативно-правовых актов. В частности, подготовлен проект федерального закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ, направленных на упрощение предоставления земельных участков под строительство жилья экономкласса; совершенствуется градостроительное законодательство в целях стимулирования комплексной застройки территории (с развитием инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры). После официального утверждения «дорожной карты» улучшения предпринимательского климата в сфере строительства будет доступна на сайте Минрегиона России.

## ПОНЕДЕЛЬНИК, 15 АПРЕЛЯ

- 19-я Московская международная выставка «Охрана, безопасность и противопожарная защита»

## ВТОРНИК, 16 АПРЕЛЯ

- «MosBuild-2013. Керамика. Камень. Сантехника», Москва
- День рождения Федора Олеговича ТУРКИНА, генерального директора ЗАО «РосСтройИнвест»
- День рождения Арсения Владимировича ВАСИЛЬЕВА, генерального директора УК группы «УНИСТО Петросталь»

## СРЕДА, 17 АПРЕЛЯ

- XX Международная специализированная выставка «Энергетика и электротехника»
- Российский международный энергетический форум
- Круглый стол «Вопросы энергетики в проектировании и строительстве зданий и сооружений в Санкт-Петербурге. Проблемы и пути решения»
- Круглый стол «Энергоаудит – путь к повышению эффективности производства»
- Строительство и реконструкция объектов капитального строительства. Экспертиза проектной документации. Строительный надзор. Ввод объектов в эксплуатацию
- День рождения Александра Ивановича ВАХМИСТРОВА, генерального директора, председателя правления ОАО «Группа ЛСР»

## ЧЕТВЕРГ, 18 АПРЕЛЯ

- III специализированная выставка-продажа «Петербургская зеленая неделя – 2013», СКК

## ПЯТНИЦА, 19 АПРЕЛЯ

- Международная выставка-ярмарка «Всё для лета», СКК

## СУББОТА, 20 АПРЕЛЯ

- В 1932 году Ленинградский завод «Промет» освоил выпуск первых отечественных бензиномоторных колонок

## ВОСКРЕСЕНЬЕ, 21 АПРЕЛЯ

- 11-я Международная выставка-форум «Вся недвижимость мира», Москва
- В 2000 году Госдума России ратифицировала договор о полном прекращении ядерных испытаний



главстрой-спб

(812)

680-40-40

**СУПЕРЦЕНЫ**  
**КВАРТИРЫ 6 ОЧЕРЕДЬ\***

**СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА**  
М Е Т Р О П А Р Н А С

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.sevdol.ru](http://www.sevdol.ru)

\* корпуса 9, 10, 11 – жилого комплекса по строительному адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, улица Шишкина, участок 19, (северо-восточнее дома 24, литера А по Старожиловской улице).

## НОВОСТИ

■ **Демонтаж на набережной Лейтенанта Шмидта завершен.** Бывшие производственные здания, расположенные на набережной Лейтенанта Шмидта, были демонтированы силами ООО «Строительная фирма «Ирон». На освобожденном участке будет построен разновысотный жилой комплекс с подземным паркингом. По сообщению компании «Ирон», строительный объем демонтажных работ составил 14 676 кубометров, а примерный бюджет – около 10 млн рублей. По предварительным данным, на участке площадью 0,4 га будет возведен жилой дом высотой 4–6 этажей, рассчитанный на 54 квартиры. Жилая площадь составит 7,2 тыс. кв. м. Помимо квартир в новостройке планируется обустройство подземной автостоянки на 102 автомобиля и создание коммерческих помещений на первом этаже. Заказчик проекта, ООО «Набережная Шмидта, 21» (Группа «СОЛО»), готов был начать работы еще в 2003 году, однако сроки сдвигались до 2010 года из-за протестов местных жителей.

■ **На ремонт Каменоостровского дворца выделят 60 млн рублей.** Согласно данным на сайте госзакупок, цена контракта на выполнение работ по капитальному ремонту и благоустройству территории составит 60 млн рублей. Подрядчику предстоит провести работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту капитальных объектов и автомобильных дорог общего пользования, временных построек и навесов. Это вторая часть работ. Всего запланировано четыре этапа.

■ **Особняк Миллера будет стоить от 200 тыс. рублей.** Российский аукционный дом выставил на торги Особняк Миллера, расположенный на Исаакиевской площади. По мнению экспертов УК «Магистр», видовые характеристики объекта могут повысить его стоимость до 50%. Наиболее рентабельное использование объекта – реконструкция под элитное жилье или бутик-отель. «При продаже самая минимальная стоимость объекта может составлять 70–100 тысяч рублей за квадратный метр, а скорее всего, будет еще выше. Здесь все зависит в том числе от состояния строения, а также от того, что в доме находится под охраной КГИОП», – комментирует Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр».

## ДИСКУССИЯ

# Депутаты испугались цунами

Алексей Миронов. «Лахта-центр» стал поводом для еще одного политического сражения. На прошлой неделе профильная комиссия по экологической защите населения ЗакСа решила, что работы и исследования возможной геологической опасности, проведенные при подготовке строительства высотного multifunctional делового комплекса, «недостаточны».



По мнению парламентариев, эти исследования не позволяют сделать однозначный вывод о степени вероятности неотектонического риска площадки и признать безопасность строительства.

Комиссия решила обратиться к губернатору города с предложением разработать план подземного строительства в Санкт-Петербурге, а также создать рабочие группы, которые будут следить за его исполнением.

Несмотря на грозную формулировку, застройщики небоскреба спокойны: работы на стройплощадке идут по графику. А озабоченность депутатов они не относят к факторам риска.

Открывая заседание, председатель комиссии по экозащите Анатолий Кривенченко сказал, что рассматриваются только технические вопросы. «Архитектурой мы не занимаемся», – сказал он.

Напомним, «Лахта-центр» расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга, в 9 км от исторического центра. Архитектурной доминантой района станет небоскреб 462 м; предусматривается создание офисов, апартаментов, торговой зоны, планетария, амфитеатра, парковой зоны. Основными пользователями площадей будут структуры концерна «Газпром».

На заседании комиссии горпарламента самый жесткий доклад сделал начальник геозоологической партии ФГУП «СевЗапГеология» Борис Дверницкий, который заявил, что осадка грунта в Лахте – 8,5 мм в год (что является самым высоким показателем в городе), обильно выделяется радон (этот газ – индикатор активности грунта), и сделал вывод, что объект надо перенести. Эксперт пояснил корреспонденту «Кто строит», что в ходе подготовительных исследований концентрацию радона мерили и результат не вызвал опасений.

«Если башня высотой почти в 500 метров рухнет в одну сторону, то она перегородит Примор-

ское шоссе, а если в другую, то будет еще хуже: упав в залив, она вызовет искусственное цунами, которое смоет новый футбольный стадион», – предупредил г-н Дверницкий с трибуны.

По мнению ведущего научного сотрудника лаборатории геодинамики национального минерально-сырьевого университета «Горный» Евгения Мельникова, напротив, нет данных, что именно «Лахта-центр» размещен неудачно. Хотя, предупредил он, рядом проходят линии геологических разломов. Вообще же, по словам Евгения Мельникова, из 35 зон, намеченных в мегаполисе для высотного строительства, 20 территорий характеризуются интенсивным выделением радона, что сигнализирует об опасности.

Профессор, заведующий кафедрой «Основания и фундаменты» Петербургского государственного университета путей сообщения Владимир Улицкий обратил внимание на системную проблему – сложные объекты в городе в процессе реализации меняют проектировщиков, строителей. Он призвал взять на вооружение опыт Финляндии, где строительство высотных объектов планируется на 30 лет вперед. От критики «Лахта-центра» эксперт отказался, сославшись на недостаточность данных. В целом же он был оптимистичен: современные технологии позволяют строить где угодно. Вопрос лишь в цене, сложности и качестве необходимых работ. В Петербурге же и помимо высотности проблем хватает: 10 лет назад аварийными признали 312 домов, из них опасными – 220 зданий, а расселили из них буквально единицы. Впрочем, при желании его тоже можно обвинить в предвзятости: в конце концов, он занимался проектом, по крайней мере когда он еще планировался на Охте.

Представители ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» объяснили депутатам, что разре-

шения у них есть и полный комплекс необходимых исследований проведен. Генеральный директор ГК «Геореконструкция» Алексей Шашкин заявил, что Лахта не попадает в активную тектоническую зону.

Один из бывших в зале, но не выступавших специалистов признался, что сама по себе практика, когда эксперт работает по заказу структуры, которая ждет от него вполне определенного ответа, – порочна. Это касается и других экспертиз – экологической, архитектурной. Но финансировать за счет бюджета все подобные работы невозможно. Отсюда и результат – заказные вердикты, общественное недоверие, социальная напряженность.

Главный инженер ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» Сергей Никфоров заявил, что не понимает смысла заседания. Он рассказал журналистам, что генеральный подрядчик строительства multifunctional делового комплекса «Лахта-центр» будет выбран в конце 2013 года по итогам закрытого конкурса. Вероятнее всего, это будет иностранная компания.

Разрешение на строительство первого этапа комплекса в августе прошлого года. С октября 2012 года ведутся работы по обустройству свайного поля и «стены в грунте». Сергей Никифоров сообщил, что нулевой цикл условно делится на два этапа. Первый, свайный, планируется завершить в феврале 2014 года, а второй – создание «коробки» – в сентябре-октябре 2014 года. Полностью проект намечено закончить к концу 2017 года.

В июне текущего года планируется закончить проектирование объектов, которые войдут в комплекс помимо высотной доминанты центра. После этого проект будет передан в Главгосэкспертизу. Разрешение на строительство второго этапа ОДЦ «Охта» рассчитывает получить уже в конце октября.

## конкурс

# Малоэтажка становится доступней

Сергей Васильев. В рамках деловой программы IBC-2013 состоялась панельная дискуссия «Три кита малоэтажки: скорость-качество-цена».

Вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) Валерий Казейкин подчеркнул, что к 2020 году доля малоэтажного строительства должна достигнуть до 70%. По его оценке, соотношение 70/30 будет оптимальным балансом малоэтажного и многоэтажного строительства и позволит увеличить предложение, стабилизировать цены и повысить доступность жилья. При этом ключом к решению проблем транспортной,

инженерной, социальной инфраструктуры, формирования жилищно-коммунального комплекса малоэтажного строительства является механизм государственно-частного партнерства. Спикер особо отметил, что Ленинградская область и Северо-Запад выступают первопроходцами в апробировании методов ГЧП в малоэтажном и коттеджном строительстве.

Руководитель подкомитета малоэтажного строительства Российского Союза строителей (ОМОР

РСС) Владимир Бондаренко в своем выступлении подчеркнул необходимость перехода жилищного строительства, в том числе и малоэтажного, на индустриальные рельсы.

В ходе мероприятия состоялось награждение победителей конкурса «Лучший проект малоэтажного строительства в Ленинградской области». В приветственном слове директор СРО НП «Строители Ленинградской области» Владимир Кобзаренко выразил уверенность, что все проекты будут востребованы и найдут свое воплощение.

Диплом «За лучшее инженерное обеспечение» был вручен инве-

стиционно-строительной компании Vita. Диплома «За новаторство и инновационный подход к созданию жилой среды» удостоилось финское архитектурное бюро. Дипломами «За лучшее технологическое решение» были награждены научно-производственная и коммерческая фирма «Ортис», компания «Легион Недвижимость». Дипломы и награды были вручены целому ряду строительных и проектных компаний по всем номинациям конкурса.

Председатель комитета по архитектуре и градостроительству правительства Ленинградской области, главный архитектор Ленинградской

области Евгений Домрачев призвал к активному участию в конкурсе в следующем году. По его оценке, конкурс, безусловно, полезен как для проектировщиков, так и для инвесторов и застройщиков Ленинградской области. В своих выступлениях эксперты подчеркивали: стереотип о загородном доме как об элитном жилье для комфортного проживания состоятельных людей остался в прошлом. Новые подходы к проектированию малоэтажного строительства, применение новых технологий и материалов позволяют сегодня говорить о малоэтажке как о доступном и комфортном жилье.

# Без шума за сценой

**Валерия Битюцкая.** Строительство новой сцены Александринского театра между Фонтанкой и улицей Зодчего Росси обошлось без громких скандалов и рьяных обсуждений, которых обычно не удается избежать новым зданиям в историческом центре. Скромный и интеллигентный пример, доказывающий, что сочетание старого и нового заслуживает права на существование.

Театрально-культурный комплекс «Новая (Малая) сцена Александринского театра» называют уникальным проектом: это единственный на территории города объект, который одновременно входит в состав театра федерального значения и в то же время представляет собой многофункциональный центр. Он включает в себя непосредственно сценическую площадку, построенную с применением нестандартных конструкторских решений, медиасцену площадью 150 кв. м, предназначенный для «экспериментов в области интернет-театра», и учебный центр, состоящий из 300-метровой оснащенной сцены и четырех залов-классов.

