

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

В СМОЛЬНОМ ОБСУДИЛИ ПРОГРАММУ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА НА 2011–2015 ГОДЫ СТР. 4

К РЕКОНСТРУКЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ МЕДИЦИНСКИХ  
УЧРЕЖДЕНИЙ БУДУТ ПРИВЛЕКАТЬ ИНВЕСТОРОВ СТР. 8–9

ПЕРЕОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ПРОШЕДШАЯ  
В МИНУВШЕМ ГОДУ, ВЫЗВАЛА ВОЛНУ СПОРОВ И ТЯЖБ СТР. 12



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Николай Пашков:  
«Правила строительства  
в городе и области  
будут равны»





# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

22.04

## Здания-памятники не попадут в список аварийных жилых домов

Опубликовано официальное заключение Правительства России о законопроекте «О внесении изменений в статьи 32 и 86 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Согласно действующему закону, снос объекта культурного наследия не допускается. Возможно лишь исключение такого объекта из единого государственного реестра в случае его полной физической утраты или утраты им историко-культурного значения. В целях сохранения многоквартирных домов – объектов культурного наследия до момента их исключения из реестра памятников – проводятся ремонтно-реставрационные работы.

«В случае принятия законопроекта значительно увеличится число многоквартирных домов, подлежащих включению в аварийный жилищный фонд, так как в него попадут аварийные дома, не подлежащие сносу, а требующие проведения ремонтно-реставрационных работ. Граждане, проживающие в указанных многоквартирных домах, будут подлежать расселению из жилых помещений, что в свою очередь также потребует дополнительного финансирования», – говорится в заключении.

## Переселенцам разрешат покупать дополнительные метры

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев поддержал предложение внести изменения в законодательство, согласно которым при переселении из аварийного жилья люди смогут за свои деньги покупать несколько метров в новой квартире для увеличения площади. Этот вопрос не требует дополнительного выделения бюджетных средств. «В принципе, мне эта идея нравится, она с экономической точки зрения абсолютно разумна, давайте это сделаем», – сказал премьер-министр.

23.04

## Для резидентов ОЭЗ предложили строить жилье

Инициатива прозвучала в ходе сегодняшнего заседания правительства. Глава Комитета по промышленности и инновациям Максим Мейксин отметил нехватку кадров для более интенсивного развития инновационной промышленности. Для привлечения последних на рассмотрение было вынесено предложение о строительстве и предоставлении жилья для семей резидентов особой экономической зоны. «Без государственной поддержки не обойтись», – отметил чиновник. – Но решение этого вопроса возможно при условии участия органов исполнительной власти Санкт-Петербурга».

## Суд подтвердил законность строительства на Торфяной дороге

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд 18 апреля постановил отменить решение Арбитражного суда по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Согласно новому решению ЗАО «Ника» отказано в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Напомним, что Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области своим решением от 21 января 2013 года удовлетворил исковые требования ЗАО «Ника» и признал разрешения на строительство, выданные Службой ООО «Группа инжиниринг», недействительными. Служба обратилась с апелляционной жалобой в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. Решением суда разрешения на строительство, выданные Службой ООО «Группа инжиниринг», признаны законными.

Все разрешения на строительство выдаются в полном соответствии с действующим законодательством. Считать, что работы ведутся незаконно при наличии действующего разрешения на строительство, можно только при наличии судебного решения о признании разрешения на строительство недействительным, которое вступило в законную силу, либо в случае осуществления строительных работ в нарушение выданного Службой предписания об их приостановке.

24.04

## Центральный участок ЗСД признан лучшим проектом развития в Европе

Лидерство Санкт-Петербурга в федеральном рейтинге готовности к государственно-частному партнерству обеспечило соглашение о создании и эксплуатации на основе ГЧП автомобильной дороги «Западный скоростной диаметр». Самый важный и технически сложный – центральный участок ЗСД – теперь имеет инвестиционный бюджет 123 млрд рублей. Этот проект стал крупнейшим в мире ГЧП-проектом в области платных дорог и получил в прошлом году 6 престижных международных наград. В том числе звание «Лучшего городского проекта развития в Европе в 2012 году».

## КГИОП объявил конкурсы на 88 млн рублей

КГИОП объявил конкурсы на реставрацию четырех объектов на 88 млн рублей.

По данным сайта госзаказа, конкурс объявлен на реставрацию балконов и ограды палисадника по Пушкинскому переулку выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф. Я. и Н. Я. Колобовых» (с курдонером, палисадниками, оградой) (ул. Ленина, 8; Пушкинский пер., д. 2). Максимальная цена контракта – 16 млн 473 тыс. 640 рублей.

Другой конкурс – на реставрацию фасадов и ограды особняка на ул. Писарева, 12, лит. Б, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом и особняк полковника Ф. Г. Козлянинова с садом, палисадником, оградой». Максимальная цена контракта – 17 млн 168 тыс. 377 рублей.

Третий конкурс – на реставрацию крыши, а также восстановление аттиковых стенок и башенок выявленного объекта культурного наследия «Дом А. Д. Барановской» (Большой пер. П. С., д. 83). Работы оценены в 31 млн 380 тыс. 487 рублей.

Четвертый конкурс предусматривает реставрацию лицевого фасада памятника регионального значения «Дом, в котором в 1908–1915 гг. жил актер Варламов К. А.» (Загородный пр., 13). Стоимость работ – 23 млн 680 тыс. 600 рублей.

25.04

## В Госдуму внесен законопроект о бюджетном финансировании объектов капстроительства госсобственности

Правительство РФ внесло в Госдуму проект закона, направленный на бюджетное инвестирование в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, закрепленные или подлежащие закреплению за бюджетными и автономными учреждениями, унитарными предприятиями, следует из электронной базы документов нижней палаты. Законопроектом предусматривается несколько способов финансового обеспечения строительства (реконструкции) объектов. Например, закрепление за организациями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения созданных объектов капстроительства в результате осуществления бюджетных инвестиций, передача органами-учредителями организациям полномочий государственного (муниципального) заказчика по заключению и исполнению госконтрактов по осуществлению бюджетных инвестиций в объекты собственности. Предусматривается возможность предоставления организациям субсидий из бюджетов на осуществление капвложений в объекты государственной (муниципальной) собственности в соответствии с соглашениями, заключаемыми между получателями бюджетных средств, предоставляющими такие субсидии, и организациями.

Проектом закона устанавливаются основные требования к содержанию указанных соглашений. Также предлагается привести в соответствие с положениями Бюджетного кодекса отдельные статьи ГК РФ, федеральных законов «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений».

26.04

## Жилья на месте велотрека не будет

Коллегия судей ВАС отказала в пересмотре решения по делу о неутверждении проекта планировки территории в Выборгском районе Санкт-Петербурга. ООО «Дом мод плюс девелопмент» и ООО «Стройкорпорация «Элис» пытались пробить строительство на месте снесенного несколько лет назад велотрека на пр. Энгельса, 81, а также прилегающей территории крупного жилого комплекса. Однако местные жители на общественных слушаниях выступили категорически против проекта и потребовали восстановления спорной территории. Районная и городская власть, включая губернатора Георгия Полтавченко, встала на их сторону. «Дом мод плюс девелопмент» подал в суд, требуя признать незаконными бездействия КГА и обязать утвердить проекты и межевания квартала. В сентябре 2012 г. Арбитражный суд решил, что власти правы. В декабре 2012 года Тринадцатый арбитражный апелляционный суд принял противоположное решение. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа вновь вернул в силу вердикт суда города и области, а решение апелляционного суда отменил. Наконец 24 апреля последнее слово сказала Коллегия ВАС РФ. Она отметила, что проекты планировки и межевания не прошли всех согласований, КГА свою функцию выполнил, а городское правительство с учетом отрицательного результата публичных слушаний имело основание их не утверждать.

## Минрегион будет регулировать долевое строительство

На заседании Правительства РФ 25 апреля принято решение о наделении Минрегионразвития полномочиями по формированию государственной политики и нормативно-правовому регулированию долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Минрегион также становится координатором деятельности федеральных органов исполнительной власти в этой сфере. Раньше данные полномочия были закреплены за Министерством финансов и Федеральной службой по финансовым рынкам, сообщила пресс-служба Минрегиона.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 16-17(115) 29 апреля 2013 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел/факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

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

Отдел подписки: Анна Серкевич

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

Коммерческий отдел:  
Мария Солтан  
E-mail: sma@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,  
лит. А, помещение 4Н

Тираж 4000 экз. Заказ № ТД-1910

Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 26.04.2013 в 23.00

## аукцион

# Фонд РЖС продает 12,3 га в Конной Лахте

Любовь Андреева. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства выставил на продажу земельный участок общей площадью 12,3 га в поселке Ольгино.



Территория на 3-ей Конной Лахте, 80, ранее принадлежала военной базе. Сейчас там расположены 20 недостроенных зданий, которые могут быть снесены.

Ближайшее окружение участка – преимущественно лесной массив. Рядом с ним проходит трасса распределительного газопровода Северо-Западной ТЭЦ. Неподалеку расположены табачная фабрика «БАТ-СПб», завод «Содружество» по распиловке леса на доски, дачный кооператив «Сад Северный» и пр. Начальная цена аукциона составляет 144 млн рублей, без учета НДС. Торги назначены на 20 мая 2013 года.

Оценку объекта для торгов провела Консалтинговая Группа «ЛАИР». «По Генплану Петербурга выставленная на торги территория находится в границах функциональной зоны ПД. Здесь возможно размещение производственных, транспортно-логистических и складских объектов. В основном речь идет о предприятиях строительной, целлюлозно-бумажной, полиграфической или телекоммуникационной отраслей», – говорит директор департамента консалтинга и оценки недвижимости КГ «ЛАИР» Светлана Чевдарь.

Напомним, что это уже второй участок, реализуемый фондом РЖС в районе Лахты. В марте этого года с аукциона был продан земельный участок площадью 12,66 га на Новой улице, недалеко от места будущего строительства небоскреба Газпрома – «Лахта-центра». Лот был продан по начальной цене в 300 млн рублей (без учета НДС). Победителем стало ООО «Престиж», по сообщениям которого, на приобретенном участке планируется построить жилье и развлекательный центр.

«Приморский и Курортный районы Петербурга традиционно пользуются спросом у застройщиков. Конечно, наиболее востребованы участки под жилищное строительство,

однако в случае с 3-ей Конной Лахтой возведение промышленных объектов является наиболее актуальной функцией. К примеру, здесь возможно размещение сборочного производства, предприятия по изготовлению автокомпонентов или склада готовой продукции, учитывая, что неподалеку уже действуют автомобильные заводы Hyundai и Nissan», – заключает Светлана Чевдарь.

Андрей Петров, директор департамента консалтинга и оценки АРИН, полагает, что участок вряд ли будет пользоваться популярностью. «Во-первых, торги фонда РЖС редко бывают ажиотажными. Во-вторых, данный участок предназначен под промышленную застройку, в то время как большинство земель сегодня выкупают под строительство жилья. В-третьих, гораздо более интересные похожие площадки, зачастую лучшего качества, есть и в черте города.

Покупателем этого участка могло бы стать промышленно-производственное предприятие, которое хочет освободить свою территорию в «сером поясе», чтобы подвергнуть ее редевелопменту», – поясняет эксперт.

Председатель комитета по оценочной деятельности Гильдии управляющих и девелоперов Игорь Лучков напомнил, что данная территория не впервые выставляется на продажу. Год назад РЖС «хотел» около 300 млн. В целом район Лахты – это исторически сложившаяся территория малоэтажной застройки. Недалеко расположен элитный клубный поселок «Северный Версаль», реализованный компанией «Конкорд». Местоположение обладает и плюсами, и минусами. Близость города, курортное направление, дачное окружение. Но есть проблемы с коммуникациями, частичная подтопляемость, низкий статус окружения, промышленные объекты. В принципе, объект ин-

тересен, но надо разбираться в деталях. Если есть инженерия и военные не сильно испортили территорию, то интерес будет. Важен также вид разрешенного использования.

«Думаю, цена несколько завышена, но это не касаясь инженерии. Если военные передадут приличную территорию и мощности, не сгнившие кабели и ТП, то интерес и на этом уровне цены возможен. Земля под Северный Версаль в 2005 году была продана по 5–10 долларов за «квадрат». При этом не было инженерии совсем, чистое поле. Думаю, что в таком же состоянии и сейчас цена земли не сильно отличается. Подготовленная к строительству земля ценится на порядок выше. Думаю, это сейчас не тот вариант. Реальный диапазон – 10–50 долларов за «квадрат», но это ориентировочно, точнее не возможно сказать, не имея данных о ТУ на подключения и «упаковке» объекта», – поясняет г-н Лучков.

## кстати

Попечительским советом Фонда «РЖС» принято решение о проведении 26 аукционов по продаже прав на аренду земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства и размещения объектов по производству строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства, сведений о квалификационных требованиях к участникам земельных аукционов фонда. Аукционы по продаже прав аренды данных земельных участков, расположенных в Удмуртской Республике, Новгородской, Нижегородской, Волгоградской, Тюменской, Ростовской, Челябинской областях, Краснодарском крае и Санкт-Петербурге, состоятся во II квартале 2013 года.

ВТОРНИК,  
30 АПРЕЛЯ

- XVIII Международная специализированная выставка «ВолгаСтройЭкспо», Казань

СРЕДА,  
1 МАЯ

- 36-я Межрегиональная специализированная выставка с международным участием «Строительство-2013», Воронеж

ЧЕТВЕРГ,  
2 МАЯ

- Международная строительная выставка «Стройиндустрия-2013», Сочи
- День рождения Андрея Александровича НАЗАРОВА, генерального директора ООО «УК «Старт Девелопмент»

СУББОТА,  
4 МАЯ

- День рождения Александра Евгеньевича ВАСИЛЬЕВА, управляющего директора Группы Компаний «КрашМаш»

ПОНЕДЕЛЬНИК,  
6 МАЯ

- День рождения Надежды Ароновны ВИННИК, управляющего директора департамента строительных проектов управления организации финансирования строительных проектов ОАО «Банк ВТБ»

СРЕДА,  
8 МАЯ

- День рождения Владимира Великовича ДЖИКОВИЧА, президента Ассоциации банков Северо-Запада

ЧЕТВЕРГ,  
9 МАЯ

- День рождения Виктора Ефимовича ПОЛИЩУКА, начальник Управления градостроительных обоснований Санкт-Петербурга

ВОСКРЕСЕНЬЕ,  
12 МАЯ

- День рождения Романа РОЗЕНТАЛЯ, генерального директора MirLand Development Corporation



главстрой-спб

(812)

680-40-40

# СУПЕРЦЕНЫ

## КВАРТИРЫ 6 ОЧЕРЕДЬ\*

### СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

М Е Т Р О П А Р Н А С

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

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



## СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

## перспективы

## Задели за жилое

Валерия Битюцкая. В Смольном обсудили программу жилищного строительства на 2011–2015 годы: районным администрациям не разрешили согласовывать ППТ, а строительному комплексу пообещали конструктивную работу «на пользу всему городу».

Темой для диалогов и дискуссий послужили приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и региональная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге» на 2011–2015 годы.

## Подсчеты строителей

Первым с докладом выступил глава Комитета по строительству Андрей Артеев. По данным комитета, с 2006 года в Петербурге введено в эксплуатацию около 19 млн кв. м жилья, при этом темпы строительства ежегодно увеличиваются. По объемам жилищного строительства Петербург занимает третье место в России и первое в Северо-Западном федеральном округе.

