

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

БАНК «ВТБ» ПРИОСТАНАВЛИВАЕТ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА  
«НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ» НА НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК СТР. 3

ПОТРЕБЛЕНИЕ НЕРУДНЫХ МАТЕРИАЛОВ  
НА ПЕТЕРБУРГСКОМ РЫНКЕ БУДЕТ РАСТИ СТР. 10–11

ГОСДУМА ДО КОНЦА ГОДА ДОЛЖНА РАССМОТРЕТЬ  
ПРОЕКТ ФЗ «О ВЗАИМНОМ СТРАХОВАНИИ...» СТР. 14–15

10 лет!



РЕКЛАМА  
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Петр Кузнецов:  
«Скоро будет стыдно  
строить плохо»

22.10

**ООО «Северо-Запад Инвест» начинает подготовительные работы на проекте «Новый берег»**

ООО «Северо-Запад Инвест» в ближайшее время начнет подготовительные работы на проекте «Новый берег». Они решены орденом ГАТИ. Сейчас идет забор на объект строительной техники, складирование материалов, возведение временного ограждения и бытового городка. Генподрядчик работ – ООО «Инжтрасстрой» Олега Ковальчука. Специалисты – экологи и геодезисты продолжают исследования экологической обстановки на участке. К строительным работам по развитию территории компания приступит только в 2013 году с началом нового строительного сезона. На южном участке подготовительные работы начались в сентябре 2012 года, там возводится строительный городок, выставлен забор и информационный щит согласно предписанию Роспотребнадзора. 10 октября ООО «Инжтрасстрой», генеральный подрядчик проекта «Новый берег» под Сестрорецком, получило ордер ГАТИ № К-2367, согласно которому генподрядчик имеет право на производство работ по установке временного ограждения СПР.

**Государство поможет регулировать работу управляющих компаний**

Вице-премьер РФ Дмитрий Козак высказался за жесткое регулирование работы управляющих компаний и определение степени участия граждан и государства в содержании домов. Это можно и нужно обеспечить при помощи жилищного законодательства, считает он. Г-н Козак напомнил, что управляющие компании часто творят произвол благодаря отсутствию законного регулирования их деятельности. В законодательстве должен быть урегулирован вопрос содержания жилого дома и степень участия в этом процессе государства и граждан. «Граждане пока не в состоянии справиться с этой задачей самостоятельно, без организующей роли государства и без его финансовой помощи», – сказал вице-премьер.

23.10

**Матвиенко взялась за градозащитное законодательство**

Председатель Совета Федерации подготовит законопроект о повышении штрафов за нарушение требований охраны памятников истории и культуры, так как считает действующее законодательство в этой сфере несовершенным, сообщила пресс-служба верхней палаты парламента. «Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко обратился ко мне с просьбой инициировать изменения в Кодексе РФ об административных правонарушениях, направленные на увеличение предельного размера штрафа за нарушение законодательства в сфере сохранения, использования и охраны объектов культурного наследия», – рассказала спикер СФ. Она отметила, что существующий размер штрафов не является сдерживающим фактором для недобросовестных застройщиков. «Ответственность за такие правонарушения должна быть адекватной, и размер штрафов должен остужать горячие головы», – убеждена глава верхней палаты российского парламента. «Петербург ранее неоднократно направлял свои предложения в Министерство культуры РФ для внесения изменений в это законодательство. К сожалению, многие наши предложения так и остались нереализованными», – добавила Валентина Матвиенко.

**Смольный контролирует коммунальные платежи**

Вице-губернатор Сергей Козырев поручил проверить правильность расчета платежей граждан за коммунальные услуги в октябре. В связи с участившимися обращениями петербуржцев в отношении принятой новой системы расчета платежей за коммунальные услуги вице-губернатор поставил задачу перед руководством жилищного комитета оперативно проверить представленные управляющими организациями данные в ГУП «ВЦКП» о размере площадей в жилых многоквартирных домах. Вице-губернатор поручил руководству жилищного комитета в случае выявления нарушений и некорректного начисления платы за коммунальные услуги проконтролировать процесс полного перерасчета платежей управляющими организациями.

24.10

**Федеральное агентство по строительству и ЖКХ определило нормативную стоимость жилья**

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Владимир Коган подписал приказ о показателях средней рыночной стоимости квадратного метра жилья на IV квартал 2012 года по субъектам РФ. Данный норматив используется для расчета социальных выплат на приобретение жилья категориям граждан, которым по закону на эти цели положена выплата из средств федерального бюджета. В частности, для Санкт-Петербурга стоимость квадратного метра устанавливается 53 700 рублей, для Ленинградской области 39 350 рублей. Для сравнения – в III квартале 2012 года она составляла соответственно 51 950 и 38 750 рублей. Хотя в настоящее время приказ Владимира Когана еще не прошел регистрацию в Министерстве юстиции, с его полным текстом можно ознакомиться на официальном сайте Министерства регионального развития РФ.

**Имущество Минобороны передадут регионам**

Депутаты Госдумы приняли в первом чтении законопроект о возможности безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность муниципальных районов, на территории которых оно расположено.

Изменения вносятся в федеральный закон «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно действующему законодательству военное недвижимое имущество возможно передавать только в собственность поселений и городских округов. Депутаты рекомендовали дополнить документ механизмом передачи имущества в собственность того или иного муниципального образования.

25.10

**«ЛСР» завершила реализацию «Дома с видом на Зимний дворец»**

«Группа ЛСР» ввела в эксплуатацию элитный жилой комплекс в историческом центре Санкт-Петербурга – «Дом с видом на Зимний дворец» общей площадью 28,6 тыс. кв. м в Зоологическом переулке, 2–4. Девелопером проекта выступила строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». Объект расположен в уникальном месте: фасад жилой части выходит на набережную Невы, напротив – Петропавловская крепость, Дворцовая набережная, Эрмитаж и стрелка Васильевского острова. Офисный блок разместился со стороны Зоологического переулка и проспекта Добролюбова, завершая формирование престижной деловой зоны в этом районе. «Дом с видом на Зимний дворец» построен на участке 0,4 га и объединяет жилую и офисную части. Жилая часть включает 19 квартир общей площадью 4,4 тыс. кв. м, коммерческие помещения площадью 1,6 тыс. кв. м и подземный паркинг площадью 3,3 тыс. кв. м, рассчитанный на 60 машиномест. Офисная часть включает коммерческие помещения площадью 11,8 тыс. кв. м и паркинг площадью 5,4 тыс. кв. м, рассчитанный на 101 машиноместо. Строительство объекта началось в декабре 2008 года и завершилось в запланированные сроки.

**ФАС отменила итоги конкурса на содержание КАД**

Итоги конкурса на обслуживание кольцевой автодороги, цена которого составляет 5,7 млрд рублей, были отменены федеральным антимонопольным законодательством. Заказчиком конкурса выступило ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга» (ДСТО). Допущенным к конкурсному процедурному оказалось только ЗАО «ПО «Росдорстрой». Оно же и было выбрано победителем. Однако результаты обжаловала другая компания, претендующая на участие, – ООО «Лентрансстрой». ФАС вынесла предписание о внесении изменений в техническое задание и проведении нового конкурса по выбору подрядчика.

26.10

**Счетная палата проверит смету строительства «Зенит-арены»**

Счетная палата РФ вместе с аналогичным ведомством Санкт-Петербурга заинтересовалась сметами строительства футбольной арены на Крестовском острове в Санкт-Петербурге. Руководитель Счетной палаты России Сергей Степашин заявил о намерении проверить, «куда уже ушли 16 миллиардов рублей и откуда взялась баснословная цена стадиона – почти 43 миллиарда». Финансовая проверка, по словам председателя контрольно-счетной палаты Петербурга Вадима Лопатникова, начнется с середины 2013 года. В палате считают, что сейчас проверку начинать нецелесообразно, поскольку еще не все документы прошли согласование. Вадим Лопатников напомнил, что на строительство арены уже израсходовано около 16 млрд рублей. В пятницу в Москве было подписано соглашение о сотрудничестве между Счетной палатой РФ и петербургской контрольно-счетной палатой. Стоимость строительства стадиона менялась несколько раз – с первоначальных 6,7 млрд до 33 млрд рублей.

**В бюджете Петербурга нет денег на выкуп «Невской ратуши»**

Проектом закона «О бюджете Санкт-Петербурга на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов» не предусмотрено бюджетное финансирование выкупа площадей в комплексе «Невская ратуша». Напомним, что 24 октября проект принят в первом чтении. Об этом сказала в ходе публичных слушаний по проекту бюджета руководитель аппарата бюджетно-финансового комитета Законодательного собрания Санкт-Петербурга Людмила Дьяконова. Вопрос о судьбе «Невской ратуши» задала руководитель общественной организации «Охтинская дуга» Татьяна Красавина. Ссылаясь на публикации СМИ, она просила прокомментировать достоверность новости о том, что у инвестора проекта ЗАО «М» будет приобретено 100 тыс. кв. м площадей «Невской ратуши» за 10,1 млрд рублей под переезд 13 комитетов правительства Санкт-Петербурга.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 42(89) 29 октября 2012 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 Миронов, Мария Безух,  
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 «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Спорт», «Бизнес-идея» 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

Руководитель коммерческого отдела:

Ольга Маринова

E-mail: om@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:

Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан

E-mail: adv@ktostruit.ru

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская

E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела развития и спецпроектов:

Елена Кузнецова

E-mail: ek@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии

ООО «Типографский комплекс «Девиз»

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,

лит. А, помещение 4Н

Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-5024

Свободная цена

Подписано в печать по графику

и фактически 26.10.2012 в 23.00

проект

# «Набережная Европы» на паузе

Марина Голокова. Банк «ВТБ» приостанавливает финансирование проекта «Набережная Европы» на неопределенный срок. К причинам такого поворота событий относят позицию градозащитников, которые утверждают, что проект не соответствует программе сохранения исторического центра, разрабатываемой в комитете экономического развития, промышленной политики и торговли.



Информация о том, какие перспективы ожидают проект, как говорит управляющий директор ОАО «Банк ВТБ» Александр Ольховский, может появиться в течение месяца.

В мае главы КЭРППиТ и комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры обратились к губернатору Георгию Полтавченко с тем, что проект «Набережная Европы» нельзя признавать отвечающим интересам Петербурга. Авторы программы сохранения исторического центра предложили на месте проекта создать городской парк. Для этого предлагалось инициировать поправки в генеральный план, предусматривающие изменение функционального назначения территории «Набережной Европы»: общественно-деловая зона должна перейти в статус рекреационной. Кроме того, поднимался вопрос о необходимости безвозмездной передачи участка в собственность города.

## МНЕНИЕ



**Александр Перминов, исполнительный директор компании «Инвест-Консалт», выполняющей функции заказчика по проектированию:** — Проектная документация «Набережной Европы» подготовлена в стадии «П». Разработаны проекты и многофункционального комплекса, и Дворца танцев. Мы планировали подавать документы в экспертизу до нового года. Новость о том, что финансирование «Набережной Европы» приостановлено, для нас, конечно, была неожиданной. Надеюсь, что это только приостановка, а не решение об отмене проекта.

Источники, знакомые с ситуацией, полагают, что если Смольный в поддержку программы КЭРППиТ и позиции градозащитников действительно решил изменить концепцию проекта, то инвестиционный контракт с ООО «Петербург Сити» (структура «ВТБ») может быть расторгнут.

Проект «Набережная Европы» реализуется с 2007 года. Он предусматривает строительство многофункционального комплекса и Дворца танцев в Петроградском районе Санкт-Петербурга в границах проспекта Добролюбова, набережной реки Малая Нева, переулка Талалихина, западной границы площади Академика Лихачева. Площадь земельного участка – 99416 кв.м. Строительство многофункционального комплекса включает в себя элитную жилую недвижимость, офисные и торговые площади, пятизвездочную гостиницу, объекты социальной инфраструктуры. Срок реализации проекта – 2017 год. Проект оценивается в 47 млрд рублей.

По словам Александра Ольховского, с 2007 года инвестор выполнял все обязательства в рамках инвестиционного контракта. Банк профинансировал международный архитектурный конкурс; переезд ФГУП «РНЦ «Прикладная химия» с территории «Набережной Европы» на новую площадку в Капитолове; подготовку всей проектной документации; обеспечивал рекультивацию территории. Г-н Ольховский говорит, что все архитекторы (ООО «Евгений Герасимов и партнеры» и ООО «Архитектурное бюро «Сергей Чобан и партнеры» – генеральный проектировщик многофункционального комплекса; UN Studio и ООО «Григорьев и партнеры» – архитектор Дворца танцев) свои задачи выполнили. Все инвестиционные затраты, не считая финансирования рекультивации площадки, в сумме оцениваются примерно в 400 млн USD. Если к этому прибавить стоимость рекультивации территории, то затраты «ВТБ» на «Набережную

Европы» в целом составят около 15 млрд рублей.

Ранее управляющий директор ОАО «Банк ВТБ» допускал мысль о создании на месте «Набережной Европы» городского парка, но лишь при условии компенсации городом всех затрат инвестора. Он отмечал, что при таком развитии событий парк за 15 млрд рублей окажется самым дорогим в мире.

Весной, рассматривая возможность создания зеленой зоны вместо многофункционального комплекса, Георгий Полтавченко признавал, что это заманчивая идея. Однако при этом напоминал, что рядом с площадкой «Набережной Европы» уже есть другие зеленые пространства: Александровский сад и Крестовский остров. Проект многофункционального комплекса власти считали нужным Петербургу. Его значительная часть отведена под общественные пространства: Дворец танцев, набережные, гостиница, пешеходная зона, торговые площади. Кроме того, инвестор заявлял о возможности передачи городу целой площади «Набережной Европы» (3 га).

В начале октября губернатору было направлено открытое письмо от совета Санкт-Петербургского регионального отделения Международного совета по памятникам и достопримечательным местам (ИКОМОС СПб). Градозащитники обратились к Георгию Полтавченко с предложением рассмотреть проект «Набережная Европы» на совете по сохранению культурного наследия. Они считают, что проект содержит ряд недостатков, среди которых «тиражирование» приема, использованного при застройке Дворцовой набережной. Поскольку ансамбль императорской резиденции (Зимний дворец, Малый Эрмитаж, Старый Эрмитаж, Эрмитажный театр) является исключительным, повторять подобное недопустимо, уверены в ИКОМОС СПб.

Совет ИКОМОС СПб написал, что необходимо «принять в каче-

## МНЕНИЕ



**Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:** — «Набережную Европы» можно поставить в один ряд с лучшими проектами освоения крупных территорий, которые реализуются в Европе. Большая часть инвестиций в проект направлена на освобождение территории от объектов ГИПХа. Без вложенных инвестором средств вопрос создания парка даже не возник бы. Ведь территория была плотно застроена, и даже набережная Малой Невы не была доступна горожанам. Петербург действительно сравнительно мало обеспечен парками, однако именно в этом месте ситуация с зелеными зонами достаточно хорошая: рядом располагаются Александровский парк, Петровский парк, сквер между проспектом Добролюбова и улицей Блохина. Парк вместо «Набережной Европы» лишит город уникального «пешеходного» квартала с большим количеством магазинов, кафе, ресторанов, театра и площади перед ним. Фасады зданий задуманы по проектам интересных европейских архитекторов. Учитывая, что Петербургу вообще не очень везет на успешное воплощение интересных с архитектурной точки зрения проектов, «Набережная Европы» имеет шанс занять видное место и в истории городского градостроительства.

стве концептуальной основы проекта образ типичных для исторического центра Санкт-Петербурга набережных – восточной части Дворцовой, Французской (Кутузова), Английской, Университетской, Макарова с их разномастной застройкой». Помимо этого эксперты перечислили еще несколько рекомендаций, среди которых понижение высотных параметров застройки «в части, обеспечивающей доминирующую роль ансамбля стрелки Васильевского острова и значение Князь-Владимирского собора в качестве важного архитектурного акцента». Чтобы устранить указанные «недостатки», совет высказал мысль о совместной работе с «ВТБ-Девелопмент». Не исключено, что это письмо ИКОМОС СПб стало одним из факторов, повлекших за собой сегодняшнюю паузу в развитии проекта.

## ПОНЕДЕЛЬНИК, 29 ОКТЯБРЯ

- Лекция руководителя лесного отдела Гринпис России А.Ю. Ярошенко «Роль неправительственных организаций в управлении лесами и формировании лесной политики государства». Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет

## ВТОРНИК, 30 ОКТЯБРЯ

- День инженера-механика

## СРЕДА, 31 ОКТЯБРЯ

- Международная специализированная выставка «Керамика»
- Награждение победителей конкурса «Строймастер-2012»

## ЧЕТВЕРГ, 01 НОЯБРЯ

- Выставка «Красивые дома. Российский архитектурный салон»
- Деревянное домостроение / Holzhaus 2012
- Образован комитет по строительству. 1 ноября 1996 года губернатор подписал приказ о переименовании департамента строительства в комитет по строительству

## ПЯТНИЦА, 02 НОЯБРЯ

- День рождения Дмитрия Евгеньевича Дворянова, руководителя ЗАО «НПП «Иста-Комплекс»

## СУББОТА, 03 НОЯБРЯ

- День рождения Валентина Ивановича Дуброва, руководителя ООО «Производственно-ремонтное предприятие»

## ВОСКРЕСЕНЬЕ, 04 НОЯБРЯ

- День народного единства

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Step завершил реновацию Azimut.** Компания Step завершила работы по реновации четырех этажей в корпусе «Восток» гостиницы «Azimut Отель Санкт-Петербург» (Лермонтовский проспект, 43/1, бывшая «Советская») общей площадью 4400 кв. м.

Обновлен 191 номер. После демонтажа в них установили автоматическую систему пожаротушения и систему кондиционирования, обновили систему электроснабжения и освещения, слаботочные системы, пожарную сигнализацию. В номерах применены энергосберегающие светодиодные светильники. Кроме того, в номерах полностью поменяли отделку и мебель.

Стоимость реализации проекта превысила 150 млн рублей. Заказчиком выступила управляющая компания Azimut Hotels, которая приобрела вторую по величине петербургскую гостиницу «Советская», с номерным фондом около 1000 номеров, еще в 2006 году.

■ **«Группа ЛСР» начала размещение облигационного займа на 5 млрд рублей.** «Группа ЛСР» начинает размещение облигаций на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 04 на сумму 5 млрд рублей. Количество ценных бумаг выпуска составит 5 млн штук. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска – 1000 рублей. Срок обращения займа – 1820 дней – разделен на 10 купонных периодов.