Общая площадь здания сегодня составляет более 10 тыс. кв. м. До реконструкции оно было в три раза меньше.

История второй сцены началась в середине 2000-х, когда появились первые идеи о создании дополнительной площадки. Руководство Александринского театра уже было договорилось о взаимопомощи с компанией «Петербургская недвижимость», которая бралась за реконструкцию на определенных условиях (постройка рядом трехзвездочного отеля). Идея обсуждалась в течение двух лет, но строить так и не начали: вышло постановление правительства, не позволившее компании использовать федеральную землю. «У многих опустились бы руки, но Валерий Фокин сдаваться не стал и начал привлекать внимание не только местной власти, но и федерального центра», – рассказывает о перипетиях в судьбе здания директор Александринского театра Игорь Сегеди. По мотивам истории можно писать сценарий: Валерий Фокин, узнав, что Сергей Нарышкин (тогда заместитель премьер-министра РФ) летит в Японию, присоединился к делегации. Режиссер бросил репетиции и актеров в надежде, что, «может, в самолете удастся подойти к Нарышкину и поговорить о строительстве



**СТЕКЛЯННЫЙ ФАСАД ПРОГЛЯДЫВАЕТ ТОЛЬКО МЕЖДУ ДОМОВ СО СТОРОНЫ НАБЕРЕЖНОЙ ФОНТАНКИ**

театра». Удалось: в скором времени Минэкономразвития и Минфин получили указания выделить средства на осуществление проекта. После очередных проволочек негибкий Валерий Фокин дошел до Владимира Путина, занимавшего тогда должность премьер-министра, и в сентябре 2008 года вышло поручение председателя правительства о том, что необходимо поднимать сметы. Строительство все-таки началось. В 2009 году провели конкурс на проектирование, а в апреле 2010-го приступили к возведению новой сцены.

Сложность работы внутри уже сложившегося квартала подчеркивает архитектор проекта Юрий Земцов. Исходное здание – бывшие театральные мастерские – сохранили в составе

проекта. Оно построено в конце XIX века, но не находится под охраной ГИОП. Сносить его, тем не менее, не стали, сделав ставку на «память места». И не прогадали. Проглядывающие сквозь стекло кирпичные стены рождают чувство того самого урбанизма, о котором так любят говорить петербургские и европейские архитекторы, но которому не так легко найти воплощение в историческом центре.

В процессе строительства высота зданий изменялась, и теперь с площади Островского новый театр не разглядишь. Небольшая часть стеклянного фасада проглядывает только между домов со стороны набережной Фонтанки. «Главное было – грамотно вписать новый объект в архитектурный облик», – вспоминает

г-н Земцов. Похоже, архитектору это удалось. Хотя бы потому, что под стенами нового театра не стоят возмущенные градозащитники, видимо, и впрямь не заметившие партизана современной архитектуры.

Непростым был и сам процесс работы рядом с жилыми домами. Пришлось уделять внимание реконструкции существующих зданий, а заместитель генерального директора подрядной компании ООО «Модуль-Т» Дмитрий Точеных сообщил, что к строительству сложного объекта привлекались десятки компаний, обладающие навыками тех или иных специализированных работ. С трудом разместив на крохотном пятне строительную технику, компания работала только в дневное время и справилась с объектом за два года.

На вопрос, как реагировали на возведение второй сцены Александринского жители соседних домов, подрядчик отвечает, что «относились с пониманием почти все». Компании пришлось усилить фундаменты нескольких зданий и отремонтировать кровли. Тем не менее совсем без проблем не обошлось: где-то в парадных появились трещины. Но «Модуль-Т» обещает устранить эти последствия.

Сметная стоимость всего строительства, вместе с покупкой техники и оборудования, составила 1,889 млрд рублей, а фактическая оказалась на 18 млн рублей меньше. Умудрившись возвести здание в ценах 2009 года, заказчик вызвал удивление контрольно-счетной палаты, вернув средства в бюджет. Среди причин этого феномена называются сокращение срока работ и жесткий контроль подрядчиков.

Официальное открытие площадки запланировано на май. Но, как сообщил представитель «Модуль-Т», в здании осталось провести только пусконаладочные работы и закончить «косметичку». После этого новая сцена продолжит свои эксперименты, но уже в части репертуара.

## форум

# Новый подход к градостроительству

**Надежда Степанова.** XIX Международный форум «Интерстройэкспо» показал, насколько продуктивно взаимодействие бизнеса и власти Петербурга и Ленинградской области.

Обсуждения приоритетных вопросов строительной отрасли, проведенные в рамках выставки, привели к выводу, что новая градостроительная политика Петербурга еще находится на стадии формирования. Пока чиновники определяют векторы развития рынка северной столицы, застройщики развивают проекты за пределами города.

Главной темой деловой программы форума «Интерстройэкспо» в этом году стали административные барьеры, которые, как признают игроки рынка, давно необходимо свести к минимуму, чтобы ускорить процесс строительства. В качестве одной из радикальных мер решения этой проблемы федеральные чиновники видят отказ от обязательной экспертизы проектной документации, благодаря которому можно сократить сроки согласования проектов в целом. Участники круглого стола «Отказ от экспертизы проектной документации: мифы и реальность», проведенного в рамках XIII международного конгресса по строительству IBC-2013 «Стратегия развития строительного комплекса России и стран Балтийского региона: курс на интеграцию», сошлись во мнении, что такой шаг ни к чему хорошему не приведет (подробнее об этом читайте на стр. 12–13). При отмене экспертизы, как отмечают специалисты, неизбежно сни-

зится качество проектов. Представители ведущих экспертных организаций Петербурга и Ленинградской и Московской областей, проектировщики и застройщики обсудили разные варианты снижения административных барьеров, исключающие отмену экспертизы.

Чиновники и представители бизнеса во время пленарного заседания «Эффективная градостроительная политика – залог повышения инвестиционной привлекательности строительного комплекса России» признали, что для улучшения предпринимательского климата нужно оптимизировать не только согласовательный процесс, но и взаимодействие между властью, инвесторами и монополистами в обеспечении инженерной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры. По словам руководителя аппарата НОСТРОЙ Ильи Пономарева, именно вопросы инфраструктуры сегодня определяют характеристики инвестиционной привлекательности проектов. В Ленинградской области эта тема уже получила развитие. Председатель областного комитета по строительству Николай Крутов напомнил о том, что для решения вопросов инфраструктуры создан совместный совет Петербурга и Ленобласти, есть договоренность с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», который будет создавать усло-



вия, необходимые для комплексной застройки. Предполагается, что, пока не построен Новолодожский водовод, новые дома рядом с кольцевой автодорогой будут обеспечиваться водой из Невы.

Во время форума Смольный заключил два соглашения, которые должны отразиться на развитии градостроительной политики. Так, соглашение о стратегическом сотрудничестве подписали губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко и президент Российского союза строителей Владимир Яковлев, который был главой города с 1996 по 2003 год. Стороны намерены совместно разрабатывать комплексные программы, содействовать развитию технического регулирования и саморегулирования в отрасли, поддерживать научные исследования и разработки, направленные на применение новых технологий в строительстве.

Второе соглашение подписали глава комитета по экономической политике и стратегическому планированию Анатолий Котов и ректор Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ) Евгений Рыбнов. Тем самым Смольный привлек один из ведущих специализированных вузов города к анализу вопросов сохранения исторического центра. По словам Анатолия Котова, на базе университета создан научно-методический совет, который займется рассмотрением всех задач, связанных с реализацией программы сохранения исторического центра. Чиновники планируют начать работу с развития двух исторических территорий: «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», а впоследствии «распространить наработанные подходы на весь исторический центр».

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

## Георгий Богачев: «Нужно разработать то, чего раньше в области не было, – градостроительную политику»

**Валерия Битюцкая.** С июня прошлого года Георгий Богачев курирует строительный блок правительства Ленинградской области. За это время регион успел подняться в рейтинге социально-политической устойчивости, в области внедрена новая система отношений с застройщиками, созданы градостроительный и координационный советы.

Глава строительного блока не боится споров со строителями и своими коллегами чиновниками. При этом ему удается сохранять чувство юмора и трезво оценивать положение вещей. Г-н Богачев рассказал корреспонденту «Кто строит» о том, как достигается это непростое равновесие и что является движущей силой экономического и политического развития региона.

**– С новой командой началось более динамичное развитие области – оживилось строительство, капитальный ремонт, стали формироваться новые программы, появились законодательные инициативы и прецедентные решения. У кабинета нового губернатора есть четкие приоритеты или вы вынуждены «в пожарном порядке» бороться с наследием прошлой администрации?**

– Принцип «вали все на своего предшественника» – не мой, не хочу обвинять в некомпетентности тех, кто работал тут до меня. Но сейчас некоторые вопросы действительно приходится решать в «пожарном порядке», однако не потому, что такое наследие оставил прошлый руководитель, – просто настало время разбираться с этими проблемами. А с приходом новой команды появилось новое видение ситуации и новые подходы.

Что касается наших приоритетов, то сегодня главная задача – разработать то, чего не было раньше: градостроительную политику. Это не значит, что должен появиться внушительных размеров документ, на котором красивыми буквами будет написано «Градостроительная политика». Наш курс складывается из целого набора рекомендаций и нормативных актов, ряд которых мы уже приняли. Все наши действия должны помочь в решении главного вопроса – роста объемов жилищного строительства.

Уже не раз говорилось о том, что мы ожидаем в течение пяти лет увеличения ввода жилья в разы, ориентируемся на цифру в 3 миллиона квадратных метров жилья в год.

Мы должны мягко регулировать строительный процесс, администрировать, решать вопросы, связанные с социально-инженерной инфраструктурой, необходимость в которой появляется в результате роста строительства. Понятно, что больше проблем появляется в ближайших к Петербургу районах. Но вместе с тем мы не можем забывать о развитии отдаленных территорий. Иначе получится «ближняя» и «дальняя» Ленобласть – совершенно разные субъекты.

В этой связи один из выводов очевиден: все силы и дополнительные возможности, которые у нас появляются в результате увеличения объемов строительства в ближних районах, направить на развитие дальних, куда должны приходиться все бюджетные деньги.

В ближних же районах решать вопросы исполнения госполномочий нужно в рамках партнерства со строительным сообществом.

**– В какой стадии сейчас находится реализация идеи губернатора о введении налоговых льгот для инвесторов, в частности застройщиков, приходящих в отдаленные районы области? Какие еще есть инструменты для привлечения застройщиков на окраины региона?**

– Суть идеи в том, чтобы создать для строителей жилья такие же условия, как у промышленных строителей. Сегодня регион освобождает последних от налога на имущество и уменьшает налог на прибыль. Но с точки зрения застройщика, занимающегося жильем, это льготы бесполезны. Освобождение от налога на имущество имеет смысл именно для промышленных предприятий; что же касается налога на прибыль, то ее не так просто получить с объекта где-нибудь в Бокситогорске.

Мы размышляем над тем, чтобы развивать жилищное строительство в отдаленных районах при помощи государственной компании. Допустим, будет создано акционерное общество со стопроцентным капиталом Ленобласти, для которого прибыль не является самоцелью и не стоит вопрос о привлечении кредитных ресурсов. Механизм таков: на деньги из уставного капитала компания строит маленький дом на небольшом участке, мы его заселяем. Часть квартир предоставляется участникам госпрограмм и тем, кто пользуется льготной ипотекой, другая часть реализуется на открытом рынке. Это точечный подход. Но в некоторых крупных городах и поселках может реализовываться так называемый «московский сценарий», когда люди, живущие в мегаполисе, сдают квартиры и уезжают жить за город, оплачивая ипотеку или собственные расходы. Особенно это касается пожилых людей. Стоимость жилья в Петербурге сегодня составляет около 100 тысяч рублей за квадратный метр. В Приозерске цифра почти в три раза меньше, при этом – свежий воздух, озеро, природа. Я уверен, если мы организуем предложение, то спрос, пусть небольшой, обязательно будет.

**– Как идет процесс утверждения градостроительной документации в регионе? Когда все поселения получат генпланы и ПЗЗ?**

– К концу года все должны это сделать, иначе градостроительный процесс остановится. К настоящему моменту примерно 60 процентов поселений уже занимают подготовкой документов, и у кого-то этот процесс уже завершен. Мы держим вопрос на постоянном контроле: графики по некоторым поселениям приходится сводить чуть ли не в ручном

режиме. Ситуация напряженная, но, в конце концов, это забота муниципальных властей, потому что в противном случае у них встанет строительство.

**– Грозят ли муниципалам санкции за срыв сроков?**

– Нет. Поясню: на их территориях просто нельзя будет строить. Без генплана невозможно переводить земли в иную категорию и принимать распоряжения о разработке проекта планировки. А без ПЗЗ – выдавать разрешения на строительство. Это нормальный подход: если не будет подобного дамклова меча, документы терпланирования так никогда и не примут.