Жилищную норму по итогам года планируют увеличить до 24 кв. м на человека. В планах комитета сохранить уровень жилищного строительства как минимум на уровне, обозначенном Минрегионом, – 2 млн 400 тыс. кв. м в год. Темпы, по словам г-на Артеева, впечатляющие: показатель введенной жилплощади с начала года (586 тыс. кв. м) превышает цифру за аналогичный период прошлого года на 127%.

По обеспеченности объектами социальной инфраструктурой Москва и Санкт-Петербург занимают лидирующие позиции в РФ. «В то же время темпы ввода социальной инфраструктуры уступают жилищному строительству», – признал Андрей Артеев. Так, в 2011 году были построены 8 школ и 14 детских садов, в 2012-м – 1 школа, 6 садов и 1 поликлиника для детей. В соответствии с адресно-инвестиционной программой, в 2013 году планируется ввести в эксплуатацию 5 школ, 7 детских садов и 3 поликлиники для взрослых, в 2014-м – 3 детских садов, 3 поликлиники для взрослых и одну – для детей. Общий объем финансирования по отраслям «здравоохранение» и «общее и дошкольное образование» на 2013-й и плановый 2014 год составит 4 млрд 223 млн рублей.

«Для обеспечения дальнейшего развития жилищного строительства» комитет продолжит работу по инженерной подготовке территорий в кварталах 55, 59В Северо-Приморской части, кварталах 15, 18, 21 юго-западной Приморской части, в кварталах 9 южной части города Пушкина. В прошлом году на это потратили полтора млрд рублей. А на ре-

**24** кв. м на человека – планируемая жилищная норма

конструкцию магистральных дорог – 1 млрд 320 млн рублей (при этом выполнение работ с КРТИ по обеспечению дорогами новых микрорайонов обошлось в 7 млрд рублей). Осуществляя контроль и надзор за долевым строительством, комитет провел ряд проверок, выдав застройщикам ряд предписаний и постановлений об устранении нарушений. Сумма выплаченных штрафов составила более 15 млн рублей.

Что касается вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков федеральной собственности (для этого в марте 2009 года был заключен договор с фондом содействия развитию жилищного строительства) – на 1 января 2013 года принято решение в отношении 33 участков, находящихся в федеральной собственности. По 4 из них полномочия уже переданы Санкт-Петербургу, и совместно с КУГИ решен вопрос о заключении договоров безвозмездного пользования.

«Ведется работа по сокращению административных барьеров», – заявил г-н Артеев. Для этого сегодня формируется рабочая



группа, в которую войдут представители Санкт-Петербурга, Москвы и Московской области. От крупнейших строительных компаний города комитет получил 95 предложений по упрощению административных процедур. «Наиболее существенные и обоснованные» будут рассмотрены рабочей группой.

По словам г-на Артеева, «сегодня в Санкт-Петербурге определены главные направления развития жилищного строительства». Но «основные цели и их реализация еще впереди», считает чиновник.

## Районная экспансия

На предложение высказаться отреагировал глава Красносельского района Евгений Никольский. «Как бы вы отнеслись к тому, чтобы вернуть полномочия администрациям районов в согласовании проекта планировки территорий?» – начал чиновник кампанию по наделению администраций дополнительными правами. Он пояснил, что район хочет не просто проводить публичные слушания, а быть обязательной строчкой в перечне согласующих органов.

Выяснилось, что это только часть требований. Евгений Никольский выдвинул предложение и о том, чтобы в число подписывающих акты ввода жилья, неважно, бюджетного или коммерческого, обязательно входил представитель администрации района, где это жилье строится. «Мы же говорим о комфорте, а не только о количестве квадратных метров. И, сталкиваясь с проблемами, граждане все-таки в первую очередь приходят в администрацию, – продолжал приводить обоснования г-н Никольский. – Я понимаю – сокращение административных барьеров, но мне кажется, администрации должны принимать непосредственное участие в приемке жилого фонда».

Андрей Артеев быстро переадресовал вопрос коллегам из КГА. «Вы правильно сказали про административные барьеры, – не стал выдумывать причины недавно назначенный глава ведомства Андрей Рыбин. – И перечень согласовывающих организаций утвержден». Однако однозначного ответа все же не дал, рассудив, что нужно «посмотреть еще раз», в каком формате участие районных администраций будет более продуктивным. «Посмотрим», – расплывчато пообещал глава КГА.

«Тогда прошу вас, – повернулся к губернатору глава района, – в приказах об утверждении на разработку проектов планировок не ставить в обязанность исполнителя согласование с администрацией района! В приказах ваш это звучит, в комитетах, а в полномочиях у нас этого пункта нет. Эта коллизия ввергает разработчика в ступор». Георгий Полтавченко, однако, не поддавался на заявление и согласование проектов планировок на уровне

**1 млрд 320 млн рублей – потрачено на реконструкцию магистральных дорог**

районов не одобрил: «Мне кажется, это порождение административных барьеров».

«Что касается участия в приемке: люди сами должны видеть, что они покупают. Но принимать дома, которые строятся для очередников на бюджетные деньги, администрация должна обязательно», – сказал он.

По данным Комитета по социальной политике (непосредственно связанного с предоставлением бюджетного жилья) на 1 января 2013 года на учете по улучшению жилищных условий состояли 172 тысячи семей. По-прежнему наиболее востребованные способы улучшения условий проживания – участие в городских жилищных программах.

Так, в рамках одной из них, «Молодежи – доступное жилье», в 2012 году жилищные условия улучшили 2870 молодых семей. Социальные выплаты на сумму 300 млн рублей предоставлены 767 семьям – участникам целевой программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования». В рамках реализации целевой программы по расселению коммунальных квартир в 2012 году в результате использования всех механизмов, предусмотренных программой, расселены 4700 коммунальных квартир, улучшены жилищные условия 6893 семей.

Согласно данным за прошлый год, улучшены жилищные условия 907 семей, в том числе 614 многодетных и 293 семей, имеющих детей с ограниченными возможностями.

Продолжается работа по расселению аварийного фонда. В 2012 году расселены 112 многоквартирных домов, 1664 семьи переселены в благоустроенное жилье. В стадии расселения находится 261 аварийное здание. В городе идет формирование маневренного фонда. Разрабатывается программа развития льготной целевой аренды.

## Как строить в Петербурге

От лица застройщиков выступил глава СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Андрей Белоусов. Он подчеркнул, что впервые с 2008 года темпы строительства сократились. «Сокращение – менее 5%, но оно есть», – отметил глава объединения. Беспокоит строительное сообщество и уменьшение количества проектов пла-

**С 2006 ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОКОЛО 19 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ, И ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЕЖЕГОДНО УВЕЛИЧИВАЮТСЯ**

нировок и межвания территорий, утвержденных правительством. По сравнению с 2011 годом число ППТ уменьшилось в пять раз, а объем территорий, привязанных к этим ППТ, в 11 раз. Среди основных причин наметившегося торможения оказалось и отсутствие четкой стратегии градостроительного развития, «мастер-плана». «В Санкт-Петербурге достаточно творческих сил, чтобы он появился, – считает г-н Белоусов, – например, созданный недавно совет по градостроительству».

Следующей причиной был назван разрыв между государственными инвестициями в строительство соцобъектов и объемами вводимого жилья в городе. Среди решений рассматривались варианты рассрочки платежей застройщикам, которые строят сады и школы за свои средства, развитие частных детских садов, безвозмездная передача объектов. Однако правовых актов, определяющих порядок строительства, финансирования и передачи для последнего варианта, до сих пор не найдено.

Напомнил Андрей Белоусов и о том, что в городе до сих пор не разработан закон о региональных нормативах градостроительного проектирования. Андрей Белоусов посетовал, что строительный комплекс более трех лет работает над 20-страничным документом закона. И эта деятельность еще будет продолжаться.

Георгий Полтавченко согласился с тем, что строительный блок правительства имеет ряд недоработок. «Те предложения, которые прозвучали, будут реализованы в ближайшее время», – пообещал он. Но напомнил, что главная цель, которую преследует правительство («Впрочем как и строители», – добавил губернатор), – это максимальная польза для жителей. И проблемы, которые были обозначены, – результат того, что строительное сообщество «не учитывает интересы города». «Если застройщик планирует застраивать территории без социальной инфраструктуры и не оставлять для нее места, ППТ мы утверждать не будем. А если некоторые будут позволять себе начинать строительство в голом поле без разрешения, то и этого мы терпеть не намерены. Будем сносить в конечном итоге. Это надо понимать», – предупредил глава города.

Губернатор отметил, что совет, который упоминался выше, создан для того, чтобы вести «нормальный, качественный диалог» и вырабатывать совместные, всем понятные решения, направленные в первую очередь на удовлетворение потребностей жителей и пользу для города. «Я думаю, что в таком ключе мы с вами и поработаем дальше», – подвел итоги губернатор.



# Губернатор отказался от планов по промышленной реновации

**Алексей Миронов.** Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко отчитался перед депутатами Законодательного собрания о проделанной работе. Градоначальник рассказал, как повышать инвестиционную привлекательность Северной столицы, когда источник нефтяных денег иссяк, а посткризисный «восстановительный» потенциал исчерпан.

Употребив с трибуны биржевой термин, глава петербургской администрации заявил, что город находится в зеленой зоне (этим цветом обозначают рост рынков. – Прим. ред.): у Петербурга максимальные высокие рейтинги, в город идут деньги. Губернатор отметил также важность повышения эффективности госуправления: «Я поручил провести аудит эффективности работы наших ГУПов, государственных учреждений и акционерных обществ».

## Приоритеты в строительстве: «Брестский мир наоборот»

Губернатор неоднократно обращался к теме сооружения важнейших городских объектов. В прошлом году произошло финансовое закрытие соглашения о создании и эксплуатации дороги «Западный скоростной диаметр». Самый важный и технически сложный центральный участок ЗСД обошелся в 123 млрд рублей и стал крупнейшим в мире ГЧП-проектом в области платных дорог.

Кварталы «Конюшенная» и «Колонна – Новая Голландия» стали своеобразной «точкой входа» в реконструкцию центра. «На виду будет каждый бюджетный рубль из тех 69 млрд, которые мы планируем израсходовать на реализацию программы в ближайшие 5 лет», – пообещал городской глава.

Общий объем финансирования работ по реставрации и ремонту объектов культурного наследия в 2012 году был увеличен на 25% – до 14,5 млрд рублей. Губернатор произнес слова, которые поддержали большинство депутатов в зале: «Мы стремимся к единой цели – сбросить историческую идентичность Петербурга. Поэтому мы одинаково негативно отнеслись и к проектам Ново-Адмиралтейского моста, неразводного Феодосийского моста, и к реконструкции Баболовского парка в Пушкине».

Коснулся градоначальник и территориального планирования. Среди более чем 1800 поправок в Генплан, предложенных в 2012 году, не нашлось ни одного достойного предложения по промзонам. Все заявки на эти территории предусматривали перевод земель в категорию высокодоходной жилой застройки, с максимальными параметрами по высоте, плотности населения и нагрузкой на дорожную сеть.

Могла возникнуть стена из многоэтажек вокруг центральных районов. Комиссия по подготовке изменений в Генплан эту схему окружения отвергла, и функциональное назначение промзон менять не стала. «Считайте, что мы заключили «Брестский мир наоборот». Потеряем время,

но выиграем пространство. И оставим городу шанс создать взамен промышленного пояса не каменные джунгли, а комфортабельную среду. Это задача для Совета по вопросам градостроительной деятельности», – пояснил он.

В сфере транспорта приоритет получит метро. В бюджет 2013 года на объекты метрополитена была заложена беспрецедентная для последних десятилетий сумма – более 16 млрд руб. Согласованы 49 планировочных решений по размещению вестибюлей и строительных площадок для Фрунзенско-Приморской и Красносельско-Калининской линий. Но если средств будет мало, то сконцентрироваться придется на Северо-Западном направлении. Причем не столько из-за нового стадиона, сколько из-за жителей Васильевского острова и Приморского района, где транспортная доступность – наихудшая в городе.

## Жилье по справедливости

Решению квартирных вопросов так же было уделено большое внимание. В прошлом году в Санкт-Петербурге построено 2,58 млн квадратных метров жилья. Контрольный показатель Минрегиона город выполнил. Все дома бюджетного строительства, не введенные в эксплуатацию, будут достроены в 2013-м.

Глава города пообещал, что контроль за качеством домов для очередников усилит. «Так, в Северо-Приморской части города нам хотели сдать два корпуса, с негодной системой вентиляции. Пришлось заменить подрядчика. Лучше заселить дом позже, чем обречь блокадников и многодетные семьи на жизнь в сырости», – объяснил он.

А чтобы ужесточение требований к подрядчикам не замедляло движение городской очереди, в бюджет заложены средства для покупки квартир на первичном рынке. Уменьшение числа очередников – цель Концепции государственной жилищной политики Санкт-Петербурга до 2017 года, губернатор назвал такой подход «справедливым».

Не был обойден и вопрос о судьбе обманутых дольщиков. Сейчас в региональный реестр внесено 4900 человек и выявлено 19 проблемных объектов. 12 из них могут быть сданы уже в текущем году за счет увеличения количества подъездов, изменения этажности. Объекты, которые остались на стадии котлована, будут объединены с интересными для инвесторов участками в лоты «с обременением».

В 2012 году финансирование программы расселения коммунальных квартир было увеличено вдвое, облегчены условия для входа в нее. В общей сложности за прошлый год

удалось расселить 4700 коммунальных квартир. Жилищные условия улучшили 6893 семьи, а это на 90% больше, чем в 2011 году.

«Я, как бывший житель «коммуналки» на Невском проспекте, особенно рад тому, что у нас на 1 января 2013 года осталось менее 100 тысяч коммунальных квартир, точнее – 99 977», – доложил губернатор.

Были обеспечены квартирами 275 ветеранов Великой Отечественной войны. Улучшили жилищные условия 410 малолетних узников фашистских концлагерей – все, кто стоял в городской очереди на 1 января 2011 года. По состоянию на 1 января 2013 года нуждающимися в улучшении жилищных условий в Санкт-Петербурге оставались 174 тысячи семей. Один из резервов дальнейшего сокращения очереди – наращивание жилищного фонда коммерческого использования. В 2012 году коммерческий наем привлек на 85% больше городских очередников, чем в 2011-м. Им готовы воспользоваться более 2 тысяч семей.



**ГЕОРГИЙ ПОЛТАВЧЕНКО: «В ГОРОДСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ КАЖДЫЙ РУБЛЬ БУДЕТ НА ВИДУ»**

## А что услышали в зале?



### Вячеслав Макаров, председатель Законодательного собрания:

– Главный посыл выступления – «Петербург сосредотачивается». Георгий Полтавченко заявил, что в существующих экономических условиях наш город будет опираться, в первую очередь, на использование собственных ресурсов, а в целях стимулирования городской экономики разрабатывается инвестиционная стратегия. К позитивным итогам работы всех ветвей власти я могу отнести рост заработной платы работников бюджетной сферы, реализацию городских жилищных программ, завершение ряда масштабных проектов, например, Южного участка Западного скоростного диаметра и ремонта Американских мостов на Обводном канале. Приоритетом градостроительной политики Петербурга по-прежнему является создание комфортабельной среды проживания с развитой инфраструктурой. Полностью поддерживаю позицию губернатора о необходимости пресекать посягательства застройщиков на «зеленые легкие» города. Участок из зоны зеленых насаждений можно исключить лишь в одном случае – если на нем появится

социальный объект – детский сад, школа или поликлиника».