Размещение облигаций будет осуществляться в форме конкурса по определению ставки купона на первый купонный период. Преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг не предусмотрено. Организаторы выпуска – ФК «Уралсиб», «Россельхозбанк», «Альфа-Банк». Решение о размещении облигационного займа одобрено советом директоров группы. Основное направление использования средств, привлеченных в ходе размещения облигационного займа, – рефинансирование текущих кредитных обязательств с целью оптимизации структуры кредитного портфеля «Группы ЛСР» по сроку погашения.

■ **Новый терминал аэропорта Пулково построят через месяц.** В конце ноября ООО «Воздушные ворота северной столицы» планирует «закрыть контур» нового пассажирского терминала аэропорта Пулково и тем самым завершить основную часть строительства. По словам генерального директора компании Сергея Эмдина, далее планируются монтажные и наладочные работы. Инвестор рассчитывает на то, что строители сдадут объект в эксплуатацию в сентябре 2013 года, после чего начнется тестирование работы терминала. Его открытие планируется 1 декабря 2013 года. Новый терминал строится с северной стороны Пулково-1. По расчетам Смольного, его пропускная способность составит около 17 млн пассажиров в год с возможностью увеличения до 25 млн пассажиров к 2025 году. Стоимость проекта – около 700 млн EUR.

## инфраструктура

# Близится развязка

**Валерия Битюцкая.** Вице-губернатор Сергей Козырев посетил строительную площадку транспортной развязки на Пироговской набережной у съезда с Сампсониевского моста. Заказчик и подрядчик планируют увидеться в следующий раз уже на открытии развязки 25 декабря.

Строительные работы на объекте начались в декабре 2010 года. В конце лета этого года стало известно, что сроки переносятся и движение откроется с опозданием – в декабре 2012-го. Вице-губернатор Сергей Козырев посетил объект, с тем чтобы убедиться, что еще одного срыва сроков не предвидится. Г-н Козырев попросил подрядчика назвать причины, которые могут помешать своевременному завершению строительства.

По словам подрядчика – ЗАО «ПО «Возрождение», – проблемной точкой является одна из секций набережной, которая еще не построена. Окончательного технического решения нет, и для того, чтобы открыть прямое движение, набережную пришлось сузить.

Основными причинами сложившейся на объекте ситуации, как считает заказчик, являются недостаточная инженерная подготовка, несвоевременная разработка проектов производства работ и регламентов, которые учитывают конкретные условия реализации проекта. Представители комитета по развитию транспортной инфраструктуры считают, что подрядчик также не исполняет ни один месячный план. Заказчик, в свою очередь, отметил слабую организацию работ, неоднократные переделки и задержку в оплате работ субподрядчиков.

Генеральный директор ПО «Возрождение» Сергей Новиков говорит, что проблема в долгом получении аванса от города и затягивании сроков подписания выполненных работ, которые порой длятся три недели. «На протяжении двух месяцев, когда еще было тепло, мы пытались получить аванс от заказчика, – говорит Сергей Новиков. – Из-за этого были сорваны своевременные поставки материалов на объект, и сейчас мы вынуждены наверстывать упущенное в плохих погодных условиях».

Среди организационных проблем, которые требуют внимания города, – размещение строительного городка для дальнейшего строительства развязки. Сергей Козы-



**В НАПРАВЛЕНИИ ГРЕНАДЕРСКОГО МОСТА БУДЕТ ТРИ ПОЛОСЫ И ДВЕ – В СТОРОНУ ЛИТЕЙНОГО МОСТА**

рев пообещал согласовать этот вопрос.

Город выдал ПО «Возрождение» аванс на общую сумму 760 млн рублей. Уже оформлены документы для выдачи дополнительного аванса на 71 млн рублей. С августа этого года проводятся еженедельные совещания с участием представителей КРТИ, проектного института «Стройпроект» и других организаций. Сергей Козырев не отрицает, что объект сложный. «Нам пришлось закрыть Пироговскую набережную, хотя первоначально этого не планировалось», – отметил чиновник. А подрядчик напомнил про ситуацию с канализационным коллектором. «Надо решать вопросы с его запуском», – уверены в ПО «Возрождение». На дополнительные работы, которые были выявлены за время строительства (строительство канализационной насосной станции и переустройство шахт коллектора), были

объявлены конкурсы. Сроки выполнения работ увязаны со строительством развязки, и Водоканал, в свою очередь, обещает закончить все работы по шахтам в конце ноября, а в первых числах декабря запустить коллектор.

В целом длина строящегося тоннеля должна составить 456 м, закрытой части – 30 м. Планируется, что в направлении Гренадерского моста будет три полосы и две – в сторону Литейного моста. Габарит по высоте составит 5 м. Сегодня подрядчик ведет работы по бетонированию рамповой части тоннеля и монтажу наружного освещения, завершает облицовку набережной гранитом. Со стороны Евпаторийского переулка производится укладка нижнего слоя асфальта. Полностью завершить строительство развязки планируют летом 2013 года.

Среди приоритетных проектов следующего года, помимо развяз-

ки на Пироговской набережной, Сергей Козырев назвал завершение строительства северного и центрального участков Западного скоростного диаметра, строительство и реконструкцию Обводного канала (первым этапом станет завершение в декабре строительства путепровода под «Американскими» мостами и строительство четырех дополнительных путепроводов-развязок и тоннелей открытого типа). Кроме того, город планирует строительство моста через остров Серный, реконструкцию набережной Макарова с выходом на ЗСД и Песочной набережной с возможным проходом мимо Лопухинского сада, проектирование и строительство Фаянсово-Зольной, возможно, строительство Феодосийского моста. По словам вице-губернатора, все эти мероприятия помогут освободить центр от транзитных потоков транспорта, который сможет выбрать другие маршруты.

## город

■ **Проект на Поклонной горе предлагают разрабатывать на конкурсной основе.** Санкт-Петербургский союз архитекторов намерен обратиться к губернатору Петербурга Георгию Полтавченко с просьбой поручить заказчику проекта на Поклонной горе провести архитектурный конкурс. Речь идет о планируемом строительстве небоскреба высотой 160 м на северо-восточном углу Северного проспекта и проспекта Энгельса. Проект реализует строительная компания «С.Э.Р». Предполагается строительство многофункционального комплекса с бизнес-центром и апартаментом. Проект планируется увязать со строительством Поклонногорского путепровода. В Союзе архитекторов возмущены тем, что потенциально скандальный проект разрабатывается без публичного обсуждения на профессиональном уровне. Если учитывать, что дом будет находиться в самой высокой точке города, его высота оценивается примерно в 200 м, говорят в союзе. «Мы все обращаем внима-

ние на "Лахта-центр", но есть и другие объекты. И названный проект может стать вторым по величине после "Лахта-центра", поэтому нуждается в обсуждении общественностью и ведущими архитекторами города», – подчеркнул вице-президент союза Святослав Гайкович. В письме губернатору архитекторы отмечают, что проект должен пройти профессиональную оценку влияния на городские панорамы. Кроме того, проектирование высотного здания в столь ответственном месте должно проходить на конкурсной основе.

■ **Открылся Большой зал Агатовых комнат.** Сегодня в ГМЗ «Царское Село» после реставрации открылся Большой зал знаменитых Агатовых комнат. Финансирует реставрацию Агатовых комнат благотворительный фонд «Транссоюз». Председателем совета фонда является президент ОАО «РЖД» Владимир Якунин. Агатовы комнаты – единственные в России апартаменты императрицы Екатерины II, сохранившие подлинную историческую отдел-

ку. Работы по реставрации этого уникального памятника XVIII века, созданного Чарльзом Камероном, начались в январе 2011 года. В декабре того же года были открыты Агатовый кабинет и Библиотека. Завершить весь объем работ планируется в сентябре 2013 года, к 10-летию компании «Российские железные дороги».

■ **Чугунную ограду Смольного монастыря отреставрируют за 27,8 млн рублей.** Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры разместила заказ на выполнение работ по реставрационному ремонту чугунной ограды, входящей в состав объекта культурного наследия федерального значения «Смольный монастырь». Напомним, памятник архитектуры находится по адресу: Санкт-Петербург, площадь Растрелли, 1. В ходе ремонта будут воссозданы декоративные элементы ограды. Максимальный срок выполнения работ – 10 календарных дней с даты заключения контракта, цена которого составляет 27 837 000 рублей.

# Генплан по заявкам

**Марина Голокова.** Комиссия по подготовке изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга приступила к рассмотрению первых заявок. Предложения о поправках, от которых зависит строительство города-спутника «Южный» в Пушкинском районе, одобрены. Впереди – обсуждение заявок, связанных с судьбой разных районов северной столицы. Власти обещают завершить работу к середине 2013 года и сразу предупреждают, что кардинальных перемен не предвидится.

Направления работы комиссии по подготовке изменений в Генплан Петербурга Смольный обозначил осенью в двух соответствующих постановлениях. Одно из них отдельно предусматривает внесение поправок для строительства города-спутника «Южный», признанного стратегическим проектом. Правительство Российской Федерации его включило в федеральный список приоритетных инвестиционных проектов в Северо-Западном федеральном округе. Другое постановление Смольного посвящено внесению изменений для уточнения существующих параметров в Генплане, рассчитанном до 2015 года, с его последующей реализацией до 2025 года.

Вопрос первого постановления комиссия рассмотрела и одобрила предложения о поправках для проекта «Южный». Теперь инвестору – компании «Старт Девелопмент» – предстоит обсудить его на общественных слушаниях. Затем предложения о необходимых поправках будут рассмотрены депутатами Законодательного собрания Петербурга. Законопроект по изменению функциональных зон в границах города-спутника по плану должен быть разработан и представлен правительству до конца 2012 года.

Город-спутник «Южный» – инвестиционный проект комплексного развития территории. Площадь возводимого жилья в нем должна составить примерно 4,3 млн кв. м. Планируемое количество жителей – более 134 тыс. человек. Компания «Старт Девелопмент» при реализации проекта предусматривает создание приблизительно 21 тыс. рабочих мест. Стоимость проекта – почти 176 млрд рублей. Инвестор рассчитывает построить город в 2028 году.

В комиссию о подготовке изменений в Генплан в целом поступило почти 1800 заявок. Большинство из них предусматривает внесение изменений о переводе земельных участков в жилую зону. Есть заявки о переводе земель в зоны рекреации, но они, как утверждает глава комитета по градостроительству и архитектуре Юлия Киселева, поданы не от частных компа-



**СМОЛЬНЫЙ НЕ СПЕШИТ ПЕРЕВОДИТЬ ВСЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА ПРЕДЕЛЫ ГОРОДА**

ний, а от органов исполнительной власти, муниципалитетов, государственных ведомств.

Глава комитета говорит, что заявки будут рассматриваться комплексно, в зависимости от районов города. Например, следующее заседание комиссии посвящено заявкам о внесении изменений в Генплан, связанных с различными участками Центрального района.

Власти отмечают, что сейчас нет серьезных оснований для кардинальных изменений Генплана. Внесение поправок зависит от Концепции социально-экономического развития Санкт-Петербурга, которой еще нет. Этот документ власти рассчитывают увидеть лишь в 2015 году.

Пока концепции нет, в Генплан будут внесены поправки, жизненно необходимые для развития города. Во-первых, они связаны с созданием новых территорий на Васильевском острове (проект «Морской фасад») и в районе Сестрорецка (проект «Новый берег»). В КГА отмечают, что помимо этого на юго-западе Петербур-

га есть новые территории, которые в Генплане числятся как земли водного фонда. Это участки, намытые силами природы. Осваивать их пока никто не планирует. В КГА объясняют, что поправки нужны для дальнейшего проведения достоверной топографической съемки при планировании территорий.

Во-вторых, в Генплане предполагаются изменения для уточнения границ Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Ранее между двумя субъектами РФ были заключены соответствующие соглашения. Речь идет, например, об участках земли, примыкающих в кольцевой автомобильной дороге, части приграничных территорий Выборгского, Всеволожского районов. Тех, кто там строит жилье, предстоящие поправки облагораживают. В частности, присоединения областной земли к Санкт-Петербургу ожидают инвесторы проектов в Новом Девяткине. Жителям новостроек важно понимать, где они будут прописаны: в Петербурге или Ленобласти.

В-третьих, поправки в Генплане

нужны для уточнения границ городских лесов. При разработке Генплана в 2005 году не было их инвентаризации. Теперь, как говорит Юлия Киселева, такая информация есть. Материалы о составе городских лесов согласованы Федеральным агентством лесного хозяйства России. На их основе и будут внесены корректировки. Леса, которых фактически уже нет, будут исключены, и наоборот, не учтенные ранее городские леса будут обозначены в Генплане.

Отдельно комиссия рассмотрит заявки, в которых затронута судьба промышленных территорий. Речь идет о предприятиях, негативно воздействующих на окружающую среду. Комиссия в первую очередь учтет предложения о переводе за пределы центра Петербурга химически вредных производственных площадок.

По словам Юлии Киселевой, перевод всех промышленных зон из исторической части города невозможен до тех пор, пока не будет концепции социально-экономического развития. Без про-

гноза численного баланса населения, развития экономики трудно определить, в какие зоны переводить производственные площадки. Кроме того, в Смольном напоминают о том, что большая доля поступлений в бюджет – это налоги от промышленных предприятий. «Мы не можем немедленно закрыть производства, никуда их не переводя, – говорит Юлия Киселева. – Прежде чем принимать решения о необходимости закрытия площадок, нужно подготовить инженерную инфраструктуру для промышленной территории на периферии. Мы не спешим принимать массовые решения по выводу всех промышленных предприятий из центра города, пока не поймем, куда и во что их переводить».

Часть изменений в Генплане учитывает корректировку границ функциональных зон, уточнение параметров мест расположения магистралей, улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Комиссия также намерена рассмотреть предложения об изменении нормативов для возведения социальных объектов. Власти планируют предусмотреть такие изменения, благодаря которым в Генплане появятся резервные территории для строительства детских садов, школ, поликлиник и иных общественно значимых учреждений.

В Смольном считают, что после внесения поправок в Генплан территория Санкт-Петербурга может увеличиться на 2–3%. Многие зависят от социально-экономических прогнозов, ожидаемых к 2015 году.

По постановлению городского правительства, работа комиссии должна быть закончена в марте 2013 года. Глава КГА говорит, что этот срок может быть продлен до июня, поскольку рассмотрение заявок началось позже, чем планировалось. Власти объясняют это проволочками в формировании состава комиссии.

В мае 2013 года комиссия рассчитывает представить результаты работы на общественных слушаниях, а затем внести их на рассмотрение в Законодательное собрание.

## документ

# Планировка на утверждения

**Надежда Степанова.** Смольный постепенно сокращает критическое число накопившихся для утверждения проектов планировки территорий. В комитете по градостроительству и архитектуре рассмотрена почти половина документов, которые ждали своего часа, как говорят инвесторы, почти два года.

К началу 2012 года для рассмотрения в КГА накопилось порядка 180 проектов планировки территорий. Глава комитета Юлия Киселева сообщила, что 26 проектов утверждены, 65 были направлены на доработку и повторную процедуру публичных слушаний. На очереди для рассмотрения – еще 20 проектов.

Большинство замечаний к жилищным проектам, как отмечает глава КГА, связано с расчетами квадратных метров на человека. До последнего времени расчетные показатели сводились к 24,9 кв. м на человека. Теперь

действуют другие цифры. По сегодняшним нормативам, должно быть предусмотрено 30 кв. м на человека, поэтому во многих проектах, предусматривающих прежние показатели, эта норма, выходит, нарушена. Такие показатели в проектах требуют перерасчета.

Власти объясняют, что учет таких требований в дальнейшем позволит посчитать численность населения и зарезервировать территории под социальные объекты. Понадобятся резервные территории в дальнейшем или нет, покажет время. «В конце концов, зе-

лень посадим», – говорят в КГА. Инвесторы и проектировщики признают, что исправление таких показателей не требует больших усилий. Проблему может создать потеря времени, которая обычно сказывается на финансировании проекта.

Часть проектов планировки территорий, по словам Юлии Киселевой, не утверждена из-за имущественных вопросов. «Большое количество проектов разрабатывалось инвесторами, которые параллельно шли по процедуре, установленной в постановлении о целевом предоставлении участков», – объясняет глава КГА. Тот, кто претендовал на целевое предоставление земельного участка, разрабатывал проектную документацию с обоснованием размещения на данном участке

того или иного объекта. Теперь документы, предусматривающие строительство объекта, как поясняют в Смольном, по срокам согласования «отстают» от проектов планировки. Если проекты планировки будут сейчас утверждены, то любое предоставление земельных участков будет проведено только одним способом – через торги. Проектировщикам и строителям эта ситуация не нравится, и они предусмотрели соответствующие меры. В КГА теперь лежат заявки о приостановлении рассмотрения проектов планировки территорий, чтобы они не «опережали» выход постановлений о строительстве объектов. В противном случае заказчикам придется приобретать участок на торгах в Фонде имущества.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Петр Кузнецов: «Скоро будет стыдно строить плохо»

Елена Зубова. Современные инженерные системы постепенно проникают в наши дома. Директор компании «Конфидент» Петр Кузнецов надеется, что в ближайшие несколько лет изменятся понятие комфорта и само качество жизни. Этому не мешает даже сегодняшняя политика городской администрации и кризис.

**— Как вы оцениваете современный рынок строительства и девелопмента? Какую роль в нем играет власть?**

— Рынок стремительно сокращается, он напоминает автомобиль, водитель которого резко нажал на тормоз. По крайней мере, отдельные сегменты рынка. Думаю, это торможение будет идти несколько лет.

Дело не в новой команде губернатора, дело в экономике. Мы уже несколько лет находимся в зоне турбулентности. И сейчас поставлена задача затаиться, не тратить деньги, снизить риски. Существует возможность, что новый экономический кризис приведет к трагическим последствиям: сокращение спроса, снижение цен на энергоносители, появление высокодефицитного бюджета. У власти возникают серьезные риски, а исходя из этой логики, надо сократить инвестиционные программы.

Я не вижу больших ошибок власти — она снижает нагрузку на бюджет доступными ей способами. Наверное, есть другие способы — например, разделить риски, найти новых соинвесторов и не выгонять нынешних.