**– А часто ли «хитрит» строительный бизнес? Какие схемы, которые вам не нравятся, вы сейчас видите?**

– Нам не нравится ситуация с продажами по схеме ЖСК, когда, в нарушение действующего законодательства, привлекаются деньги дольщиков. ЖСК обязан быть застройщиком, чтобы получать эти средства. Но нередки случаи, когда организуется ЖСК, который в юридическом смысле имеет очень слабое отношение к земельному участку и стройке, но начинает продавать паи. Бывает, что и земля в собственности еще не выкуплена, а людям уже предлагают нарисованные планировки квартир. Санкций, подобных тем, что прописаны в ФЗ № 214, когда с каждой незаконной сделки взимается миллион, нет. Мы, возможно, будем выходить на федеральный уровень с предложением ввести подобный уровень ответственности и в этом случае. Пока мы просто обращаемся во все инстанции – прокуратуру и другие контролирующие органы – по каждому такому факту. И хорошей жизни таким ЖСК мы точно не обещаем. Не говоря уже о программах компенсации и участии в координационном совете. Можно сказать, вводим режим наименьшего благоприятствования.

**– Готов ли текст типового соглашения, получившего название «Садки в обмен на налоги»? (Речь идет о схеме выкупа объектов социальной инфраструктуры у налоговых резидентов Ленобласти. – прим. ред.)**

– Да, текст готов. Мы долго его «обкатывали». Сначала он будет разослан членам координационного совета, а потом начнется процесс согласования внутри правительства.

**– Предусмотрены ли в будущем еще какие-то льготы для тех, строит социальную инфраструктуру? Налоговые послабления?**

– Существующая программа – это не налоговые послабления. Это, скорее, обещание застройщикам, что их налоги не просто свалятся в общий котел, а пойдут на решение

вопросов их же территорий комплексного освоения. Такая адресность важна и для инвестора, и для нас.

На сегодняшний день в Ленинградской области доход бюджета от деятельности застройщика ниже, чем расходы, которые возникают в связи с этой деятельностью. В Петербурге другая ситуация. Город сначала продает за хорошие деньги землю – если стоимость улучшений составляет 15 тысяч за квадратный метр, то этого уже хватит на то, чтобы обеспечить район или квартал школами, садами и объектами здравоохранения. Кроме этого, компания, осуществляющая строительство, зарабатывает и платит в бюджет города, потом в дома заселяются люди, которые являются плательщиками налога на доходы физических лиц. Тоже в городе. Получается мультипликативный эффект, который выгоден субъекту. У нас подобного нет. Земля частная: от ее продажи область ничего не получает. Компания, которая строит, платит налог на прибыль в другом регионе, как и будущие жители. Остается налог на имущество, но он очень мал по сравнению со всем остальным.

Поэтому сегодня мы говорим о том, что застройщик приходит, регистрируется, платит здесь, а мы обещаем, что вернем часть вложений. Делаем процесс взаимовыгодным.

**– Каковы на сегодняшний день основные принципы сотрудничества области и застройщика – «Кодекс добросовестного застройщика» уже появился?**

– Он частично вошел в текст соглашения «Садки в обмен на налоги». Те, кто подписывает документ, обязуются придерживаться определенных принципов. Например, инвестор должен осуществлять строительство объекта только при наличии разрешения. Это очевидно, но некоторые почему-то размышляют следующим образом: «Заплатим штраф в 500 тысяч: мы за два часа столько заработаем». Штрафовать можно раз в квартал, а что для строительной компании миллион рублей?

Еще один пункт: не привлекать деньги до прохождения экспертизы и получения разрешения на строительство. Не допускается и реклама, направленная на привлечение денег без полученного разрешения. Такие очевидные вещи, как соблюдение сроков ввода и своевременная уплата налогов, понятны, но мы их тоже вписали. При нарушении этих правил, договор автоматически расторгается.

На самом деле ничего сверхъестественного в этом кодексе нет. Все, что необходимо, – это соблюдать российские законы, не пытаться их обойти.

**– Многие участники рынка говорят о грядущем транспортном коллапсе, который грозит приграничным территориям**

# На сегодняшний день в Ленинградской области доход бюджета от деятельности застройщика ниже, чем расходы, которые возникают в связи с этой деятельностью.

Георгий Богачев, вице-губернатор Ленинградской области

**области, — вы разделяете это мнение? Как оцениваете дорожную ситуацию в области?**

— Самостоятельно регион не справится никогда, спасение одно — федеральные деньги. Километр дороги в таких сложных условиях, какие есть, например, во Всеволожском районе, может стоить от 800 миллионов рублей до миллиарда. Конечно, с учетом всех сопутствующих сооружений: путепроводов, тоннелей, работ по выносу сетей. Мы приняли решение проектировать эти объекты за счет бюджета. Сейчас объявлен конкурс на проектирование обхода Мурина и Новодевяткина. Это та самая дорога, которая должна выполнить несколько функций. Рядом с ней будет мультимодальный пересадочный узел в районе метро «Девяткино», развязка с кольцевой дорогой и обход, который позволит направить транспортный поток сразу на Матоксу, минуя Мурино. Понятно, что на это потребуются помощь федерального правительства. И легко не будет — это точно.

Дорогам никогда не угнаться за темпами жилищного строительства. Это уже не раз доказано. Необходимо развивать общественный транспорт и связанную с ним инфраструктуру, которая позволит уменьшить количество автомобилей на дорогах. Поэтому приоритетом должно быть все, что связано со строительством метро и легкорельсовых трамваев. Как и развитие железных дорог, которые необходимы для пригородного сообщения.

**— К вопросу о железных дорогах: в каком состоянии находятся переговоры с ОЖД по поводу строительства переходов в составе проекта реконструкции дороги Выборг — Каменногорск?**

— Положения сближаются... Но не сблизились. Я бы это так оценил. Судя по последним слушаниям в Выборге, напряжение нарастает. И скоро градус этого общественного напряжения превысит точку кипения. Причем это касается не только Выборга, а строительства путепроводов РЖД вообще. У нас много вопросов по виадуку в Гатчине, потому что сегодня мы видим, что наши партнеры в очередной раз срывают сроки проектирования.

**— В марте РЖД обещали передать документы в экспертизу. Что случилось?**

— Экспертиза отказала в приеме документации из-за того, что проект был неполным. Причем эти же вопросы мы ставили давно. Когда закрывается переезд,

необходимо включить в проект пути объезда, чего до сих пор не делается. Есть сложности с наличием путепроводов и по главному ходу Санкт-Петербург — Бусловская. Мы уже взяли на себя проектирование двух путепроводов на станциях Гаврилово и Лазоревка. Но что касается строительства — я по-прежнему убежден, что это святая обязанность того, кто реализует проект.

**— А в РЖД говорят, что это должны быть федеральные деньги.**

— История, честно говоря, странная. Давайте представим, что я строю дом. А вы, допустим, Ленэнерго. Вот я поставил монолитные стены, прихожу к вам и говорю: «Я дом построил, а всю разводку электрическую сделайте вы, потому что вы же Ленэнерго!» Вот примерно такая же постановка вопроса и со стороны РЖД: мы пересекаем дорогу, и раз это дорога ваша — вы и стройте. Почему не пересечь магистраль либо под ней, либо над ней? И почему реализация проекта одного должна влечь затраты кого-то другого?

**— То есть вы на стороне жителей, которые считают, что все надо строить в комплексе?**

— Надо эти вопросы решать, а не говорить, что они решаются. Это же не сегодня началось, а шесть лет назад, когда проект реконструкции представляли в том же Выборге. Жители еще тогда поставили на вид проблему путепроводов и обходов, и РЖД с ними соглашались, но обещаний не выполнили ни здесь, ни в Гатчине. И люди перестали верить.

**— Недавно губернатор поручил проработать вопрос о том, чтобы инвесторы, которые «разбивают» дороги тяжелой техникой, начали их содержать. Как выполняется эта работа?**

— Идея такова: например, существует большой карьер, а дорога в 3–5 километров к нему разбита. Понятно, что она разбита машинами, которые вывозят отсюда щебень или какие-то другие материалы. Мы ставим ее в программу ремонта на этот год, приводим в порядок. После этого обращаемся к собственнику с предложением взять у нас дорогу в нормативном состоянии на определенный срок и вернуть ее в том же виде.

Тогда дорогу будут надлежащим образом обслуживать, сле-

дить, ограничивать вес транспорта. Это нормальный двусторонний подход. И мы готовы на первом этапе вложить деньги, но раз карьер на этом зарабатывает, он может и должен содержать подъезд к нему. Всем от этого будет только лучше.

**— А вы в своей работе ориентируетесь на кого-то? От кого получили самый ценный совет?**

— Был как-то в молодости случай, который запал в память. Меня назначили управлять зданием, а был еще заместитель, который там уже давно работал. И мы стали проводить ревизию. Все как обычно — оптимизация затрат, штатное расписание. И вот я проверяю это расписание, а там написано: «Лифтер». Спрашиваю: «А где лифтер?» Заместитель мне говорит, что человек оформлен по совместительству, работает он в лифтовом тресте, а здесь получает небольшие деньги за то, что следит за лифтами. Я опять спрашиваю: «А зачем нам лифтер, если у нас лифты не ломаются?» «Вот поэтому и не ломаются», — отвечает мне заместитель. Есть вещи, которые незаметны. А деятельность того, кто постоянно на виду, не обязательно будет полезной. Надо смотреть на результат, потому что важны цель и результат. Цель — чтобы лифты не ломались. Есть человек на рабочем месте, нет — это неважно, если все исправно работает. Но, к сожалению, особенно среди чиновников, результат часто подменяют процессом. То есть люди начинают жить в бумажном мире и их цели сводятся к переключиванию документов с места на место.

**— А какая у вас цель? И нравится ли вам процесс?**

— Нет, мне нравится результат. Я думаю, каждый хочет минимальными усилиями достигнуть того, чего он хочет. Но так бывает нечасто. А цели, конечно, есть. Нельзя сказать, что какая-то одна. Их несколько, и это, наверное, правильно: когда идешь от одной к другой поэтапно, получается сделать больше.

**— Георгий Игоревич, а что вы считаете самым большим достижением своей жизни?**

— Мой дом и семью. Когда-то я понял, что изменить мир невозможно, но можно попробовать построить свой, пусть маленький, но в котором будет комфортно и хорошо, и мне кажется, что я очень близок к этому.

## ДОСЬЕ

**Георгий Богачев**

Родился в 1970 году.

В 1993 году окончил Санкт-Петербургский государственный университет по специальности «Политическая экономия».

В 2011 году прошел профессиональную переподготовку по программе «Строительство зданий и сооружений».

Работал директором по стратегии и развитию бизнеса, член правления ОАО «Группа ЛСР».

В июне 2012 года назначен вице-губернатором Ленинградской области по строительству.

Женат, воспитывает четверых детей.

## инфраструктура

### Дороги области требуют ремонта

**Сергей Васильев. В 2013 году на выполнение работ по содержанию автомобильных дорог Ленинградской области предусмотрено 2 млрд рублей. Это вдвое больше, чем в 2012 году.**

В целом и целом по итогам реализации мероприятий в течение 2012 года введено в эксплуатацию 688,31 км участков автодорог, в том числе 572 км участков автодорог регионального значения, один мост, 115 км участков автодорог местного значения. Более 90% указанных автодорог исполнены в асфальтобетонном покрытии. Также проведен ремонт 660 дворов и проездов к дворовым территориям общей площадью 506 742 кв. м. Больше всего объектов дорожного хозяйства отремонтировано в Гатчинском, Выборгском и Всеволожском районах Ленинградской области.

Как заметил Алексей Львов, председатель комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области, трудно назвать район с самыми плохими дорогами. Все зависит от протяженности дорожной сети и интенсивности движения. Самая большая протяженность дорог — в Выборгском районе, поэтому данная территория неизбежно окажется в отстающих. С позиций интенсивности движения лидируют пять дорог во Всеволожском районе, и его с точки зрения состояния дорог можно считать также непростым.

По словам чиновника, адресный перечень ремонта дорог сформирован при участии муниципальных районов, при этом распределение лимитов финансирования осуществлялось с учетом протяженности автодорог в аварийном состоянии, а также сроков давности проведения последнего ремонта и интенсивности движения транспорта.

В феврале комитетом были проведены консультации с районами, в ходе которых обсудили, какие дороги требуют ремонта в первую очередь. В этом году планируется продолжать ремонт, на это будет отпущено 950 млн рублей, заявил Алексей Львов, добавив, что в 2012 году за счет средств дорожного фонда Ленобласти выполнено работ на сумму 6,9 млрд рублей, тогда как в 2013 году расходы фонда региона составят 8,2 млрд рублей. По сравнению с предыдущим периодом будут увеличены расходы не только на строительство, реконструкцию и ремонт автомобильных дорог, но и субсидии местным бюджетам, приобретение техники.

