

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ЗАО «УК «СТАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПРЕДСТАВИЛА ПРОЕКТ  
ГОРОДА-СПУТНИКА ЮЖНЫЙ СТР. 4

МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ НАВОДИТ ПОРЯДОК  
В ИМУЩЕСТВЕННОМ БЛОКЕ СТР. 8–9

ИГОРЬ ТУПАЛЬСКИЙ: «БИЗНЕС БУДЕТ УСПЕШНЫМ,  
ЕСЛИ БУДЕТ ПРЕДЛОЖЕН УНИКАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ» СТР. 12



РЕКЛАМА  
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Ольга Сафронова:  
«Любая здоровая  
конкуренция на пользу»

10.06

**Создан архитектурно-градостроительный совет**

При Министерстве регионального развития РФ создан архитектурно-градостроительный совет, который возглавил министр Игорь Слюняев. В его состав вошли заместители министра Сергей Дарькин и Валерий Гаевский, президент Союза архитекторов России Андрей Бокков, директор ООО «Межрегиональный центр экспертизы» Сергей Ильяев, руководитель Национального агентства по архитектуре и градостроительству Елена Косоренкова, президент НОП Михаил Посохин, генеральный директор ООО «Геопроект» Сергей Лесков и др. В работе совета будут принимать участие главные архитекторы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

**Центробанк передаст информацию о заемщиках без их согласия**

Центробанк намерен обязать коммерческие банки передавать в российские бюро кредитных историй, аккредитованные Федеральной службой по финансовым рынкам, информацию обо всех заемщиках без их согласия. Банк России планирует начать с физлиц, которые занимают до 1 млн рублей. Вскоре аналогичное решение должно быть принято по кредитам суммой до 3 млн рублей, выдаваемых юрлицам. Речь идет о компаниях малого и среднего бизнеса, а также об индивидуальных предпринимателях. Инициатива затронет не только коммерческие банки, но и микрофинансовые организации, которые выдают физлицам мелкие займы.

**Дом Трезини приспособлен под гостиницу**

Компания «Отель» завершила реставрацию и приспособление под четырехзвездочную гостиницу памятника регионального значения «Дом Трезини» (Университетская набережная, 21). Реставрация проведена по проекту архитектурного бюро «Литейная часть – 91». Новую гостиницу инвестор назвал «Дворец Трезини». В отеле предусмотрены 20 номеров, 5 видовых террас.

11.06

**Дмитрий Медведев утвердил «дорожную карту» для инвестпривлекательности**

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев утвердил «дорожную карту», благодаря которой, как полагают власти, можно добиться инвестиционной привлекательности России. По словам премьера, это уже девятая «дорожная карта», которая касается «повышения качества регуляторной среды». Речь идет главным образом об упрощении контрольной деятельности.

**НТЦ «Ракурс-Ижиниринг» готов к открытию**

Открытие НТЦ «Ракурс-Ижиниринг» состоится 19 июня, в преддверии Петербургского международного экономического форума. НТЦ «Ракурс-Ижиниринг» будет вести разработку автоматизированных систем управления для объектов гидроэнергетики, теплоэнергетики, атомной энергетики и энергетических объектов крупных промышленных предприятий. Инвестиции компании в проект составили порядка 400 млн рублей. Планируемые сроки окупаемости капиталовложений – 5 лет. Это первый завершенный на площадке ОЭЗ объект резидента, выполненный согласно заявленным срокам и объемам инвестиций.

**Санаторий «Петродворец» перешел под внешнее управление**

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области ввел внешнее управление на ООО «Санаторий «Петродворец» на срок 18 месяцев. Бывший временный управляющий Андрей Бровин (член НП СРО «Нева») сказал, что на первом этапе восстановления платежеспособности объект будет функционировать как дом отдыха, а в дальнейшем возобновит работу и как лечебное учреждение, в частности, люди вновь смогут получать минеральную воду из местного источника, заглушенного в феврале.