У меня больше разочарований не от того, что закрываются проекты, так как это даст время для осмыслений, обсуждений. Эта остановка в строительстве полезна, но лишь в том случае, если время не будет потеряно напрасно. Другое дело, что программа развития

города не связана с текущей экономической ситуацией, и внятной градостроительной политики у нас пока нет.

Что делать с Петербургом? Обсуждается модель многополярности, город может развиваться как деловой, туристический, промышленный центр и так далее. Отдельный вопрос — исторический центр. Надо определить эти три или десять направлений. Обсудить их с горожанами, а потом развивать. Это задача не требует денег и не связана с экономическими проблемами. Если в течение наступившей паузы найдем ответы — это будет благо для города.

**— Как сокращение строительных объемов сказывается на качестве готовых объектов?**

— Как ни странно, положительно. Время, когда продавалось все, что построено, уходит в прошлое.

У нас не очень большой опыт работы с девелоперами в жилом строительстве. Но «Л1», НСС, «ЮИТ» с нами работают. И я вижу: в каждой из этих компаний первые лица думают о качестве продукта, ставят задачу создать комфортное жилье. Прогнозируя спрос на энергоэффективные продукты, некоторые крупные компании начинают внедрять в домах механические системы вентиляции, рекуперацию. Это очень крупный успех, и за ним стоит большая работа.

Мы потратили около года, чтобы получить положительное заключение

экспертизы на систему рекуперации для проекта НСС. Пока наш подвиг никто не повторил.

**— Что движет застройщиками? Желание быстрее распродать квартиры?**

— Не только. За последние 12 лет девелоперы в нашем городе здорово повзрослели. Есть целый пласт крупных девелоперов, которые не могут относиться к своему бизнесу по-другому. Они хотят не просто получать доход, но и гордиться своими объектами, поэтому перестают строить уродов. Это мощнейший тренд.

Кроме инженерных систем конкурентными преимуществами стали отделка, общественные зоны. Период, когда продавали голый бетон, прошел. В коммерческой недвижимости есть мода на «зеленые» объекты, открытые планировки. Эти тенденции будут развиваться. Совсем скоро будет стыдно строить плохо. Архитектура очень выросла. Хотя здания, которые мы успели построить за последние два десятка лет в центре города, напоминают крик души некоторых архитекторов. Архитекторы строят очень личные здания, которые не везде уместны.

Не так давно я разговаривал с мистером Вардом, британским консулом в Петербурге. Спросил, как реагируют лондонцы, когда идет строительство в центре города. Он сказал, что спокойно. Потому что, во-первых, Лондон — город-функция, финансовый центр,

и горожане должны смириться. Во-вторых, Лондон — город приезжих, где коренных лондонцев не больше 15 процентов. То есть люди спокойно воспринимают изменения, когда им все равно. Это явно не наш путь.

Дома-манifestы для нас не годятся. Нужен другой путь — не личный архитектора, а общественный. Он более сложный, но именно так надо строить здания — чтобы они не разрушались, а дополняли место. Вот, например, набережная Мойки — здесь рядовая застройка, но каждое здание на своем месте.

Сейчас есть идея клонировать здания в историческом центре. Не считаю, что это очень хорошо: не надо заниматься архитектурной мимикрией. Если попытаться повторить построенное когда-то, ничего нового мы не скажем. Наоборот, для строительства в Петербурге надо использовать проекты современных архитекторов — с новыми материалами, новыми стилями, техниками. Имея за плечами неудачный опыт своих предшественников, они понимают, что питерцы не примут «самовыражений» и новое здание должно соответствовать месту и времени.

**— Как сказывается применение новых технологий на себестоимости строительства? На ценах продаж?**

— Увеличение себестоимости на 10 процентов не ведет к такому же увеличению цены прода-

жи. Они между собой мало связаны. Просто покупателю предлагают новый продукт. У нас в городе есть дома, оборудованные механической вентиляцией, — их позиционируют как элиту, хотя эта система удорожает стоимость квадратного метра на 50 долларов.

Даже если в проекте наворотить всякой инженерии, удорожание выйдет 5–7 процентов. Но зато мы получаем совсем другое качество жизни.

**— В чем конкретная польза от применения современных систем для владельца жилья?**

— Я был в Нью-Йорке, там в квартирах висят такие ящики, которые увлажняют и очищают воздух. Это стандарт жилого дома. Стоят такие системы не очень дорого, но они действительно помогают улучшать здоровье — как раз на таблетках можно сэкономить.

Нам пока до этого далеко. Но уже появились счетчики, приборы учета тепла, воды, и люди стали чаще задумываться об экономии. С приборами учета действительно идет экономия, примерно в 2,5 раза. А когда систему учета тепла введут, экономить будем еще больше.

**— Застройщики утверждают, будто не строят дома с применением современных технологий и инженерных систем, потому что на них нет спроса. Что может послужить толчком к строительству такого жилья?**

перспективы

## Архитекторы вошли в палату



Марина Голокова. Российские архитекторы намерены выйти из-под контроля Госстроя и повысить свой профессиональный статус, будучи подчиненными Министерству культуры РФ. Продвижением этих вопросов будет заниматься недавно учрежденное некоммерческое партнерство «Национальная палата архитекторов». Специалисты полагают, что эта организация поможет ввести иные правила игры на рынке проектирования и строительства.

Национальную палату архитекторов учредили в середине октября, на VIII съезде Союза архитекторов России. Ее президентом выбран московский архитектор Андрей Боков. Партнерство объединит специалистов со всей страны. Из Петербурга в состав его правления вошли президент Санкт-Петербургского союза архитекторов Олег Романов, его вице-

президент Владлен Лявданский и архитектор Владимир Реппо.

Теперь именно палата будет заниматься наиболее важными вопросами архитекторов. Речь идет главным образом о «формировании в обществе роли архитектора как главного действующего лица в процессе создания и реализации проекта». В уставе палаты перечислено

# Чтобы частные лица стали заниматься совершенствованием инженерных систем в квартире, им нужны две причины: желание жить лучше и платить меньше.

Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент»

— Чтобы частные лица стали заниматься совершенствованием инженерных систем в квартире, им нужны две причины: желание жить лучше и платить меньше. Еще лет 20 первая причина, скорее всего, не выйдет на первый план и подтолкнет новое строительство, но вторая уже подталкивает.

Мы видим, что девелоперы это интересует, они к нам обращаются. Девелоперы более социально ответственны, чем жители. Новые решения прорабатываются, в том числе с нашим участием. Уверен, в ближайшие 5–7 лет произойдут серьезные качественные изменения в инженерных системах домов. Культуры потребления у нас пока нету, но тенденция усложнения и насыщенности инженерными системами очевидна.

## — Изначально вас интересовала информационная безопасность. Как и почему вы пришли в строительство?

— У меня еще в детстве была идея стать полезным людям. Мне и сейчас кажется важной разработка новых медицинских приборов. Я занялся прикладной математикой, имея в виду медицинские приборы — мне было интересно поработать на стыке медицины и компьютерных технологий. Это 88–89 годы, у нас еще и компьютеры толком не начались. В результате на одной из выставок познакомился с человеком из Главного управления здравоохранения Ленинграда. Он пригласил меня на работу. Я в это время учился на третьем курсе института. Когда я проработал полгода, информационно-вычислительный центр управления подхватил компьютерный вирус. Тогда вирусов было мало, все использовали антивирусную программу Лозинского. Она ловила семь-девять вирусов, а наш — не ловила. Мне поручили вычистить сеть, я вычистил, и тогда, наверное, заболел темой информационной безопасности. Занимаясь антивирусными программами, примерно через полгода организовал фирму. «Конфидент» зарегистрирован 7 октября 1992 года.

В 1992 году строительства в Петербурге еще не было — всплеск начался только через десять лет. Зато были банки, биржи, которые активно развивались и нуждались в защите. От безопасности компьютерной мы перешли к комплексной услуге по безопасности: контроль доступа, специальные системы. Постепенно пошли заказы на техническое оснащение комнат переговоров, сейфовых хранилищ

и прочего. Добавились автоматические системы, системы пожаротушения. И к 2002–2003 году, когда в город пришла большая стройка, мы уже могли выполнять весь комплекс слаботочных работ, разрабатывать механические системы тепло- и водоснабжения. К 2005 году у нас в портфеле было уже несколько крупных проектов, в которых мы делали всю инженерию.

В строительство мы пришли естественным, но не характерным для строительных компаний путем. Конечно, у нашей компании есть особенности — как следствие нашего рождения. Мы пришли из сферы деятельности, где очень ценится надежность, персонифицированная ответственность (поэтому у нас в компании повышенные требования к личной ответственности), где очень развит контроль за качеством, сроками, экономикой.

Нам повезло. Нам удалось дважды увидеть потребности рынка и оказать в нужном месте в нужное время. Мы первыми вышли с услугой, которой ни у кого нет, поэтому сразу оказались на гребне. Игроки, которые приходят первыми, получают возможность формировать рынок.

## — Можно предположить, что вы, как математик, заранее просчитали такую возможность.

— Скорее, здесь можно говорить о чувстве рынка. Наверное, это интуиция плюс математика. Восприимчивость к рынку — важная вещь. Но нужна внутренняя собранность, которая отличает нашу компанию от остального рынка — строителей часто считают разгильдяями. И еще у нас есть любовь к сложным задачам. Типовые проекты — это деньги, но это неинтересные деньги, которые не рожают нового качества. Дешевые типовые решения выхлещают мозги. А если их потеряешь — растеряешь и клиентов, и самоуважение.

## — Говорят, вы гурман, любитель хороших вин и сигар?

— Каждый должен определить себя в жизни с тем, что у него лучше получается и двигаться в этом направлении. Я для себя уже выбрал направление — общение с людьми. Моя профессия — переговоры как род занятий. Наверное,

все мои увлечения в жизни как-то с этим связаны — по крайней мере, концептуально.

Сигарами заинтересовался десять лет назад. «Конфидент» только что сменил род деятельности, появились новые знакомства, и возникли сложности в общении. Надо было найти способ его наладить. И тут появились сигары. А у сигар есть два замечательных свойства. Во-первых, сигары курят только состоятельные люди. Во-вторых, их курят люди, которые любят получать удовольствие от жизни. А люди с гедонистическим подходом к жизни часто оказываются правильными. Пожалуй, есть еще и третье свойство. Сигару надо курить час, в течение которого от собеседника никуда не денешься. А за целый час общения можно не просто хорошо поговорить, но и найти взаимопонимание.

Второе увлечение пришло позже, когда я понял, что такими же, как у сигар, свойствами обладает хорошее вино.

Я — тот человек, который с огромным удовольствием приходит на работу и уходит с работы. В жизни есть два фактора счастья — любовь и работа. Семейные отношения у меня идеальные. А работа — еще лучше: мы занимаемся деятельностью, наполненной смыслом.

## ДОСЬЕ

### Петр Кузнецов

Родился 23 июня 1968 года. Окончил Ленинградский электротехнический институт (сейчас СПбГЭТУ «ЛЭТИ») по специальности «инженер-математик» с красным дипломом. С 1986 по 1989 год занимал должность заместителя начальника отделения информационно-вычислительного центра в Главном управлении здравоохранения Ленинграда. С 1989 по 1990 год являлся научным сотрудником Института прикладной астрономии Академии наук СССР. С 1992 года — директор ООО «Конфидент». Награды: медаль «За укрепление государственной системы защиты информации» и Почетный знак «Строителю Санкт-Петербурга».



много задач, среди которых создание системы квалификационной оценки профессионального уровня практикующих архитекторов, разработка стандартов их деятельности с учетом международных норм.

К созданию палаты архитекторов привело вступление России в ВТО. Специалисты уверены, что на рынке проектирования теперь будет больше конкуренции: наплыв иностранных коллег неизбежен. Занимать ведущие позиции отечественным архитекторам позволят только профессиональный рост и четкие правила игры. Как полагают в Санкт-Петербургском союзе архитекторов, их и установит национальная палата.

Члены палаты обещают начать с подготовки специалистов. В частности, они планируют ведение федерального реестра специалистов, начиная с момента, когда они получают диплом архитектора. Олег Романов говорит, что

реестр позволит заказчику увидеть, чем занимался специалист, какой у него опыт, проекты и т.д. При такой системе покупка дипломов будет исключена, считает Олег Романов.

Кроме того, планируется ввести строгую систему ежегодной аттестации. Сейчас аттестация специалистов проводится раз в пять лет, в то время как в мировой практике архитекторы проходят ее один раз и далее должны только подтверждать свое право на ведение профессиональной деятельности, участвовать в обязательной программе по повышению квалификации. Причем для этого используются совершенно разные формы: участие в выставках, семинарах, лекциях, конкурсах и т.д.

Партнерство планирует подготовить предложения о таких поправках в законодательство, благодаря которым статус архитектора может стать выше, чем статус строителя. Первыми шагами станут инициативы по при-

нятию новой редакции Закона об архитектурной деятельности, внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ. По словам Владлена Лявданского, отечественная архитектура уже 50 лет и законодательно, и административно подчинена строительству. В других же странах дело обстоит иначе: там строители и заказчики, напротив, подчинены архитектору. По мнению создателей палаты, исправить эту ситуацию можно, если архитектурная деятельность будет подконтрольна Министерству культуры РФ, а не Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой), подведомственному Министерству регионального развития РФ. Правда, когда это случится, неизвестно. Владлен Лявданский говорит, что соответствующие предложения едва ли не год лежат в Минрегионе без движения.

Инициаторы создания палаты намерены вывести архитектурное проектирование из-под действия 94-ФЗ, тем самым подчеркнув профессиональную независимость. Как обещают в Санкт-Петербургском союзе архитекторов, палата займется продвижением отдельных норм для архитекторов, суть которых будет сведена прежде всего к повышению качества архитектурного проектирования.

Согласно уставу, в функции палаты также входит разработка расценок на работы и услуги архитекторов, представление интересов членов палаты во всех органах государственной и муниципальной власти, обеспечение открытого доступа к единому реестру аттестованных архитекторов России, разработка программ по послеузовской практической профессиональной подготовке молодых архитекторов и непрерывному повышению профессиональной квалификации.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «КВС» построило пожарное депо. ООО «КВС» завершило строительство пожарного депо на Горском шоссе в Выборгском районе Санкт-Петербурга. На торжественной церемонии открытия нового депо губернатор города Георгий Полтавченко поблагодарил проектировщиков и строителей за работу. В частности, он отметил, что новое пожарное депо будет обслуживать жилые районы, а также крупную промышленную зону, где располагаются автомобильные заводы Hyundai и Nissan. Здание пожарного депо имеет несколько секций. Среди них — 18-метровая учебно-тренировочная башня, совмещенная с башней для сушки рукавов; гараж для закрытой стоянки и технического обслуживания пожарных автомобилей и противопожарной техники; производственно-служебная и административно-бытовая части. На территории депо также возведен склад горюче-смазочных материалов. Кроме того, оборудованы пост охраны; учебно-тренировочная полоса; предохранительная подушка; площадки для 100-метровой полосы с препятствиями и для построения служебного состава; резервуар для воды объемом 50 куб. м; зоны отдыха, в том числе волейбольная площадка. Построены две канализационно-насосные станции: для бытовых стоков и дождевых вод, а также трансформаторная подстанция и газовая котельная.

До 2015 года правительство города планирует открыть около десяти аналогичных депо, что позволит пожарным службам в считанные минуты оказывать необходимую помощь.

■ В ЖК «Самое сердце» начались продажи второй очереди. O2 Development открывает продажи второй очереди ЖК «Самое сердце» в городе Пушкине. По прогнозам, 362 квартиры второй очереди будут реализованы в течение года. Вторая очередь ЖК «Самое сердце» включает три корпуса жилого дома в Пушкине, на улице Архитектора Данини. Цена квартир сейчас составляет 48–66 тыс. рублей за квадратный метр. Строительство второй очереди находится на этапе фундаментных работ.

## обзор

# Где наряжать елку?

**Анастасия Лепехина.** Для того чтобы найти интересные места для отдыха на новогодних праздниках, риэлторы советуют задуматься об этом по крайней мере в ноябре. Тогда есть шанс найти коттедж для празднования Нового года за вполне приемлемую цену.

Говоря о возможностях для отдыха в Петербурге, Ленобласти, ближайших регионах и Финляндии, можно выделить несколько видов недвижимости: квартиры в Санкт-Петербурге, пансионаты и гостиницы, коттеджи, пользующиеся наибольшим спросом в каникулы.

На сегодняшний день активный рынок загородных средств размещения, по данным Knight Frank St. Petersburg, насчитывает 285 объектов. В предложение входят объекты отдыха, доступные как для коллективного, так и для индивидуального размещения, исключая детские оздоровительные лагеря, специализированные загородные объекты (например, пансионаты для военных, противотуберкулезные санатории и проч.). Около 33% всего предложения рынка составляют санатории и пансионаты, которые чаще всего представляют собой морально устаревшие и физически изношенные объекты. На гостиницы приходится четверть средств размещения от общего объема рынка, на базы отдыха немногим более – 28%, к объектам коттеджного типа относится 11%. На долю горнолыжных курортов приходится 3%.

### Отдых в пансионате

В 2005–2007 годах рынок рекреационной недвижимости наиболее активно развивался, что было обусловлено устареванием ряда объектов и сохраняющимся стабильным спросом на отдых за городом среди населения, считает генеральный директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер Денис Радзимовский. В этот период был заявлен ряд крупных проектов. Однако после кризиса многие из них были заморожены. Сегодня ситуация несколько изменилась, объем предложения превышает спрос. Среди наиболее успешных объектов рекреационной недвижимости эксперты отмечают горнолыжные курорты «Игора», «Охта-Парк» (поселок Сяргы), «Северный склон» (поселок Токсово), курорт «Снежный», «Красное озеро», «Золотая долина» (поселок

Коробицыно), «Пухтолова гора» (Зеленогорск), загородный клуб «Скандинавия», загородный курорт «Лесная рапсодия», центр активного отдыха «Туутари парк». Среди крупных проектов, заявленных в последнее время, можно выделить реконструкцию санатория «Сестрорецкий курорт», которую планирует провести инвестиционная компания «Евроинвест». Также интересен проект «Верхние Мандрюги» в Подпорожском районе. Здесь отдыхающим предлагают массу услуг и развлечений (ресторан, баня, музей водки, различные мастер-классы, охота, рыбалка, конюшни). При этом каждый год появляется 10–15 новых небольших объектов рекреационной недвижимости, поясняет Денис Радзимовский.