### Александр Кобринский, депутат:

– Я обратил внимание на проблемы строительства дорог. Бюджет в этой сфере не исполняется, а в то же время к качеству объектов много вопросов. Плохие дороги, где колея возникает через год, разметка снашивается еще быстрее. Рецепт лечения – контракты жизненного цикла, когда подрядчик в течение оговоренного срока отвечает и за эксплуатацию.



### Анатолий Кривенченко, депутат:

– Нынешнее послание более конкретное. Но без ответа остался вопрос: зачем при профиците бюджета наращивать заимствования? В строительной политике мне не нравится, что городская жилищная очередь не движется, но продолжается недобрая практика прежнего городского руко-

водства – поддержки бюджетом частных инвестиционных проектов. За наш счет создается инфраструктура города-спутника «Южный» и «Лахта-центра», намывной территории «Горская-Сестрорецк».



### Алексей Макаров, депутат:

– Губернатор всерьез решает проблему обманутых дольщиков, потому что еще недавно ему отвечали, что таких в городе всего 26 человек. Была правовая нестыковка, кого относить к этой категории, она в законе не устранена и сейчас. И надо юридически разделить граждан, которым негде больше жить, и тех, кто покупает инвестиционные квартиры, чтобы не помогать за счет бюджета рантье.



### Ватаняр Ягья, профессор СПбГУ:

– Впервые иностранные инвестиции превысили 10 миллиардов долларов – это показатель доверия к городу. Еще недавно мы радовались 6–7 миллиардам.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Николай Пашков: «Правила строительства в городе и области будут равны»

Марина Голокова. Генеральный директор консалтинговой компании «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков – сторонник теории малых дел. Он убежден, что реализации масштабных программ в градостроительстве можно добиться только в том случае, если выполнять небольшие, но конкретные задачи.

Николай Пашков поделился мыслями о правилах строительства в городе и области, о наиболее перспективных направлениях строительного рынка и о тех объектах недвижимости, которых в Северной столице не хватает.

**– Многие петербургские девелоперы предпочитают строить за пределами города, полагая тем самым избежать разного рода сложностей. Между тем власти Ленобласти, например, четко дали понять, что инвесторам в освоении территорий 47-го региона легче не будет. Каких изменений в связи с этим можно ожидать на строительном рынке?**

– Наш девелопмент мне напоминает временами подсечно-огневое земледелие: в одном месте все выжгли, истощили землю и пошли дальше. Примерно то же самое происходит и сейчас на строительном рынке: уплотнили в городе все, что можно, потом перекинулись на область. Это естественный процесс. Бизнес ищет там, где выгоднее строить, где легче согласовывать документацию и проще доступ к земле. В последние три года область выглядит привлекательной для застройщиков жилья экономкласса. Однако ситуация меняется. Областная администрация, оценив масштаб бедствия от пришествия инвесторов, начинает принимать определенные меры по ужесточению правил игры. Думаю, что в среднесрочной перспективе правила и в городе, и в области подравняются. Разница, возможно, будет в цене входа на рынок, в стоимости земли. Требования же к соблюдению градостроительных норм в Петербурге и Ленобласти, думаю, нивелируются. Ведь с наплывом инвесторов в области появились те же проблемы, что и в городе. У власти региона просто не было практики контроля

строительной деятельности, которая была наработана в Санкт-Петербурге за много лет девелоперской активности.

**– Насколько эффективно на развитии города сказывается такая практика, когда власти обязывают инвестора построить детские сады и школы с условием последующего выкупа?**

– Трудно сказать. Мне кажется, в этом плане стоит изучить примеры на Западе, когда девелопер строит объекты социальной инфраструктуры, затем сдает их муниципалитету в аренду. Понятно, что ставки при этом не очень высоки, но зато это долгосрочные договоры. Социальные объекты там – качественный актив с точки зрения институционального инвестирования. В чем сермяжная правда выкупа, а не аренды? Ведь при выкупе объектов администрации нужно моментально изыскивать в бюджете большие суммы. Мне кажется, все дело – в инфраструктурной слабости рынка недвижимости. Не появились на рынке профессиональные инвесторы, работающие с такого рода активами. У нас ведь долгое время была весьма примитивная схема функционирования рынка: получил землю, поставил забор, начал продавать воздух. Воздух продал, а потом уже построил. Что, естественно, не стимулировало играть «в длинную».

**– Несмотря на слова участников рынка о том, что в городе не осталось возможностей строить, проекты в Северной столице все же реализуются. Какие это проекты?**

– В Петербурге развиваются проекты или точечной застройки, или реконструкции, или девелопмента. Проекты уплотнительной застройки или реконструкции становятся редким явлением и, как правило, долго тянут

на этапе подготовки. Среди наиболее масштабных проектов редевелопмента могу выделить застройку территории за Варшавским вокзалом, освоение бывшей промзоны «Вагонмаша» на Московском проспекте (инвестор – холдинг «Эталон». – Прим. ред.), строительство микрорайона на месте станции Московская-Товарная, за Московским вокзалом. Проектов, в общем, достаточно. Кроме того, развивается строительство на участках greenfield: в Шушарах, Юнтолове, на Парнасе, на намывных территориях. Одно из перспективных направлений для петербургских девелоперов – реновация. Считаю, что программа реновации хрущевки имеет большое будущее. Среди всех этих проектов жилье, конечно, превагирует. Жилой недвижимости в Петербурге строится раз в десять больше, чем коммерческой.

**– Каковы перспективы редевелопмента так называемого серого пояса?**

– Пока в городе были свободные пятна, никто масштабным редевелопментом серьезнее не занимался. Сегодня же проекты редевелопмента промышленных территорий охватывают десятки, сотни тысяч квадратных метров. Они весьма перспективны. Все-таки с точки зрения развития города такие проекты более важны и целесообразны, чем застройка участков greenfield, которая, развиваясь экстенсивно, создаст городу в будущем целый комплекс серьезных проблем. Более того, есть риск социальной деградации существующих районов массовой застройки, если не вкладываться в их модернизацию. С редевелопментом промзон все гораздо сложнее. Далеко не все такие проекты могут быть коммерчески эффективными. Далеко не все заводы и фабрики можно и нужно выводить за пределы города. Это

невыгодно для значительной части производственных предприятий. Надо понимать, что промышленные площадки играют достаточно важную роль в экономике Петербурга. Даже если они не используются по своему историческому назначению, они все равно нужны, поскольку на них размещаются предприятия малого и среднего бизнеса, которые получают возможность использовать готовые помещения с хорошей транспортной доступностью по доступным ставкам. Мне кажется, что многие промышленные зоны будут меняться по проектам не столько редевелопмента, сколько реновации производственно-складской функции. Именно это сейчас происходит с заводом «Звезда», на территории которого создан чрезвычайно успешный индустриальный парк.

**– В Петербурге не так много девелоперов, готовых взяться за большие промышленные территории. Насколько эффективно делить такие проекты между соинвесторами?**

– Их делить должен собственник земли. Перед этим он должен подготовить проект планировки, межевания и продавать размежеванные лоты. Плюс ко всему он должен отвечать за обеспечение социальной инфраструктурой. Ведь ни один из девелоперов, застраивающих отдельные лоты, не будет строить школу за свой счет. Но у нас нет эффективного механизма управления комплексным развитием крупных территорий несколькими участниками. За рубежом контролем проектов редевелопмента занимаются агентства развития территорий, которые либо напрямую учреждены муниципалитетом, либо с участием муниципалитетов. Во всяком случае это не частные структуры. Зачастую они преследуют цель улучшения качества сре-

вопрос

## Альтернатива Поклонногорской развязке

Алексей Миронов. Георгий Полтавченко объяснил депутату ЗакСа Борису Вишневному, почему нецелесообразно пересматривать план связи уличной сети Выборгского и Приморского районов. Напомним, что строительство транспортных развязок в районе Поклонной горы и путепровод через железную дорогу, в створе Поклонногорской улицы, включены в адресную инвестиционную программу.

На заседании общественного совета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга с участием разработчика проектно-сметной документации ЗАО «Петербург-Дорсервис», Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Дирекция транспортного строительства», архитектора Марка Ицкова, депутатов Законо-

дательного собрания и других постоянных участников совета коллегиально принято решение о проработке силами архитектурной мастерской М.Я. Ицкова альтернативного решения двухуровневого пересечения железнодорожных путей Выборгского направления без приостановки строительномонтажных работ.

По подсчетам г-на Вишневого, подземный тоннель на 4 полосы обойдется в 1 млрд руб., а на 2 полосы – до 300 млн руб. По данным проектировщиков, надземная эстакада будет стоить 2,8 млрд руб.

«На повторном заседании Общественного совета, которое состоится во второй декаде апреля 2013 года, данные проработки будут повторно рассмотрены», – говорится в ответе. Депутат Вишневецкий уточнил корреспонденту «Кто строит», что совет соберется 25 апреля, в повестке дня будет только этот вопрос. Он разъяснил парадокс – почему, по прикидкам, подземный вариант в данном

случае может оказаться дешевле надземного: «Для соединения двух частей Поклонногорской улицы, разорванных железнодорожным полотном, планируется не настоящий тоннель, который прокладывается методом проходки, а подкоп под насыпью. Аналог его можно видеть на проспекте Славы под железнодорожной веткой Витебского направления».

Пока же губернатор напомнил, что решение о дополнительных затратах бюджета Санкт-Петербурга на перепроектирование может быть принято при условии документального обоснования экономической целесообразности альтернативного варианта, считает губернатор. Реализуемый на сегодняшний день вариант надземной путепроводной развязки разработан в соответствии с требованиями строительных норм и правил и получил в 2011 г. положительное заключение СПбГАУ «Центр государственной экспертизы».

Правовые основания для прекращения работ по строительству объекта в настоящее время отсутствуют.



# Пока в городе были свободные пятна, никто масштабным редевелопментом всерьез не занимался.

Николай Пашков, генеральный директор консалтинговой компании «Knight Frank Санкт-Петербург»

ды, повышения эффективности использования городской территории. То есть выполняют задачи скорее социальные, нежели коммерческие. У нас попытки создания таких агентств оказались нежизнеспособны.

## — Вы верите в декларируемые сегодня городские программы?

— В Петербурге было много программ. Их можно написать. Бумага все стерпит. Возьмем, к примеру, программу развития гостиничной недвижимости. Под нее была выделена куча пятен... Некоторые из них до сих пор перепродаются. Была программа расселения коммуналок. Не сказать, что она очень бойко развивалась... Понимаете, у нас, к сожалению, очень часто замахиваются на деяния такого масштаба, которые не совсем посильны с точки зрения финансовой и с точки зрения качества государственно-го управления.

## — По инициативе Смольного создано несколько профильных советов, которые должны помочь руководству города в формировании градостроительной политики. На ваш взгляд, какими должны быть действия участников рынка, девелоперов, входящих в советы, чтобы их рекомендации действительно возымели эффект?

— Чтобы рекомендации имели эффект, они должны быть предметными, реализуемыми. Я сторонник теории малых дел. Нужно двигаться, выполняя какие-

то конкретные прикладные задачи. Несложно декларировать, что нужно жить богато и красиво. Легко сказать: «Давайте выведем производственные площадки за пределы города». Давайте, но тогда надо проработать все детали: сколько это стоит, куда выводить, как работать с собственниками, кто этим будет заниматься, кто будет готовить площадки под вывод? Всплывает много вопросов. Я — за решения конкретных проблем. Сейчас, например, насущный вопрос — обеспечение новых кварталов социальной инфраструктурой. И прекрасно, что город обсуждает с девелоперами прикладные механизмы, это должно привести к какому-то компромиссу.

## — Каковы перспективы создания доходных домов в Петербурге?

— Умеренно-оптимистичные. Проблема в том, что доходный дом в текущей экономике не очень выгоден для девелопера. Сейчас достаточно успешны проекты апартментов. Для частных инвесторов это неплохой продукт. Особенно для тех, кто не гонится за высокой доходностью, а хочет иметь некий материальный актив, который сохранял бы деньги. Для развития этого направления как более масштабного сегмента рынка нужен ряд мер государственного регулирования и стимулирования. С одной стороны, нужно четко юридически структурировать отношения между арендатором и арендодателем, гарантировать права обеих сторон. С другой — должны быть инструменты по повышению экономической эффективности таких проектов. Доход-

ные дома, может быть, не самый выгодный, но вполне понятный с точки зрения спроса бизнес.

## — Приведите, пожалуйста, в пример проекты создания апартментов в Петербурге.

— Они на слуху: проект «YES» группы компаний «Пионер», компания «Балтийский монолит» планирует построить апартменты на Васильевском острове, проект группы компаний «БестЪ» за бизнес-центром «Авению».

## — Каких объектов недвижимости в Петербурге не хватает?

— У нас много чего не хватает. Однако не все, чего у нас нет, может коммерчески заинтересовать наших инвесторов, например, такие проекты, как selfstorage (площадь для аренды под хранение вещей. — Прим. ред.). В Америке несколько лет назад это направление было признано одним из наиболее интересных с точки зрения инвестирования. У нас этого пока нет. С одной стороны, иная культура населения. С другой — для развития таких проектов должна быть низкая цена входа на рынок.

## — Как меняются цены на рынке недвижимости?

— Растут ставки на коммерческую недвижимость, на складские помещения. Сдерживается объем нового предложения. Коэффициент капитализации снизился до уровня около 10%. Речь идет о качественных объектах с понятной экономикой. Растут цены на жилье, что, на мой взгляд, не совсем оправданно.

## — Какие проекты сейчас ведет компания «Knight Frank Санкт-Петербург»?

— Из наиболее известных: ко-эксклюзив по «Невской ратуше», эксклюзив по бизнес-

центру в Финском переулке. Работаем практически со всеми проектами создания складских помещений. Сдаем в аренду последние площади в индустриальном парке «Звезда». Ведем переговоры с несколькими собственниками площадок о развитии проекта, подобного «Звезде». Много работы в сфере жилой недвижимости. Есть ряд эксклюзивных контрактов по городу и за городом. Вообще рынок загородной недвижимости активизировался. Я имею в виду в основном элитные коттеджи.

## — Какие районы пользуются особым спросом?

— Выборгский, Приозерский районы. В элитном сегменте — Курортный.

## — Вы часто ездите по Европе? Какая страна вам наиболее близка по духу?

— Англия. Всегда с удовольствием там бываю. Люблю Лондон — живой город. Англия — интересная страна. Но своеобразная.

## — В чем ее своеобразие?

— В традициях. Все-таки там достаточно консервативное общество, в котором до сих пор сохранились пережитки сословной структуры. Несмотря на то, что у них демократия.

## — Читаете художественную литературу?

— Читаю, но времени на это, к сожалению, немного. Последнее, что прочитал, — «Немцы» Александра Терехова. Интересная политическая и социальная сатира. Люблю читать научно-популярную литературу.

## — Верите ли вы в то, что газеты останутся в бумажном виде?

— Не уверен в этом. Читать большие бумажные газеты не очень удобно. Наверное, они, как «Ведомости», будут ужиматься по размеру. Ведь читать часто приходится на бегу. Однако и в электронный вид они вряд ли полностью перейдут. По крайней мере, не в ближайшем будущем.