Алексей Львов также отметил, что работа по искусственному освещению дорог в последние несколько лет не проводилась. Однако в текущем году комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области заказал исследование (которое будет завершено в четвертом квартале этого года) по всем районам с целью определения мероприятий по восстановлению, эксплуатации и развитию искусственного освещения. Планируется разработка программы с учетом приоритетов и последовательности решения этой задачи, а также принимая во внимание численность проживающего населения, интенсивность движения на дорогах и количество уже случившихся ДТП. Реализация программных мероприятий начнется в 2014 году.



# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

обзор

# ВСЕ ОТТЕНКИ «СЕРОГО», или Как меняется промышленный пояс Петербурга

Валерия Битюцкая. Редевелопмент сегодня – как и сами устаревшие заводы и мануфактуры: кажется внушительным и пыльным зданием с давно уже непонятым назначением. Но так считают далеко не все. Есть в городе и романтики, поющие оды трубам и газгольдерам и призывающие во что бы то ни стало сохранить наследие эпохи индустриализации. Есть и светлые головы, способные в бесконечных лабиринтах старых цехов разглядеть красивое и прибыльное будущее.

Собрав тех и других вместе, «Кто строит» отправился на экскурсию по «серому» поясу Петербурга и вывел слагаемые успешного редевелопмента.

## 120 лет борьбы за металл

Мы на территории бывшего завода «ЛенПолиграфМаш». Он появился на набережной Карповки еще в 1890 году. Тогда – в качестве мастерской по производству гильзо-мундштучных и табачно-набивных машин. Чего только здесь не выпускали – линоотыпы, фотонаборную технику, даже знаменитые пулеметы «Максим». Сегодня большая часть завода переведена на улицу Оптиков, на Петроградке осталось только сборочное производство. Общая площадь заводской территории – 2 га. Это 55 тыс. кв. м будущего «креативного пространства» в нестандартном бизнес-центре.

В огромных пустых цехах пахнет пылью, шаги отдаются эхом. На акустике здесь сделан особый акцент. «Большой плюс таких пространств в том, что здесь можно работать с организацией звука. Так, бывшие бойлерные площадью 2–3 тысячи квадратных метров, которые мы планируем сдавать, обладают огромным акустическим потенциалом. Например, в одном из таких пространств уже работает клуб "A2", где проходят крупные концерты», – рассказывает Алла Киселева, генеральный директор ООО «Двенадцать» и правая рука владельца «ЛенПолиграфМаша» Кирилла Соловейчика. «Двенадцать» – управляющая компания, которая занимается привлечением арендаторов и организацией их работы.

## Неформальный офис

«Представьте себе, что здесь находится гардероб, вот здесь – большая рабочая зона, а здесь – кафе», – воодушевляет нас своим пространственным мышлением Максим Белоусов, один из арендаторов «ЛенПолиграфМаша» и президент Spb CIO Club. Пока верится с трудом: вокруг бетонный пустырь второго этажа, пол, похожий на вафлю из цемента, и большие грязные окна. Через несколько месяцев и десяток-другой миллионов рублей пространство должно стать успешным коворкингом с рабочим названием Club House. По словам Максима Белоусова, потребность в них давно превысила спрос.

Один из первых коворкингов появился в другом редевелопмент-

**8–10 лет (еще в процессе) – срок вывода производства**

**от 3 до 6 месяцев – вывод каждого объекта производства**

**3 этапа – ввод в эксплуатацию**

**10 лет – целиком заполнить площадку арендаторами**

**5–7 лет – срок окупаемости**

КРЕАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ»

проекте – лофте «Этажи». Вложил несколько миллионов долларов в здание Смольнинского хлебозавода, владельцы сотворили особое место в центре Петербурга. Сохранив элементы оригинального пространства площадью 5 тыс. кв. м и высотой в пять этажей, они разместили здесь несколько выставочных залов, магазины, хостел, общепит и коворкинг. Арендная ставка составила 1300–1500 рублей за квадратный метр офисного пространства.

Облюбовали креативщики и другую бизнес-площадку – пространство «Ткачи» (бывшая прядельно-ткацкая фабрика им. Петра Анисимова). Правда, это уже не коворкинг, а полноценные офисы, занимающие три этажа из пяти, с арендной ставкой на уровне 1100 рублей за квадрат. Частично на офисную функцию ориентируются и новые владельцы здания Пивоваренного завода им. Степана Разина.

Так что конкурентов у Club House достаточно. Правда, Максим Шпаковский уверен, что «возьмет сервисом», правильной организацией и дополнительными «фишками», такими как переговорные комнаты и организация больших конференций. Ставка же будет на уровне 700–800 рублей за метр. На вопрос, как с такой цифрой можно окупиться за 5–7 лет, г-н Шпаковский отшучивается: «Будем много работать!» Наш собеседник намекнул, что уже есть некоторые договоренности со Смольным о проведении конференций. Но пока без подробностей.

## Игры с пространством

Пройдя мимо еще пустующих зданий и рабочей типографии, мы попадаем в почти полностью отремонти-

рованное помещение. На площади в 240 кв. м в мае заработает производственная мастерская FabLab. Отвечая на вопрос, почему выбрано именно это место, арендатор Дмитрий Спивак делает акцент на высоких потолках и удобном для размещения станков пространстве, которое можно зонировать по своему усмотрению.

Ответ не оригинальный. Среди основных плюсов сегодняшних объектов редевелопмента, кроме близкого расположения к центру города, многие называют высоту потолков, большие расстояния между колоннами, огромные окна и пространство, которое можно «двигать». Если владелец обеспечивает арендатора мощностями, возможности пространства, действительно, уникальны. Вряд ли здесь можно создать бассейн или жилые корпуса, но в остальном – простор для творчества открыт.

Владельцы «играют» с террасами

и крышами, планируя здесь рестораны с панорамным видом или экскурсионные маршруты, музеи или лекционные залы. Можно, конечно, разместить и более прозаичные, но всегда прибыльные складские помещения. Инвесторы возводят некапитальные стены, нарезая этаж так, как того требует бизнес, в зависимости от профиля арендаторов. Среди арендаторов могут быть IT-компании, дизайнеры, креативные отделы рекламных и PR-агентств, театральные школы, детские студии и многое другое.

Лишь самые смелые отваживаются на перепрофилирование промки под жилье. Пример – проект «Илматар», который реализуется на Васильевском острове на территории бывшего сталепрокатного завода. Собственником участка площадью около 7 га является компания Lipsanen & Co. Сейчас на этом месте проектируется жилой комплекс на 2 тысячи квартир.

Появится жилье и на территории бывших производственных зданий на набережной Лейтенанта Шмидта. Помещения были демонтированы ООО «Строительная фирма «Ирон». По предварительным данным, на участке площадью 0,4 га компания возведет жилой дом высотой 4–6 этажей, рассчитанный на 54 квартиры, и подземный паркинг.

За жилой редевелопмент может взяться и компания «ЭнСиСи Недвижимость». Новую жизнь прочат территории между набережной реки Карповки и Каменноостровским проспектом, где раньше была мебельная фабрика.

Но для объектов, которые находятся под надзором комитета по охране памятников истории и культуры, наиболее очевидной функцией является музейная. Кстати, совсем недавно Смольный заявил о намерении сделать Музей газификации на площадке исторических зданий газгольдеров на Обводном канале, построенных во второй половине XIX века. Но, поскольку окупаемость музеев невысока, инвесторов скорее интересуют другие возможности использования нестандартных, будто бы забытых в центре площадей.

## Или просто ремонт?

Возвращаемся на «ЛенПолиграфМаш». Потенциальными результатами уже сейчас довольны не все. Алексей Соловьев, директор департамента проектирования Rumpr, оглядывая пространство, замечает, что владельцы совершенно упустили из виду архитектурный облик зданий. Ему кажется, что они выглядят слишком уж разрозненно.

Возможно, проблема кроется в масштабе территории и в объе-

**≈ 10 млн USD – объем инвестиций в ремонт площадки**

**6 лет – планируемые сроки окупаемости**

**от 300 до 1000 рублей – ставка аренды**

**10 лет: заполнить площадку целиком**

ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД ИМ. СТЕПАНА РАЗИНА

## ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ НЕ ОБОЙТИ ИНВЕСТОРУ, ЗАНИМАЮЩЕМУСЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТОМ

- перебазирование производственных мощностей
- текущая градостроительная ситуация
- наличие объектов охраны культурного наследия
- наличие объектов гражданской обороны
- современное использование территории
- анализ объектов социальной инфраструктуры квартала
- планировочные ограничения развития территории
- инженерная инфраструктура: мощности и затраты
- экологические риски

Данные директора по управлению имуществом ОАО «ЛОМО» Марины Зверевой

**25 млн USD** – объем инвестиций (вместе с покупкой здания)

**2,5 года** – продолжительность ремонта

**10 лет** – сроки окупаемости

**1,5 года** – заполнить площадку целиком



КРЕАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО «ТКАЧИ»

ме вложенных средств. К «Ткачам», например, таких претензий возникнуть не может: здание выдержано в одной стилистике, здесь много стекла, серого и белого цветов, два новых лифта. Пройдя по этажам, о промышленном прошлом здания невольно забываешь. Спрашивается: это заслуга архитекторов? Или это просто так красиво выглядят миллионы долларов, вложенные в проект реконструкции? Или дело в изначальном состоянии объекта и уровне редевелопмента?

Тот же Алексей Соловьев, поработав с большим количеством подобных проектов в регионах, предлагает выделять три уровня редевелопмента. Минималистический предполагает использование существующих зданий без их значительной рестройки. Благоустройство, внешняя и внутренняя отделка. Среди типичных примеров переделанный в супермаркет цех или заводоуправление, ставшее бизнес-центром.

Планка повыше – реконструкционный уровень, когда изменяются площади, высоты, устраиваются надстройки и пристройки. Это позволяет приспособить здание или территорию под более широкий спектр применения, например, сделав бизнес-центр с разделением этажей.

И, наконец, радикальный уровень. Он предполагает полное уничтожение промышленной застройки и возведение на освободившихся территориях новых объектов, как в свое время поступили с северной частью Петроградской стороны. Последний сценарий, может быть, и был бы выгоден Петербургу с нынешней

нехваткой пятен под застройку, если бы не два серьезных «но».

### Город и собственники

Решая перестроить промзону, инвестор почти наверняка столкнется с проблемой договоренности с собственниками о цене. Последним выгоднее сдавать территорию в аренду, чем продавать по низкой стоимости. Тормозит процесс и время согласования проекта с государственными органами (такими как КГА и КГИОП), который длится, как правило, от 3 до 5 лет. А учитывая, что памятников среди промышленных зон немало, инвестору, как ни крути, придется соблюдать особые правила игры.

Представители КГИОП Валентина Лелина и Маргарита Штиглиц в один голос утверждают, что проблема не в ведомстве, а в самих инвесторах, которые не желают вкладывать средства в преобразование кирпичных старых построек, поэтому пропадают многие промышленные и культурные памятники. Комитет обещает идти навстречу инвесторам, чтобы не допустить разрушения исторических построек. Присоединяется к коллегам и Сергей Бабарыкин, который представляет СПб ГКУ «Городское агентство по инвестициям»: он утверждает, что ни одному инвестору в помощи не отказали.

Сами же инвесторы смотрят с другого ракурса. Дословно это звучит так: «Раз не помогаете, то хотя бы не мешайте». Бизнесу, как и положено, хочется конкретики: помощи в подготовке инфраструктуры, содействия в получении мощностей

и оформления документов, конструктивного подхода к вопросу сохранения памятников архитектуры. И налоговых льгот. Желательно. Кто-то говорит, что 90% редевелопмента – это банальный снос с сохранением кГИОПовских объектов, кто-то – что современные здания гораздо привлекательнее и надежнее. Мнений относительно редевелопмента много, а специального комитета при Смольном – нет. Странно.

«Площади санитарно-защитных промышленных зон в городе занимают территорию, превышающую площадь самих предприятий, этот факт явно нуждается в корректировке. Назрела необходимость создания государственного органа, который занимался бы этими и другими вопросами редевелопмента», – считает Кирилл Вязовский, заместитель генерального директора ЗАО «Управляющая компания «Эталон».

Без Смольного вопросы редевелопмента и впрямь рискуют остаться только вопросами. На обсуждениях, посвященных этой теме, редко встретишь представителей администрации. А после инициативы перевести все промышленное производство за пределы исторического центра был подписан всего один нормативный акт, суть которого сводилась к перечислению промышленных зон. Пока город решает какие-то другие проблемы, инвесторы справляются, как умеют.

### Формула успеха

Центр дизайна и урбанистики, расположенный под крышей одного из зданий на улице Медиков, заработает в течение двух недель. Об этом нам рассказывает его основатель Максим Шпаковский, вложивший в ремонт 800 кв. м собственные средства.

Двумя этажами ниже уже принимает посетителей трехзвездочная гостиница с громким названием «Гранд Отель». Заполнить арендаторами всю территорию холдинг «Лен-ПолиграфМаш» планирует в течение года.

Бытует мнение, что сегодня в Петербурге редевелопмент получается у тех, кто либо не слишком зависит от власти, либо приходит уже на очищенные площадки. Но, если посмотреть на картину в целом, можно сделать вывод, что все получается у тех, кто вписывается в формулу со всеми необходимыми составляющими.