По числу объектов гостиничного типа заметно лидирует Курортный район Санкт-Петербурга, активно застроенный пансионатами, санаториями и гостиничными объектами в советский период, многие из которых до сих пор предлагают качественное лечение наряду с отдыхом. «Развитие района в качестве рекреационной зоны получило продолжение – в течение последнего десятилетия численность предприятий сферы услуг в этом направлении неуклонно увеличивалась», – отмечает генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

По оценкам специалистов ГК «Унисто Петросталь», в Приозерском районе Ленобласти насчитывается свыше 50 баз отдыха и отелей, почти 60% из которых расположено на удалении 80–100 км от КАД Санкт-Петербурга. Причем 75% баз отдыха и гостиниц района – это объекты 1–2 звезды (класс зданий, где предусмотрены номера, без учета коттеджей), часто – наследие эпохи Советского Союза. ГК «Унисто Петросталь» управляет одной базой отдыха в Приозерском районе – «ЛосевоДа» – и одной в Выборгском районе Ленобласти – «Рыбацкий хутор». В настоящее время компания также строит новую базу отдыха



на озере Мичуринское в Приозерском районе.

«Сегодня на рынке практически нет компаний, специализирующихся только на рекреационной недвижимости. Наблюдается некоторый интерес со стороны строительных холдингов, ресторанных групп, частных инвесторов. Этот сегмент показывает довольно неустойчивую доходность в силу ограничения возможности использования из-за сезонности», – считает Денис Радзимовский.

### Новый год в коттедже

«Жители Петербурга не готовы переплачивать, и основным критерием при выборе тура или объекта для аренды является соотношение цены и качества», – говорит г-н Радзимовский. «Также важны локация, наличие дополнительной инфраструктуры и услуг, возможность размещения больших групп. Если говорить о выборе объекта на период новогодних праздников, то, например, наличие праздничной программы не является решаю-

### МНЕНИЕ



**Елена Журавлева, директор департамента аренды агентства недвижимости Home estate:**

– Интересоваться объектами для отдыха в новогодние праздники начинают обычно с конца ноября. И этот период, благодаря повышенному спросу, является самым выгодным для владельцев, поскольку ставки аренды обычно увеличиваются на 10 процентов. В целом за последние годы тенденций к серьезным улучшениям на рынке аренды недвижимости для отдыха практически нет. Мало популярных предложений в категории аренды элитной недвижимости для отдыха. Существуют в основном частные предложения. Улучшения идут на более простом уровне, повышаются требования к объектам для отдыха экономкласса.

щим фактором в большинстве случаев», – продолжает он.

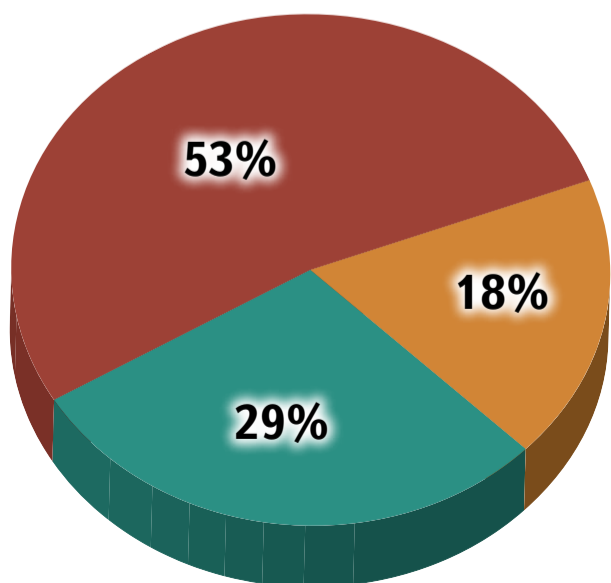
Несмотря на разнообразие вариантов отдыха в пансионатах, гостиницах, новогодние праздники и в первую очередь 31 декабря петербуржцы предпочитают проводить в коттедже на природе. Специалисты Knight Frank отмечают, что по числу объектов коттеджного типа заметно лидирует Приозерский район, далее следуют Выборгский и Всеволожский районы. Объекты коттеджного формата наиболее интересны в районах Карельского перешейка в силу его природных особенностей – большого количества озер и сосновых лесов, а также благодаря функционирующим в этих районах горнолыжным курортам, являющимся центрами притяжения платежеспособного спроса в зимний сезон.

По словам директора департамента аренды агентства недвижимости Home estate Елены Журавлевой, популярными направлениями остаются Всеволожский район и Приозерск. Наиболее востребованы коттеджи в «Юкках» и «Охта-парке». Стоимость аренды в этот период достигает 30 тыс. рублей в сутки.

### В думах о празднике

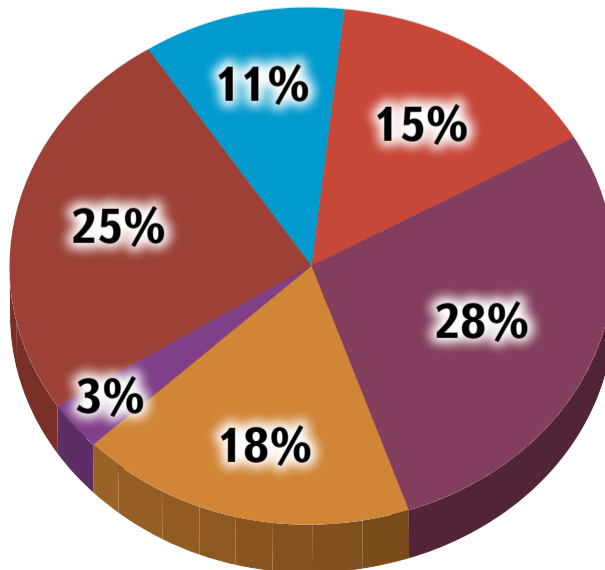
«У каждого объекта есть свой покупатель. Качественные, комфортные и современные коттеджи, имеющие хорошие отзывы, всегда бронируются заранее. В 2009 году глубина продаж наших коттеджей составляла примерно 3 месяца. То есть люди делали заказ фактически за три месяца до начала планируемого отдыха, – рассуждает руководитель направления «Финляндия» холдинга Setl Group Наталья Кузина. – А вот в 2010–2011 годах глубина продаж составляла уже 6 месяцев, в 2012 году – 9–12 месяцев. Налицо тенденция к долгосрочному планированию

Сегментация загородных средств размещения по типам основных мест



■ – гостиницы ■ – гостиницы + коттеджи ■ – коттеджи

Сегментация загородного рынка средств размещения по типам, % от общего количества мест



■ – база отдыха ■ – горнолыжные комплексы ■ – коттеджи ■ – гостиница ■ – санаторий ■ – пансионат





## Стоимость стандартного двухместного номера в гостиницах Приозерского района

Сезон	Уровень гостиницы	Стоимость, руб. в сутки	
		Будни	Выходные
Высокий	4*	3700–4000	5000–7200
	3*	2000–3500	3000–4000
	2*	1400–2500	1600–3000
	1*	600–2200	600–2500
Средний	4*	3000–3500	4500–7200
	3*	2000–3200	3000–3400
	2*	750–1700	1000–2500
	1*	600–1500	900–1800
Низкий	4*	2500–3000	4000–6000
	3*	1800–2700	2000–3200
	2*	700–1200	1000–1400
	1*	600–1300	700–1500

Источник: ГК «Унисто Петросталь»

## Стоимость аренды наиболее распространенного типа коттеджей (на 4 и 6 мест) в Приозерском районе

Сезон	Уровень коттеджей	Стоимость, руб. в сутки	
		Будни	Выходные
Высокий	4*	9000–18000	14500–24000
	3*	5000–8000	5100–12000
	2*	3500–7000	4500–7000
Средний	4*	5000–16000	13500–21000
	3*	3000–7000	4700–10000
	2*	2000–3500	3500–5000
Низкий	4*	–	–
	3*	3000–6500	4500–10000
	2*	1800–3000	3500–5000

Источник: ГК «Унисто Петросталь»

## МНЕНИЕ



**Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg:**

— Для обеспечения круглогодичного устойчивого спроса на загородные средства размещения необходимо создавать развитую инфраструктуру, которая могла бы привлечь достаточное число гостей, дифференцируя направления и характер предоставляемых услуг. Значительная доля спроса со стороны жителей Санкт-Петербурга реализуется в средствах размещения Финляндии. Основными конкурентными преимуществами рекреационных комплексов на ее территории являются более низкая цена, особенно в пик сезона, а также более высокое качество инфраструктуры объектов и окружающей территории.

своего отдыха». К тому же, по мере роста популярности и узнаваемости проекта всегда есть опасение, что все коттеджи могут быть заняты в тот период, когда планируется отдых. Поэтому все больше людей стараются делать заказ заранее. Что касается объектов экономкласса в Финляндии, то спрос на них обычно резко возрастает за месяц-два до заезда (а в связи с этим растет и цена).

Руководитель отдела аренды АН «АРИН» Татьяна Болбошенко отмечает, что большинство клиентов предпочитают арендовать загородные объекты на новогодние каникулы. Повышенным интересом пользуются коттеджи, расположенные в северных пригородах в 50–60 км от города. Из основных требований – удобства в доме, наличие необходимой мебели и бытовой техники, а также отсутствие хозяев. Арендные ставки на такие объекты растут два раза в год: летом, когда арендаторы выезжают из города на природу, и в новогодние каникулы. В среднем летом ставки на коттеджи составляют порядка 50–60 тыс. рублей в месяц на севере города, а в новогодние

каникулы – около 30–60 тыс. рублей за три дня. В основном арендаторы, по словам г-жи Болбошенко, начинают искать объекты уже в ноябре, надеясь на не слишком высокие ставки. Однако собственники, наоборот, предпочитают сдавать объекты в декабре по наибольшей цене.

Одной из главных специфических черт загородного рынка с точки зрения ценообразования является значительное повышение стоимости проживания в выходные и праздничные дни. Данная тенденция наиболее сильно проявляется при мониторинге современных объектов и коттеджных комплексов, говорят эксперты Knight Frank St. Petersburg. В выходные дни наценка достигает 20–40%, в праздничные дни цена может увеличиваться в два-три раза. В меньшей степени эта тенденция относится к старым пансионатам, санаториям и базам отдыха, обладающим большим номерным фондом.

## Финские каникулы

По мнению генерального директора ООО «Первое ипотечное агентство» Максима Ельцова, на территории Ленинградской области застройщиков, целенаправленно реализующих проекты под отдых, практически нет. Это связано с тем, что строительство загородного жилья намного рентабельнее и срок окупаемости проектов гораздо ниже. В Финляндии также строят под продажу, но при этом очень часто финские застройщики предлагают взять недвижимость в управление, так, чтобы она приносила доход, пока хозяин отсутствует. Доходность от сдачи невысока – 4–6% годовых.

«Отдых в Финляндии и отдых в Ленобласти представляют разительный контраст с точки зрения сервиса, общего комфорта проживания, организованной безопасности, а также общей экологической ситуации в регионе. Кроме того, в ряде случаев цены на отдых в Финляндии могут оказаться ниже, чем в Северо-Западном регионе России», – говорит Наталья Кузина. По данным компании, на берегу живописного озера Сювари (Suvari) в центре горнолыжного курорта Tahko на период с 27 декабря по 3 января 2012 года можно арендовать коттедж 139 кв. м за 4600 EUR, коттедж большей площади, 160 кв. м, с четырьмя спальнями – за 4900 EUR. С 3 по 10 января – соответственно 4400 и 4700 EUR. В 30 км от города Иматра, в поселке Saimaa Lakeside, можно подобрать коттеджи по более низким ценам: на неделю с 27 декабря по 3 января 2012 года – 3600 EUR за коттедж 135 кв. м, 4100 EUR за коттедж площадью 148–175 кв. м, на неделю с 3 по 10 января – соответственно 3400 и 3800 EUR.

## МНЕНИЕ



**Алла Казакова, специалист по аренде жилой недвижимости АН «Итака»:**

— Заниматься поиском квартиры нужно уже в ноябре, не позже. В этом случае есть шанс найти вариант, оптимально подходящий арендатору по стоимости и качественным характеристикам. Владелец недвижимости для отдыха может заработать за новогодние праздники от 20 до 40 тысяч рублей, но не стоит забывать о том, что часть этой суммы уйдет на ремонт квартиры. Кроме того, у арендодателя могут возникнуть разногласия с соседями либо другие непредвиденные проблемы. В сам канун Нового года, с тридцать первого на первое число, стоимость аренды квартир составляет 15, 20, 25 тысяч рублей.

## МНЕНИЕ



**Марина Филиппова, менеджер департамента аренды компании «Адвекс – Санкт-Петербург»:**

— Уже в ноябре клиенты начинают искать коттеджи на новогодние праздники, тогда же будут подбираться и коттеджи вблизи горнолыжных курортов для катания на лыжах. Аренда «новогодняя» – это, как правило, посуточная аренда на два-три, максимум пять дней, стоимость суток на праздники от 25 тысяч рублей (цены прошлого года) и очень большая залоговая сумма, так как это рискованное предприятие. Несложно посчитать, что доход арендодателя за три дня новогодних праздников составит минимум 75 тысяч рублей.

## Квартирный вопрос

Что же касается аренды квартир, то, как утверждает специалист по аренде жилой недвижимости АН «Итака» Алла Казакова, обычно люди предпочитают арендовать недвижимость для отдыха в центре города либо вблизи станций метро в спальных районах, но не на окраинах, чтобы дорога до центра не занимала слишком много времени. Наибольшим спросом пользуются двухкомнатные квартиры. Связано это с тем, что на отдых люди приезжают обычно большими семьями либо кооперируются с друзьями для более выгодной аренды. Аренда однокомнатной квартиры для отдыха уже считается вариантом экономкласса. По данным АН «Итака», она стоит от 1500 рублей в сутки. Двухкомнатная – от 2500 рублей в сутки. В центре города квартиры могут сдаваться за 4000–5000 рублей в день.

С начала ноября практически все ликвидные объекты уже будут арендованы на период новогодних праздников. Многие компании начинают бронировать места с начала года. Традиционно спрос в это время стабилен, даже в кризис многие семьи предпочитали арендовать загородный дом, нежели отправиться в путешествие, несмотря на сравнимую стоимость, подчеркивает эксперт S.A. Ricci.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ГК «Размах» продолжает работы на территории завода «Метаким».** По новому договору с ООО «Метаким» (компания входит в группу «ФосАгро») специалистам ГК «Размах» предстоит разобрать еще несколько вышедших из эксплуатации сооружений. Все работы по демонтажу осуществляются в рамках программы модернизации завода: на месте снесенных зданий запланировано строительство новых производственных мощностей. Компании сотрудничают уже на протяжении 6 лет: первые демонтажные работы на заводе в Волхове были осуществлены Ассоциацией по сносу зданий (входит в ГК «Размах») еще в 2005 году.

■ **Setl Group погасил кредит банка «ВТБ».** Setl Group досрочно погасил задолженность по кредитной линии банка «ВТБ» в рамках проектного финансирования строительства ЖК «Космос», возводимого в Московском районе Санкт-Петербурга. Кредит в размере 700 млн рублей, привлеченный в марте 2011 года, был полностью выплачен на 5 месяцев раньше установленного срока. Жилой комплекс бизнес-класса «Космос» возводится девелоперской компанией Setl City на проспекте Гагарина, 7. До конца текущего года планируется ввести объект в эксплуатацию. Уже реализовано более 85% квартир.

■ **Строительство гостиницы в Солнечном принесло казне 143,4 млн рублей.** ООО «Версия» завершило инвестиционный проект строительства гостиничного и оздоровительного комплекса в Курортном районе – поселок Солнечное, 2-я Боровая улица. Разрешение на проектирование было выдано в июне 2007 года, и проект планировалось завершить к январю 2010-го. Затем срок по согласованию со Смольным сдвигался. В середине июня нынешнего года Служба государственного надзора и экспертизы выдала разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Согласно инвестиционным условиям ООО «Версия» должно передать в бюджет города на развитие городской инфраструктуры 424 тыс. рублей с начислением процентов по ставке рефинансирования Банка России. Инвестиционные условия выполнены в полном объеме. Такой ответ дал губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко на запрос депутатов Законодательного собрания. Депутатов также интересовала судьба водного объекта на данной территории. Ранее он считался прудом, а сейчас внесен в государственную информационную систему «Экологический паспорт территории Санкт-Петербурга» как карьер или искусственный водоем. Парламентарии интересовались у главы города, почему «пруд» не огорожен, и предлагали не допустить его попадания в частную рекреационную зону. В ответе губернатор сообщил, что в 2009 году Невско-Ладожское бассейновое водное управление подтвердило исключение пруда без названия из перечня водоемов для включения в Государственный водный реестр.

# Нерудные материалы копают с перспективой

**Елена Зубова.** Потребление нерудных материалов на петербургском строительном рынке, по мнению большинства экспертов, растет и будет расти. Проектов, нуждающихся в инертных материалах, в городе планируется все больше, согласно с ними растут и объемы производства.

В частности, в Ленинградской области в первом полугодии объем производства щебня вырос на 40%, песка – на 23%. По данным «Группы ЛСР», потребление щебня в первом полугодии увеличилось на 17%, песка – на 13%. А по итогам девяти месяцев объем продаж щебня в компании вырос на 27%. «Производство строительных материалов в целом демонстрирует положительную динамику. Увеличились объемы жилищного и инфраструктурного строительства, а следовательно, вырос и спрос на строительные материалы. На сегодняшний день тенденция к увеличению потребления инертных строительных материалов сохраняется», – отмечает Александр Дубодел, директор по маркетингу бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы – Северо-Запад».

По расчетам консалтинговой компании «Решение», рост спроса в нынешнем году составит 8–10% к результатам 2011-го.

Вместе с тем специалисты холдинга «Ленстройматериалы» не наблюдают роста спроса. Одна из существенных причин, на их взгляд, – сокращение объемов бюджетного строительства, которое занимает существенную долю в поставках нерудных материалов.

## Переделке не поддается

Расклад сил на региональном рынке нерудных материалов не меняется годами: по оценкам экспертов, 60–70% рынка контролируют «Группа ЛСР» (в лице компании «ЛСР-Базовые») и холдинг «Ленстройматериалы» («Ленстройкомплектация»). Довольно заметным игроком в последнее время стала компания «Гепард» (ЦБИ). По расчетам управляющего партнера консалтинговой компании «Решение» Александра Батушанского, на рын-



**ГРАНИТ АКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ СТРОИТЕЛЯМИ ПЕТЕРБУРГА ВО ВСЕ ВРЕМЕНА**

ке песка суммарная доля «ЛСР-Базовые» и «Гепард» (ЦБИ) составляет более 80–85%, а на рынке щебня «ЛСР-Базовые» и «Ленстройкомплектация» – 60–70%.