## — Что бы вы построили в Петербурге, будь вы строитель с безграничными возможностями?

— Я бы ничего строить не стал, а создал бы парк где-нибудь в центре города. У нас, по сравнению с европейскими городами, очень мало зелени. Создал бы парк на месте той же Московской-Товарной или Набережной Европы. Утопично, конечно, но все же... Знаю исторический пример в Амстердаме, когда состоятельные граждане выкупили кусок земли рядом со своими домами и на нем разбили парк, чтобы жить было приятно. У нас же цены на недвижимость и землю таковы, что даже для очень состоятельных граждан такая инициатива будет ударом по бюджету.



## Досье

### Николай Пашков

Родился 25 ноября 1973 года в Ленинграде. В 1997 году окончил Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет. В 2004—2005 гг. прошел обучение по Президентской программе подготовки управленческих кадров. Стал лауреатом конкурса от имени Губернатора Санкт-Петербурга «Лучший проект Президентской программы». В 2006—2007 гг. прошел обучение по программе ССМ. В сфере недвижимости и строительства работает с 2000 года. В 2002—2006 гг. — корпорация «Петербургская Недвижимость», последняя должность — директор департамента маркетинга и стратегического развития. В компанию Knight Frank Saint-Petersburg пришел в августе 2006 года на должность директора по профессиональной деятельности. С января 2011 года назначен на должность генерального директора петербургского офиса Knight Frank.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Триумф Парк» выбрал управляющую компанию.** ООО «Петра-8», дочерняя компания Mirland Development Corporation, заключило договор на прием в эксплуатацию первой очереди жилого экомплекса «Триумф Парк» с управляющей компанией ООО «УК «Содружество». После завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, ООО «УК «Содружество» приступит к работе по управлению жилым комплексом и его технической эксплуатации. В управлении компании будет находиться около 50 000 кв. м жилых и коммерческих площадей, относящихся к первой очереди строительства «Триумф Парка», а также прилегающая территория. Договор на управление с ООО «УК «Содружество» будет заключен на период, пока собственники квар-

тир не определятся со способом управления многоквартирным домом согласно нормам Жилищного кодекса РФ (статья 161 ЖК РФ).

### ■ «Балтнефтепровод» отремонтирует 27 км нефтепроводов.

Об этом сообщил глава компании Владимир Якимов. В планах компании также капитальный ремонт двух резервуаров и насосного оборудования. Срок службы по каждому нефтепроводу составляет от 10 до 30 лет. В прошлом году специалисты «Балтнефтепровода» отремонтировали 22 км трубопроводов.

■ **ЛенСпецСМУ отчиталась за первый квартал.** Активы ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на 31 марта составили 55,55 млрд руб., что на 2,6% больше, чем в 2012 году. Размер чистого дол-

га компании на конец I квартала уменьшился на 15,7% и достиг на сегодняшний день 3,93 млрд руб. Выручка ЗАО за 3 мес. увеличилась в 1,7 раза по сравнению с аналогичным периодом 2012 года с 1,97 млрд руб. до 3,39 млрд руб. (+ 71,8%), при этом чистая прибыль составила 1,15 млрд руб. (+ 38,6%).

### ■ «Мостотрест» увеличил выручку на 26%.

Группа компаний «Мостотрест» опубликовала результаты деятельности за 2012 год, продемонстрировав рост рыночной доли до 9,4%. «Рост объемов строительства послужил базисом для рекордных финансовых результатов: выручка выросла на 26%, EBITDA — на 22%, чистая прибыль — на 17%», — говорится в сообщении группы. По словам генерального директора ОАО «Мостотрест» Владими-

ра Власова, в этом году была создана бизнес-модель, над которой менеджмент компании работал на протяжении нескольких лет. «Нам удалось приобрести концессионный бизнес — 50% Северо-Западной концессионной компании, что позволяет нам диверсифицировать бизнес в сторону долгосрочных контрактов со стабильными денежными потоками, эффективно дополняющих основной строительный бизнес, — добавил г-н Власов. — Мы увеличили наше присутствие в сегменте сервисных услуг посредством приобретения ЗАО «Национальная индустриально-торговая палата», специализирующегося на содержании автодорог, а также в дополнение к этому мы увеличили долю в компании в Объединенных системах сбора платы, оперирующих платными дорогами».

### ■ Etalon Group начал строительство ЖК «Речной».

На строительной площадке ЖК «Речной» состоялось освящение нового жилого комплекса со ставшей уже традиционной для Etalon Group торжественной заливкой бетона. ЖК «Речной» возводится в Невском районе Санкт-Петербурга на набережной Невы в непосредственной близости от станции метро «Рыбацкое». Общая площадь комплекса составляет 109 530 кв. м. Там спроектировано 1550 квартир различного метража и планировок. Застройщик позиционирует объект в формате жилья класса комфорт. Особый интерес общественности района проявляется в связи с воссозданием в рамках всего проекта Училищного дома — памятника регионального значения, построенного в начале XX века архитектором Львом Шишко.



# Стройка для здоровья

**Марина Голокова.** Смольный намерен привлечь инвесторов к реконструкции и строительству медицинских учреждений. Развитие проектов в этой сфере за последние годы показало, что без внебюджетных вливаний городу не охватить всех объемов необходимой работы. Инвесторы от участия в подобных проектах не отказываются, но предупреждают, что частные вложения потребуют возврата средств, и прежде всего – за счет повышенных тарифов на медицинские услуги.



## СТРОИТЕЛЬСТВО ФЦСКЭ ИМ. В.А. АЛМАЗОВА ПРИЗНАНО ОДНИМ ИЗ ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ МЕДИЦИНЫ

Для реконструкции и строительства объектов здравоохранения в Петербурге чиновники приняли в 2008 году отраслевую схему, рассчитанную до 2015 года «с учетом перспективы до 2025 года» (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.07.2008 № 783).

Схема предусматривает формирование системы пяти медико-санитарных зон, охватывающих разные районы города: Северной (Курортный, Приморский и Выборгский районы), Восточной (Калининский, Красногвардейский и Невский районы), Центральной (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский и Центральный районы), Южной (Фрунзенский, Московский, Колпинский, Пушкинский районы), Юго-Западной (Кировский, Красносельский, Петро дворцовый и Кронштадтский районы). В идеале каждая зона должна быть обеспечена объектами здравоохранения, включающими все виды медицинской помощи, в том числе стационарную, амбулаторную и скорую. Причем для всех жителей Петербурга должны быть обеспечены равные условия доступности объектов. Однако на деле выходит не совсем так. По крайней мере планы города реализуются, но не в том объеме, который подразумевает отраслевая схема.

Сроки сдачи объектов в эксплуатацию постоянно переносятся. Начальник Управления развития учреждений здравоохранения Игорь Гончар объясняет, что происходит это «по объективным причинам», связанным с проектной документацией, обеспечением инженерии.

### Обещанные клиники

В 2013 году в Петербурге планировалось сдать в эксплуатацию десять объектов здравоохранения. Теперь же власти рассчитывают открыть лишь шесть из них. Так, будет закончено строительство станции скорой медицинской помощи, рассчитанной на пять машин, в квартале 25а района Шувалово-Озерки (напротив дома № 21/10, литера А, по Поэтическому бульвару), а также подстанции скорой медицинской помощи в 66-м квартале на Ириновском проспекте, восточнее дома 36, литера А. Будут реконструированы здания городской больницы № 40 в Курортном районе (литеры А и Е); здания стоматологической поликлиники № 16 Адмиралтейского района, здания городского гериатрического медико-социального центра на Рижском проспекте, 21 (литеры Д, З, Е). Кроме того, в Петроградском районе планируется ввести в эксплуатацию медицинский комплекс Центра восстановительного лечения «Детская психиатрия» (ул. Чапыгина, 13). Этот проект в Смольном оценивают как «огромный шаг с точки зрения психиатрической помощи для детей».

В Управлении развития учреждений здравоохранения полагают, что в течение ближайшего месяца Смольный выпустит постановление о переносе сроков ввода в эксплуатацию нескольких объектов, среди которых три поликлиники для взрослых (на юго-западе в квартале № 15, корп. 21; южнее реки Волковки, в квартале 43, корп. 15, в Моравском переулке, юго-западнее дома 7, корп. 1, лит. А; в 82-м квартале, ограниченном ул. Лен-

совета, ул. Орджоникидзе и пр. Юрия Гагарина). Постановлением также перенесут сроки проектирования и строительства двух зданий в квартале 47, в Полустрове, от ввода которых зависит судьба памятников архитектуры. Одно из планируемых зданий предназначено для перевода противотуберкулезного диспансера № 5 из дома № 40 на Свердловской набережной, известного более как Дача графа Безбородко. Другое – для перевода части объектов Городской инфекционной больницы им. С. П. Боткина с ее исторической территории (Миргородская улица, 3).

### Перевод на 600 коек

Случай с Боткинской больницей – особый. Решение о ее переводе из центральной части города на окраину правительство приняло в 2007 году. Специально для этого было запланировано строительство двух стационаров, каждый из которых рассчитан на 600 больничных коек – в Красногвардейском и во Фрунзенском районах.

Конкурс на проектирование и строительство по госзаказу выиграли группа компаний «Петербургтрансстрой» и строительная компания «РосСтройИнвест». Весь проект власти рассчитывали реализовать до 2013 года. По крайней мере в 2012 году планировалось сдать объект в Красногвардейском районе, на Пискаревском проспекте (47-й квартал Полустрово), а в 2013 году – построить объект во Фрунзенском районе (47-й квартал, ограниченный ул. О. Дундича, Бухарестской ул., Загребским бульваром и ул. М. Балканской).

Теперь, по новым расчетам Смольного, часть зданий Боткинской больницы может быть освобождена лишь в следующем году. Для этого почти готов новый комплекс в Купчине. По словам Игоря Гончара, его оснащают медицинским оборудованием. Чиновники надеются на то, что в начале 2014 года здания будут готовы к подключению инженерных коммуникаций, после чего можно будет начинать переезд части подразделений Боткинской больницы. Второй комплекс, в Полустрове, построен, однако из-за проблем, связанных с газопроводом, он к открытию еще не готов.

«Боткинская больница будет частично оставаться на тех площадях, которые занимает сегодня на Миргородской улице, – говорит г-н Гончар. – Конечно, часть корпусов мы постараемся максимально освободить, ущемим все вспомогательные службы с целью сокращения эксплуатационных затрат, но полностью покинуть площадку не сможем. Общая мощность больницы Боткина – 1200 коек, а мы сможем перевести только 600. Нас это не радует, но это данность».

После переезда территорию Боткинской больницы в районе площади Александра Невского власти планируют отдать под развитие. Ее площадь охватывает примерно 12 га. В больничный комплекс входят 30 корпусов, 12 из которых – объекты культурного наследия регионального значения. Их общая площадь – почти 20 тыс. кв. м. С учетом столь непростых условий девелоперы не уверены, что найдется много желающих взяться за развитие тер-

### Мнение



**Сергей Фурманчук, генеральный директор инженерного бюро «Хоссер»:**

– Конечная цель любого проекта строительства объектов здравоохранения – предоставить качественные услуги пациентам. Но надо понимать, что выгода нужна всем участникам проекта: и бизнесу, и государству. В создании схем ГЧП должны быть учтены интересы всех сторон. Хотелось бы, чтобы формированием медико-технических заданий на проектирование объектов занимался Комитет здравоохранения, а Комитет по строительству объединял функции контроля строительства зданий и их оснащения медицинским оборудованием.

### Мнение



**Сергей Миролюбов, врач-хирург Детской городской больницы № 2 Св. Марии Магдалины:**

– Если мы хотим получить качественные продукты, нужно четко определять объемы финансирования. Например, на те деньги, которые были выделены на строительство нового корпуса нашей больницы, ничего реально сделать невозможно. Нужно тщательно продумывать и смету, и проектную документацию, так, чтобы развитие проекта не задерживалось.

### Мнение



**Владимир Соловьев, генеральный директор ООО «Профиль»:**

– Инвестор построит медицинский объект за свой счет, а потом будет долго ждать, когда этот проект окупится. У нас получается так, что все права – у государства, а у инвестора – только обязанности. На мой взгляд, в развитии здравоохранения использование государственных средств наиболее эффективно. Мне кажется, что для улучшения ситуации в этой сфере требуется как минимум строгий квалификационный отбор компаний-подрядчиков, желающих принять участие в конкурсах по госзаказу.



## МНЕНИЕ



**Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:**

— При развитии новых жилых территорий по нормам необходимо строительство здравоохранительных учреждений. На мой взгляд, больница — это задача городского масштаба. Что касается поликлиник, то здесь возможны варианты сотрудничества города с инвесторами. Мне кажется, нельзя полностью реализацию такого объекта приписать девелоперу. Возможны варианты государственно-частного партнерства: например, когда девелопер строит объект, а город затем его выкупает. В обратном случае весь проект комплексного освоения территории может стать неликвидным и, соответственно, неинтересным застройщику. Надо понимать, что для инвестора главное все же — это извлечение прибыли, независимо от того, коммерческий это объект или социальный. Поэтому главное — заинтересовать инвестора в этом смысле. Сегодня девелоперы не гонятся за сверхприбылью. Им важно покрытие своих расходов и извлечение хотя бы минимальных доходов. Если город предложит такие варианты, то это будет актуально. Что касается последствий в социальной сфере, то ничего страшного здесь не произойдет. Любой социальный объект принимается с учетом существующих стандартов, которые распространяются и на объекты, построенные городом, и на деньги частных инвесторов.

ритории инфекционной больницы. Как минимум при реализации проекта инвестору придется предусмотреть рекультивацию участка, что само по себе — весьма дорогостоящее мероприятие.

## Зависимость от истории

В прошлом году планировалось сдать новый лечебный корпус Детской городской больницы № 2 Святой Марии Магдалины площадью 8 тыс. кв. м. Проект был оценен в 240 млн рублей. Здание предусмотрено на 1-й линии В.О., на территории, ограниченной с юга — брендмауэрными стенами жилой застройки на 2-й линии В.О.; с востока — аллеей на 2-й линии В.О.;

с севера — внутренним Магдалинским переулком и одноэтажным зданием приемного покоя (памятника 1836–1857 годов постройки); с запада — двухэтажным административно-лабораторным корпусом. Новый корпус предназначен для перевода отделений с ветхих зданий, расположенных на 14-й линии В.О. Старые объекты планировалось реконструировать для нужд социальной сферы Василеостровского района, например, для размещения детского сада.

По концепции строительства новое здание должно быть разделено на три разноэтажных блока: 6-этажное, выходящее главным фасадом на 2-ю линию В.О., с главным входом и подземным пандусом, 8-этажное с внутренним двориком и 5-этажное со встроенно-пристроенной трансформаторной подстанцией. На крыше планировалось построить вертолетную площадку.

Сроки строительства новой площадки для переезда исторической больницы неизвестны. Одна из загвоздок — в согласовании проекта. Врач-хирург Детской городской больницы № 2 Св. Марии Магдалины Сергей Миролюбов говорит, что то проектное решение, которое устраивает руководство учреждения, «задевает» часть памятника федерального значения. Этот фактор априори предполагает проведение историко-культурной экспертизы объекта, которая занимает месяцы. По словам Сергея Миролюбова, экспертиза длится уже полгода. «Мы надеемся на положительное заключение КГИОП (Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. — Прим. ред.), если это случится, то дальше работа над согласованием проекта пойдет достаточно интенсивно», — говорит г-н Миролюбов.