12.06

**Усть-Луга может стать городом**

В Усть-Луге возводится средняя школа на 350 мест, средства на ее возведение – 362 млн рублей – выделил бюджет Ленинградской области и Кингисеппского района. Ввод школы в эксплуатацию намечен на 1 сентября этого года.

Новое строительство высвечивает серьезные проблемы в водоснабжении и канализовании. Очистные сооружения Усть-Лужского рыбокомбината – единственная возможность по очистке промышленных и бытовых стоков в поселке. Чтобы не допустить катастрофы для экологии, требуется оперативное решение.

Губернатор Александр Дрозденко говорит, что в Усть-Луге необходимо начинать возведение очистных сооружений на условиях государственно-частного партнерства. Также здесь начнется строительство новой современной дороги. Глава региона отметил, что в перспективе поселок Усть-Луга должен получить статус города.

**Никольский рынок потерял федеральный статус**

Распоряжение Правительства РФ от 3 июня 2013 года № 898-р – о внесении изменений в перечень отдельных объектов культурного наследия федерального значения, полномочия по государственной охране которых осуществляются Минкультуры России, – опубликовано на официальном сайте правительства.

В Петербурге распоряжение 898-р затрагивает один объект – «Рынок Никольский, 1788–1789 гг., ул. Садовая, 62, наб. Крюкова канала, 18, Никольский пер., 1». Он исключается из перечня объектов культурного наследия федерального значения, а полномочия по его государственной охране передаются органам охраны города Санкт-Петербурга.

Распоряжение затрагивает «Дом Дурасова с двумя воротами и оградой, конец XVIII в., арх. М.Ф. Казаков» (г. Москва), «Георгиевский собор, 1234 г.» (г. Юрьев-Польский Владимирской области) и «Спасо-Преображенский собор, 1157 г.» (г. Переславль-Залесский Ярославской области).

13.06

**Налог на недвижимость снизит стоимость квартир в городах-миллионниках**

Размер налога на недвижимость может составить 5–5,5 тыс. рублей в год для одного собственника однокомнатной московской квартиры площадью 50 кв. м, для других городов – в среднем 1 тыс. рублей в год.

Это скорректирует и стоимость на рынке жилья, цены станут меньше. В городах-миллионниках около 30% сделок заключаются не для фактического проживания, а являются инвестиционными.

Новый налог начнут вводить в России с 1 января 2014 года, но обязательным для всех регионов он станет не раньше 2018 года. По оценкам Минфина, от введения этого налога бюджетная система страны дополнительно получит от 67 до 100 млрд рублей.

Ставки нового налога будут устанавливаться исходя из суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости. Если она не превышает 300 млн рублей, ставка налога не должна превышать 0,1% в отношении жилья, 0,5% – в отношении иных зданий, 0,3% – в отношении земель сельхозназначения, дачных участков и земель, приобретенных для личного подсобного хозяйства. Ставка налога для прочих земель составит 1,5%.

**Приоратский парк и дворец перейдут в собственность 47-го региона**

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко поручил комитету по культуре подготовить письмо в Министерство культуры РФ о передаче Приоратского парка и дворца в собственность региона. «Правительство области готово выделить значительные средства на содержание дворца и парка», – заявил глава 47-го региона Александр Дрозденко. Как сообщила председатель областного комитета по культуре Наталья Кононенко, в регионе располагается 185 усадеб, которые состоят на учете в департаменте государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия. Для сохранения объектов культурного наследия департамент ведет мониторинг состояния парков.

14.06

**Обманутые дольщики остались без земли**

Арбитражный суд удовлетворил предложение конкурсного управляющего ЗАО «Золотые ключи» о продаже восьми земельных участков в пригородах Петербурга и утвердил их стартовые цены и порядок проведения торгов. ЗАО «Золотые ключи» привлекало средства граждан в строительство многоквартирных домов. При этом все участки находились в зонах индивидуальных жилых домов, а компания обещала построить 18-квартирные дома по типовым проектам.