Кроме основных игроков, на рынке есть несколько других, чье присутствие заметно: «Дорпромгранит», Гавриловский щебеночный завод (РЖД), Выборгское карьероуправление (ПО «Возрождение»), «Карелприродресурс», ГК «Карелнеруд» (группа Lafarge), ООО «Прионежская горная компания». Некоторое время назад на рынок также вышел холдинг «Лидер Групп», который заявил о намерении вло-

жить 1,5 млрд рублей в создание собственного производственного направления. Кроме бетона и железобетонных изделий компания собирается заниматься поставкой щебня, и уже 0,5 млрд рублей вложено в разработку карьера в Карелии. С весны 2012 года предприятие производит 50–55 тыс. кубометров щебня в месяц. Предполагается удвоить объем выпуска. Пока компания использует добытый щебень исключительно для собственных нужд. Но если возникнут излишки, «Лидер Групп» намерен поставлять их другим строительным компаниям.

## Монополия или олигополия

Строители считают этот сегмент рынка «значительно монополизированным». «Здесь есть всего два три крупных игрока. Это не очень хорошо – они имеют возможность контролировать цены», – поясняет заместитель генерального директора ЗАО «Компакт» Сергей Свешков. По мнению руководителя компании «Л1» Павла Андреева, на рынке явно преобладает «Группа ЛСР».

Одна из причин лидерства, которое никто не может поколебать, – производственные и логистические возможности. При этом то «ЛСР»,

то «Ленстройматериалы» поочередно наращивают активы, время от времени начиная разработку очередного карьера.

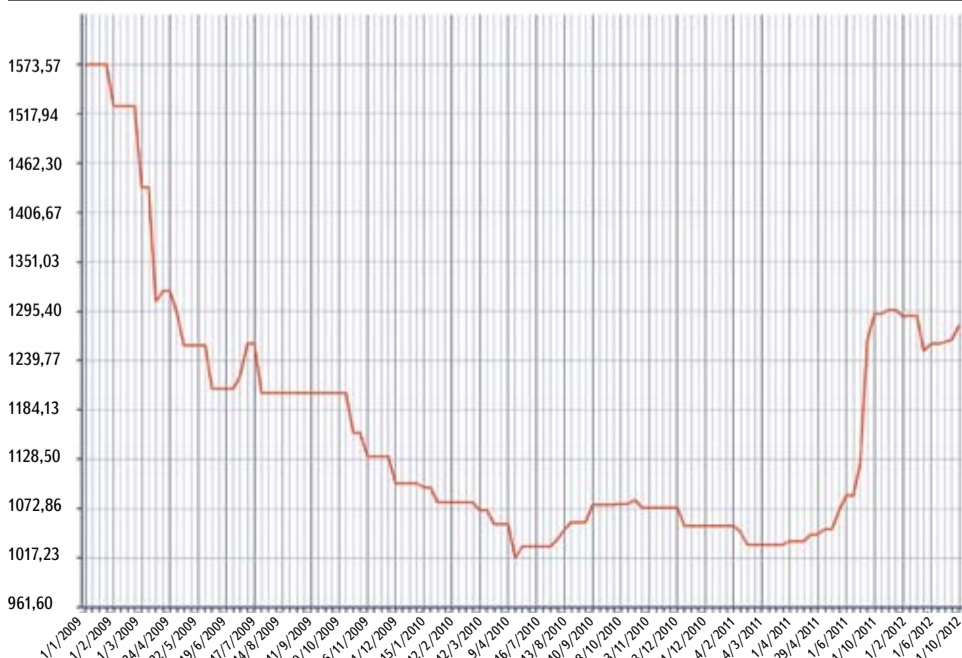
В частности, в конце 2011 года холдинг «Ленстройматериалы» приобрел щебеночное месторождение Славянское в Выборгском районе Ленобласти. В течение двух лет холдинг собирается инвестировать 30 млн EUR в создание нового производства на базе месторождения. При этом основные вложения пойдут в создание инфраструктуры.

Совсем недавно ЗАО «ЛСР-Базовые» открыло новый производственный комплекс «Боровинка» – также в Выборгском районе Ленобласти. Объем инвестиций в проект составил 220 млн рублей. С дорогами, по информации компании, в этой локации все в порядке – есть и железнодорожная ветка, и автомобильная трасса. Теперь ежегодная производственная мощность «ЛСР-Базовые» превысит 6,5 млн куб.м.

Вместе с тем лидеры отрасли не считают, что петербургский рынок инертных материалов монополизирован. «С точки зрения экономической теории ситуация на рынке как щебня, так и песка характеризуется как олигополия. То есть несколько крупных игроков контролируют значительную долю рынка», – утверждает Александр Батушанский.

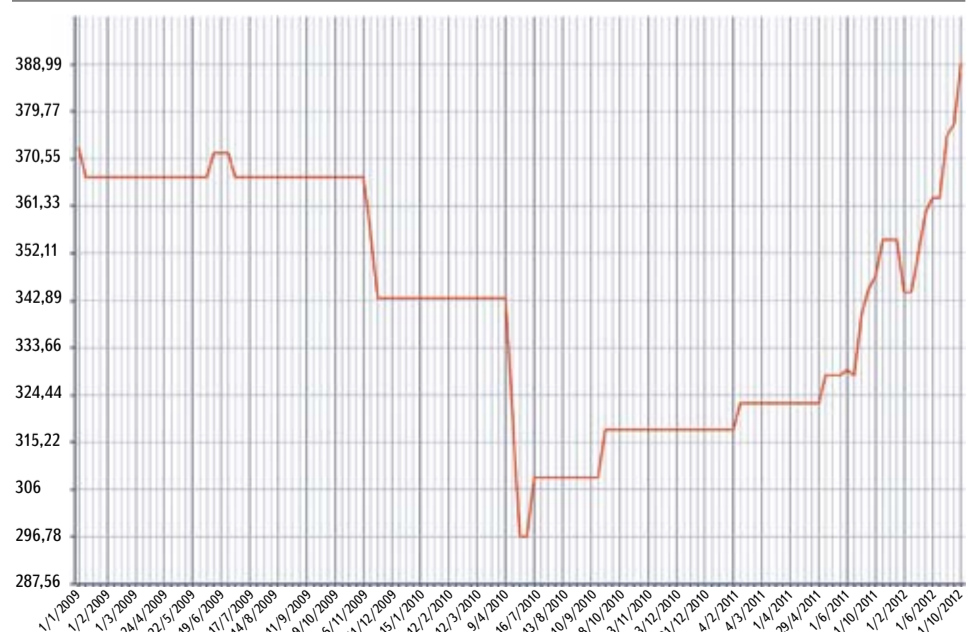
«В Петербург могут поставлять и поставляют материалы предприятия Ленобласти и Карелии. На общероссийском рынке существенную долю потребления занимают Москва и центральные регионы. А туда поставки идут со всех сторон: в Москву – с Урала, из Белоруссии, в Центральный регион – из Воронежа, на Северо-Запад – из Карелии. Этот рынок чрезвычайно высококонкурентный,

**График цен на щебень из природного камня для строительных работ марки 1200, фракция 5–20 мм**



Источник: СПб государственное бюджетное учреждение Центр мониторинга и экспертизы цен

**График цен на песок для строительных работ природный, карьерный намывной (с учетом доставки самосвалами с площадок в черте города на расстояние 20 км)**



Источник: СПб государственное бюджетное учреждение Центр мониторинга и экспертизы цен

и о монополизме говорить не приходится», – поясняет Дмитрий Игнатъев, генеральный директор ПО «Ленстройматериалы».

## Строим из своих

Северо-Западный регион богат нерудными материалами. Лидер по производству – Ленинградская область. По данным экспертов, ежегодный объем производства – 14 млн куб. м щебня. При этом примерно треть вывозится в московский регион – объем потребления здешними строительными площадками оценивается примерно в 10 млн куб. м. «На территории Ленинградской области достаточно запасов песка и гранита, чтобы полностью обеспечить нужды строительных организаций Петербурга и Ленинградской области», – уверен Александр Дубодел.

Объем ввоза невелик – около 5%. Причем основной поставщик – Карелия.

По подсчетам холдинга «Ленстройматериалы», доля областных нерудных материалов на Петербургском рынке составляет более 60%. Александр Батушанский склоняется к цифре 80–90%.

## Цены: кто больше?

Участники рынка сходятся в одном: цены на нерудные материалы с начала года выросли. Но цифры при этом называют разные. Так, ПО «Ленстройматериалы» не наблюдает роста, хотя традиционно он случается во втором и третьем кварталах – в период оживленного строительства. По подсчетам «Л1», цены с начала года выросли на 5–7% и до конца года подрастать не будут. При этом, отмечает Павел Андреев, в прошлом году за этот же период рост составил 15%. По оценке



ФОТО: СВЕТЛАНА ГАЗАЕВА

компания «Решение», рост цен составил 7–9% к началу осени. Александр Батушанский не исключает, что до конца года цены стабилизируются или даже снизятся – по завершении «высокого сезона». «Рост цен находится в пределах, близких к уровню инфляции», – пояснил г-н Батушанский. По словам Сергея Свешкова, с начала года цены увеличились на 15–20%.

На рост цен влияют несколько факторов. В частности, в период активности строительного рынка, когда подрастает спрос, вслед за ним увеличиваются цены – признаки сезонности налицо. «В теплое время года, когда строительный сезон в самом разгаре, цены традиционно немного поднимаются, зимой мы наблюдаем снижение», – отмечает Александр Дубодел.

Второй фактор, который влияет

на формирование цен, – стоимость транспортировки.

«Эта продукция логистически зависимая, и география ее поставок определяется ценами на железнодорожные перевозки. «Плечо» и дистанция определяют коммерческую эффективность поставок на 100 процентов», – утверждает Дмитрий Игнатъев.

Даже перевозки на относительно небольшие расстояния заметно влияют на цену. «Например, перевозка в стоимости щебня на железнодорожной станции назначения в городе составляет 20–30 процентов», – говорит Александр Батушанский.

Александр Дубодел подчеркивает: стоимость транспортировки зависит от цен на топливо, а они постоянно растут.

Увеличение стоимости нерудных

материалов сказывается на стоимости строительства, но – в зависимости от конкретного проекта. «Основные составляющие бетона – это цемент, щебень, песок, поэтому, естественно, изменение цен на инертные материалы влияет и на стоимость бетона как одного из основных материалов при монолитном домостроении», – уверен Павел Андреев.

По мнению Сергея Свешкова, для технически сложных проектов вроде современного промышленного здания рост цен на нерудные материалы не слишком важен – до 70% затрат в таком проекте приходится на инженерные системы. Но если речь идет о дорожном строительстве, о намывных территориях, где в структуре себестоимости велика доля нерудных материалов, – тогда влияние, понятно, серьезное.

## Дорогу осилит производящий

Перспективы у рынка нерудных материалов неплохие. Основную ставку производители могут делать на дорожное строительство и намывные территории.

В частности, скорректирован бюджет Ленинградской области на текущий год – ожидается рост потребления инертных материалов, поскольку на 2,59 млрд рублей вырастут ассигнования в бюджет дорожного фонда. Ожидается строительство автодороги Санкт-Петербург – Москва.

Кроме того, на терминале в Бронке и в Сестрорецке идет намыв территорий, для чего требуются значительные объемы нерудных материалов, в первую очередь – песка.

Сколько инертных материалов потребуется для производства стеновых материалов, сказать сложно. С одной стороны, городские инфраструктурные проекты заморожены, следовательно, вычеркнуты из списка потребителей. С другой стороны, в городе появляется все больше проектов комплексного освоения территорий, где планируются большие строительные объемы, то есть потребность в материалах – по крайней мере, теоретически – довольно велика.

По прогнозам, до конца года в Ленобласти объемы производства нерудных материалов продолжат рост – до 10–15%. Рост потребления, в свою очередь, подстегнет цены.

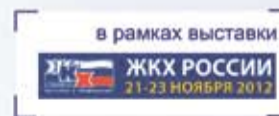
По расчетам компании «Решение», в будущем году рынки песка и щебня также будут расти – на 5–7%. Рост цен, по прогнозам, останется в пределах инфляции.

# Энерго Эффективность XXI век

## IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК. ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»

21-23 ноября 2012

Санкт-Петербург,  
ВК «Ленэкспо»



РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС  
[www.energoeffekt21.ru](http://www.energoeffekt21.ru)

Организаторы:



При поддержке:



При участии:



# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## Выставка

# Российские строители ждут европейских кредитов

**Алексей Миронов.** VII Профессиональная конференция «Бизнес и банки Северо-Запада: обеспечение устойчивого развития» состоялась на прошлой неделе. Финансисты, представители реального сектора и чиновники пытались найти новые точки соприкосновения. Выяснилось, что, несмотря на неплохие бюджетные и макроэкономические показатели, до процветания еще далеко, а некоторые условия работы у зарубежных коллег кажутся российским бизнесменам сказочными.

Председатель комитета финансов города Эдуард Батанов выступал на пленарном заседании на следующий день после одобрения городским Законодательным собранием бюджета в первом чтении.

«Я вижу здесь плакат "Кто строит", так вот, сегодня в первой сотне крупнейших налогоплательщиков Санкт-Петербурга много строительных компаний – еще 10 лет назад такого не было», – сказал он и добавил, что сегодня основной наполнитель бюджета – обычные горожане, ведь около 40% его образует налог на доход физических лиц.

Он также отметил, что в северной столице налажено взаимодействие финансового и реального секторов с властями. Так, успешной стала практика гарантий по выполнению работ капитального строительства, идущих за счет бюджета. Подрядчики запрашивают авансы. Раньше были случаи, когда, получив желаемое, они исчезали. Теперь же авансы выдаются под гарантии банков, что дает дополнительную защиту государственных интересов.

Главный финансист северной столицы пояснил, что положение мегаполиса устойчиво, но бюджет в ближайшие три года будет дефицитным. Хотя общий размер долга города не приблизится к уровню

1/3 дохода. «Рейтинг надежности Петербурга таков, что ему должны завидовать государства Южной Европы», – пояснил он.

В результате городу охотно дают в долг – как раз 1 ноября должен совершиться отбор брокера для очередного облигационного займа. Именно облигации Эдуард Батанов считает наиболее удачным инструментом для регулирования долга.

Однако, по мнению участников конференции, для частных заемщиков условия далеко не европейские.

Пример европейского опыта представил на заседании эксперт департамента поддержки экспорта Банка национальной экономики (Bank Gospodarstwa Krajowego, BGK – государственный банк Польши) Анджей Шленчко. BGK поддерживает экспорт из своей страны через программы льготного кредитования. Например, по одной из них возможно получить кредит под минимальные проценты. Кредитные средства выдаются польским экспортерам, а погашаются иностранными покупателями. Скажем, стоимость кредита в евро на срок 12 месяцев для покупателя по этой схеме составляет 3,16% (включая маржу BGK и стоимость страхования) плюс маржа банка покупателя. Это ра-

ботает при закупках не только товаров, но и услуг. Анджей Шленчко напомнил, что в Петербурге кредит BGK помог построить бизнес-центр в Пулковке: австрийская компания Avielen AG на строительство делового комплекса «Аэропорт-Сити» получила от консорциума польских банков кредит на 60 млн EUR. Возводил центр польский подрядчик Uniber S.A.

Первый исполнительный вице-президент Российского союза промышленников и предпринимателей Александр Мурычев обратил внимание, что отечественные компании из всех отраслей кредитуются за рубежом. По его подсчетам, это 400 корпораций, на которые приходится 2/3 ее экономики. Это крупные фирмы, которым предложили условия лучшие, чем на родине. Кстати, за рубеж идут не только за деньгами, но и за более надежной правовой защитой. При этом наши предприниматели уходят в юрисдикцию не только ЕС или офшоров, но и Казахстана.

В период кризиса нет уверенности в сбыте, поэтому падает и кредитная активность заемщиков, даже при снижении процента. Хотя о польских, немецких и других европейских процентах наши бизнесмены могут лишь мечтать.

«По нашим льготным программам ставка 8–10 процентов плюс маржа», – напомнил первый заместитель председателя Санкт-Петербургского отделения «ОПОРА России» Андрей Горюнов. Его общественная организация защищает интересы малого бизнеса. Болезни кредитования данного сектора давно не меняются – отсутствие залогов, высокие ставки, в кризис добавилось еще и урезание госпрограмм.

Еще одной темой встречи стало изменение законодательства. Стоящее на повестке введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью приведет к ее подорожанию и особенно сильно ударит по дольщикам строительных компаний. Поэтому банковское сообщество должно совместно выступить против вводящих такой порядок изменений в Гражданский кодекс. Это предложил президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович.

Напомним, что в этом году в парламент внесены масштабные поправки в ГК РФ, которые уже прошли в Думе первое чтение. Фактически речь идет о новой редакции «экономической конституции».

Владимир Джикович считает, что одна из новаций, об обязательном

нотариате, – «избыточна». Нотариусы не гарантируют стопроцентную чистоту и безопасность сделок или полное возмещение убытков в случае их криминального характера, особенно когда нотариусы будут перегружены работой. Стоят же услуги нотариуса недешево.

Спикер банковского сообщества обратил внимание, что удар по дольщикам строительных компаний будет двойным. Им, если поправки примут в сегодняшнем варианте проекта, придется заплатить 1% при регистрации договора долевого участия, а потом еще раз – при регистрации права собственности на новое жилье.

Закон о специальных сберкассах, где бы под гарантией государства надежно хранились средства граждан на целевых жилищных вкладах, энтузиазма также не вызвал.

«Есть мнение, что банковское лобби боится его появления, так как не хочет создания конкурента ипотечным кредитным программам. Это не так», – поделился с корреспондентом «Кто строит» Александр Мурычев. По его мнению, ничто не мешает банкам создать дочерние стройсберкассы. Закон же, который в виде проекта год ходит по Думе, не принимают потому, что он никому не нужен.

## Обустройство

# Новый двор для Приморского района

**Александра Таирова.** Общественное объединение «Воссоздание садов и скверов» провело церемонию открытия площадки, которая стала победителем конкурса инициатив «Народный двор».