Остается ждать и надеяться, то есть работать и верить. В Новую Голландию, например. Проект ее реконструкции обещает стать уникальным – полицентричное пространство с музеями, школами, садами, торговыми галереями и даже площадкой для воздушного шара за миллиарды долларов.

## на перспективу



### ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ ТРАМВАЙНЫЙ ПАРК Средний проспект, 77/79

Комплекс зданий трамвайного парка построен в начале прошлого века. Сейчас в зданиях депо расположен Музей электрического транспорта Санкт-Петербурга. Но часть построек находится в довольно ветхом состоянии. Здесь планировали создать общественно-деловой центр «Дворец искусств» в рамках ГЧП, но в апреле прошлого года правительство отказалось от этой инициативы.

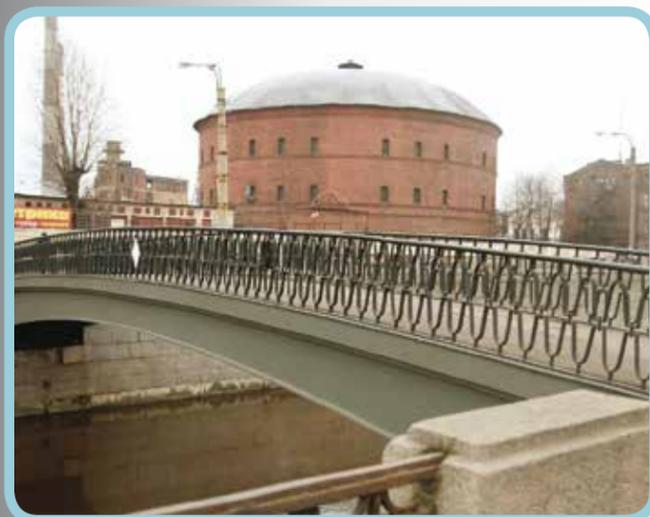
В НЬЮ-ЙОРКЕ подземное депо для трамваев в районе улицы Делэнси, полвека использовавшееся как склад, реконструируют в подземный парк, используя очень необычные технологии.



### АДМИРАЛТЕЙСКИЕ ВЕРФИ Набережная реки Фонтанки, 203

Это одно из старейших судостроительных предприятий России, первое промышленное предприятие Санкт-Петербурга. Их строительство началось в 1704 году. Сейчас производство переводят на южную площадку рядом с Ново-Адмиралтейским островом. Планировалось, что здесь могут быть корпуса общежитий СПбГУ.

В БОСТОНЕ верфи в районе North End превратили в жилье.



### ГАЗГОЛЬДЕРЫ НА ОБВОДНОМ Набережная Обводного канала, 74

Большой кирпичный цилиндр, выходящий на набережную, – один из газгольдеров второй очереди, которая возводилась в 1881–1882 годах архитекторами Рудольфом и Вильгельмом Бернгардами. Его высота – 20 м, а диаметр – 42 м. Возможно, здесь появится музей газификации.

В ВЕНЕ четыре газгольдерные башни в районе Зиммеринг (Simmering) реконструировали под квартиры, студенческое общежитие, офисы и кинотеатр.

## НОВОСТИ

■ **Банк Китая (ЭЛОС) выдаст «Лен-СпецСМУ» кредит на 300 млн рублей.** АКБ «Банк Китая (ЭЛОС)» и ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (Etalon Group) подписали соглашение об открытии возобновляемой кредитной линии в размере 300 млн рублей. Вице-президент АКБ «Банк Китая» Лю Вэй отметил: «Заключение кредитного договора с "ЛенСпецСМУ" стало возможным после долговременного пристального изучения компаний строительного сектора. Мы нацелены на перспективу, на работу с лидерами. Напомним, что в 1993 году Bank of China стал одним из первых иностранных банков, открывших дочерний банк в России».

■ **Закончен демонтаж здания бывшего кинотеатра «Прометей».** На месте кинотеатра планируется построить современный киноконцертный центр. Демонтаж здания по заказу ООО «Герда» произвела ООО «Строительная фирма «Ирон». Объем работ составил более 25 тыс. кубометров и был завершён в течение 37 дней. Кинотеатр «Прометей», построенный в 1973 году, расположен по адресу проспект Просвещения, 80. Он перестал функционировать еще в 2007 году. К 2008 году «Прометей» стал одним из последних типовых кинотеатров в городе, которые попали под распоряжение КУГИ о ликвидации государственных кинотеатров. Разрешение на строительство нового киноконцертного центра инвестор – ООО «Герда» – получил 29 января 2012 года, а работы по демонтажу здания кинотеатра «Прометей» начались 5 марта 2013-го. Ранее рядом с кинотеатром демонтировали также скульптуру «Летающий Прометей». После реставрации ее установят на новом месте неподалеку, в Саду цветов на пересечении проспекта Просвещения и улицы Ольги Форш.

■ **ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» объявило конкурс по поиску подрядчика для реконструкции БДТ имени Товстоногова.** ФГУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» объявило конкурс по поиску подрядчика для реконструкции здания БДТ имени Товстоногова. Сумма контракта – 848 млн рублей. Об этом сообщается на сайте госзакупок. Максимальная стоимость контракта установлена в размере 848,34 млн рублей. Реконструкция предусматривает устройство инженерных систем освещения, отопления, водопровода и канализации продлится от 6 до 9 месяцев. Итоги торгов будут подведены 17 мая.

Реконструкция исторического здания Большого драматического театра имени Товстоногова началась в январе 2011 года. Ранее, летом прошлого года, Марат Оганесян, тогда возглавлявший Северо-Западную дирекцию по строительству, реконструкции и реставрации, сообщил, что реконструкция БДТ обойдется в 4,2 млрд рублей.

## слушания

# Вид со спутника

**Валерия Битюцкая.** В Петербурге прошли слушания по строительству города-спутника Южный. Их результат позволит в ближайшее время внести изменения в Генплан, который пока не предусматривает застройку этой территории. Реализация первой очереди может начаться после 2015 года, а мнение жителей пока формируется.



## ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЕКТ СОСТАВЯТ 176 МЛРД РУБЛЕЙ

Город-спутник Южный – единственный из масштабных инвестиционных проектов города, который не претерпел изменения с приходом новой команды Смольного. Более того – получил федеральную поддержку. Сегодня этот инвестпроект – один из самых больших в части жилищного строительства России. Подход к его созданию будет комплексным: планируется параллельно развивать современную социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру. Девелопер проекта и собственник территории – компания «Старт Девелопмент» – собирается построить порядка 4 млн кв. м жилья на территории площадью 2 тыс. га в течение 19 лет. В центре Южного высотность ограничена 30 метрами, а ближе к окраинам города нельзя будет строить дома выше 15 метров.

В 2014 году планируется обозначить правила застройки тер-

ритории, с 2015-го – начать разработку проекта планировки первой очереди проекта в Пушкинском районе. Затем начнется реальная стройка, при условии, что подготовят соответствующую инфраструктуру.

Будущий город-спутник рассчитан на проживание более чем 130 тыс. человек. Количество и качество населения вызывает вопросы аборигенов южной части города. «Для кого это строится?» – спрашивают жители, опасаясь засилья мигрантов на территории. Генеральный директор научно-исследовательского и проектного центра Генплана Юрий Бакей вопросам удивляется: «Здесь может жить кто угодно. Люди захотят переехать из других районов. А кроме того, существует масса государственных программ по предоставлению жилья очередникам, и на ее выполнение ресурсов не хватает». Согласно расчетам

г-на Бакея, для того чтобы обеспечить потребности в квадратных метрах постоянно растущего населения Петербурга, нужно строить порядка 2,4 млн кв. м жилья в год.

Город тесно связан с реализацией Южного, который будет строиться по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП), а финансирование предполагается из средств девелопера, федерального и регионального бюджетов. Помимо жилья территория предусматривает размещение 37 детских садов, 16 школ, 21 спортивно-досугового центра, 9 медучреждений. Некоторые посетители слушаний говорили, что город-спутник поможет решить проблему с нехваткой рабочих мест в Пушкинском районе, что за рубежом такие проекты не редкость и доработанный проект должен обязательно появиться на карте Петербурга. Другие – что он

создаст дополнительную нагрузку на рекреационные зоны и транспортные артерии. По мнению «Старт Девелопмент», решение возможных проблем с транспортом обеспечит запуск новых маршрутов общественного транспорта, расширение Киевского и ремонт Старогатчинского шоссе, а также улучшение мало развитой на сегодняшний день железнодорожной инфраструктуры. Однако у жителей есть вопросы к схемам расположения дорог: горожане считают, что часть из них проходит прямо по поселкам или по водным объектам. Юрий Бакей, ссылаясь на масштаб Генплана, уверен, что дороги не нарушат местную застройку и не скажутся на Орловском водоводе – объекте культурного наследия.

По данным Института Генплана, не затронет проект и существующие частные дома – они будут вписаны в зону малоэтажной застройки.

Особое беспокойство жителей Пушкинского района вызвала судьба Кондакопшинского леса. «В остальных районах данная тема обсуждалась значительно менее остро», – замечают в «Старт Девелопмент». Но, учитывая, что реализация проекта начнется именно с этого района, волнение жителей вполне объяснимо. «Лес вырос на месте бывших торфоразработок, – поясняет генеральный директор компании «Старт Девелопмент» Андрей Назаров. – На карте Петербурга здесь было болото». Но и Андрей Назаров, и специалисты центра Генплана обещают «учесть пожелания горожан в данном вопросе» и намерены подготовить соответствующий вариант планировочной документации, представив его на рассмотрение Комиссии по внесению изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга и Законодательное собрание города.

## поздравляем!

### ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА У РУЛЯ «47 ТРЕСТА»

Генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Константинович Зарубин на прошлой неделе отпраздновал свой день рождения. Он родился 9 апреля 1946 года в деревне Кеуль Иркутской области.

Вот уже 25 лет Михаил Зарубин возглавляет одну из старейших строительных организаций в Санкт-Петербурге. В январе этого года тресту исполнилось 50 лет. ЗАО «47 ТРЕСТ» признано на рынке зрелой профессиональной организацией, которая задает высокую планку для всего петербургского строительного комплекса. Большой опыт работы, устойчивые доверительные отношения с партнерами и клиентами, сплоченный коллектив профессионалов составляют основу успеха компании. Сотрудники треста видят в этом заслугу генерального директора, который своим профессионализмом, трудолюбием, талантом руководителя укрепил позиции ЗАО «47 ТРЕСТ» на строительном рынке Санкт-Петербурга. За долгие годы работы компания обеспечила жильем тысячи семей, и не было случая, чтобы она не оправдала доверия своих клиентов и партнеров.

Сам Михаил Зарубин признается, что таких, как он, иногда называют «красными директорами», имея в виду руководителей советской формации. «Я не обижаюсь на это. Как ни назови, остается одно – обеспечить людей работой и вовремя выплатить зарплату. Есть еще одно обстоятельство, которое для меня является важным, – качество нашей работы. Взяв несколько десятилетий назад высокую планку, мы не имеем права ее опустить. Не позволяет профессиональная гордость. Мои коллеги прекрасно понимают, сколь высока ответственность строить для такого города, как Санкт-Петербург, который я считаю самым красивым в мире», – говорит Михаил Зарубин.

В адрес генерального директора ЗАО «47 ТРЕСТ» пришло большое количество поздравлений и добрых пожеланий: успехов, крепкого здоровья и благополучия. С Днем рождения, Михаил Константинович!

[www.A4LIFE.ru](http://www.A4LIFE.ru)

**КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА!**  
**т. 676 66 85**  
**Скидка 10 % до 1 мая!**

# Мария Голубева: «Идеал не надо где-то искать, нужно его создавать. Здесь и сейчас»

**Наталья Бурковская.** Инвестор, девелопер, застройщик, управляющая компания, при этом социально ориентированный бизнес и позитивное мышление – такое сочетание встречается на российском рынке нечасто. Как совместить все эти грани и как оставаться позитивным даже в кризис, газете «Кто строит в Петербурге» рассказала Мария Голубева, генеральный директор компании «Донк».

– Над какими проектами вы работаете сегодня?

– У нас в работе как собственные, так и наемные проекты. В группе компаний «Единые решения» есть свои объекты, в которых компания «Донк» осуществляет функции девелопера и управляющего проектами. Есть проекты наших партнеров и сторонних организаций, где «Донк» осуществляет лишь управление. Собственных проектов у нас сейчас пять, а чужих уже гораздо больше, – получается 15–20 проектов на управлении.

– Нельзя ли поподробнее о собственных: что за проекты, на какой стадии они сейчас?

– Это уже хорошо известные проекты: на Таллинском шоссе, на Дальневосточном проспекте. Самый главный наш проект – конечно же, Icebridge, который наконец-то выходит в активную фазу. Все подготовительные юридические мероприятия мы закончили, и можно заняться самым интересным – рабочим проектированием и строительством.