## Врачебные тайны

В Смольном считают, что, помимо объективных причин, связанных с согласованием проектной документации и подключением объектов к инженерным коммуникациям, есть и более серьезные факторы, препятствующие скорейшей реализации проектов. Чиновники обращают особое внимание на специфику проектирования медицинских учреждений, которая, как выясняется, не всегда учитывается в работе проектировщиков. «У меня мнение, что в нашей стране утрачен целый пласт проектного сообщества, узконаправленных специалистов в области медицинских технологий, а между тем с медико-технологического задания все и начинается», — отмечает Игорь Гончар. — От этого зависит

соответствие проекта определенным нормам. Если нужно построить коробку, чтобы там проводить операции, проблем нет. Но ведь вопрос стоит иначе».

Для проектирования медицинских учреждений требуются специалисты особой квалификации, имеющие опыт работы в данной сфере. «Медицинское проектирование сегодня совсем не то, что было 15–20 лет назад. Сейчас больница — это «завод», внутри которого идет технологический процесс. Проектирование должно предусматривать и строительство бетонных коробок, и технологически сложную работу медицинских специалистов, — объясняет генеральный директор ЗАО «РосСтройПроект» Андрей Полевой. — Расценки на проектирование жилого дома и медицинского объекта не отличаются, однако отличаются трудозатраты специалистов».

Услуги узконаправленных специалистов по проектированию медицинских объектов стоят дороже, потому высококвалифицированные компании и проигрывают конкурсы по госзаказу. Побеждают те, кто предлагает подготовить проект за меньшую цену. В результате таких торгов в большинстве случаев проекты затягиваются, проектировщик меняется, смета увеличивается.

Как считают врачи, исправлять такую ситуацию нужно, начиная с правил подготовки медико-технических заданий. Медики уверяют, что только пользователь может знать, в каких помещениях он нуждается. По убеждению специалистов, медико-техническое задание должны разрабатывать врачи, и чем подробнее они это сделают, тем меньше будет разночтений. Пока такая система остается лишь на словах. Единственное, что может сказаться на решении проблемы, — деятельность рабочей группы, которую Комитет здравоохранения сформировал специально для координирования вопросов, связанных с медико-техническими заданиями на проектирование объектов.

## Рост по дорожной карте

На развитии медицинских учреждений сказывается также ограниченность средств, выделяемых из бюджета. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко в феврале заявлял, что на здравоохранение в Северной столице в 2013 году из городского бюджета будет выделено 38 млрд 206 млн рублей. По его словам, на 16% больше, чем в прошлом году. В том числе 1 млрд 108 млн рублей выделяется на лекарственное обеспечение льготников.

Между тем, как признают сами чиновники, бюджетных средств недостаточно, чтобы выполнить весь план, предусмотренный в утвержденной отраслевой схеме. Игорь Гончар сообщил, что эта схема будет откорректирована в соответствии с «дорожной картой», которую готовит федеральное правительство.

На прошлой неделе премьер-министр России Дмитрий Медведев заявил, что в ближайшие три года на программы по охране здоровья россиян из государственного бюджета выделят 76 млрд рублей. Предполагается, что Минздрав подготовит «дорожную карту» — новую программу по развитию медицины. В рамках этого документа и будет изменена Отраслевая схема развития и размещения объектов здравоохранения на территории Санкт-Петербурга.

## МНЕНИЕ



**Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН:**

— Сейчас у инвесторов велик спрос на площадки под размещение коммерческих медицинских центров. Однако помещения под эти цели найти довольно сложно. Нужны отдельно стоящие здания или встройки в нежилых объектах от 1 тыс. кв. м. Кроме того, для них важна возможность организации работы аппарата МРТ, который требует наличия определенных характеристик. Полагаю, что если городские власти предложат подобным инвесторам интересные условия партнерства — льготное выделение земли или помещений, то вполне возможно создание частно-государственных клиник, которые будут оказывать услуги и за отдельную плату, и за средства бюджета.

## МНЕНИЕ



**Андрей Полевой, генеральный директор ЗАО «РосСтройПроект»:**

— Когда у инвестора будет понимание того, что на проектах строительства поликлиник и больниц можно зарабатывать, тогда и появятся частные средства. Сегодня же ситуация такова, что деньги на капитальное строительство — в одних руках, на медицинские услуги — в других, на управление недвижимостью — в третьих. Если бы у Комитета здравоохранения была возможность привлекать к составлению медико-технических заданий специальные организации, было бы весьма полезно. На мой взгляд, нам нужен один орган, который бы координировал работу двух комитетов: здравоохранения и Комитета по строительству.

## КСТАТИ

«Комплексное освоение территорий Санкт-Петербурга в целях жилищного строительства» на период до 2016 года и на плановый период до 2020 года. Выполнение этой программы, по расчетам власти, решит проблему новых районов, где строятся многоквартирные дома, а объекты социальной инфраструктуры появляются с задержкой. Реализация программы рассчитана на два этапа. Первый этап (2012 год — 1 квартал 2013 года) — анализ ситуации, включая влияние строительства крупных жилых массивов на сопредельных территориях Ленинградской области на обременение инфраструктурных объектов Санкт-Петербурга. Второй этап (2013 год) — формирование перечня основных мероприятий программы с указанием сроков, ответственных исполнителей, объемов и источников финансирования (с разбивкой по годам). В рамках программы город планирует проектирование и строительство 78 объектов здравоохранения.

## ГЧП за счет тарифов на лечение

В Комитете здравоохранения считают, что для привлечения инвестиционных средств в развитие медицины нужно разрабатывать схемы государственно-частного партнерства (ГЧП). По словам Игоря Гончара, по такой схеме предполагается строить два крупных объекта в Сестрорецке и в жилом микрорайоне Славянка. Смольный привлекает инвесторов к возведению многопрофильного медицинского комплекса с гостиницей на базе Городской больницы № 40 Курортного района, а также детской и взрослой поликлиники и сети офисов врачебной практики на территории нового микрорайона Славянка.

Развитием проектов занимается Комитет по инвестициям. По расчетам городской власти, соответствующие соглашения будут заключены в 2014 году.

Судя по реализации проектов по схеме ГЧП в Санкт-Петербурге, распространить такую практику на рынке довольно сложно. Примеров удачной реализации проектов немного: Западный скоростной диаметр, строительство нового аэропорта Пулковое, построенный в Пушкинском районе жилой комплекс «Славянка».

Заместитель директора по капитальному строительству ФЦСКЭ им. В. А. Алмазова Владислав Дроздов обращает внимание на то, что в России нет адекватной нормативной базы, которая бы позволяла инвестору защищать свои права при участии в проектах ГЧП. Девелоперы сетуют на постоянную смену правил в строи-

тельной отрасли и поведение государства как партнера, доверие к которому утрачено.

По схеме ГЧП государство возвращает инвестору средства в рассрочку. При этом, как отмечает Игорь Гончар, учитываются все риски, которые понес инвестор, и уровень инфляции. Между тем рассрочка — главное, что не устраивает девелоперов. Не многие участники рынка готовы к вложению «длинных» денег. Власти же говорят, что возврат средств в полном объеме без рассрочки может обернуться серьезным ударом по бюджету. В Смольном не исключают, что для решения подобной проблемы будет предусмотрено повышение тарифов на медицинские услуги.

«Тариф на оказание медицинской помощи должен включать затраты на создание объектов, и тогда будут и инвесторы, и проекты ГЧП», — уверен Игорь Гончар. Речь идет не только о строительстве зданий, но и о техническом обслуживании, оборудовании, которым оснащаются больницы и поликлиники. По данным Комитета здравоохранения, сегодня тарифы на медицинские услуги покрывают только техническое обслуживание и зарплату специалистов.

Пока власти не продумают оптимальную схему ГЧП, инвесторы не готовы рисковать своими деньгами. Очевидно, многое в решении этой проблемы будет зависеть от планируемой государством дорожной карты, откорректированной отраслевой схемы и личного желания руководства города и страны.

## Проблемные объекты строительства

■ **Поликлиника для взрослых по адресу южнее реки Волковки, квартал 43, корп. 15 (Моравский переулок, участок 1, юго-западнее дома корпус 1, лит. А, по Моравскому переулку). Строительство находится в высокой стадии готовности.** Поликлиника рассчитана на 600 посещений в смену. Строительство началось в 2011 году. Сдача объекта в эксплуатацию задерживается из-за проблем с наружными сетями.

■ **Поликлиника в 82-м квартале, ограниченном ул. Ленсовета, ул. Орджоникидзе и пр. Юрия Гагарина. Ее строительство началось в октябре 2011 года по проекту ОАО «ЛенНИИпроект».** Работы ведет компания ЗАО «Ленстройремонт». Из-за того, что проект был выполнен с ошибками, генеральному подрядчику пришлось вносить корректировки в проектную документацию, что стало причиной задержек сроков строительства. Кроме того, в настоящее время решается вопрос с электрообеспечением объекта.

■ **Поликлиника для взрослых в Красносельском районе (юго-запад, квартал 15, корп. 21). Здание готово примерно на 50%, завершаются фасадные работы и работы по устройству инженерных сетей.** Срыв сроков строительства обусловил проведение дополнительного совещания в Комитете по строительству для принятия окончательного решения по завершению строительства данного объекта: либо договор с подрядчиком будет расторгнут, либо он с применением штрафных санкций завершит строительство.



## Активная фаза загородного рынка недвижимости

**Аглая Тихонова.** Загородное жилье под Петербургом развивается. Сегмент индивидуального малоэтажного строительства, организованные коттеджные поселки, дачные участки с летними домиками – продается нынче все.

Правда, цена и активность спроса пока не оправдывают ожиданий, но девелоперы рассчитывают на изменение погодных условий, а с ними и на рост всех показателей рынка.

Аналитики пытаются объяснить причины спада рынка последствиями бума массовой скупки участков без инженерной подготовки. Активные продажи земельной нарезки в течение двух кризисных лет негативно отражаются на сегодняшней картине рынка.

Но, несмотря ни на что, к началу марта на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти продавались дома в более чем 600 коттеджных поселках. Пятая часть из них уже завершена или близится к завершению, около сотни на данный момент заморожены, а остальные находятся в самой разной стадии строительства.

Больше всего организованных коттеджных поселков возводится во Всеволожском районе – 130 объектов самого разного класса. На втором месте Ломоносовский район, где в работе находится примерно 60 объектов. Замыкает тройку лидеров Выборгский район ЛО с 58 поселками.

За первые два месяца 2013 года объем предложения участков с застройками составил 2,2 тыс. объектов, количество которых распределилось поровну между Санкт-Петербургом, его пригородами (1,1 тыс. объектов) и Ленинградской областью (1,1 тыс. объектов). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост предложения объектов составил 35%. По отношению к январю 2013 года объем предложения возрос на 90% для объектов, расположенных в Ленинградской области, на 77% для объектов, расположенных в Санкт-Петербурге и его пригородах.

Большинство коттеджных поселков находятся не более чем в 20 км от КАД. Покупатели этой недвижимости – те, кто приобретают дом в качестве постоянного жилья.

По данным продавцов и аналити-



ков, покупатели сегодня интересуются коттеджами и секциями в таунхаусах. Так, Дмитрий Ильенко, генеральный директор компании «ЛендАспект», говорит, что количество звонков увеличилось почти на 30%, а продажи по сравнению с мартом прошлого года выросли на 10%.

Михаил Фуксман, директор по продажам компании «Петро-Стиль», отметил, что в январе было заключено 3 сделки, а в феврале уже 5–10 таунхаусов, 3 коттеджа и 2 квартиры в проекте «Близкое». Марина Агеева, руководитель службы маркетинга компании «Пул-Экспресс», озвучила интересную статистику – посещаемость сайта компании в настоящее время находится на самом высоком за последние 2,5 года уровне. «В феврале мы заключили 10 сделок, в марте – 12. Большая часть продаж фиксируется по проекту «Охтинский парк», средняя стоимость

### Средние цены объектов по классам

Класс	Участок, руб./сотка	Коттедж, руб./кв. м	Таунхаус, руб./кв. м
Эконом	83000	38800	35400
Бизнес	229800	57100	62700
Элита	405200	99100	78700
Премиум	637500	174700	85000

### Средние темпы продаж шт./мес.

Класс	Участки без подряда	Участки с подрядом	Коттеджи
Эконом	1–6	0,5–3,1	0,5–4
Бизнес	0,3–4,6	0,4–1,7	0,3–2,9
Элита	0,2–2,1	0,2–0,6	0,2–1,1
Премиум	–	–	0,2–0,4

Источник: London Real Invest

сделки – 5–6 млн рублей», – рассказала г-жа Агеева.

В группе компаний «СТИНКОМ» сообщили, что в период кризиса покупатели были более ориентированы на покупку земли, а тенденция последнего времени демонстрирует повышенный интерес к объектам строительства. В работе компании сейчас находится проект «Гармония». «В январе мы заключили 3 контракта, притом, что первая половина месяца традиционно была пассивной из-за праздников; февраль не был отмечен яркими событиями; в марте мы продали 3 крупных береговых участка. А апрель демонстрирует приятную активность – мы уже заключили 5 контрактов и еще 6 сделок находятся на этапе переговоров», – поделилась Светлана Невелева, советник руководителя ГК «СТИНКОМ».

Количество предложений по итогам 2012 года выросло на 25%. Количество малоэтажных комплексов увеличилось в 2 раза. Наиболее динамично развивается сегмент таунхаусов – его предложение выросло почти в 4 раза. «Таунхаусы более популярны, нежели квартиры, –

в ключе беседы пояснил Михаил Фуксман. – Стоимость трехкомнатной квартиры аналогична цене таунхауса, но плюсов у второго формата очевидно больше».

Аналитики компании London Real Invest провели исследование рынка загородной недвижимости Петербурга и Ленобласти. По оценкам экспертов, средние цены на домовладения в коттеджных поселках сегмента массового спроса сохраняют тенденцию к снижению. В первую очередь, по мнению LRI, это связано с выходом на рынок новых проектов с более низким уровнем цен.

На конец первого квартала 2013 года средняя цена предложения земельных участков в коттеджных поселках экономкласса составила 83 тыс. руб. за сотку. За последние 12 месяцев средняя стоимость сотки снизилась на 15%. Средняя цена коттеджей в поселках экономкласса также продемонстрировала незначительное снижение и на сегодняшний день составляет 38,8 тыс. руб. за кв. м.