Участники общественного объединения «Воссоздание садов и скверов» во главе с одним из его учредителей, президентом холдинга RBI Эдуардом Тиктинским, открыли новый двор в Приморском районе по адресу: Планерная улица, 71, корп. 1, приведенный в порядок в соответствии со стандартом благоустройства петербургских дворов. Стандарт разработан объединением и горожанами. Территория комплексного благоустройства составила 3500 кв. м. Во дворе установили современные тренажеры, детское игровое оборудование, декоративные элементы, несколько зон отдыха. Площадка оборудована набивными дорожками, уложено газонное покрытие. Кроме того, у дома высажены десятки деревьев и сотни кустарников и цветов.

Это уже третий двор, который объединение приводит в порядок. Эдуард Тиктинский выразил надежду, что в будущем таких обустроенных площадок станет больше. «Объединение не может решить все проблемы населения сразу и благоустроить все дворы одновременно. Но важно уже то, что жители,

бизнес и муниципальные власти объединились и сотрудничают», – отметил глава холдинга. – Мы ведем еще ряд программ, таких как, например, "Школьный двор" или программы в области благоустройства парков и скверов, и приглашаем жителей, предпринимателей, инвесторов присоединяться к этим программам, вносить предложения, финансировать, чтобы расширять эту деятельность, благодаря которой благоустроенных территорий становилось бы все больше.

Для муниципального образования Юнтолово это вторая площадка, которая обустроена с помощью объединения. Первым опытом стал двор на улице Авиаконструкторов. «Когда бизнес работает с населением – это внушает надежду», – уверен Андрей Радзевич, глава МО Юнтолово. – А мы, в свою очередь, готовы сотрудничать с организациями, которые помогают нашим жителям».

ОАО «Сбербанк» принимает участие в благоустройстве дворов уже в третий раз. Председатель Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк» Александр Говорунов подчеркнул, что для двора был разработан новый индивиду-



альный проект. «Задача изначально ставится таким образом, чтобы сами жители принимали участие и в проекте, и в реализации идей, если есть возможность – финансово поддерживали», – объяснил Александр Говорунов. – Тогда взаимодействие себя оправдывает. И после того, как мы сделали два таких проекта, увидели, что и отношение у жителей уже другое, более внимательное и бережное».

Над выбором дворов, которые обретут новый облик, работает специальная комиссия. Жители пишут заявку в объединение, а члены комиссии проверяют, есть ли у горожан необходимый опыт взаимодействия. Площад-

ка должна быть максимально благоустроена собственными силами: высажены деревья, приведена в порядок территория. «Каждый год мы получаем десятки заявок, – говорит Эдуард Тиктинский. – Хотелось бы, чтобы их было больше, но это зависит от людей». Комиссия выбирает двор-победитель (лучшую заявку) для каждой из существующих программ. Как правило, таких дворов три. Какой объем средств необходим для благоустройства каждого из них, учредители озвучивать не стали, уклончиво ответив, что сумма «значительно ниже той радости, которую новый двор дарит своим жителям».

# В области строят технопарки

Мария Безух. На XI Общероссийском форуме «Стратегическое планирование в регионах и городах России» в Петербурге обсудили развитие отечественных промышленных парков и технопарков.



ФОТО: СВЕТАНА ГАЗЕВА

Инвесторов, экспертов, экономистов и прочих профильных специалистов за круглым столом собрал комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти, возглавляемый вице-губернатором региона Дмитрием Яловым. В центре внимания оказались вопросы создания современных, соответствующих требованиям инвесторов и резидентов объектов, а также формирования эффективного государственно-частного партнерства. Главное и основное различие между индустриальными и технопарками заключается в том, что первые обеспечивают предприятия инфраструктурой для осуществления их основной производственной деятельности, а вторые подразумевают присутствие научно-исследовательской составляющей, например, внедрение новых технологий.

По данным, озвученным аналитиками Knight Frank, общая площадь технопарков России, как функционирующих, так и планируемых, составляет около 62,8 тыс. га при населении 143 млн кв. м. При этом общее количество заявленных индустриальных парков более 250, однако на деле функционирует всего около 40. «К типу greenfield сегодня отно-

сится 69 процентов всех индустриальных парков, – поясняет директор департамента индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank России и СНГ Вячеслав Холопов. – Это подготовленные участки, расположенные, как правило, на бывших сельхозземлях, с подведенными коммуникациями. Проектирование производств в таких зонах ведется без каких-либо ограничивающих факторов, но инвестиции в них велики. 31 процент индустриальных парков относится к типу brownfield – он предполагает наличие на участке объектов, которые подлежат сносу либо реконструкции, что не всегда выгодно для бизнеса. Однако в действительности большая доля – это около 200–250 проектов – вообще не обладает необходимыми признаками индустриальных парков». Основная идея индустриального парка – достижение максимального эффекта от размещения в одном месте схожих или вертикально интегрированных производств, а также связанных с ними сервисов и научно-исследовательских центров. В качестве дополнительных опций клиент должен получить строительство под ключ, в аренду и на продажу, софинансирование, подбор кадров, согласование размещения предпри-

ятия с госорганами, качественное управление площадкой и т.д. «Индустриальный парк – это качественная услуга, которая имеет очевидные преимущества перед простым приобретением земельного участка», – резюмирует руководитель департамента индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин.

## Как приручить резидента

На данный момент в Петербурге и Ленобласти заявлено 16 проектов индустриальных парков общей площадью более 1,3 тыс. га. Однако полностью реализовано только два проекта производителей автокомплекующих: для завода Hyundai в Каменке и «Русский дизель» во Всеволожске для завода Ford. Активно развиваются три проекта: индустриальный парк Greenstate в Горелове от «ЮИТ» площадью 112 га, индустриальный парк «Марьино» (девелопер – «ВТБ Девелопмент») площадью 130 га и индустриальный парк «Звезда» в Петербурге площадью 30 га. Причины таких неспешных темпов эксперты называют разные. Одна из них – отсутствие информированности. Потенциальные резиденты попросту не осведомлены о преимуществах,

которые предлагают индустриальные парки и не видят разницы между ними и самостоятельным развитием земельного участка. Отчасти компаниями движет простое желание сэкономить, самостоятельно выступив в роли девелопера. Поэтому, по мнению специалистов, для привлечения в парки резидентов необходимы дополнительные финансовые преимущества, такие как фискальные льготы и административная поддержка.

Как рассказал исполнительный директор ОАО «Корпорация развития Ульяновской области» Сергей Васин, в Европе механизм господдержки отработывался десятилетиями. Но более показателен пример Турции, которая активно развивалась в этом направлении последние 10 лет, осуществив настоящий прорыв. В частности, была разработана специальная законодательная база и резидентам в развивающихся городах предоставлены льготные условия кредитования – всего 1% сроком на 15 лет. А с первого года после ввода парка в эксплуатацию полностью сняты налоги. С 2000 года в Турции было организовано 264 парка общей площадью 68,8 тыс. га, а ВВП страны вырос почти в три раза.

Управляющий директор Bранан

Legal Максим Бунякин уверен, что проблема кроется в отсутствии гарантий с точки зрения юридической чистоты сделок и нехватки квалифицированных отраслевых специалистов. «Почему различные по бизнесу и технологиям проекты не складываются? Среди факторов риска, волнующих резидента, – корпоративное управление технопарком, эффективная хозяйственная деятельность. Это и есть задачи юриста с необычными навыками. Идеальный для технопарка профессионал – это симбиоз инженера, бизнесмена и юриста», – считает эксперт.

## Первый государственный

Эксперты сошлись в главном – для того чтобы взрастить индустриальные парки, необходим благоприятный инвестиционный климат. Специалисты уверены: рост начнется, когда частные проекты заручатся государственной поддержкой, причем механизм взаимодействия будет выработан и закреплен на законодательном уровне. Наличие транспортной и инженерной инфраструктуры разбудит интерес инвестора, а привлечению трудовых специалистов способствует комплексное освоение территорий и их стабильное развитие по заявленным на региональном уровне планам. Все эти рекомендации комитет экономического развития и инвестиционной деятельности готовит вскоре применить и на собственном детище. Вице-губернатор Ленинградской области Дмитрий Ялов рассказал, что сейчас правительство подбирает площадку под региональный индустриальный парк для инвесторов площадью 150 га и собирается реализовать его в течение 2 лет. Это первый грандиозный проект, заявленный государством – опыт региона ограничивается тремя небольшими технопарками площадью до 10 га. «Этот промышленный парк будет не просто инфраструктурно обеспеченным земельным участком, но будет включать в себя весь комплекс мер, необходимых для поддержки инвесторов», – особо отметил Дмитрий Ялов.

## новости компаний

■ **Интересы мастерской Рикардо Бофилла будет представлять London Real Invest.** Игорь Горский, партнер британского инвестиционного фонда Real London Estate Group, договорился о сотрудничестве с архитектурной мастерской известного испанского архитектора Рикардо Бофилла. В настоящее время готовится официальное соглашение. В рамках договора дочерняя компания британского фонда – London Real Invest – будет заниматься освещением и продвижением услуг архитектурной мастерской Рикардо Бофилла на российском рынке. На сегодняшний день мастерская уже задействована в нескольких российских проектах, в част-

ности, это проекты конгресс-центра в Петербурге под Стрельной, элитного проекта компании RBI на Новгородской улице, 23 в Петербурге, проект «ЮИТ» «Смольный проспект» на набережной Невы вблизи Смольного собора в Санкт-Петербурге, терминала аэропорта в Перми. «На сегодняшний день российский рынок – один из наиболее привлекательных для архитектора, поскольку находится в стадии активного развития. Здесь реализуется множество масштабных проектов, с которыми было бы интересно поработать», – поясняет свою заинтересованность в активном участии в российских проектах Рикардо Бофилл.

■ **Росморпорт ищет подрядчика на строительство флотской базы в Усть-Луге.** ФГУП «Росморпорт» объявило конкурс на выбор подрядчика строительства базы обеспечивающего флота в порту Усть-Луга – 1,8 млрд рублей. Проект реализуется по федеральной целевой программе «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)».

■ **Для ЖК «Капитал» выбрали управляющую компанию.** «Строительный трест» готовится ввести в эксплуатацию первый этап жилого комплекса «Капитал» в Кудрово, где до конца текущего года будут сда-

ны восемь жилых корпусов общей площадью более 40,7 тыс. кв. м и два одноэтажных коммерческих здания. В результате открытого конкурса выбрана управляющая компания. В конкурсе приняли участие более 20 управляющих компаний. Главным критерием оценки стал положительный опыт работы в жилищно-коммунальном хозяйстве (от двух лет), успешное управление как минимум двумя многоквартирными домами общей площадью от 10 тыс. кв. м, наличие технических возможностей для оказания услуг и квалифицированного персонала, имеющего необходимые допуски к работам. «Строительный трест» остановил свой выбор на УК «Управление комфортом».

## практикум

ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ

Центр государственной экспертизы Санкт-Петербурга продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы.

**В каких случаях не нужно проводить экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий?**

В части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) перечислены объекты капитального строительства, в отношении которых экспертиза проектной документации не проводится. Данный перечень объектов является закрытым и расширительному толкованию не подлежит. Также в соответствии с частью 3 статьи 49 Кодекса экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

Однако в связи с вступлением в силу с 01 апреля 2012 года изменений в Кодекс, внесенных Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации», застройщик или технический заказчик может по собственной инициативе направить проектную документацию объектов капитального строительства, указанных в частях 2 и 3 статьи 49 кодекса, и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу.

Под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Решение о необходимости проведения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий в каждом конкретном случае принимает заказчик, руководствуясь действующим законодательством.

**Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы [srbexp.ru](http://srbexp.ru) в разделе «Обратная связь» или по e-mail: [info@gne.gov.spb.ru](mailto:info@gne.gov.spb.ru).**

## круглый стол

# Страховая касса для дольщиков

**Любовь Андреева. Госдума до конца года должна рассмотреть во втором чтении проект федерального закона «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве».**

Документ предусматривает создание общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, которое представляет собой единую организацию на всей территории Российской Федерации. Идея законопроекта в том, что взаимное страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется в пользу выгодоприобретателя, участника долевого строительства, имеющего право в соответствии с законом получить страховое возмещение. При наступлении страхового случая выгодоприобретателю выплачивается соответствующее возмещение за счет средств, аккумулированных Обществом взаимного страхования, которые формируются в первую очередь из вступительных взносов членов общества и страховых премий (взносов) членов общества.

По мнению многих экспертов, главный недостаток предложенной схемы страхования ответственности – неизбежное увеличение цены договоров долевого строительства для дольщиков.

«Кто стоит в Петербурге» традиционно предложил высказаться на данную тему экспертам рынка.

## ПОДДЕРЖИВАЕТЕ ЛИ ВЫ ДАННЫЙ ЗАКОНОПРОЕКТ?



**Игорь Влащенко, заместитель генерального директора по финансам компании Setl City:**

– Сама идея неплоха. Собственно, это уже знакомая рынку идея коллективной ответственности, которая реализована в системе саморегулирования. Может быть, было бы правильно рассмотреть возможность введения данного вида страхования в рамках уже существующих саморегулируемых организаций, а не создавать отдельное общество.



**Михаил Макаров, начальник юридического отдела компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– Полагаю, что это решение проблемы по принципу «спасение дольщиков – дело самих дольщиков», поскольку совершенно очевидно, что дополнительные расходы застройщиков войдут в себестоимость жилья. В результате огрехи, ошибки и жульничество отдельных недобросовестных застройщиков будут оплачиваться всей Россией. Если данная система планируется к созданию в общероссийском масштабе, то строительное сообщество никак не сможет контролировать состав и репутацию вступающих в это «общество взаимного страхования» членов. Как же можно заставлять застройщика поручиться деньгами за добросовестность любого из застройщиков в масштабах всей России, который пожелает воспользоваться моим поручительством? Это абсурд.

щество никак не сможет контролировать состав и репутацию вступающих в это «общество взаимного страхования» членов. Как же можно заставлять застройщика поручиться деньгами за добросовестность любого из застройщиков в масштабах всей России, который пожелает воспользоваться моим поручительством? Это абсурд.



**Владимир Викторов, заместитель директора юридического департамента ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (входит в Etalon Group):**

– На наш взгляд, законопроект не вполне отвечает тенденциям развития современного строительного сектора, его принятие может привести к нарушению сложившегося на рынке баланса и неоправданному росту цен на жилье. При этом совершенно не очевидно, смогут ли вносимые изменения защитить интересы дольщиков. Законопроект будет стимулировать участников долевого строительства идти на риск, выбирая непроверенных застройщиков, как правило, предлагающих более низкие цены. При этом ответственность за деятельность таких организаций, пусть даже и неблагонадежных, будет перекладываться на плечи добросовестных застройщиков, которые будут вынуждены закладывать в стоимость квадратного метра сумму «поддержки» для недо-

бросовестных участников рынка. Это отразится на стоимости строящейся недвижимости. Из текста законопроекта следует, что объектом страхования, по сути, является риск банкротства застройщика. Однако на размер страховой премии определяющее влияние оказывает не финансовое состояние застройщика, а объемы жилья, которое он строит, – это экономически необоснованно и создает преференции для недобросовестных участников рынка. Критерии определения размера страховых тарифов в предлагаемом законопроекте учитывают не риск дефолта застройщика, а факторы, которые вообще никак не влияют на его финансовое состояние: осуществление строительства самостоятельно или подрядным способом, наличие нарушений законодательства о градостроительной деятельности и прочее.



**Анатолий Кузнецов, первый заместитель директора ЗАО «Гефест» в Санкт-Петербурге:**

– Создание обществ взаимного страхования (ОВС) – в данном случае наиболее оптимальный вариант. Основные преимущества состоят в том, что ОВС будут учреждаться профессиональными участниками строительного рынка, тем самым вход в них застройщиков с сомнительной репутацией будет проблематичен. Таким образом, появляется некий фильтр на пути недобросовестных компаний. Не сомневаюсь, что проекты будут проходить тщательную экспертизу специалистами ОВС, что позволит не допустить запуска рискованных проектов. В первоначальной редакции законопроекта планировалось, что страховать будут коммерческие страховые компании, но после детального изучения пришли к выводу, что страховщики не заинтересуются данным видом страхования. С чем это связано? Рынок жилищного строительства слабо зарегулирован, существующее законодательство дает очень много лазеек для работы на нем откровенно схемным и не порядочным компаниям. На мой взгляд, применять один механизм страхования недостаточно – эту проблему нужно решать комплексно, в первую очередь

жесточая законодательство, для того чтобы на рынок не попадали компании, цель которых не строительство, а обогащение.



**Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate:**

– Вопрос действительно спорный. С одной стороны, это действительно эффективный инструмент защиты дольщиков. Такое нововведение повысит доверие дольщиков к застройщикам. С другой стороны, встает вопрос повышения стоимости недвижимости.



**Инна Попова, директор по оценке ЗАО УК «Магистр»:**

– Безусловно, ФЗ № 214 дает дольщикам много преимуществ – в частности, уходят риски двойных продаж, срыв сроков ложится на застройщиков бременем значительных штрафов; – однако при процедуре банкротства для дольщиков не представляет гарантии возврата средств, если активы уже выведены до введения процедуры банкротства.



**Юлия Троицкая, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

– Я не могу однозначно ответить на этот вопрос. С одной стороны, конечно, этот законопроект поможет снизить риск потери внесенных денежных средств дольщиками в результате заморозки проектов или разорения строительных компаний. Но, с другой стороны, совершенно неясно, будет ли вообще принят этот закон. Как будет функционировать общество вза-

имного страхования, насколько велики будут взносы при вступлении. Как быстро наладится эта схема работы. Сейчас, по моему мнению, ни один закон не может защитить дольщиков от покупки квартир в проблемных новостройках. Ведь часто покупатели жилья смотрят не на историю деятельности той или иной строительной компании, а на стоимость квартиры. К большому сожалению, из-за недобросовестных компаний попадают под удар и порядочные застройщики, так как принимаемые правительством законы распространяются на всех игроков строительного рынка.