В августе 2009 года в компании была введена первая стадия банкротства – наблюдение, в декабре 2010 года фирма была признана несостоятельной и открыто конкурсное производство. В январе 2012 года суд решил, что к «Золотым ключам» следует применить специальный механизм банкротства застройщиков. Активы компании – земельные участки (три в Красном Селе и пять в Петродворце). По всем петергофским участкам и одному в Красном Селе фирмой получены разрешения на строительство индивидуальных жилых домов, еще по двум разрешения на строительство не выдавались. ООО «ЛСМС Оценка» подготовило заключение о стоимости участков. В июне 2012 – феврале 2013 года на собраниях кредиторов управляющий предлагал утвердить условия продажи земель с торгов. Однако утвердить их миром не удалось, поэтому управляющий обратился в суд.

Дольщики думали, что участки отдадут для достройки кооперативам граждан. Если бы речь шла о недостроенных из-за банкротства застройщика многоквартирных домах, так бы и случилось, но в данном случае суд указал, что строительство многоквартирных домов по данным адресам незаконно. Также арбитраж отказался удовлетворить предложение о повторной оценке активов.

Суммарная стоимость восьми наделов, по оценке «ЛСМС Оценка», – 44,5 млн рублей.

Дольщики «Ключей», которым обещали передать жилье еще в 2006 году, неоднократно участвовали в голодовках и других акциях протеста.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 23(121) 17 июня 2013 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: info@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:  
Анна Кацага  
E-mail: AnnaK@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», «Юбилей» публикуются на коммерческой основе.

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Отдела подписки и распространения:

Анна Сергеевич  
E-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR  
E-mail: marketing@ktostruit.ru, pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел:  
Гульбара Ашимбаева  
E-mail: adv@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-2902

Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 14.06.2013 в 23.00

прецедент

# «Ласточкино гнездо» легализовалось

**Любовь Андреева.** Компания «ЛенСпецСМУ» получила разрешение на строительство второго этапа ЖК «Ласточкино гнездо» и стала первым застройщиком, вышедшим из тени. По мнению экспертов, далеко не все нелегалы смогут получить разрешительные документы: некоторые стройки находятся в неудовлетворительном состоянии.

В конце мая Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга обнародовала список из 40 объектов, возведение которых велось без разрешения. Большинство строек – это жилые дома, кроме них незаконно возводятся офисы, гостиницы, АЗС, автоцентры, склады, цеха, торговые ряды. В список попали и семь очередей «Ласточкиного гнезда».

На прошлой неделе Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group) разрешение на строительство семи корпусов жилого комплекса «Ласточкино гнездо», расположенного по адресу: Октябрьская набережная, 118.

Таким образом, компания уложила в сроки, установленные правительством Санкт-Петербурга для получения разрешения на строительство, и своевременно представила всю необходимую документацию по данному проекту. На сегодняшний день все корпуса жилого комплекса «Ласточкино гнездо» имеют разрешение на строительство.

Жилой комплекс комфорт-класса «Ласточкино гнездо» будет состоять из 12 жилых корпусов переменной этажности, рассчитанных на 5356 квартир. Его общая площадь составит 311 450 кв. м. В комплексе представлены квартиры различных планировок и метража: от малогабаритных студий до просторных четырехкомнатных квартир.

Первая очередь строительства ЖК «Ласточкино гнездо» будет полностью завершена в I квартале 2014 года.

Кроме ЖК «Ласточкино гнездо» в список незаконных строек Госстройнадзора вошел и ЖК «Галант» площадью 70 тыс. кв. м на Смоленской улице, 9ж. Согласно реестру службы, разрешение на эту стройку пока не получено.