«Конкуренция в сегменте поселков класса «эконом» продолжает расти», – комментирует Зоя Заха-

### Средняя стоимость домовладений по районами

Район	Цена домостроения без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением, тыс. руб.	
	руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС	Сад.
Волосовский	24 016	3246	4058	н/д
Волховский	10 761	1176	3316	1321
Всеволожский	34 521	6567	10 024	7842
Выборгский ЛО	28 823	4562	6515	5725
Выборгский СПб	43 022	8743	14 862	н/д
Гатчинский	20 244	2431	4655	3085
Кингисеппский	19 578	2325	н/д	2613
Кировский	22 439	2578	3954	3539
Колпинский	23 208	2426	6184	н/д
Красносельский	19 979	3391	7583	4661
Курортный	47 580	7828	14 502	10 287
Ломоносовский	30 071	3616	5690	4462
Лужский	15 862	1501	2510	1769
Петродворцовый	41 747	5759	10 281	н/д
Приморский	58 811	7058	18 014	н/д
Приозерский	28 429	3793	5310	4393
Пушкинский	45 718	4663	9407	6413
Тосненский	19 430	2261	3614	2957

Источник информации: www.bn.ru

### КСТАТИ

#### ЮИТ вывел на рынок финский коттеджный поселок «Кюмлено» с готовыми индивидуальными коттеджами и квартирами

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» открыла продажи финских коттеджей и квартир в коттеджном поселке «Кюмлено», который построен всего лишь в 11 км от КАД, во Всеволожском районе Ленинградской области. В финском коттеджном поселке «Кюмлено» предлагается широкий выбор готовых индивидуальных и совмещенных коттеджей, а также квартиры с различными вариантами отделки. Все дома построены из произведенных в Финляндии надежных и экологичных деревянных конструкций, с использованием высококачественных финских материалов. Территория коттеджного поселка, полностью спроектированного финскими архитекторами, в рамках единой архитектурной концепции обеспечена всей необходимой инженерной инфраструктурой и коммуникациями.

рова, генеральный директор компании London Real invest. В настоящий момент на этот сегмент приходится 63% общей площади, выставленных на продажу объектов. В этом году тенденция продолжилась: среди объектов, вышедших на рынок в первом квартале года, 73% площадей и 85% поселков относятся к экономклассу.

Повышенный интерес застройщиков к экономсегменту связан со смещением спроса в сторону наиболее дешевых объектов: темпы продаж здесь самые высокие. В поселках, где осуществляется продажа участков без подряда, темпы продаж составляют 1–6 объектов в месяц. По отдельным загородным комплексам темпы продаж достигают 9–20 участков в месяц. Темпы продаж участков с подрядом и готовых коттеджей в экономклассе – 0,5–4 шт. в мес. В сегменте таунхаусов в среднем продается 1,5–6,5 объекта в месяц в расчете на один комплекс. Исключение составляют единичные крупные комплексы, где темпы продаж выше.

Для сравнения, в бизнес-классе в среднем продается 0,3–4,6 домовладения, 0,3–2,9 коттеджа и 0,3–0,5 таунхауса в месяц. В проектах более высокой ценовой категории темпы продаж еще ниже.

«Спрос на загородном рынке сегодня, безусловно, смещен в сторону экономсегмента. И застройщики подстраиваются под предпочтения покупателей, запуская проекты, ориентированные преимущественно на массовый спрос. Появляется больше поселков в удаленных районах области с минимальной ценой земельных участков. Усиление конкуренции и стремление стимулировать продажи вынуждает девелоперов снижать цены. Это и приводит к снижению средних цен», – резюмирует Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest.



# Меценаты предлагают построить колокольню Смольного собора

**Варвара Гарина.** В Петербурге вновь заговорили о возможности строительства колокольни Смольного собора. На прошлой неделе православные общественные деятели города выступили с инициативой строительства 168-метровой колокольни, спроектированной в XVIII веке Бартоломео Растрелли.

Идею строительства предложил Российский клуб православных меценатов. Для Растрелли ансамбль Смольного собора имел особое значение, а высота колокольни была призвана стать символом духовности, но у императрицы Елизаветы Петровны из-за войны с Пруссией денег на глобальную идею не нашлось. «Мы предлагаем построить колокольню и передать ее православной церкви или городу», – говорит один из представителей инициативной группы, председатель ГК «Арсенал-Недвижимость», Виктор Лаптев.

Виктор Лаптев пояснил, что для финансирования строительства колокольни будет создан специальный фонд, но компания «Арсенал-Недвижимость» вложит в стройку собственные средства.

Однако общественные деятели столкнутся с серьезной проблемой – согласно градостроительным законам города, колокольню построить в центре невозможно. Они намерены обратиться с письмом к Патриарху и получить его благословение. «Мы хотим услышать мнение всех заинтересованных сторон, чтобы решение нашего вопроса не позволило нарушать законодательство в сфере охраны памятников», – подчеркнул г-н Лаптев.

Напомним, что Смольный собор входит в состав архитектурного ансамбля Смольного монастыря. Он был построен



**ВПЕРВЫЕ О КОЛОКОЛЬНЕ СМОЛЬНОГО ЗАГОВОРИЛИ НА ВОЛНЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НЕБОСКРЕБА НА ОХТИНСКОМ МЫСУ**

по проекту архитектора Бартоломео Растрелли. Торжественная церемония закладки собора состоялась в 1748 году, а в 1931 году он был закрыт. В 1990 году в соборе открылся концертно-выставочный зал.

Впервые о строительстве колокольни заговорили на волне строительства небоскреба на Охтинском мысу. ОАО «Газпром» даже произвело раскопки, призванные установить место, где находились

первые ярусы недостроенного сооружения.

Председатель Русского клуба православных меценатов Михаил Романов рассказал, что вопрос о строительстве колокольни поднимался еще 15 лет назад. Однако тогда не было денег. Сегодня финансовую поддержку предлагают меценаты.

Пока это лишь идея, которую не обсуждали ни в Смольном, ни в дирекции Музея «Исаакиев-

ский собор», в который входит Смольный собор. Интересно, что осенью этого года должна состояться передача Смольного собора Русской православной церкви. Поэтому многие эксперты рекомендуют повременить с решением вопроса о колокольне.

Представители ВОПИК также против строительства колокольни, которое, по их мнению, нарушает два федеральных закона по охране памятников.

# Земля под трансформаторные станции

**Любовь Андреева.** В Петербурге готовится несколько крупных торгов. Так, **Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства выставит на аукцион 3 нежилых здания на 2-й Советской, а Фонд имущества реализует по поручению Смольного 4 участка под строительство трансформаторных подстанций.**

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства объявил о проведении аукциона по продаже объектов недвижимого имущества, расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, 2-я Советская улица, д. 4 а, лит. Б, лит. В, лит. И, одновременно с земельным участком общей площадью 0,38 га, на котором расположены такие объекты недвижимого имущества.

Начальная цена продажи имущества составляет 101 000 000 (сто один миллион) рублей без учета НДС 18%. Шаг аукциона – 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

На земельном участке расположено 3 нежилых здания общей площадью 647,8 кв. м. Участок находится в центральной и исторической части г. Санкт-Петербурга. Расстояние

до центра города (Адмиралтейство) составляет около 3,3 км, ближайшая станция метро – «Площадь Восстания». В ближайшем окружении участка находятся гостиницы, жилые многоэтажные дома, административные здания, объекты социальной инфраструктуры, исторического и культурного наследия. Участок имеет высокую транспортную доступность, он примыкает к автомобильным дорогам улиц 2-я Советская и 3-я Советская. Расстояние до Лиговского проспекта – 170 м.

Аукцион состоится 17 июня в здании Фонда «РЖС» по адресу: г. Москва, Славянская площадь, д. 4, стр. 1, центральный подъезд, к. 321. Заявки принимаются до 24 мая.

На прошлой неделе на заседании городско-

го правительства были утверждены проекты постановлений о проведении торгов на право заключения договора на инвестиционных условиях для строительства трансформаторных подстанций. Первый участок площадью 92 кв. м расположен на улице Силенко. Начальный размер арендной платы – 110 тыс. рублей, размер задатка – 22 тыс. рублей, шаг аукциона – 5 тыс. рублей. Второй и третий участки находятся на проспекте Энтузиастов. Площадь второго – 137 кв. м, первоначальная арендная плата – 160 тыс. рублей, задаток – 32 тыс. рублей, шаг аукциона – 5 тыс. рублей. Площадь третьего – 300 кв. м, арендная плата – 350 тыс. рублей, задаток – 70 тыс. рублей, шаг аукциона – 5 тыс. рублей. Последний, выставленный на торги участок находится на проспекте Седова. Его площадь составляет 216 кв. м, первоначальный размер арендной платы составляет 250 тыс. рублей, 50 тыс. рублей – задаток и 5 тыс. – шаг аукциона. Срок реализации для всех проектов – 9 месяцев.

■ **«Терра Нова» нашла застройщиков «Морского фасада».** Компания «Терра Нова» (входит в холдинг First Quantum, который участники рынка связывают с фигурой Виталия Южилина) нашла застройщиков для 80% намывной территории «Морского фасада», площадь которой составляет 350 га. Пока намывто 170 га. Спросом же пользуются даже несуществующие участки земли. Возобновить намыв, прерванный в 2008 году, компания обещает в 2014 году. Причем может закончить работу за три сезона, а не к 2019 году, как было прописано в договоре с городом. Всего на территории «Морского фасада» должно появиться 4 млн кв. м недвижимости, половина которой будет жилой.

■ **ГК «СУ-155» будет работать с собственными металлоконструкциями.** С июня 2013 года ГК «СУ-155» приступит к выпуску собственных металлоконструкций, сантехнических заготовок и бортоснастки на мощностях ДСК «Войсковицы». Это позволит группе компаний отказаться от закупки такой продукции у сторонних производителей и снизит себестоимость квадратного метра жилья от «СУ-155» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Инвестиции в организацию такого производства составили около 80 млн руб. Линия по производству металлоконструкций, на которой сейчас ведутся пусконаладочные работы, будет запущена в июне 2013-го. С июня ДСК будет выпускать металлоконструкции, сантехнические заготовки и бортоснастку для проектов «СУ-155» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Мощность современных производственных линий составит до 1500 тонн металлоконструкций в год, что позволит ДСК полностью обеспечивать потребности группы компаний в СЗФО и будет способствовать снижению себестоимости жилья «СУ-155» без ущерба для качества.

■ **«Ленстройтрест» начал продажи в Янино.** В апреле в продажу вышли первые дома микрорайона Jaanila Country, которые строительная компания «Ленстройтрест» возводит в Янино. В рамках первой очереди Jaanila Drive будет построено восемь корпусов, жилая площадь которых составит порядка 50 тыс. кв. м (48 600). Корпуса квартала Jaanila Drive возводятся из панелей, произведенных на новом финском оборудовании домостроительного комбината «Гатчинский ССК». Современные европейские технологии позволяют компании «Ленстройтрест» воплощать в жизнь новые стандарты строительства и жилой среды. Еще одной особенностью квартала Jaanila Drive станут квартиры с полной чистовой отделкой, которые предлагаются покупателям в семи из восьми строящихся корпусов квартала. Только в одном доме квартиры будут сдаваться с предчистовой отделкой. Цена квадратного метра на квартиры без отделки в настоящее время составляет от 48 тыс. руб., а на квартиры с отделкой – от 55 тыс. руб.

■ **Долг ЛенСпецСМУ в 2012 году вырос до 14,7 млрд руб.** Согласно отчетности компании, финансовый долг составил 14,715 млрд рублей, против 10 млрд в прошлом году. Чистый финансовый долг (кредиты и займы за вычетом депозитов, денежных средств и их эквивалентов) за 2012-й снизился на 37,2% – с 4,9 млрд руб. до 3,1 млрд руб. Собственные средства компании за год увеличились в 1,3 раза и составили 21,5 млрд руб. Выручка ЛенСпецСМУ выросла на 37,5% (с 18,1 млрд руб. до 24,9 млрд руб.), при этом показателем чистой прибыли за 12 месяцев 2012 г. составил 5,6 млрд руб. Активы компании оцениваются в 52,725 млрд руб.



# ПРАВИЛА ИГРЫ

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Миран» приступила к строительству второго дата-центра. Первый дата-центр «Миран» заполнен на 98%, в связи с чем компания приняла решение о строительстве второго центра обработки данных (ЦОД) по адресу Евпаторийский переулок, д. 7. Концепция предусматривает инновационную модель модульного ЦОД, что понижает требования к площадке. «Второй ЦОД будет расположен в том же промышленном микрорайоне, что и первая площадка. В первую очередь это связано с имеющейся электрической инфраструктурой и выкупленной мощностью, — отмечает генеральный директор ТК «Миран» Игорь Ситников. — Новый ЦОД «Миран» займет площадь порядка 800 кв. м, где будут расположены модули дата-центров, сервисный модуль для технической поддержки, а также несколько дизель-генераторных установок и трансформаторная подстанция». В течение года планируется сдать в аренду два модуля. Каждый из них рассчитан на 24 серверных шкафа с расчетной мощностью 8 кВА на шкаф. При этом арендатор сможет получить выделенное помещение для своих серверов. Стоимость аренды серверного шкафа в новом дата-центре будет идентична стоимости аренды в первом ЦОД.

■ Собственники «Дальпитерстрой» купили ростовский банк. Владельцы петербургского строительно-инвестиционного холдинга «Дальпитерстрой» приобрели свыше 95% долей в уставном капитале ростовского ООО КБ «Ростфинанс» у предпринимателя Дмитрия Коловко. Доли распределены между физлицами, представляющими интересы владельца группы «Дальпитерстрой» петербургского предпринимателя Аркадия Скорова. Сумма сделки не разглашается. По оценке экспертов, стоимость банка вряд ли превышает 3 млн USD. По словам совладельца «Ростфинанса» Андрея Прохватаилова, сделка была закрыта 18 марта этого года, ее регистрация завершена в начале апреля. «Ростфинанс» в последние два года показывал «неплохие финансовые результаты, он безубыточен и обладает всеми необходимыми лицензиями». «Дальпитерстрой», являющийся группой полного цикла (холдинг производит стройматериалы, строит жилье в российских регионах, реализует его), нуждался в собственном ипотечном кредитовании. До недавнего времени ипотека шла через ВТБ, Альфа-банк, Сбербанк и пр. Теперь эти функции лягут на ростовский банк. «Дальпитерстрой» строит крупные жилые комплексы экономкласса на окраинах Петербурга — в Парголово, Шушарах, Кудрово, Девяткино, Ленсоветовском, Гатчине. Есть у компании и проекты строительства жилых комплексов высокого класса в центре города. Также компания выступает подрядчиком строительства, в том числе и по бартерным схемам.

## реформа

# Земля принесет урожай исков

**Алексей Миронов.** Переоценка земель в Санкт-Петербурге, прошедшая в минувшем году, вызвала волну споров и тяжб. И землевладельцев понять можно — стоимость их участков выросла в среднем в 6,22 раза. По городу эти суммы разнятся от 2 до 80 раз. Так как оценка является базовой для начисления земельного налога, то собственники зачастую пытаются доказать, что государство ошиблось.

Добиться победы в споре с структурами частному собственнику реально, но в результате таких побед мельчает местный бюджет.

На круглом столе «Игра на понижение: собственник против бюджета. Практика оспаривания кадастровой стоимости в СЗФО» чиновники, юристы, оценщики и землевладельцы пытались обобщить данные по городу на Неве и сопоставить их с регионами-соседями. Разговор вышел за рамки округа, участники встречи активно апеллировали к опыту Урала и Поволжья. Проблема-то общероссийская.

Применительно к Петербургу выяснилось, что разные уровни власти (федеральный и городской) не вполне понимают друг друга.

Так, оценка шла исходя из максимально возможной рыночной стоимости земли, хотя фактическое использование может ее не обеспечить: на одном наделе может стоять обанкротившийся завод и офис процветающего банка. Кроме того, у оценщиков было мало времени, а объектов много. Не последнюю роль играет и отсутствие данных.