– При хорошем стечении обстоятельств, когда планируется завершить объект?

– Завершить мы намерены в 2016 году. Мы работаем по китайскому принципу: небоскребы строят быстро, благодаря тому что их очень долго проектируют и очень долго разрабатывают логистику. А здесь у нас такое место – все разом надолго и закрыть-то не дадут: пять улиц, метрополитен, очень много общественного транспорта. Активные работы начнутся только в следующем году. Этим летом мы приступим к подготовке территории, работе с инженерными сетями – как раз в межотопительный период.

– Управлять этим проектом будет компания «Донк»?

– Да, это наш проект, управлять будем сами! Партнеров с удовольствием приглашаем, но пока никому не отдадим.

– В чем главная сложность управления девелоперскими проектами?

– Самое главное – перестроить мышление. Многие считают, что достаточно придумать и построить объект, и на этом все заканчивается. Но самое главное – запустить готовый продукт. Завершение строительства – это лишь срединный этап.

– Уже есть проекты, реализованные по такому принципу, когда от начала до конца все было продумано и сейчас они уже в управлении и приносят доход?



– Пример – наш объект «Смайл», который мы успешно продали. Это был готовый продукт, и тот факт, что его купила крупная и авторитетная компания «Бекар», – для нас показатель его ценности.

Важно создавать не какой-то мифический объект, а ориентироваться на конкретного оператора, под него все проектировать и строить. Тогда можно быстро открыться, запустить продукт и получить деньги обратно.

– Возможно ли это в таком грандиозном проекте, как Icebridge?

– Да, безусловно. Более того, без этого никак. Отдельно стоящую коробку адаптировать проще, чем такой сложный объект, как у нас. Но, слава богу, недостатка во внимании нет!

– Вы уже работаете с якорями?

– Да.

– Если бы вам пришлось читать лекцию студентам, как бы вы сформулировали, в чем секрет эффективного управления проектами?

– Невозможно эффективно управлять, будучи теоретиком. Без практики – никуда. У нас получается эффективно управлять, потому что мы очень хорошо знаем каждую стадию не с точки зрения теории, а с точки зрения практики. Ни строителям, ни проектировщикам, ни эксплуататорам обмануть нас невозможно, потому что мы сами все это можем сделать, если захотим.

Мы сначала эксплуатировали, потом строили, потом проектировали, потом управляли. Пошли от обратного, назад – ведь ошибки начальной стадии всегда видны на конечной. На стадии эксплуатации нам видны были ошибки всех этапов. Когда мы стали не только эксплуатировать, но и строить, на этой стадии стали видны ошибки изначального проектирования. Как только стали проектировать, стало понятно, что все можно предусмотреть в мастер-плане. Теперь, пройдя этот путь от обратного, мы способны прикладывать это к новым проектам и избегать проблем в самом начале.

– Для этого нужно, чтобы в команде на каждом этапе трудилась специалисты своего дела...

– Безусловно. Без узких специалистов не обойтись, потому что именно эти люди дадут тот самый практический опыт, без которого невозможно составить качественный план.

– Как строилась команда, которая сейчас работает у вас?

– Есть люди, которые работают не так давно – год-два, и есть те, кто работает 8–10 лет. Мы ценим профессионалов, отвечающих за свои слова, и они остаются у нас работать. Компания предлагает им новые перспективы, интересные проекты. Кроме того, компания активно продвигает тимбилдинг.

– Как сегодня обстоят дела с кадрами?

– С кадрами всегда тяжело. Хороших специалистов надо воспитать.

Не бывает такого, что берешь человека и он полностью готов работать. У каждой компании свои стандарты.

Людей на рынке очень много: хватает и шарлатанов, и молодых специалистов, которые могут и хотят учиться. Мы делаем ставку на молодых, которые подходят нам по стилю, образу мышления и образованию, обучаем их, назначаем кураторов.

– Есть ли сейчас какие-то законодательные проблемы, которые мешают реализации хороших, качественных проектов?

– В России исторически сложилось, что можно понять и рассказать о том, что мешает. Всегда есть что улучшить, но, как я всегда говорю, если компания хочет и готова работать, ей помешать очень тяжело. Нить «я хочу, а мне мешают» можно всегда, а вот ручка мы делаем – сложнее. Есть, конечно, какие-то этапы, которые можно упростить, но критических, глобальных проблем, чтобы руки опустить и сказать: все, делать ничего нельзя, – нет.

– С каким проектом вам было сложнее всего работать?

– Самым сложным, но одновременно позитивным проектом для меня стало переселение ГИПХа с проспекта Добролюбова. Администрацию института переселяли в административный комплекс на Крыленко, а специалистов – в производственные корпуса, реконструкцию которых делали в Капитолове. Очень сложный проект: стратегическое предприятие РФ, гриф секретности, лицензия ФСО, плюс человеческий фактор – люди, которые 50 лет там проработали. В Петербурге проект знали как «Набережную Европы», а по всей России он известен как опытный проект по переводу предприятия из центра города на периферию.

– Нет ли сейчас разочарования от того, как сложилась судьба данного проекта?

– Нет, поскольку мы занимались именно ГИПХом, а не коммерческой частью. В принципе, этот этап – перевод предприятия из центра города – самый важный.

– Если бы спросили вашего совета – что бы вы хотели разместить там? Центр города, место интересное...

– Да, и как минимум часть его должна принадлежать культурному сообществу и быть общественно доступной. Делать эту территорию частной и закрытой недопустимо. А что дальше – жилье, бизнес или суды – не так важно; главное, чтобы какая-то часть все-таки осталась доступной.

– Если бы вас пригласили туда работать на подряде, согласились бы?

– Может быть, наш генеральный подрядчик будет принимать участие в каких-то тендерах. А будем ли мы принимать участие в управлении – пока не знаю.

– А хотелось бы вам?

– С точки зрения разработки общественных зон, которые остались бы для жителей, для гостей, конечно, нам было бы это интересно, мы бы с удовольствием приняли участие. Посмотрим, что будет дальше. Сейчас много интересных территорий в городе. Начнут переезжать другие заводы, и свой опыт мы с удовольствием применили бы на другие площадки.

– Вы уже ведете какие-то переговоры?

– Переговоров мы ведем много! Но пока контракты не подписаны, не раскрываем; более того, у нас есть доля контрактов, о которых, пока они не закончены, мы вообще не можем рассказывать. Но работа в этом направлении ведется, потому что опыт, который мы приобрели, – положительный и не рядовой. Конечно, почему бы его не применить куда-то еще.

– Как вы видите развитие девелопмента в Петербурге в ближайшие годы? Куда, как вам кажется, пойдет вектор?

– Безусловно, кроме центра должны развиваться периферийные зоны, пригороды, без этого никак. И происходить это должно не точно, а концептуально. Если не будет периферийных центров, то история, которая сейчас творится с хаотичной массовой застройкой, перерастет в кризис.

– Могли бы вы привести пример такого города?

– Есть же поговорка: что русскому хорошо, то немцу смерть, и наоборот! Тупо клонировать европейский или американский опыт в России нельзя. Надо выбирать хорошие решения и адаптировать их для себя. Очень много европейских городов имеют города-спутники, пригороды или районы, ставшие такими городами, в которых создаются свои памятники, заповедники туда выводятся, чтобы и туристов туда оттянуть от центра, и инвесторов туда привлечь, – это нормально, это не эксклюзив, просто это наконец-то должно дойти до нас.

Так, в Эмиратах и в Китае есть прекрасные примеры деловых и туристических центров и высотные решения. В Англии есть примеры развития периферий, пригородов, в Германии – создания заповедников. Идеал не надо где-то искать, нужно его создавать здесь и сейчас.

# КРУГЛЫЙ СТОЛ



## Аргументы в пользу экспертизы

**Надежда Степанова.** Отмена института обязательной экспертизы проектной документации может привести к потере контроля над качеством возводимых зданий и сооружений – к такому выводу пришли участники круглого стола «Отказ от экспертизы проектной документации: мифы и реальность», организованного в рамках XIII Международного конгресса по строительству IBC-2013.



**Леонид Кулаков,**  
начальник Службы  
государственного надзора  
и экспертизы Санкт-Петербурга



**Алексей Сорокин,**  
вице-президент Национального  
объединения проектировщиков  
(НОП)



**Олег Валов,**  
советник президента Ассоциации  
экспертиз строительных проектов



**Владислав Еремин,**  
директор СПб ГАУ  
«Центр государственной  
экспертизы»

Открывая круглый стол, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Леонид Кулаков отметил, что строительный рынок постоянно развивается, а государственные услуги, к сожалению, не всегда успевают вовремя перестроиться в соответствии с законами рынка. Поэтому стремление строителей максимально упростить процедуру согласования в целом понятно.

Начальник Службы обратил внимание, что уже год действуют поправки к федеральному закону, которые уравнивают права государственной и негосударственной экспертизы. Однако качество негосударственной экспертизы еще далеко от совершенства. Г-н Кулаков отметил, что в 2012 году в 28% случаев Служба отказала в выдаче разрешения на строительство. При этом большая часть – это отказы по заключениям негосударственной экспертизы. «Для строительного надзора все равно, государственная или негосударственная экспертиза проверяет документы. В цели Службы не входит мешать развитию строительного рынка. Служба как требовала, так и будет требовать высокого качества подготовки документов, потому что это важно для обеспечения безопасности объектов», – подчеркнул Леонид Кулаков.

Советник президента Ассоциации экспертиз строительных проектов Олег Валов сообщил присутствующим о том, что на прошлой неделе под председательством заместителя председателя Правительства РФ Дмитрия Козака состоялось совещание, на котором была представлена новая редакция «дорожной карты», исключающая вопрос об отмене экспертизы. Как отметил Олег Валов, в новой версии «дорожной карты» вместо отказа от экспертизы предлагается сокращение перечня объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит обязательной экспертизе. В такой редакции «дорожную карту» планируется представить на рассмотрение Правительства РФ в ближайшее время.

Директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Владислав Еремин акцентировал внимание на том, что период, который сейчас занимает процедура согласования, не оказывает существенного влияния на общие сроки согласования инвестиционных проектов. Гораздо больший срок уходит у инвестора на получение исходно-разрешительной документации (получение Градплана, подготовка документации по планировке территории, получение технических условий и др.).

Ирина Косова, заместитель директора СПб

ГАУ «Центр государственной экспертизы», рассказала участникам круглого стола о законодательных актах, регулирующих ответственность за нарушение законодательства в градостроительной деятельности. Добавила, что в случае реализации «дорожной карты» в части отмены экспертизы появится декларация о соответствии проектной документации. «Законодатель на сегодняшний день предполагает следующее. Экспертизы нет, но появляется документ-декларация, которая разрабатывается и подписывается лицами, которые разработали инженерные изыскания и проектную документацию. Согласно законопроекту, подписавшие декларацию лица несут ответственность, в том числе уголовную. Например, при причинении вреда здоровью человека законопроектом предусматривается наказание от 80 тысяч рублей штрафа до ограничения свободы от 3 до 7 лет. Стоит задуматься, готово ли проектное сообщество нести на сегодняшний день такую ответственность, учитывая качество проектов», – отметила Ирина Косова.

Активное участие в обсуждении вопроса отмены экспертизы приняли представители страхового и банковского сообщества. Так, например, первый заместитель директора «САО «Гефест» – Санкт-Петербург» Анатолий Кузнецов заявил, что нормальные страховые компании страховать объект без экспертизы проектной документации не будут. Он отметил, что ряд компаний, которые занимаются страхованием на непрофессиональной основе, соглашаются страховать объекты и без наличия заключения экспертизы. Но, скорее всего, возмещение по такому договору страхования никогда не будет получено. Владислав Еремин, дополнив выступление Анатолия Кузнецова, отметил, что ничего не мешает заниматься страхованием строительных рисков уже сейчас – совсем не обязательно дожидаться отмены института обязательной экспертизы.

Представители банковского сообщества, в свою очередь, отметили, что не готовы выдавать застройщикам кредиты без наличия заключения государственной или негосударственной экспертизы проектной документации.

Участники круглого стола, среди которых были представители ведущих экспертных организаций Санкт-Петербурга, Ленинградской и Московской областей, руководители крупных строительных компаний, уверены, что еще не поздно внести изменения в планы правительства и сохранить институт экспертизы.