**Виталий Ус, директор по развитию и инновациям Центра страхования ипотечных и жилищных банковских кредитов СК «Альянс» (РОСНО):**

– В целом любые инициативы подобного рода положительно влияют на ситуацию с обеспечением интересов дольщиков. Предлагаемое в законопроекте общество взаимного страхования смогло бы принять на себя некоторые риски, например, риски банкротства лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков). Но в текущей ситуации сам факт создания такого ОВС еще не означает решение проблемы, в связи с чем страховое сообщество (и это обсуждалось на специальном проводимых рабочих группах во Всероссийском союзе страховщиков (ВСС)) заняло позицию дистанцирования от данного механизма. Это объясняется тем, что в настоящий момент нет требований к застройщикам, нет системы допуска их к строительству жилья и контроля за реализацией проектов, не проработана система финансирования проектов. Все это порождает вопрос: а кто войдет в такое ОВС, как будет гарантироваться выполнение им обязательств перед дольщиками, как будет обеспечиваться сохранность страховых резервов?



**Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей СПб», координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:**

– Необходимость внесения изменений в федеральное законодательство, которые позволят предотвратить появление «обманутых дольщиков», назрела, на самом деле, уже давно. Поэтому НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» активно поддерживает все инициативы и мероприятия, направленные на минимизацию рисков в этой сфере. Мы принимали участие в обсуждении рассматриваемого законопроекта и направили его разработчикам ряд комментариев, касающихся концепции создания общества взаимного страхования, методов регулирования его деятельности и регламентации процедуры страхования. Еще два года назад Объединение разработало свой проект федерального закона «Об обязательном страховании

финансовых рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Действие данного законопроекта более широкое. Он охватывает интересы не только участников долевого строительства, объемы которого в России сегодня не превышают 10 процентов от общего объема строительства. Закон защитил бы всех граждан, которые так или иначе принимают финансовое участие в строительстве жилья – заключают предварительные договоры купли-продажи, участвуют в вексельных схемах, в ЖСК.

Сегодня в России нет достаточной законодательной базы для полноценной защиты интересов людей, вкладывающих деньги в строительство жилых объектов. Существующий ФЗ № 214, к сожалению, является гарантом только для тех, кто заключает со строительной компанией договор долевого участия.

Наш законопроект был поддержан членами рабочей группы в сфере законотворчества и развития градостроительной деятельности, созданной петербургской окружной конференцией саморегулируемых организаций в сфере строительства. В ближайшее время законопроект «Об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» будет предложен на рассмотрение совета Национального объединения строителей и в дальнейшем передан федеральному законодателю.



**Владимир Комаров, управляющий партнер юридической фирмы «Лигал Студио»:**

– Внесение данного законопроекта обусловлено продолжением государственной политики по защите прав дольщиков (ФЗ № 214 и № 142). Законодатель последовательно реализует меры, направленные на защиту прав участников долевого строительства. Однако законопроект имеет и недостатки. В частности, член общества взаимного страхования – лицо, намеренное привлекать на основании договора участия в долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, а также застройщик. Как следствие, данное понятие охватывает только одну договорную форму – договор участия в долевом строительстве – и не охватывает, например, участие в жилищно-строительных кооперативах. Далее, страховым случаем по взаимному страхованию застройщиков признается факт закрытия реестра денежных требований кредиторов, если обязательства члена общества не исполнены и требования участников долевого строительства не удовлетворены. Таким образом, страхование охватывает только банкротство застройщика и не распространяется на иные случаи неисполнения обязательств (консервацию строительства, «двойные продажи» и другие). Общество взаимного страхования – по сути, саморегулируемая организация застройщиков, но со специальной правоспособностью и целями. Она не обладает всей полнотой функций СРО, в частности, выдачей допусков к определенному виду деятельности.

## КАКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ДОЛЬЩИКОВ ВЫ ВИДИТЕ?

**Михаил Макаров:**

– Непонятно, почему не возникает мысли о самом простом и естественном механизме: можно ввести индивидуальное страхование гражданской ответственности застройщиков. В таком случае страховые компании будут несравнимо надежнее контролировать финансовые параметры устойчивости страхуемых застройщиков, чем непонятно кем и как управляемый всероссийский «общак». Добросовестному и финансово обеспеченному застройщику назначат необременительную страховую премию, более сомнительному – повышенную, а «фирме» без активов и репутации – вообще откажут в страховании. В результате получится механизм недопущения на рынок жуликов и авантюристов, а не механизм перераспределения денег от добросовестных застройщиков к недобросовестным.



**Федор Цуринов, вице-президент по правовым вопросам АО «ЮИТ Ракеннус», Международные услуги по строительству:**

– Система обязательки и круговой поруки неприемлема. Подчеркну, что пора разрешить застройщикам страховать ответственность перед дольщиками по договорам долевого участия. «ЮИТ» с радостью это делал бы, и, думаю, не только «ЮИТ». На сегодняшний день весь абсурд заключается в том, что такое страхование не допускается. В силу статьи 932 ГК РФ страхование ответственности по договору возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом. Такого закона применительно к страхованию ответственности по ДДУ нет. Поэтому нужно просто разрешить такое страхование. Луч-

ше – добровольно. Тогда у добросовестных застройщиков будет приоритет, а дольщику будет из чего выбрать: идти к надежному застройщику со страховкой, но дороже покупать квартиру, или же идти к дешевому и без страховки. Это рынок, и рынок давно пора регулировать рыночными методами, а не методами советской плановой экономики, вводя для всех обязательку и круговую поруку. Государство не должно заботиться сверх меры о частных вкладах, но оно должно создать участникам рынка условия, чтобы те, у кого голова на плечах, имели возможность сами о себе позаботиться и сделать осознанный выбор.

При разрешенном добровольном страховании ответственности по ДДУ не будет тотального подорожания жилья. А при реализации описанной идеи, естественно, цену взносов застройщиков в такое общество будут включать в себестоимость стройки.

**Виталий Ус:**

– В последние дни ситуация с защитой интересов дольщиков значительно изменилась, Президент России дал поручения, касающиеся проведения анализа проблемных объектов, доработки законодательной базы такой деятельности, требований к лицам, привлекающим денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщикам), выработки механизмов ответственности банков, финансирующих такие объекты, а также, что самое главное для нас как для страховщиков, создание к 1 марта 2013 года механизма обязательного страхования финансовых рисков дольщиков. Именно в такой последовательности, как это предусмотрено в поручениях Президента России, и должны быть проведены мероприятия. Их реализация позволит привлечь страховой рынок, привлечь ведущих страховщиков, уже имеющих компетенции в страховании строительных и ин-

вестиционных проектов, рисков в строительстве, а также имеющих опыт в кредитном страховании, включая страхование финансовых рисков дольщиков.

**Владимир Викторов:**

– На наш взгляд, введение обязательного страхования риска неисполнения договоров долевого участия в строительстве оправдано только для застройщиков, придерживающихся высокорисковых бизнес-стратегий. В качестве маркера высокорисковых стратегий можно использовать уже имеющиеся в ФЗ № 214 нормативы финансовой достаточности застройщика, размеры чистых активов и прочего. Для застройщиков, имеющих устойчивое финансовое состояние, страхование ответственности должно быть добровольным или производиться по сниженным тарифам.

**Алексей Белоусов:**

– Еще рано давать какие-либо прогнозы о том, как введение обязательного страхования в сфере долевого строительства отразится на стоимости квадратного метра в новостройках. Ведь законопроект еще только проходит второе чтение в Государственной Думе.

**Владимир Викторов:**

– Механизм взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков в определенной степени схож с механизмами, используемыми в саморегулировании в сфере строительной деятельности, которое до сих пор вызывает неоднозначную реакцию и оставляет без ответа возникающие на практике вопросы. Так, до сих пор не решен вопрос использования средств, аккумулированных в компенсационных фондах СРО. Уже более чем за три года существования саморегулирования мы знаем лишь единичные случаи использования средств компенсационного фонда на цели, установленные в законе. При этом объем средств, отвлеченных из строительного сектора, составляет миллиарды рублей. По нашему мнению, введение схожего института в такой ситуации не представляется оправданным.

## КАК ОЧЕРЕДНОЕ НОВОВВЕДЕНИЕ ОТРАЗИТСЯ НА ЦЕНЕ КВАДРАТНОГО МЕТРА?

**Владимир Комаров:**

– Несомненно, что затраты на страхование ответственности застройщиков в итоге будут покрываться самими дольщиками. При этом в цену договора долевого участия будет включаться не только страховая премия, но и страховое возмещение, заранее будут закладываться все риски. По нашему мнению, более эффективным было бы страхование рисков самими дольщиками. В развитых правовых системах с богатой историей рыночных отношений страхование рисков самими участниками-инвесторами является обычной практикой. Однако, с учетом сегодняшних реалий, уровень ответственности и экономической грамотности населения, инициативу законодателя следует признать своевременной и необходимой.

**Юлия Троицкая:**

– Стоимость квадратного метра зависит от множества факторов, среди которых стоимость строительных материалов, затраты на строительство инфраструктурных объектов, инфляция и прочее. Я думаю, что принятый законопроект будет являться дополнительным фактором повышения сто-

имости квадратного метра. Ведь застройщикам придется расходовать средства на взносы и премии при вступлении в общество взаимного страхования.

**Игорь Влащенко:**

– Отразится ли это нововведение на конечной стоимости жилья, будет зависеть от величины страховых взносов. Если, как и в саморегулировании, это будут разумные единовременные взносы, – думаю, серьезно не отразится.

**Наталья Комиссарова:**

– Думаю, если повышение стоимости будет не столь значительным – в пределах 5–7 процентов, – это спровоцирует рост количества сделок с квартирами в строящихся домах. Другой вопрос, будет ли это работать так, как написано на бумаге; здесь необходимо продумать все детали реализации проекта.

**Инна Попова:**

– С одной стороны, данный шаг для дольщика ведет к снижению общего показателя строительных рисков, с которыми он сталкивается. Однако, конечно, неизбежно увеличение стоимости квадратного метра, которая растет и без этого. Можно было бы

уповать на добровольность такого шага хотя бы для дольщика (хочешь рискнуть – плати меньше), но в случае, если данный шаг будет связан с обязанностью каждого застройщика вступить в общество взаимного страхования и платить взносы, это будет невозможно.

**Анатолий Кузнецов:**

– Безусловно, застройщики будут учитывать расходы на страхование в стоимости квадратного метра, но я не думаю, что это будет очень существенный рост. С другой стороны, на мой взгляд, лучше немного переплатить, но при этом получить стопроцентную гарантию безопасности своих денежных средств и не стоять с плакатами возле недостроенного дома.

**Виталий Ус:**

– В ситуации с ОВС, как это представлено в законопроекте, цена может вырасти существенно. Расходы просто будут переложены на плечи самих дольщиков, при этом не исключен риск возникновения соблазна их завышения. Это могут быть ощутимые проценты – по различным оценкам, возможен рост на 4 процента. Кто и как их будет рассчитывать для такого ОВС – вопрос. Но главное, что только создание ОВС, как уже было сказано, не снизит риски для дольщиков – они по-прежнему будут высокими и, как следствие, дорогими.

# За нефтебазы и АЗС «Фаэтона» идет борьба

**Алексей Миронов.** Активы находящегося в состоянии банкротства ООО «Фаэтон-Аэро» до сих пор представляют реальную ценность. Конкурсный управляющий компании Денис Лебедь пытается придать конфликту публичность.

На «Фаэтон-Аэро» в июне 2010 года было введено внешнее управление (заявление о начале процесса поступило за год до того), а в июне 2011 года компания была признана банкротом и запущено конкурсное производство.

От некогда крупнейшего независимого оператора топливного рынка северной столицы осталось немного. В категорию «твердых» активов банкрота Денис Лебедь отнес 21 АЗС (из них две не обременены залогом, а две проданы банку-залогодержателю, но сделка еще не закрыта), две нефтебазы – в поселке им. Морозова Ленинградской области и в Волгоградской области, доли в уставных капиталах ряда фирм, а также одну жилую квартиру в Санкт-Петербурге. По каждой из АЗС надо разбираться, где земельный участок в собственности, где в аренде и на какой срок, – все это влияет на стоимость объектов.

Формально в активах есть еще 1,9 млрд рублей, которые самому банкроту должны различные лица, но перспектива их взыскания неопределенная. Документы неполны, а срок давности для взыскания долгов истекает. Так что управляющий даже не смог предсказать, какая доля этих средств может быть возвращена.

Долги «Фаэтона-Аэро» в любом случае в несколько раз больше стоимости активов, и надежд на спасение компании нет. На сегодня по реестру его долг составляет 4,9 млрд рублей. Причем, по данным Дениса Лебеда, 60% из обязательств аккумулированы структурами, связанными с руководством холдинга «Фаэтон». Кстати, по подсчетам управляющего, в состоянии банкротства сегодня находится более десятка компаний группы – задолженность в целом составляет около 1 млрд USD. Среди них не только предприятия топливного направления, но подразделения по девелопменту и сельскому хозяйству. Однако оценить ситуацию с суммарными долгами в целом сложно, так как связи между отдельными подразделениями группы не всегда прослеживаются документально.

Что не вызывает сомнения, так это желание отстранить Дениса Лебеда от дел. Очередное



заявление об этом Федеральный суд Северо-Западного округа рассмотрит 29 октября. Управляющий считает, что таким образом на него пытаются надавить. Сам г-н Лебедь уходить не собирается, а для того, чтобы его сместить, большинства на собрании кредиторов недостаточно.

«Конкурсного управляющего можно отстранить от исполнения обязанностей только в том случае, если он ненадлежащим образом исполняет свои обязанности в деле о банкротстве. Например, производит необоснованные расходы, не проводит собрания кредиторов, не занимается поиском или охраной имущества должника. При этом необходимо, чтобы такие нарушения были существенными и причинили убытки кредиторам», – комментирует юрист корпоративной и арбитражной практики юридической

компании «Качкин и партнеры» Александра Улезко.

Сторонние кредиторы, среди которых крупные банки, теряют терпение. После того как представляющее интересы «МДМ-банка» ЗАО «Стерн» переуступило права на долг в полмиллиарда рублей, большинство голосов перешло к владельцам «Фаэтона» (в деловом мире считают, что это братья Снопки).

Пока же компания холдинга «Фаэтон – топливная сеть номер 1» использует сеть АЗС «Фаэтон-Аэро», хотя срок аренды уже истек и сейчас идет отдельный процесс по их освобождению.

Хозяева холдинга намекают, что рассчитываются с долгами. «Если это произойдет за счет прибыли, которую генерирует сеть, – такой вариант не самый плохой для кредиторов», – говорит управляющий. Теоретически, полу-

чение прибыли от использования имущества при проведении процедуры конкурсного производства закону о банкротстве не противоречит. Напротив, это способствует увеличению конкурсной массы, в частности в виде арендной платы, и не ухудшает состояние имущества, что является положительным для кредиторов фактором.

«Другой вопрос, что после инвентаризации и оценки имущество в любом случае подлежит продаже. По общему правилу, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. То есть в такой ситуации арендная плата должна быть выплачена за весь срок фактического использования должником», – отмечает Александр Улезко.

В прессе были сообщения, что к активам есть интерес компании «Роснефть». Сам управляющий заявил, что приобретение сети интересно прежде всего крупной фирме. Он также обратил внимание, что у Роснефти есть база по соседству, в поселке им. Морозова. «Принять участие в торгах может любой, а о планах Роснефти я узнал из газет», – сказал г-н Лебедь.

## когда верстался номер

После полуночи 26 октября автомобиль Дениса Лебеда был обстрелян, но сам он не пострадал. Как рассказал корреспонденту «Кто строит» арбитражный управляющий, стрелявший не выкрикивал никаких требований. Г-н Лебедь подозревает, что инцидент связан с его профессиональной деятельностью. Хотя управляющий ведет много дел, но именно банкротство «Фаэтона-Аэро» выделяется своей конфликтностью, к тому же пресс-конференция привлекла к нему общественное внимание, а 29 октября будет решаться вопрос о возможном отстранении г-на Лебеда от дела. Впрочем, истину может установить лишь компетентное расследование.

## ДОЛЬЩИКИ

**Комитет по строительству после долгого изучения опубликовал список строителей, находящихся в стадии банкротства.**

Согласно данным ведомства, сегодня на рынке Петербурга около 20 фирм-застройщиков (инвесторов), осуществляющих строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан, находятся в состоянии банкротства.

Среди них печально известные ЗАО «ИСК «Источник-Строй», где с конца 2009 года открыта процедура конкурсного производства, ЗАО «Окстрой», в котором с мая нынешнего года введена процедура наблюдения, и ООО «Брик», где два месяца назад открыто конкурсное производство.

В августе прошлого года вступили в силу дополнения в Закон о банкротстве, которые кардинально изменили порядок оформления квартир в случае банкротства застройщика. До этого требования о признании права собственности рассматривались в судах общей юрисдикции, теперь же принимать заявления дольщиков стали арбитражные суды. Но в рамках дела о банкротстве дольщики не могут требовать признать за ними права собственности на квартиры, речь может идти только о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а это отнюдь не автоматическое признание права собственности.

## Список застройщиков (инвесторов), осуществляющих строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан, находящихся в состоянии банкротства

№ п/п	Название организации	Стадия банкротства
1	ЗАО «Строительная фирма «НЕВАмостстрой»	23.01.2007 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-54156/2005
2	ЗАО «РМК-строй»	04.12.2007 введена процедура внешнего управления, дело № А56-10642/2007
3	ООО «Финансовая группа «ПЛАЗМА»	25.12.2008 введена процедура наблюдения, дело № А56-58167/2008
4	ООО «Престиж-Стройсервис»	10.06.2009 открыта процедура конкурсного производства (по упрощенной процедуре банкротства), дело № А56-43781/2008
5	ЗАО «Фирма «РКГ»	07.10.2009 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-56197/2008
6	ЗАО «ИСК «ИСТОЧНИК-СТРОЙ»	11.12.2009 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-19811/2008
7	ЗАО «РСУ 25»	25.03.2010 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-52760/2009
8	ЗАО «Золотые ключи»	10.12.2010 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-33132/2009
9	ООО «Полифас»	20.05.2011 введена процедура наблюдения, дело № А56-62586/2010
10	ООО «Строй-Союз»	20.05.2011 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-47441/2010
11	ЗАО «Окстрой»	26.05.2011 введена процедура наблюдения, дело № А56-13030/2011
12	ООО «Строительные технологии»	29.06.2011 введена процедура наблюдения, дело № А56-72164/2010
13	ООО «СУ-7»	03.11.2011 введена процедура наблюдения, дело № А56-51713/2011
14	ООО «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС»	14.11.2011 введена процедура наблюдения, дело № А56-3701/2011
15	ЗАО «Северо-Западная Инвестиционно-Строительная Корпорация»	16.11.2011 открыто конкурсное производство, дело № А56-14191/2011
16	ЗАО «Жилстройинвест»	01.12.2011 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-62923/2010
17	ООО «ИСК ЖилСоцСтрой»	27.03.2012 открыта процедура конкурсного производства, дело № А56-23740/2011
18	ООО «Премиум»	09.07.2012 введена процедура наблюдения, дело № А56-28168/2012
19	ООО «Брик»	19.08.2012 открыто конкурсное производство, дело № А56-66493/2010
20	ЗАО «ЖСК-1492»	22.08.2012 введена процедура наблюдения, дело № А56-42178/2011

Источник: комитет по строительству



# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

совещание

## Вячеслав Семенов: «Необходима помощь саморегулируемых организаций»

Сергей Васильев. На проходившем 17 октября 2012 года выездном совещании в «Союзпетрострое» с участием вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Метельского, посвященном проблемам малого и среднего строительного бизнеса, обсуждались текущие задачи и в атмосфере дискуссии велся поиск решений.