Генеральный директор «Фонда имущества Санкт-Петербурга» Игорь Пахоруков сказал, что, помимо налога, оценка важна еще и для приватизации. Сейчас землю практически перестали выкупать в частную собственность — льготный период приватизации истек в середине прошлого года, а тут еще и переоценка. Правда, есть надежда, что скоро в Петербурге появится закон о применении понижающего коэффициента. Позже представитель ЛОМО объяснил, на примере оптико-механического объединения, у которого есть участки и в собственности, и в аренде, что неприватизированную землю переводить в частную собственность теперь невыгодно.

Председатель Комитета по вопросам оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НКСО) Александр Кориневский считает, что сейчас происходит легкая разминка перед введением единого налога на недвижимость (он заменит два налога — земельный и имущественный). В 2013 году в Налоговом кодексе может появиться новая глава, а взимать налог начнут по мере готовности субъектов РФ — в 2014–2018 годах.

Если же вернуться к земельному налогу: если владелец участка не согласен с кадастровой оценкой, то он может получить заключение независимого оценщика. С этим заключением надо выйти в региональную



Комиссию по оспариванию при Росреестре, в ней четыре члена (три чиновника и один оценщик), но для решения о пересмотре кадастровой стоимости нужно, чтобы все они проголосовали за. Такие случаи единичны.

Если решение не принято, то надо идти в суд, кстати, обращение туда даже при победе продлит период, когда налог платится по повышенной базе, на год.

Для России прецедентом стало решение президиума Высшего арбитражного суда РФ по делу ООО «Аверс» (Кемерово), которое в 2011 году добилось права на судебный пересмотр оценки своей земли.

Сейчас таких исков по России более 4 тысяч.

Руководитель экспертной группы СРО НКСО Игорь Кадушкин отмечает, что чаще всего в суд идут промышленные предприятия, так как налог на землю для них вырос сильнее всего.

Изначально при массовой оценке была заложена некая «грубость», сказал председатель совета директоров ГК «РМС» Петр Козин. Тысячи пятен нельзя оценить без ошибок. Он обратил внимание, что «кадастровая стоимость — это рыночная стоимость», что дает возможность для борьбы.

Директор по оценке государствен-

ной собственности ГК «Аверс» Ольга Бычкова обратила внимание, что при разделе территорий крупных предприятий существующих десятки, а то и сотни лет, образуются участки неправильной формы. Госпожа эксперт назвала их похожими на спруты. Такие участки затрудняют полезное использование, что дает основание для уменьшения их стоимости. Также выделенный участок может спровоцировать изменение вида использования части земли с промышленной, например, на дорожную функции. А вид использования напрямую влияет на цену.

Директор департамента консалтинга и оценки недвижимости ГК «Лаир» Светлана Чевдарь заметила, что государство тоже может проиграть от массовой оценки. Если из-за ее грубости результат оказывается ниже реального, то чиновник не может его опротестовать.

Партнер юрфирмы «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов поделился еще одним примером — если перепродать участок физлицу, то новый владелец может идти в суд общей юрисдикции, где в отличие от арбитража свой подход к хозяйственным спорам. Да и перепродаже от одного юрлица к другому каждый новый собственник может начинать свой процесс.

Начальник управления корпоративного имущества ОАО «ЛОМО» Михаил Куликов привел пример своего предприятия. Из 16 участков в собственности по 7 крупным принято решение биться. В конфликтной комиссии 3 члена согласились с выводом ЛОМО, но 1 голос воздержался.

«Само решение начать спор было непростым — мы же выполняем госзаказ. Но цена вопроса для ЛОМО по 7 пятнам — 30 млн руб. в год, это для нас много. По малым участкам мы в суд обращаться не будем — экспертиза и судебные издержки съедят выгоду».

Директор ФГБУ «ФКП Росреестра» Даниил Пильдес сообщил, что сейчас в Петербурге уже подано 25 или 26 исков, по 15 случаям решение уже вынесено, оспорено снижение стоимости суммарно на 3,1 млрд руб. Для города это снижение налога на 47 млн руб. Для сравнения, вся стоимость земель Северной столицы — 3,015 трлн руб.

Чиновник обратил внимание на непоследовательность городского Комитета по земельным ресурсам и землеустройству — если они против индивидуальной оценки, то почему не защищают свою позицию в суде?

Заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН» Сергей Грибовский подтвердил, что в ближайшей перспективе предполагался единый налог на недвижимость. Здания и земля неотделимы.

«Но пока они искусственно живут по разным правилам. Мы оцениваем «кирпичи» и отдельно от них землю», — пояснил он.

Он рассказал, что уже в этом году завершилась оценка зданий. И было много вопросов, почему квартира в центре города оценивается дешевле, чем на окраине. Но это легко объяснимо — ведь это цифра без земельной составляющей.

«В других регионах в «кирпичах» сидит и земля. Но это, на мой взгляд, неправильно — ведь в этих регионах получается, что землю облагают налогом два раза», — пояснил он.

А вот Петербург ближе всех к введению единого налога на недвижимость. Две составляющие — имущественную и земельную — в нем достаточно просто сложить.

«А вот в каком вопросе с Даниилом Пильдесом я согласен, что нужна активная позиция защиты интересов государства», — пояснил городской чиновник.

И в ближайшее время эта позиция найдет практическое отражение: ГУИОН, как исполнитель оценки, будет выходить в суд как третье лицо.



# В городе ГОТОВЯТСЯ два «зеленых» закона

**Максим Сахно.** Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания одобрила и предложила к принятию два закона на экологическую тему.



## ДВОРЦОВЫЕ ПАРКИ ИНТЕРЕСНЫ НЕ ТОЛЬКО ИСТОРИКАМ, НО И ЭКОЛОГАМ

Проект «О перечне участков территорий Санкт-Петербурга, в отношении которых проводятся комплексные экологические обследования» выходит на первое чтение лишь формально.

В прошлом году его почти под тем же названием приняли во всех трех чтениях, но законом он не стал из-за губернаторского вето. В декабре городской парламент не смог преодолеть вето, не помог даже пикет экологов на площади у Мариинского дворца. У нынешнего варианта шансов больше, так как его продвигает фракция «Единая Россия».

Обследования, которые предлагается провести, – это необходимый шаг. По результатам изучения экологических участков смогут претендовать на статус особо охраняемых природных территорий (ООПТ) регионального значения.

Председатель комиссии по городскому хозяйству Сергей Никешин пояснил, что претензии Георгия Полтавченко, не позволившие ему подписать закон, относились как к перечню ООПТ, так и к их границам. В нынешнем виде документ доработан юридически, список для обследования несколько изменился (например, исчезли Шушарские поля, но есть и добавления). В нем осталось 34 позиции: леса, болота, побережья залива, поймы рек, исторические парки.

Крупнейшие из намеченных к обследованию мест: Литориновая лагуна (10 108 га), Зеленогор-

ский лес (4239 га), Старая граница (2285 га), Леса и парки Ораниенбаума (2082 га), Долина реки Ижоры (1010 га). Самые известные за пределами Петербурга в списке – Павловский парк, группа парков и усадеб Петергофа (Собственная дача, Английский парк, парк «Александрия» и др.), а также Баболовский парк (Пушкин). Самые урбанизированные, пожалуй, левый берег Невы с долиной Мурзинки, а также озеро Долгое.

По предварительным данным, наиболее богат мир лагуны древнего Литоринового моря, где сегодня можно встретить 89 видов животных и растений, занесенных в Красную книгу Санкт-Петербурга, из них 12 видов охраняются и Красной книгой РФ.

Заместитель председателя комиссии Алексей Ковалев называет «ошибкой», что губернатор не подписал первый вариант закона (претензии можно было устранить поправками).

«Вето было навязано губернатору лоббистами строительного комплекса, которые нашли проводников своих интересов в Комитете по природопользованию. Комитет скрывал от депутатов результаты работ по обнаружению мест обитания редких видов на территории Санкт-Петербурга и препятствовал принятию закона. Надеемся, что в связи с тем, что Дмитрий Голубев с 30 апреля покинет пост председателя, Комитет по природополь-

зованию больше не будет чинить препятствия прохождению этого закона», – говорит он.

Второй одобренный законопроект, напротив, не о больших лесах и парках, а о микроскверах. Он о внесении изменений в действующие законы «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» и «О местном самоуправлении в Санкт-Петербурге». Предложил проект член комиссии Алексей Макаров.

Он пояснил, что внутриквартальное озеленение относится к компетенции местной власти. Но сегодня в городе на Неве действует ограничение – официальный статус могут получить лишь территории площадью не менее 150 кв. м, а в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском и Василеостровском районах – не менее 15 кв. м.

«Получается, что сквер в сто квадратных метров, например, в Московском районе, – ничей. Муниципалы не могут провести его инвентаризацию, поставить на баланс и тратить деньги на его содержание, уборку, спил деревьев-угроз. При этом общая площадь таких микроскверов может достигать половины зеленого покрова района», – сказал Алексей Макаров.

Предложенный им проект снимает жесткое ограничение, а определяет, что минимальная площадь внутриквартальных зеленых насаждений устанавливается городским правительством.

■ **Штрафы за земельные захваты хотят увеличить.** Увеличение в несколько раз наказаний за захваты земель, уничтожение межевых знаков, нецелевое использование земель, неповиновение контролирующим органам и другим правонарушениям в земельной сфере поможет навести порядок. Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания одобрила предложенный Госсобранием Башкортостана проект изменений в Кодекс РФ «Об административных правонарушениях». Башкирские законодатели отмечают, основываясь на статистике по своей республике, что с каждым годом фактов в этой области все больше. При этом половина (3,8 тыс. случаев в год) по ст. 7.1 КоАП РФ («Самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности»). Штрафы по ст. 7.1 – несоразмерно низкие (до 1 тыс. руб. для граждан, до 2 тыс. руб. для должностных лиц и до 20 тыс. руб. для юрлиц), а потому нарушителям выгоднее платить их ежегодно. Госсобрание Башкортостана предлагает поднять размер санкций в земельной сфере (для граждан – до 5 тыс. руб., для юрлиц – до 120 тыс. руб.).

■ **Для строительства газозаправочных станций изменят нормативную базу.** Премьер-министр Дмитрий Медведев поручил Минрегиону, Минтрансу и Ростехнадзору разработать предложения по совершенствованию нормативной базы, регулирующей требования к объектам инфраструктуры в транспортной сфере. Изменения в законодательстве необходимы «для расширения сети газозаправочных станций при одновременном обеспечении безопасности населения», сообщают в федеральном правительстве. Согласованные предложения должны быть готовы до 30 мая 2013 года.

Такое поручение Дмитрия Медведева министерства и ведомство получили по итогам совещания о мерах по стимулированию развития автомобильной промышленности на среднесрочную перспективу, которое состоялось в Нижнем Новгороде 9 апреля 2013 года.

■ **Госдума приняла в первом чтении поправки в закон о приватизации объектов электросетевого хозяйства.** Законопроект предусматривает, что условием объектов электросетевого хозяйства, источников тепловой энергии и тепловых сетей могут стать обязательства по их строительству, реконструкции или модернизации, а также эксплуатации (инвестиционное и эксплуатационное обязательства). Инвестиционное и эксплуатационное обязательства включаются как существенные условия в договор купли-продажи объекта или имущественного комплекса унитарного предприятия, в составе которого они приватизируются. Проект поправок вносит изменения в федеральные законы «О приватизации государственного и муниципального имущества» и «О водоснабжении и водоотведении». В случае нарушения собственником или законным владельцем обязательных условий приватизации органы государственной власти РФ (местного самоуправления) вправе обра-

титься в суд с иском об изъятии посредством выкупа такого объекта. Не допускается отчуждение в частную собственность объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, нецентрализованных систем холодного водоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Запрещается также передача таких систем и прав пользования ими в залог, переуступка прав пользования ими и внесение таких объектов и прав пользования ими в уставный капитал субъектов хозяйственной деятельности.

■ **За коммунальный обман штраф 1 миллион.** Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга одобрила предложенный Госсобранием Башкортостана проект изменений в Кодекс РФ «Об административных правонарушениях» о введении в Кодекс новой статьи 7.23–2 «Нарушение порядка расчета размера платы за коммунальные услуги». Отвечать по ней будут управляющие компании, ЖСК, ТСЖ, жилищные кооперативы, а также их должностные лица. Штрафы по ней предусматриваются для юрлиц от 800 тыс. до 1 млн руб., для должностных лиц – от 40 до 50 тыс. руб.

Башкирские законодатели отмечают, что эти санкции сопоставимы с ущербом, который наносят жителям многоквартирных домов неправомерные начисления и завышения счетов ежемесячно.

■ **Служба добила решения суда о сносе самовольной постройки в Старо-Паново.** Красносельский районный суд города Санкт-Петербурга 23 апреля 2013 года вынес решение по иску Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о сносе самовольной постройки.

Иск о сносе жилого дома, обладающего признаками многоквартирности и возведенного на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, был принят судом к производству еще 17 сентября 2012 г. В соответствии с решением суда собственник земельного участка обязан снести жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Паново, Земская ул., д. 28, лит. А. 23 апреля 2013 года была объявлена резолютивная часть решения, мотивированное решение суда будет изготовлено в течение пяти дней.

В соответствии с Гражданским процессуальным кодексом решение суда вступит в законную силу по истечении месячного срока.

С июля 2012 года Госстройнадзор наделен полномочием по обращению в суды с исками о сносе самовольных построек. За этот период решением Арбитражного суда СПб и Ленинградской области от 23 января 2013 года, вынесенным по иску Службы, ООО «Ювотторг» обязано снести самовольную постройку по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 127. 14 февраля 2013 года СПб городской суд вынес решение о сносе самовольной постройки, обладающей признаками многоквартирности и возведенной на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства по адресу: ул. Земская, д. 64 (Служба выступала третьим лицом).

В настоящее время в судах рассматривается более 16 аналогичных исков Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.



# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

соглашение

## Госинспекция труда и СРО НП «Балтийский строительный комплекс» подписали соглашение о взаимодействии

**Евгений Иванов.** В Санкт-Петербургском отделении ИТАР-ТАСС состоялась пресс-конференция «Актуальные проблемы охраны труда в хозяйствующих субъектах Санкт-Петербурга по итогам надзорной деятельности Государственной инспекции труда в городе Санкт-Петербурге в 2012 году», в рамках которой было подписано соглашение о взаимодействии между Государственной инспекцией труда в Санкт-Петербурге и СРО НП «Балтийский строительный комплекс».

Перед отраслевыми, деловыми и общественно-политическими СМИ города выступили вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян, руководитель Государственной инспекции труда в Санкт-Петербурге Александр Кротов, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, председатель Совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Никита Загускин, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев и др.

Актуальность мероприятия обусловлена сложившейся ситуацией в сфере обеспечения безопасных условий труда и охраной труда на стройплощадках. Согласно статистике Национального объединения строителей, в два раза увеличился рост пострадавших на стройках в 2012 году. В результате происшествий на строительных объектах пострадало 509 человек, из них 469 строителей и 40 граждан. Основное количество аварий, смертей и травм происходит вследствие нарушений техники безопасности.