**Александр Орт,**  
генеральный директор  
ООО «Негосударственный  
строительный надзор  
и экспертиза»



**Артем Саенко,**  
начальник ГАУ  
«Леноблгосэкспертиза»



**Сергей Ярошенко,**  
генеральный директор  
ООО «КВС»



**Сергей Левчук,**  
генеральный директор  
ЗАО «СК РосСтрой» (СУ-155)



**Сергей Кузнецов,**  
первый заместитель директора  
«САО «Гефест» –  
Санкт-Петербург»



**Татьяна Логинова,** заместитель  
директора Головного отделения  
по Санкт-Петербургу  
Северо-Западного банка  
Сбербанка России



**Игорь Зингер,**  
заместитель управляющего  
«Петербургским» филиалом  
ОАО Банка «Зенит»

**Леонид Кулаков:** «Желание участников строительного рынка и федерального правительства сократить процедуры согласования проектной документации вполне понятно. Решение об отмене обязательной экспертизы, предусмотренное в "дорожной карте", достаточно радикально. Недавно Министерство экономического развития России представило отрицательное заключение об этом проекте. Я не сторонник того, чтобы загадывать, отменят экспертизу или нет. Сегодня она остается необходимым этапом для получения разрешения на строительство. Очевидно, что если обязательная экспертиза будет отменена и взамен не будет предложена иная система оценки проектной документации, то количество некачественной проектной документации будет расти, а это, в свою очередь, негативно скажется на безопасности зданий и сооружений. В настоящее время экспертиза необходима».

**Алексей Сорокин:** «Действенной мерой по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства является не отмена экспертизы, а исключение административных ограничений для деятельности негосударственных экспертных организаций. При этом указанный механизм будет являться эффективным только в тех случаях, когда у застройщика (заказчика) есть право выбирать наиболее достойного, на его взгляд, эксперта (экспертную организацию), а эксперт, в свою очередь, несет ответственность за результаты экспертизы. Для успешной реализации "дорожной карты" необходимо создать единую нормативную систему в области градостроительного проектирования и устранить существенные противоречия с нормами федеральных законов».

**Олег Валов:** «С точки зрения сроков строительства, инженерных изысканий, 60 дней, которые требуются для проведения государственной экспертизы, – это не административный барьер. Это не такой большой срок, если учитывать, что получение технических условий для подключения к инженерным сетям зачастую занимает годы. Министерство экономического развития сегодня предусматривает вместо отмены экспертизы сокращение перечня объектов, подлежащих обязательной экспертизе. На мой взгляд, эта мера тоже малоэффективна. По тем объектам, которые не подвергались экспертизе, мы можем судить, чего можно ожидать при отмене экспертизы. Яркий пример – малоэтажное строительство, которое фактически выведено из-под контроля. Малоэтажными домами в Московской области застроены все подходы к аэродромам и федеральным трассам. При таких обстоятельствах мы столкнемся с проблемой ущемления общественных интересов».

**Владислав Еремин:** «Упразднение экспертизы не решит проблему длительных сроков согласований проектной документации. Да, надо признать, что этот процесс зачастую длится годами, тем самым препятствуя развитию инженерной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры. Необходимость в принятии комплекса мер, предусмотренных "дорожной картой", безусловно, назрела. Однако надо понимать, что отмена экспертизы большой роли в оптимизации согласовательного процесса не сыграет. Не думаю, что после того, как мы откажемся от экспертизы, строительный процесс пойдет гораздо быстрее».

**Александр Орт:** «Я приветствую разработку новых законов и даже являюсь сторонником отмены экспертизы, но рынок пока к этому не готов. Есть застройщики с иждивенческой позицией, которые считают, что если они прошли экспертизу, то дальше с них снимается вся ответственность. По новому законопроекту вся ответственность ложится на лицо, подписавшее "декларацию о соответствии проектной документации и результатов инженерных изысканий" (взамен положительного заключения экспертизы). При этом лица, осуществившие подготовку проектной документации, привлекаются застройщиком для надзора за строительством объекта, и они же гарантируют соответствие проектной документации требованиям технических регламентов в период эксплуатации объекта. Хорошо, если все будет делаться строго в рамках законодательства, в противном случае чрезвычайные ситуации я не исключаю».

**Артем Саенко:** «Если принимать текущую логику плана реализации "дорожной карты", получается, что в принципе экспертизу не отменяют, но ее как-то модифицируют, развивая при этом конкурентный рынок экспертных организаций. Клиентоориентированность, удоб-

ство и качество оказания услуг станут основными показателями для успешного развития компаний на рынке. Именно поэтому ГАУ «Леноблгосэкспертиза» прошло аккредитацию на право проведения негосударственной экспертизы. Теперь мы можем оказывать дополнительные услуги, о которых давно просили заказчики. В первую очередь это аудит отдельных разделов проекта, в случае если заказчику требуется определить правильность, а также оптимальность или экономическую целесообразность, принимаемых в ходе проектирования решений».

**Сергей Ярошенко:** «Экспертизу проектной документации отменять нельзя. Современная российская школа проектирования достаточно слабая. Отмена экспертизы предполагала бы, что проектировщики будут выпускать идеальные проекты, но это утопия. Ошибки проектирования могут привести к самым тяжелым последствиям, вплоть до человеческих жертв. В наших реалиях, переложив всю ответственность на проектировщиков, государство не сможет обеспечить ни необходимый контроль за проектированием, ни призвать к ответу допустивших промахи. Необходимо сначала разработать механизм неотвратимой финансовой ответственности проектных компаний, а потом уже давать им зеленый свет на самостоятельную работу. Считаю, что застройщики должны трезво соотносить адекватные суммы за качественную экспертизу и возможные риски от ее отсутствия. Также не вижу смысла бороться за сокращение сроков строительства за счет экспертизы. 45 дней (официальный срок рассмотрения документации в государственной экспертизе) погоды не сделают, а от головной боли могут избавить».

**Сергей Левчук:** «Экспертиза – это в большей степени гарант качества проектов и безопасности населения. Без экспертизы не могут обойтись ни банки, ни страховые организации, ни застройщики. Сам по себе процесс экспертизы не представляет административного барьера как такового. Другое дело, что можно уменьшить ее сроки. Возможности для этого есть. Отменять экспертизу не стоит по ряду причин. Во-первых, проектировщики еще не готовы брать на себя ответственность за свои ошибки. Во-вторых, чтобы полностью исключить недобросовестное согласование проектов, между заказчиком и проектировщиком должна быть буферная прослойка, в роли которой и выступает проектная экспертиза. Третий и, пожалуй, самый важный аргумент – нельзя отменять меры, которые позволяют гарантировать и качество, и безопасность проектам каждого застройщика».

**Сергей Кузнецов:** «Вместо экспертизы проектов планируется создание системы страхования строительных рисков. При этом страховая компания должна будет взять на себя функцию контроля. Однако любой вопрос о страховании будет неактуален, если за проект никто не несет реальной материальной ответственности. Это будет дискредитировать идею страхования. Как только хоть один эксперт за свою ошибку заплатит полновесным рублем, тут же у них появится интерес к защите от подобного риска, им самим захочется застраховать свою ответственность».

**Татьяна Логинова:** «Конечно, банки умеют адаптироваться к новым реалиям рынка. Но нужно учитывать, что ни один проект в банке не рассматривается без положительного заключения экспертизы. Решение о предоставлении застройщику кредитных средств принимается банком после того, как проектная документация прошла экспертизу. В случае если обязательную экспертизу отменят и будет введен уведомительный порядок начала строительства, все требования банка будут актуализированы с учетом требований российского законодательства и уровня оценки возможных рисков для банка».

**Игорь Зингер:** «Каким образом отразится на развитии строительного комплекса отмена обязательной экспертизы, зависит от состояния рынка. Сегодня, например, отреагировать на отсутствие экспертизы рынку не позволит конкуренция между банками в сфере ипотеки. Речь идет прежде всего о крупных застройщиках. Что касается дольщиков, то, думаю, большинство из них не сильны в разрешительной документации и для них более важно, работает ли застройщик по ФЗ № 214 и регистрируются ли договоры долевого участия, ну и, конечно, они учитывают репутацию застройщика и ход строительства объекта. Думаю, если бы сегодня экспертиза стала необязательной, это не сказалось бы на стоимости квадратных метров в строительстве».

## Изменение системы имущественной ответственности

**Юлия Борисова.** В рамках XIII Международного конгресса по строительству IBC-2013 состоялся круглый стол «Изменение системы имущественной ответственности субъектов инвестиционно-строительного комплекса».

Организатором мероприятия выступил комитет по страхованию и финансовым рискам Национального объединения проектировщиков (НОП) при участии саморегулируемых организаций и их членов, представителей Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, представителей организаций, осуществляющих негосударственную экспертизу проектной документации, представителей Государственной инспекции труда, представителей Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Прокуратуры Санкт-Петербурга.

В ходе обсуждений заявленных тем участники круглого стола сделали ряд важных заявлений. Руководитель аппарата НОП Антон Мороз обрисовал ситуацию вокруг самых актуальных законодательных инициатив НОП: «Поправки в статью 60 Градостроительного кодекса РФ, инициированные Национальными объединениями проектировщиков, строителей и изыскателей, касающиеся замены солидарной ответственности саморегулируемых организаций на субсидиарную, уже подготовлены и 16 апреля будут внесены от имени пяти депутатов (в том числе председателя Комитета по земельным отношениям и строительству Алексея Русских) на рассмотрение в Государственную Думу. Мы рассчитываем, что уже в ближайшие недели эти два законопроекта будут рассмотрены на Комитете Госдумы по земельным отношениям и строительству. До 1 июля данные законопроекты должны быть рассмотрены Госдумой хотя бы в первом и втором чтении, и, таким образом, проблемы профессионального сообщества будут находиться в стадии ре-

шения к моменту вступления в силу статьи 60 Градостроительного кодекса».

Председатель комитета по страхованию и финансовым рискам НОСТРОЙ, председатель комиссии по страхованию НОИЗ Никита Загускин обратил внимание на то, что система ответственности, заложенная в статье 60 ГК РФ, не мотивирует строительные компании на более качественную охрану труда и 80% случаев возмещения вреда приходится на физических лиц, которые находились внутри строящегося объекта, то есть на работников строительной компании, и только 20% случаев – это возмещение вреда третьим лицам. «Повышенные компенсации, заложенные в статье 60 ГК РФ (1–3 миллиона рублей) должны мотивировать строительные компании улучшать охрану труда на своих площадках. Но по факту получается далеко не так. После вступления в силу статьи 60 ГК РФ, если саморегулируемая организация возместит потерпевшему вред, обратившись по регрессному иску к виновнику происшествия она получит лишь половину суммы, так как ответственность будет солидарной. И по закону в течение 6 месяцев компенсационный фонд будет доведен до прежних размеров, для чего всем членам СРО придется "скинуться". Такой механизм не будет влиять на нерадивые компании и организацию в них приемлемой охраны труда», – рассуждает г-н Загускин.

Важно отметить, что большинство спикеров мероприятия выступило с поддержкой основных тезисов о недопустимости отмены института экспертизы проектной документации, прозвучавших на круглом столе, инициированном газетой «Кто строит в Петербурге» днем раньше в рамках Международного конгресса IBC-2013.

### ОТ ПРОЕКТА ДО ОБЪЕКТА



- Негосударственная экспертиза проектной документации и выдача заключений
- Консалтинг по проектной документации и проектным решениям
- Предэкспертиза проектной документации

**КАЧЕСТВО. ПРОФЕССИОНАЛИЗМ  
СОКРАЩЕНИЕ СРОКОВ  
ПЕРСОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ**

тел.: 315-22-52, факс: 315-54-71  
info@nnexp.ru | www.nnexp.ru

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № РОСС RU.0001.610044 от 21 января 2013 года.

## ПРАВИЛА ИГРЫ

## законодательство

## Участки в собственности, самострой под снос

**Алексей Миронов.** Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа облегчила условия выкупа земли при приватизации и предложила способы урегулирования конфликтов вокруг самовольного строительства и сноса.

Для большинства землепользователей льгота вырастет вдвое против первоначально намеченной и вчетверо относительно действующего порядка.

**Приватизация без льгот**

Как рассказал председатель комиссии Сергей Никешин, действовала рабочая группа с участием представителей отраслевых комитетов, так что намеченные льготы согласованы со Смольным и должны пройти. Хотя, как показало обсуждение, споров на пленарном заседании будет немало.

Напомним, с 1 июля 2012 года в России закончился период льготной приватизации земли под строениями. Теперь базой для перевода земли в частную собственность стала кадастровая цена. В Петербурге в прошлом году произошла переоценка земли, и ее кадастровая цена выросла в несколько раз, а в отдельных случаях на порядок.

В результате процесс приватизации земли в этом году замер. Это оказалось провалом, как с точки зрения передачи максимума имущества в частную собственность, так и с точки зрения пополнения казны. Но региональным властям дана возможность исправить ситуацию, и губернатор Георгий Полтавченко внес проект о льготных коэффициентах. В первом чтении, которое успешно прошло в ЗакСе 20 февраля, коэффициент составил 0,5 от кадастровой цены. Правда, скидка не касалась сельхозземель,

**СЕРГЕЙ НИКЕШИН: «РАБОЧАЯ ГРУППА ИЗУЧИЛА ТРИ СТРАНИЦЫ ПОПРАВОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ»**



но они имеют низкую кадастровую стоимость.

Теперь же комиссия по городскому хозяйству одобрила поправку ко второму чтению в губернаторский проект закона «О внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга "Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге"».