Всего за два года число компаний, представляющих малый и средний бизнес на строительном рынке северной столицы, сократилось с 22 500 до 17 000, и если в 2004–2005 годах они выполняли порядка 40% всех подрядных работ, то теперь лишь 12%, – такие цифры озвучил директор «Союзпетростроя» Лев Каплан.

Для того, чтобы не допустить монополизации рынка, необходимо изменить условия аукционов, считают участники совещания. Следует предусмотреть в инвестиционных договорах с крупными застройщиками возможность привлекать на субподряд малый и средний бизнес, а также разрешить небольшим фирмам вносить арендную плату за участки не равными платежами, а в конце строи-

тельства. Высказывалась и инициатива продавать землю под жилье только после решения всех вопросов с подключением к сетям.

Хотя, как отметил председатель комитета по строительству Вячеслав Семенов, малый бизнес и так активно участвует в госзаказе: «Все контракты меньше, чем на 15 миллионов рублей, получают малые и средние фирмы. Но чиновники не имеют права влиять на рынок, обязывая крупных заказчиков сотрудничать с малым бизнесом. Федеральное законодательство четко регламентирует договоры комплексного освоения и развития территорий. Любые отклонения, в частности включение в них списка рекомендованных подрядчиков, позволят оспорить такой контракт».

Оценивая ситуацию в строительной отрасли в целом, Вячеслав Семенов отметил, что она регулируется плохо, «в том числе и посредством такого инструмента, как саморегулирование. Допуски получают организации, которые не имеют никакой квалификации. Множество СРО стремительно сформировали свой состав и выпускают на рынок компании, состоящие из двух человек. У них нет ни образования, ни даже опыта субподрядных работ, но есть полный пакет документов и банковская гарантия. Вот с чем сталкиваются сегодня государственные органы».

Государство сегодня зажато неэффективным законодательством, в том числе ФЗ № 94, сказал далее Вячеслав Семенов, обратив вни-



мание на репутационную составляющую как отдельных компаний, так и саморегулируемых организаций. По мнению главы комитета по строительству, членство в старых строительных союзах – это своего рода знак качества.

Также он отметил: «Качество проектно-изыскательских работ намного ниже, чем строительномонтажных. Идет повальное нарушение сроков, качество проектной документации низкое». Старые про-

ектные институты распались на мастерские, появилась новая «форма» проектирования – проектирование на кухне.

«Мне нужна помощь СРО, саморегулируемого сообщества в целом по многим вопросам, в том числе по изменению правовых норм, в частности того, чтобы законодатель принял: в строительной закупке репутационная составляющая должна весить не менее 40 процентов», – заключил Вячеслав Семенов.

**Ваш бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU**

XXV ЮБИЛЕЙНАЯ  
**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**16-18 ноября 2012**  
Часы работы: с 11.00 до 18.00  
**ЛЕНЭКСПО**

**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**  
**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦДС  
Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: УНИСТО Петросталь  
Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости: БАЛТРОС  
Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»: Новое Сойсимо  
Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ  
Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: GDSK  
Спонсор бесплатного проезда: АРСЕНАЛ

### ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

**XXV Ярмарки недвижимости** Спонсор Деловой программы



#### ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**16 ноября, ПЯТНИЦА**

- 12.00 Как выгодно получить ипотечный кредит на вторичном рынке? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 14.00 Рынок ипотеки - как правильно использовать свои возможности? (Издательский дом «ШАНС»)
- 15.00 Разумная ипотека: вопросы и ответы. (Издательский дом «ШАНС»)
- 16.00 Сохранение исторического центра: сохранится ли элитная недвижимость? (Журнал «Мир&Дом. Санкт-Петербург»)
- 17 ноября, СУББОТА**
- 13.00 Оценка недвижимости – первый шаг к сделке. Сколько стоит Ваша квартира? («Бюллетень Недвижимости»)
- 14.00 Жилье – молодым! Реалистичный подход к поиску недвижимости и кредитных программ для молодежи. (Журнал «Мир&Дом. Санкт-Петербург»)
- 15.30 Запретят ли строительство квартир-студий? («Большой Каталог Недвижимости – БКН.РУ»)
- 16.30 VII Форум «Частные Инвестиции в недвижимость». (Интернет-портал «BSN.RU»)

**18 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ**

- 12.00 Как распорядиться недвижимостью, чтобы иметь дополнительный доход - прибавку к зарплате или пенсии? (Журнал «Наши деньги»)
- 13.30 Обжитые районы Петербурга. Что предпочесть - престижный Московский или комфортный Выборгский? Обзор предложений, цен, перспектив (Журнал «Недвижимость. Из рук в руки»)
- 14.30 Налоговые вычеты при сделках с недвижимостью. Кому, сколько и на каком основании может вернуть государство? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 16.00 Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире («Авентин»)

#### СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**16 ноября, ПЯТНИЦА**

- 13.00 Новые горизонты жилищного кредитования. Есть ли реальная альтернатива ипотеке и нужна ли она рынку? (Газета «Строительный Еженедельник»)
- 17 ноября, СУББОТА**
- 12.00 Как мечту о своем жилье превратить в реальность? Застройщики, банки, Интернет: ищем способы сэкономить. (Интернет-портал «ГДЕЭТОТДОМ.РУ»)
- 13.00 «Дом-контроль» или новые технологии строительства на практике. («Городская Домостроительная Компания»)
- 13.30 Пригороды Петербурга: все «за» и «против». («Балтрос»)
- 14.30 REALная долежка: предложения и цены рынка. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга» и справочник «Квартиры в строящихся домах»)

**18 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ**

- 12.00 Покупка квартиры в новостройках с помощью риэлтора - в чем преимущество? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)
- 13.00 Какое жилье можно купить меньше, чем за 3 млн? («Бюллетень Недвижимости»)
- 16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. (Экспертный совет по определению надежности строительных компаний)

**В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ.**

Подробная информация на сайте Y-EXPO.RU. Оргкомитет выставки: +7 812 320 2457, 320 2453

# СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

## Развитие системы взаимоотношений РСС – власть – строители

Российским Союзом строителей предприняты новые шаги по развитию системы взаимоотношений на строительном рынке страны: РСС – органы власти – строительная отрасль.

Северо-западное представительство Российского Союза строителей и Ленинградская торгово-промышленная палата подписали соглашение о сотрудничестве. Подписи под документом поставили вице-президент РСС по СЗФО, исполнительный директор ССОО Олег Бритов и президент Ленинградской ТПП Рашид Исмагилов.

Соглашение предусматривает объединение и координацию усилий сторон, направленных на улучшение инвестиционного климата в строительной сфере, актуализацию и развитие системы саморегулирования, совершенствование нормативной и законодательной базы технического регулирования градостроительной деятельности.

24 октября в Москве в ходе встречи президента РСС Владимира Яковлева и заместителя председателя правительства Московской области Романа Филимонова было подписано соглашение о сотрудничестве в сфере развития строительного комплекса, в том числе в вопросах производства строительных материалов, саморегулирования, реализации совместных строительных проектов.

Ранее аналогичные соглашения были подписаны с рядом российских регионов. Интерес органов власти к сотрудничеству с РСС свидетельствует о важности такого рода работы и убедительно доказывает эффективность триединой системы взаимодействия, включающей представителей профильных общественных объединений, органов власти и отрасли.

## Конференция ССОО. Два дня конструктивных дискуссий

**В ноябре в северной столице состоится практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Один из важнейших отраслевых форумов, организуемый Союзом строительных объединений и организаций, будет проходить в седьмой раз.**

За время своего проведения конференция, собирающая ведущих представителей строительного рынка, прочно зарекомендовала себя в качестве значимой информационно-аналитической и методологической площадки. На этот раз конференция будет работать в течение двух дней.

15 ноября во Дворце Труда пройдет пленарное заседание, в работе которого традиционно принимают участие строительные компании, саморегулируемые организации, представители профильных учебных заведений и организации, оказывающие услуги отрасли, – банки, страховые компании и многие другие. С докла-

Пленарное заседание конференции состоится 15 ноября. Начало работы в 11.00, регистрация с 10.00. Дворец Труда (Санкт-Петербург, пл. Труда, 4, Актовый зал).

дами и сообщениями предложено выступить руководителям профильных комитетов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и других структур, курирующих деятельность строительного комплекса двух регионов, а также ведущим экспертам отрасли и представителям профильных общественных организаций.

Для обсуждения и выработки решений участникам конференции предложены важнейшие вопросы функционирования и перспективного развития отрасли. С программой можно ознакомиться на сайте Союза строительных объединений и организаций [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru) в разделе «Конференция».

16 ноября запланировано проведение круглых столов по наиболее острым проблемам петербургской и областной стройки. В том числе темами для дискуссии станут вопросы развития системы саморегулирования в строительной отрасли, технического регулирования и законодательного обеспечения, подготовки кадров.

Предварительная регистрация по факсу (812) 570-30-63, по электронной почте [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru). Участие в работе конференции бесплатное. Условия размещения рекламно-информационных материалов участников – в дирекции Союза по телефонам: (812) 571-31-12, 570-30-63, 336-45-54.

Круглые столы состоятся в Контактном центре строителей по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, 13. Заявки на участие в работе круглых столов принимаются в дирекции Союза по телефонам: (812) 570-30-63 и 571-31-12.

О важности и большом значении конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» свидетельствует высокий интерес профильных средств массовой информации.

Резолюция конференции будет положена в основу работы X Съезда строителей Санкт-Петербурга, который состоится 3 декабря в ВК «Ленэкспо».

Союз строительных объединений и организаций приглашает строительное сообщество принять участие в работе конференции. Дирекция продолжает прием заявок на участие в строительном форуме. Участие в конференции бесплатное.

## Спартакиада строителей: стартовал X сезон

**Открылся X сезон спартакиады строителей «За труд и долголетие», организуемой Союзом строительных объединений и организаций. Он стартовал 20 октября соревнованиями по боулингу в боулинг-центре ТРК «Варшавский экспресс».**

Первое место по итогам соревнований заняла команда ООО «Городская домостроительная компания» (предприятие «Группы ЛСР», управляющий – Дмитрий Ходкевич). Второе место – у спортсменов ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор – Александр Лелин). Третье и четвертое места заняли дебю-

танты спартакиады строителей – ООО «Корпорация Р-Индустрия» (генеральный директор – Александр Якимец) и ООО «Строительная компания «Русь» (генеральный директор – Иван Золенко).

В личном зачете подводились итоги в нескольких номинациях. Приза «За лучший дебют» удо-

стоены Кирилл Шатков (участник команды ООО «СК «Русь») и Анна Кузнецова (участница команды «Корпорация Р-Индустрия»).

Призерам вручены почетные грамоты за подписью вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента Союза строительных объединений и организаций Игоря Метельского и памятные подарки.

Следующее соревнование в рамках спартакиады «За труд и долголетие» состоится 3 ноября – соревнования по бильярду. Турнир пройдет

в бильярдном клубе «Барс» (улица Бабушкина, 105). Союз строительных объединений и организаций приглашает строительное сообщество принять участие в соревнованиях.

Расписание соревнований спартакиады можно найти на сайте Союза строительных объединений и организаций. Дополнительная информация – у Бориса Жукова, заместителя исполнительного директора ССОО по спортивной работе (8-921-754-80-75).

Участвуйте и побеждайте!

РЕКЛАМА



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

### VII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Санкт-Петербург  
15 ноября 2012 г.

Генеральный партнер  
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС

Генеральный информационный партнер  
Кто строит в Петербурге

ДВОРЕЦ ТРУДА  
(Санкт-Петербург, пл. Труда, 4, Актовый зал)

Начало в 11.00. Регистрация участников с 10.00

Участие в работе конференции бесплатное  
Программа на сайте [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

Информация об условиях размещения рекламных материалов участников в дирекции Союза строительных объединений и организаций: (812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72

Партнеры: ВЕСТНИК, ЕВРО СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО, АЗОВ, СТРОЙПРОФИ, ВЕСТНИК, ПУТЕВОЙ

Информационные партнеры: ВЕСТНИК, ЕВРО СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО, АЗОВ, СТРОЙПРОФИ, ВЕСТНИК, ПУТЕВОЙ

РЕКЛАМА



10 лет!

Правительство Санкт-Петербурга

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

### X СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург  
3 декабря 2012 года

Генеральный партнер  
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС

Генеральный информационный партнер  
Кто строит в Петербурге

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1  
(Большой пр. ВО., 103)

Начало в 17.00. Регистрация делегатов с 16.00

Партнеры: ВЕСТНИК, ЕВРО СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО, АЗОВ, СТРОЙПРОФИ, ВЕСТНИК, ПУТЕВОЙ

Информационные партнеры: ВЕСТНИК, ЕВРО СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО, АЗОВ, СТРОЙПРОФИ, ВЕСТНИК, ПУТЕВОЙ

Союз строительных объединений и организаций  
[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

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

## Договоры на право подготовки документации для проведения торгов, заключенные по результатам конкурсов (по состоянию на III квартал 2012 года)

№ п/п	Адрес ЗУ	Договор	
		Заключен	Срок окончания
1	Территория, ограниченная ул. Кораблестроителей, Мичманской ул., Морской наб., внутриквартальным проездом вдоль реки Смоленки	ООО «Компания Юр-Сервис»	03.12.2012
2	Территория, ограниченная южной границей земельного участка ж. д. Ладожского направления, административной границей СПб Ново-Ковалево, 2-й Поперечной ул., 1-й линией	ООО «Дом Проектов»	25.03.2013
3	Территория северо-восточнее пересечения Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера	ООО «Приморский центр»	28.10.2013
4	Территория северо-восточнее пересечения пр. Маршала Блюхера и Пискаревского пр.	ООО «Приморский центр»	28.10.2013

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1056 от 02.10.2012

### О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.09.2007 № 1106

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «ЮрИнвест» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменение в инвестиционные условия, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.09.2007 № 1106 «О проектировании и строительстве здания мойки автомобилей по адресу: Выборгский район, ул. Есенина, участок 1 (юго-западнее пересечения с ул. Жака Дюкло)», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В установленном порядке взыскать с Инвестора штраф за несоблюдение сроков строительства, установленных договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 30.10.2007 № 02/ЗК-06831 (далее – Договор).

2.2. В месячный срок после оплаты Инвестором штрафа за несоблюдение сроков строительства в установленном порядке внести изменение в Договор в соответствии с настоящим постановлением.

2.3. В случае уклонения Инвестора от внесения изменения в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.2 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.09.2007 № 1106 «О проектировании и строительстве здания мойки автомобилей по адресу: Выборгский район, ул. Есенина, участок 1 (юго-западнее пересечения с ул. Жака Дюкло)», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в течение 29 месяцев со дня вступления постановления в силу» словами «в июне 2013 года».

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1069 от 11.10.2012

### О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1866

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Коттеджстрой» (далее – Инвестор) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести изменения в инвестиционные условия, установленные распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 14.01.1994 № 35-р «О проектировании и строительстве комплекса малоэтажной застройки пос. Горская-Александровская Сестрорецкого района», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 04.09.2001 № 747-ра «О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 14.01.1994 № 35-р», распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 04.09.2003 № 2119-ра «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 04.09.2001 № 747-ра», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1866 «О завершении строительства комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Курортный район, пос. Горская-Александровская», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 № 1696 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1866», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.11.2006 № 1406 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2005 № 1696», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2008 № 1424 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1866», в соответствии с настоящим постановлением.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок в установленном порядке внести изменения в договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 18.01.2002 № 00/ЗК-01565 (19) (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением.

2.2. В случае уклонения Инвестора от внесения изменений в Договор в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Внести изменение в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1866 «О завершении строительства комплекса малоэтажной жилой застройки по адресу: Курортный район, пос. Горская-Александровская», заменив в пункте 2 приложения к постановлению слова «в мае 2009 года» словами «в сентябре 2013 года».

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.11.2008 № 1424 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1866», за исключением пункта 5.

5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

РЕКЛАМА

29 октября 2012 г.

№ 42 (89)

Кто строит в Петербурге



15-16 ноября 2012 года

### Всероссийская конференция: "Контроль качества проектирования и строительства сетей и сооружений связи в России"

Цель конференции - обсуждение вопросов трансфера строительных технологий и знаний в условиях вступления России в ВТО, объединение усилий представителей власти, науки, бизнеса для разработки совместных предложений, направленных на обеспечение высокого качества проектирования и строительства сетей и сооружений связи.

**Программа конференции:**

**15 ноября** - пленарное заседание.  
Место проведения: отель «Кемпински Мойка 22»

**16 ноября** - работа по секциям.  
Место проведения: отель «Кемпински Мойка 22»,  
СПб ГУТ им. М.А. Бонн-Бруевича (Мойка, 61),  
Музей связи (Почтамтостан, 7).

По вопросам участия обращаться:  
тел.: +7 (812) 240-40-23; +7 (921) 951-80-83; +7 (812) 347-78-92  
e-mail: vorobieva@its.spb.ru; press@domostroitel.ru  
Подробная информация на сайтах:  
www.its.spb.ru; www.sros.spb.ru; www.sut.ru

При участии:



Генеральный информационный партнер:





Генеральный Интернет-партнер:

Информационные партнеры:



















РЕКЛАМА



## Уважаемые читатели! Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

«О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

в Петербурге

# Кто строит

Прием заявок на публикацию официальных документов производится по тел. 8 (812) 242-06-40, partners@ktostroy.ru