В приветственном слове вице-губернатора Санкт-Петербурга Марат Оганесян обрисовал ситуацию с охраной труда и производственным травматизмом в сфере строительства, складывающуюся в Санкт-Петербурге. Он заметил, что строительная отрасль, к сожалению, занимает лидирующее место по несчастным случаям. Порядка 30% от общего количества несчастных случаев приходится на стройку. Вице-губернатор отметил: данная проблема актуальна,

и городские власти серьезно озабочены ее решением.

Следует отметить, что в общей структуре причин несчастных случаев в строительстве с тяжелыми последствиями, происшедших в РФ, более 70% занимают типичные причины организационного характера, а именно: нарушения требований безопасности, неудовлетворительная организация производства работ, недостатки в обучении работников безопасности труда, нарушении трудовой дисциплины. В своем докладе руководитель Государственной инспекции труда в Санкт-Петербурге Александр Кротов озвучил относительные показатели распределения количества несчастных случаев по видам экономической деятельности за 2012 год. В процентном соотношении от общего числа несчастных случаев лидирующее место занимает строительный комплекс – 32%, второе место – обрабатывающие производства – 21,2%, замыкают тройку транспорт и связь – 13,2%. По словам докладчика, в организациях строительного комплекса проведено 435 проверок соблюдения требований трудового законодательства в части охраны труда, в ходе которых выявлено 4885 различных правонарушений. По итогам за 2012 год было принято более 30 решений о возбуждении уголовных дел за нарушение требований охраны труда, что значительно больше, чем в 2011 году.

Тем не менее, по словам Александра Кротова, положительные тенденции есть. Так, в целом на предприятиях, расположенных на территории Санкт-Петербурга,

производственный травматизм в последние годы снижается. Если в 2002–2005 годах количество зарегистрированных несчастных случаев в среднем составляло около 500 случаев в год, то в последующие годы, включая 2012-й, их число снизилось в среднем до 350–370 в год. Однако по-прежнему наибольшее количество несчастных случаев наблюдается среди работников строительной отрасли. И только активная совместная работа органов власти, профсоюзов, общественных объединений и саморегулируемых организаций может положить конец сложившейся ситуации на строительных объектах.

В своем выступлении председатель Совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Никита Загускин коснулся практической зоны ответственности саморегулируемых организаций. С 1 июля текущего года саморегулируемые организации, заказчики и собственники будут заинтересованы в соблюдении условий охраны труда и техники безопасности при строительстве различных объектов. Никита Загускин пояснил представителям СМИ, что в ГрК РФ к зоне ответственности саморегулируемых организаций относится повышение качества строительства. Нормы, связанные с охраной труда, относятся к стандартам саморегулируемой организации. В соответствии с действующим законодательством, СРО имеет право проверять компанию, которая входит в нее, на соответствие этим стандартам один раз в три года. Однако на крупных объектах, строящихся несколько лет, по статистике, несчастные

случаи происходят до одного раза в год. В связи с этим соглашение, которое было подписано с Госинспекцией труда, по словам Никиты Загускина, имеет для саморегулируемой организации практически важное значение. «Мы будем оперативно получать информацию о разных нарушениях или случаях, которые происходят на строительных площадках. Это значит, что можно будет осуществлять внеплановые проверки и исправлять ситуацию на том или ином объекте. Я уверен, что наше взаимодействие имеет большие перспективы, и мы собираемся серьезно работать в этом направлении», – подытожил модератор пресс-конференции. Заместитель руководителя Государственной инспекции труда – заместитель главного государственного инспектора труда в городе Санкт-Петербурге (по охране труда) Игорь Беляев – отметил, что на территории нашего города подобное соглашение подписывается впервые. Проработка данного соглашения началась еще в сентябре 2012 года, когда пришло понимание, что без совместных действий ситуацию не переломить. В связи с этим обе стороны – Государственная инспекция труда в Санкт-Петербурге и СРО НП «Балтийский строительный комплекс» – выступили с инициативой плотного сотрудничества.

По итогам пресс-конференции руководитель Государственной инспекции труда в Санкт-Петербурге Александр Кротов и президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев подписали соглашение о взаимодействии. В соответствии с подписанным согла-

шением, саморегулируемая организация берет на себя обязательства по извещению Государственной инспекции о несчастных случаях и инцидентах в строительных организациях, являющихся членами саморегулирующей организации, и информирует Государственную инспекцию труда о результатах проверок своих членов в части вопросов исполнения законодательства о труде с целью принятия мер инспекторского реагирования.

(По данным [www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru))

### МНЕНИЕ



**Марат Оганесян, вице-губернатор Санкт-Петербурга по строительству:**

– Отраднo, что мы пришли к подписанию соглашения о взаимодействии между Государственной инспекцией труда в Санкт-Петербурге и саморегулируемой организацией, но у нас в городе не одна саморегулируемая организация в сфере строительства, и поэтому в существующую проблему необходимо вовлекать остальные СРО строительной сферы и всех участников строительного рынка. Только после такой масштабной акции и общей работы, начало которой сегодня было положено, мы получим положительный эффект в виде спасенных жизней.

### ЗАКОН

## Стройка по контракту

**Валерия Битюцкая.** С 1 января 2014 года вступит в силу новый федеральный закон о госзакупках – № 44-ФЗ. На заседании Комитета по жилищному и гражданскому строительству Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) обсудили плюсы и минусы федеральной контрактной системы (ФКС), которая должна заменить 94-ФЗ.

Новый 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» подготовлен на замену старому закону о госзакупках, который подвергался жесткой критике со стороны многих компаний и чиновников, работающих в сфере строительства и услуг. Документ вступит в силу в январе 2014 года, за исключением некоторых переходных значений. При его разработке, как сообщили эксперты, учитывались замечания строительного сообщества.

Основных положительных отличий ФКС от закона о госзакупках несколько. Во-первых, неограниченный доступ к инфор-

мации о контрактах и конкурсах. В 94-ФЗ сведения были закрыты, так как подпали под действие закона о коммерческой тайне. Также новый закон предусматривает публикацию существенных действий заказчика – обоснования цены контракта, закупки и проч.

Появится институт общественного контроля за госзакупками и институт контрактной службы заказчика. Этот орган, уполномоченный федеральным центром, будет создавать в регионе структурное подразделение, служащие которого будут заниматься подготовкой конкурсной документации. «Это серьезная работа, потому как федеральная система предусматривает несколько форм

проведения аукционов и конкурсов», – отмечают участники рынка.

Еще один пункт – ответственность сотрудников контрактной службы. Если раньше понять, по чьей вине произошла ошибка (например, когда к конкурсу допускаются две компании) было довольно сложно, то теперь это будет отслеживаться.

Позволит ФКС и создавать реестр перспективных заказов с возможным планом закупок на три года вперед.

Особое внимание уделяют антидемпинговым мерам. «Есть компании, которые ставят низкие цены, лишь бы выиграть! А строить приходится другим», – отметил глава СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. Теперь этот показатель ограничен 25%. В противном случае участника либо «отсекают», либо заставляют обосновать низкую цену. Позволит эта

мера создать реестр недобросовестных поставщиков подрядных услуг, отсекая те компании, которые приходят на конкурс, чтобы взять деньги за свое «неучастие» у заинтересованных подрядчиков.

Вопросы строительного блока вызывает ценообразование: ФКС предусматривает несколько способов расчета цены контракта. Это, считают строители, может развязать руки чиновникам, которые будут выбирать ту систему, которая позволит выйти на рынок определенным компаниям. Так, может быть объявлен открытый или закрытый конкурс, конкурс с ограниченным числом участников, двухэтапный, электронный и запрос котировок.

Над законом еще работают, принимая во внимание предложения строителей и заинтересованных в разработке нормативного акта, главный плюс которого в том, что регулировать можно будет все стадии закупки. «Объединение строителей» вместе с тем решило провести отдельный семинар для участников процесса, чтобы те были максимально «погружены» в каждый метод, понимая, что от них будут требовать.



# В РСС состоялась рабочая встреча представителей Северо-Запада

На минувшей неделе в Российском Союзе строителей состоялась рабочая встреча членов РСС – представителей строительной отрасли Северо-Западного региона России: Петербурга, Ленинградской, Калининградской и Новгородской областей. Встреча прошла под председательством президента РСС Владимира Яковлева.

Одним из вопросов повестки стало включение в состав РСС новых участников. Сегодня в составе Союза строителей насчитывается несколько десятков представителей строительного комплекса СЗФО. В том числе такие представители Санкт-Петербурга, как ОАО «Метрострой», ОАО «Группа ЛСР», ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», Союз строительных объединений и организаций и многие другие.

25 апреля в рамках рабочей встречи свидетельством о членстве в крупнейшей отраслевой общественной организации России было вручено Владимиру Юсуджанову, президенту СРО НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга». О своем намерении вступить в члены РСС заявили представители НП «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада». Также войти в РСС планирует Союз реставраторов Санкт-Петербурга. Основным направлением деятельности Союза реставраторов в РСС, председателем Совета которого является Нина Шангина, станет работа в составе Комитета по охране и реставрации объектов культурного наследия.

«В настоящее время Союз строителей ведет работу по совершенствованию организации своей деятельности. Одним из ее итогов

станет создание Комитета, курирующего вопросы сохранения и реставрации архитектурных памятников России. Особая роль в его функционировании будет отведена петербургскому Союзу реставраторов – организации, имеющей колоссальный опыт работы в этой области», – подчеркнул вице-президент РСС по Северо-Западу, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов.

Необходимо отметить, что в структуре Российского Союза строителей уже произошли качественные изменения – в середине апреля создан Комитет по инновационным технологиям в строительстве.

В ходе встречи было отмечено также, что РСС продолжает активную деятельность, направленную на укрепление взаимодействия с регионами России. Президент РСС Владимир Яковлев направил обращение губернатору Ленинградской области Александру Дрозденко с предложением подписать соглашение о сотрудничестве в сфере развития строительного комплекса. Аналогичный документ был подписан во второй декаде апреля между Владимиром Яковлевым и губернатором Петербурга Георгием Полтавченко. Такие соглашения уже



подписаны между РСС и Ярославской, Пензенской, Воронежской, Вологодской, Липецкой, Московской и Калужской областями. Готовятся к подписанию документы с правительствами Карелии, Новгородской, Псковской и Архангельской областей.

Участники рабочей встречи в РСС обсудили также ход подготовки к IV Съезду строителей Северо-Запада, который пройдет 29–30 мая в Санкт-Петербурге. В первый день работы состоится пленарное заседание с участием широкого круга представителей органов власти, предприятий и организаций, СРО региона.

На следующий день состоится серия тематических круглых столов. В частности, ССОО при поддержке Российского Союза строителей планирует проведение круглого стола по вопросам становления и развития национальной отраслевой нормативно-правовой базы в условиях вступления России

в ВТО, Таможенный союз и перехода на работу по Еврокодам. Также темой для дискуссии на круглом столе станет выполнение положений дорожной карты по созданию благоприятного предпринимательского климата в строительстве.

Кроме того, 30 мая планируется встреча профессионального сообщества для обсуждения проблем реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», обеспечения качества и безопасности в строительстве и строительной индустрии, подготовки кадров для отрасли, состояния малого и среднего строительного бизнеса и другие вопросы. Координатором проведения тематических круглых столов является Союз строительных объединений и организаций.

Еще одним вопросом повестки рабочего совещания в Российском Союзе строителей стало проведение всероссийских профессиональных конкурсов – на лучшую строи-

тельную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии и конкурса на лучшую проектную, изыскательскую организацию и фирму аналогичного профиля за 2012 год.

В Санкт-Петербурге подведены итоги конкурса «Строитель года – 2012», и теперь у лучших представителей отрасли есть возможность побороться за признание своих заслуг на всероссийском уровне.

За время своего проведения конкурсы, организуемые Российским Союзом строителей, завоевали репутацию престижных отраслевых премий и своеобразного знака качества для предприятий инвестиционно-строительного комплекса России. Российский Союз строителей уже начал прием заявок на участие в конкурсе. Торжественная церемония награждения победителей конкурса традиционно состоится накануне Всероссийского профессионального праздника День строителя в Москве.

## официальная публикация

### ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ ЗАО «СОДРУЖЕСТВО»

о проекте строительства малоэтажного сблокированного комплекса, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, улица Щербакова, дом 25, литера А.

#### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Раздел 7

- 7.1. Размер кредиторской задолженности за IV квартал 2012 года: 1 755 110 тыс. руб.
- 7.2. Размер дебиторской задолженности за IV квартал 2012 года: 278 001 тыс. руб.
- 7.3. Размер кредиторской задолженности за I квартал 2013 года: 1 358 426 тыс. руб.
- 7.4. Размер дебиторской задолженности за I квартал 2013 года: 278 682 тыс. руб.

Генеральный директор ЗАО «СОДРУЖЕСТВО» В. Ф. Иванов



ПРИЕМ ЗАЯВОК  
НА ПУБЛИКАЦИЮ  
ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

в Петербурге  
**Кто строит**

Тел. 8 (812) 242-06-40,  
partners@ktostroit.ru

V МЕЖДУНАРОДНАЯ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ  
И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ  
ИННОВАЦИОННЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ  
И ОБОРУДОВАНИЕ

14–17  
мая 2013

Санкт-Петербург

При поддержке:



Организатор выставки:



тел.: +7 (812) 777-04-07  
+7 (812) 718-35-37  
st@orticon.com  
www.farexpo.ru

Деловые партнеры:



Генеральный  
информационный партнер:



Официальный  
информационный партнер:



Место проведения:  
выставочный комплекс «Ленэкспо»,  
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О.,  
103, павильон 7





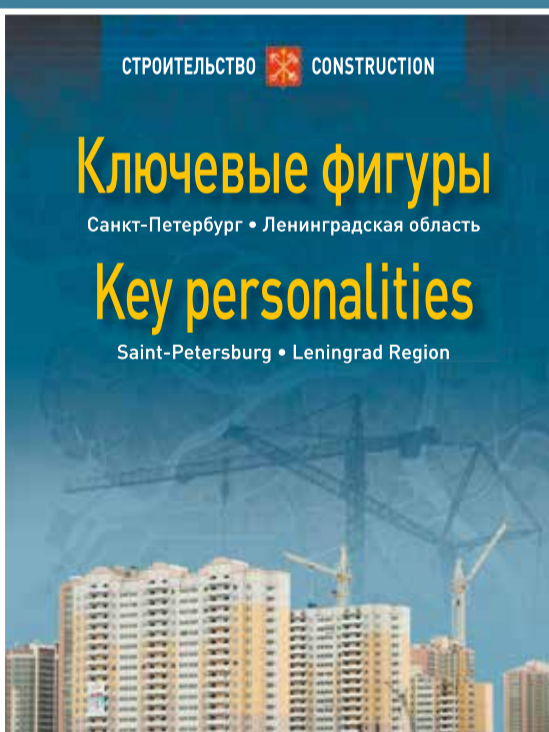
**ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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



СТРОИТЕЛЬСТВО CONSTRUCTION

## Ключевые фигуры Key personalities

Санкт-Петербург • Ленинградская область

Saint-Petersburg • Leningrad Region

# КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ Строительство. Санкт-Петербург и Ленинградская область

Бизнес-каталог

200 ключевых фигур в строительстве

200 организаций:  
виды строительства, специализация компаний

800 строительных объектов Северо-Запада

Финансовые структуры, риэлторские услуги,  
страховые компании, работающие со строителями

Телефонный справочник правительства  
Санкт-Петербурга  
и правительства Ленинградской области

**+7 (812) 242-06-40**  
info@ktostroit.ru