Среди проблемных объектов остаются жилые комплексы «Колумб» и «Грей», которые незаконно возводит ЗАО «Медведь» (одно из подразделений «Лидер Групп»). Еще два дома числятся за ООО «СК «Дальпитерстрой»: участок южнее дома 85 по проспекту Просвещения и дом 38-А по Пушкинской улице в поселке Шушары. Как пояснили в компании, работы по возведению дома на Просвещения приостановлены – разрешение на строительство компания ожидает «на днях». А разрешительная документация на дом в Шушарах, по данным СК «Дальпитерстрой», была оформлена еще 24 мая. Интересно, что именно в этом



поселке, у этого застройщика, Смольный намерен приобрести квартиры для городских очередей.

Претензии госстройнадзор предъявляет и двум юрлицам из группы «Л1» в отношении домов 43-А по проспекту Просвещения («Лондон Парк») и 50 по Пионерской улице («Премьер Палас»).

Директор по развитию группы «Строительная компания Л1» Надежда Калашникова сообщила, что получение разрешительной документации по двум объектам (вторая и третья очереди «Лондон Парка» и вторая очередь «Премьер Паласа») ожидается уже летом.

«Мы активно работаем над этим вопросом. «Лондон Парк» после ухода совладельца «Л1» потребовал реконцепции и дополнительного времени на согласование. «Премьер Палас», как любой проект редевелопмента (он возводится на Петроградской стороне на месте бывшего завода «Вулкан». – прим. ред.), сложен и требует большого числа согласований», – сказала г-жа Калашникова.

В городе, действительно, достаточно примеров, когда проекты создания жилья на месте бывших промышленных территорий согласовались по пять лет.

В черном списке оказалось здание на Черняховского, 25, которое дольщики – ТСЖ «Орбита» – достраивают самостоятельно.

Среди нежилых объектов – две АЗС ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад» в Шушарах.

Напомним, до конца июня 2013 года собственники неучтенного самостроя самостоятельно должны обратиться в Службу госстройнадзора и зарегистрироваться. Так, по словам вице-губернатора, в действующем списке 40% объектов внесены по заявкам их владельцев.

Всем застройщикам, зарегистрировавшимся к 1 июля, будет объявлена «амнистия» до мая 2014 года – за это время компании смогут легализовать объекты. Правда, для этого необходимо приостановить строительные работы, собрать и предоставить необходимую документацию для получения разрешения на строительство. В этом случае Служба госстройнадзора выдаст разрешение на строительство, но потребуются еще пройти экспертизу работ, сделанных на нелегальном этапе.

По мнению чиновников, за 4–6 месяцев можно подготовить документы, получить все разрешения, так что срок, отведенный для амнистии, вполне приемлемый.

«К объектам капитального строительства, которые не будут включены в реестр до 1 июля, органы исполнительной власти будут применять меры, установленные законодательством РФ, вплоть до приостановки деятельности юридического лица», – предостерег вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян.

ВТОРНИК,  
18 ИЮНЯ

- День рождения Евгения Павловича ПУСТОВАЛОВА, генерального директора ООО «НПП «СпецПроект»

СРЕДА,  
19 ИЮНЯ

- 8-я специализированная выставка подъемно-транспортного оборудования «КранЭкспо», Москва

ЧЕТВЕРГ,  
20 ИЮНЯ

- Петербургский международный экономический форум

ПЯТНИЦА,  
21 ИЮНЯ

- День рождения Олега Вячеславовича КАЛИНИЧЕНКО, заместителя председателя комитета по строительству

СУББОТА,  
22 ИЮНЯ

- День памяти и скорби – день начала Великой Отечественной войны

ВОСКРЕСЕНЬЕ,  
23 ИЮНЯ

- День рождения Станислава Игоревича ЛОГУНОВА, заместителя директора департамента государственного заказчика капитального строительства Министерства обороны РФ
- День рождения Петра Александровича КУЗНЕЦОВА, директора ООО «Конфидент»

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

\* цена распространяется на 3-х комнатные квартиры корпуса: 3,4,5, 6,7,8,9,10,11, 9,20,24,25,26 – 1-го этапа строительства 1-й очереди комплексного освоения территории «Юнтолово» по строительному адресу: Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2, 4 (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте)