В новом варианте предлагается зафиксировать, что граждане выкупают земельные участки под индивидуальными жилыми домами, дачами и садовыми участками с коэффициентом 0,05 (то есть за 5% от кадастровой цены); прочие арендаторы земли – собственники зданий пользуются коэффициентом 0,25 (то есть

в два раза ниже, чем предлагалось в первом чтении); наконец, если участок предоставлялся для осуществления инвестиционной деятельности и объекты капитального строительства на нем приняты в эксплуатацию до 1 июля 2015 года, то применяется коэффициент 0,1. Сельхозземлям цену так и не снижали.

В итоге цена выкупа все равно будет выше, чем действовала в первом полугодии прошлого года, но теперь она станет хотя бы подъемной.

Сергей Никешин объяснил, что был вариант ввести «три страницы» выкупных ставок для разных видов бизнеса. Так можно было бы под-

держивать спортивные, санаторно-курортные объекты. Но в итоге споров рабочей группы решили максимально унифицировать ставки.

**Незаконные снос и строительство объединили**

Комиссия также подготовила проект «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге"». Этот документ регулирует ситуации вокруг самовольных построек и самочинного сноса.

Что касается борьбы с самостроем, а равно самовольной реконструкции, то депутаты предлагают

закрепить этот вопрос за правительством Санкт-Петербурга. В законе появилось определение самостроя – это действия без разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Заместитель председателя комиссии Алексей Ковалев обозначил и другую проблему: сейчас владелец здания может безнаказанно снести его, заявив, что строительство на участке пока не планируется и, следовательно, разрешение на демонтаж не требуется. Последний вопиющий пример – снос пакгауза Варшавского вокзала в выходные дни, без разрешительной документации.

Поэтому в закон предлагается записать необходимость получения разрешения на демонтаж здания. Такое разрешение должен выдавать орган, уполномоченный городским правительством. Демонтаж без специального разрешения допускается лишь в некоторых случаях: ликвидация самостроя (высотой не более трех этажей), демонтаж частей зданий, возникших в результате самовольной реконструкции, сноса аварийных зданий (при условии, что аварийность официально установлена и высота этого объекта не более трех этажей, а аварийное здание не является историческим или объектом культурного наследия).

Депутат обращает внимание, что схожий подход к сносу успешно внедрен и около 15 лет работает в Москве.

## конференция

## К стандартам качества

**Сергей Васильев.** В рамках XIX Международного строительного форума «Интерстройэкспо» прошла конференция «Качество – главный показатель формирования цивилизованного рынка бетона и железобетона».

Мероприятие было организовано Ассоциацией «Бетон Северо-Запад» при поддержке комитета по качеству и безопасности строительства при координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, а также ССОО.

Ведущий форума президент Ассоциации «Бетон Северо-Запад», генеральный директор ЗАО «Метробетон» Владимир Кондратенко подчеркнул важность объединения профессионалов рынка на современном этапе. Одной из задач является регулирование процессов, происходящих в этом сегменте, в том числе путем разработки нормативов.

Председатель координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли при полномочном представительстве Президента РФ в СЗФО, первый вице-президент НОСТРОЙ Александр Вахмистров дал оценку современному состоянию отрасли стройматериалов в регионе, отметив, что наряду с добросовестными производителями, стремящимися работать по европейским стандартам качества, много и тех, кто стремится к легкой наживе. Это так называемые «черные копатели», которые не только разрабатывают карьеры без лицензии, но и поставляют песок, непригодный для производства бетона. Между тем, как под-

черкнул Александр Вахмистров, современное производство бетона включает в себя до 17 компонентов. Важно не только поставлять сырье, но и нести ответственность за качество конечного продукта. Однако в Ленинградской области все еще можно обнаружить бетонные «заводы», которые и заводами-то назвать нельзя. Все это, безусловно, сказывается на качестве строительства, тянет его вниз.

Управляющий ЗАО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад» Василий Кострица проинформировал собравшихся о целях создания и задачах Ассоциации «Бетон Северо-Запад», подчеркнув при этом, что объединение носит сугубо добровольный характер, а его основная направленность – вытеснение недобросовестных производителей посредством экономических и нормативных рычагов.

Председатель комитета по качеству и безопасности строительства при координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт остановился на проблемах качества строительных материалов в свете вступления нашей страны в ВТО. По его мнению, если вопросам качества не будет уделяться должного внимания, уже в ближайшей

перспективе следует ожидать вытеснения наших производителей иностранцами. Именно поэтому необходимо неукоснительно следовать современным стандартам производства бетона и других строительных материалов.

Традиционно с большим интересом было встречено выступление доцента СПбГАСУ Сергея Коноплева о роли стандартов во взаимоотношениях производителей и потребителей строительных материалов.

Докладчик начал свое выступление с ответа на вопрос и определения: что же такое качество?

Качество – это соответствие установленным требованиям на основании стандартов: такую краткую формулировку дал Сергей Коноплев. Поэтому и измерения и испытания бетонов должны быть произведены правильно, в соответствии с требованиями стандартов.

Докладчик обратил внимание аудитории на низкий статус и низкую оплату труда тех, кто призван контролировать качество бетона на отечественных заводах. Между тем «в западной практике эти люди имеют высочайший статус». Правда, этому примеру последовали и некоторые наши передовые предприятия, где данные специалисты имеют статус заместителя директора по качеству, с соответствующей зарплатой.

Сергей Коноплев остановился также на ГОСТ 7473-2010, который, по его мнению, содержит целый ряд неточностей, пробелов

и прямых противоречий. Касаются они, в основном, отношений между потребителем и изготовителем бетонной смеси. Установлены договорные отношения, однако продукция имеет сырьевой характер, то есть качество готовой бетонной смеси зависит как от изготовителя, так и от потребителя. Есть и целый ряд других неточностей.

Как отметил Сергей Коноплев, сегодня многие СРО, а также НОСТРОЙ разрабатывают стандарты организации (СТО) по производству строительных материалов. Однако достаточно нормальных ГОСТов, и некоторые из них не устарели до сих пор. Он обратил также внимание на «ляпы» в законе о техническом регулировании, которому в этом году исполняется 10 лет. Так, разработанной стандартов может заниматься «любое лицо», а на их обсуждение отводится два месяца, тогда как в Европе один из еврокодов по стройматериалам обсуждался в течение 8 лет. Сергей Коноплев обратил также внимание на низкую информированность строительного сообщества относительно разработки новых нормативных документов.

Докладчик призвал все заинтересованные организации и лица подключаться к процессу обсуждения стандартов и активно участвовать в нем. Необходимо совместными усилиями добиваться детальной проработки текстов стандартов с тем, чтобы качество строительных материалов было на уровне развитых стран.

# Соглашение Петербург – Союз строителей: новый импульс развитию строительства



**Правительство Санкт-Петербурга и Российский Союз строителей объединили усилия в развитии строительного комплекса северной столицы. В рамках XIX Международной строительной выставки и форума «Интерстройэкспо» подписано соглашение о сотрудничестве в сфере строительства.**

Торжественная церемония подписания соглашения состоялась 11 апреля на официальном открытии выставки, в котором приняли участие губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, первый вице-президент НОСТРОЙ Александр Вахмистров, пре-

зидент РСС Владимир Яковлев, вице-губернатор Петербурга по строительству Марат Оганесян, вице-мэр Хельсинки Хану Пентилла, председатель комитета по строительству Ленинградской области Николай Крутов, руководители строительных ком-

паний и отраслевых общественных объединений.

Подписи под соглашением поставили губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко и президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев. Соглашение предусматривает взаимодействие правительства Санкт-Петербурга и Российского Союза строителей в сфере развития строительного комплекса, в том числе в вопросах производства строительных материалов, саморегулирования, технического регулирования, развития малой энергетики, реализации совместных строительных проектов.

Основными векторами сотрудничества являются выработка механизмов, в том числе комплексных программ, направленных на развитие строительной отрасли Санкт-Петербурга, содействие развитию технического регулирования, саморегулирования, участие в рамках своей компетенции в проведении научных исследований и разработок, направленных на создание и применение новых технологий в строительстве, осуществление информационной поддержки совместной деятельности и другие направления работы.

«Мы подписали соглашение между Российским Союзом строителей и городом Санкт-Петербургом. Я уверен, что данное соглашение даст дополнительный толчок развитию строительной отрасли в нашем городе и развитию саморегулирования в строительстве. Отрадно, что подписью под соглашением поставил Владимир Анатольевич Яковлев, который уже долгие годы возглавляет Российский Союз строителей, – человек, который знает, что такое стройка, не понаслышке, а главное, это человек, который много сде-

лал для нашего города, когда был губернатором Санкт-Петербурга. Поэтому я уверен, что его подпись под этим документом будет залогом того, что соглашение принесет реальную пользу Санкт-Петербургу», – отметил на церемонии подписания соглашения губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко.

Также губернатор подчеркнул, что строительная отрасль в Санкт-Петербурге развивается достаточно динамично. Так, за первый квартал нынешнего года введено 600 тыс. кв. м жилья – это в два раза больше, чем за аналогичный период 2012 года.

Высокую оценку строительному комплексу северной столицы дал президент РСС Владимир Яковлев. «Петербургские строители, проектировщики, архитекторы, производители строительных материалов – одни из лучших в стране. Это передовой отряд, тот локомотив, который во взаимодействии с городскими властями сможет создать хорошую строительную и социальную атмосферу в городе», – сказал президент РСС.

«Соглашение, подписанное сегодня, наглядно свидетельствует о взаимной заинтересованности в совместной работе органов власти Санкт-Петербурга и Российского Союза строителей. Это важнейший стратегический шаг, который будет способствовать дальнейшему развитию городской строительной отрасли», – считает вице-президент РСС по СЗФО, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

Соглашение между правительством Санкт-Петербурга и Российским Союзом строителей будет действовать на протяжении 5 лет и может быть продлено на неопределенный срок.

## ВЫСТАВКА

# «Жилищный проект» подтвердил свою репутацию

Очередной «Жилищный проект» прошел 4 апреля в театре «Балтийский дом». В экспозиции приняли участие около 100 ведущих строительных, банковских, риэлторских, юридических и страховых организаций.

«Наше мероприятие дает возможность выстроить эффективный диалог между представителями бизнеса и гражданами, заинтересованными в улучшении жилищных условий», – отмечает руководитель выставки-семинара Владимир Николаев. И добавляет, что в результате бизнес получает дополнительный импульс для развития, а посетители – актуальную информацию о ситуации на рынке жилья, о скидках, рассрочках, специальных предложениях от ведущих игроков рынка.

В апреле на «Жилпроекте» эксперты рассказали том, как снизить риски при подготовке и совершении сделок, какое жилье можно купить до 3 млн рублей. Посетители узнали о ценах на рынке готовой и строящейся недвижимости, о нюансах покупки квартир в новостройках.

Были рассмотрены перспективы ипотечного кредитования развития ипотеки, о том, как выгодно инвестировать в жилье, в том числе за рубежом. В рамках мероприятий по загородной недвижимости состоялся семинар «Как правильно выбрать и оценить загородный дом (земельный участок) при покупке». Все посетители выставки получили справочник. В издании содержится уникальная, полезная информация к каждому семинару.

«Столь серьезный шаг, как приобретение жилья, особенно в новостройке, необходимо совершать с уверенностью в надежности застройщика», – уверена руководитель департамента недвижимости массового спроса компании «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад» Юлия Ружицкая. И поясняет: «Благодаря выставке мы можем по-



строить еще более понятную и результативную коммуникацию с покупателями. Именно поэтому наше плодотворное сотрудничество с «Жилищным проектом» продолжается уже многие годы».

На проведенных в ходе выставки-семинара презентациях горожан и жителей Ленобласти познакомили с наиболее интересными предложениями от ведущих ком-

паний-застройщиков. А также рассказали о том, как правильно выбрать квартиру и безопасно ее приобрести.

«Покупка жилья – процесс трудоемкий, требующий профессионализма. И «Жилищный проект» для посетителей – великолепная возможность взглянуть на реальную картину рынка недвижимости, обратиться к квалифицированным

специалистам, проанализировать и сравнить предложения, выбрать лучшее», – отмечает Александр Романенко, президент корпорации «Адвекс.Недвижимость».

Организаторы события – группа компаний «Бюллетень недвижимости» и жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга. Следующая выставка-семинар состоится 25–26 мая в Ледовом дворце.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА



DEVELOPMENT

**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
«СЭТЛ СИТИ»**

- **ПРИБОРЕТАЕМ 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](http://www.SETLCITY.ru)

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

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



**ПОСЕЛОК  
ГОДА 2013**

*Ежегодная национальная премия в области  
малоэтажного и коттеджного строительства*

**24 АПРЕЛЯ / МОСКВА / SOHO ROOMS**

**Открыта продажа билетов**

[www.pg2013.ru](http://www.pg2013.ru)

Cottage.ru

RDI

Жидкое-Дерево.рф

ГАЗПРОМБАНК  
ИНВЕСТ

INVESTIM  
GROUP

Минфин Лтс