\* цены от  
56 000 руб./м<sup>2</sup>

 **главстрой-спб**

**680-40-40**

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **ЗСД вышел на этап активного строительства на Канонерском острове.** В рамках строительства Центрального участка Западного скоростного диаметра (ЗСД) началось устройство свайного основания под опору 4–16 на Канонерском острове. Таким образом, строительство технически самого сложного участка магистрали вступает в этап активного строительства. С началом бурения свай под опору 4–16 генеральный подрядчик строительства Центрального участка ЗСД, итало-турецкая компания ICA («Асталди Ич-таш»), приступает к сооружению основного хода ЗСД на Канонерском острове. Глубина бурения – около 40 м. Высота опоры – 45 м. Для выполнения работ используется инженерно-геологическое оборудование новейшего поколения – итальянская буровая машина Casagrande, отличающаяся высокой производительностью, надежностью и эффективными характеристиками по шуму и выбросам. Завершить устройство свайного основания строители планируют к концу июня 2013 года. Затем будет произведено сооружение ростверка опоры, после чего начнется возведение основного тела опоры, для заливки которого будет использовано примерно 5000 куб. м бетона.

■ **НСС открывает продажу квартир в третьей очереди «Эланда».** Шведский строительный концерн НСС открывает продажу квартир в третьей очереди многоэтажного жилого комплекса «Эланд» на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области в поселке Мурино. Ввод в эксплуатацию третьей очереди намечен на IV квартал 2015 года. В третьей очереди ЖК «Эланд» запланировано строительство 545 квартир общей площадью более 25 тыс. кв. м. В комплексе будут представлены квартиры-студии площадью от 24 до 27 кв. м, однокомнатные квартиры от 39 до 45 кв. м, двухкомнатные – от 51 до 70 кв. м и трехкомнатные – от 75 до 89 кв. м. Стоимость квартир в третьей очереди «Эланда» – от 60 тыс. рублей за квадратный метр.

Полностью завершить строительство 22–25-этажного жилого комплекса «Эланд» компания планирует к 2018 году.

■ **ЛСР начала продажи жилья в «Европа Сити».** Группа ЛСР объявила об открытии продаж в жилом комплексе бизнес-класса «Европа Сити» общей полезной площадью 116 тыс. кв. м. Проект реализуется на участке площадью 7,4 га в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Жилой комплекс «Европа Сити» включает 17 домов бизнес-класса высотой от 9 до 14 этажей. Общая жилая площадь проекта составляет 104 тыс. кв. м – в общей сложности более 1,6 тыс. квартир. Общая площадь встроженных коммерческих помещений – 12 тыс. кв. м. Проектом предусмотрено также строительство подземного паркинга вместимостью около 500 машиномест. Проект «Европа Сити» выполнен архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», под руководством Евгения Герасимова в партнерстве с архитектурным бюро «Сергей Чобан и партнеры».

## проект

# Город, который будет

**Алексей Миронов.** ЗАО «Управляющая компания «Старт Девелопмент» представила широкой общественности проект города-спутника Южный. Стратегический инвестор попытался развеять мифы и заручиться поддержкой горожан.



## ГОРОД-СПУТНИК ЮЖНЫЙ ПОЯВИТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПУШКИНСКОГО РАЙОНА

Будущий населенный пункт появится на территории Пушкинского района по обе стороны от федеральной трассы М20 (Киевское шоссе) и на прилегающих землях Гатчинского района Ленинградской области.

На карте города проект займет 2012 га, где будут жить 134 тыс. человек. Из 7,2 млн кв. м застройки 56% займет жилье (4,1 млн кв. м), оставшиеся 44% (3,1 млн кв. м) отводятся под нежилые функции. На презентации неоднократно обращались к опыту аналогичных поселений Великобритании, Голландии, Южной Кореи, России. И везде ключевым вопросом была занятость обитателей.

Сателлит может быть спальным районом в отдалении от большого города, а может стать местом, где сосредоточены вузы или производства.

### Не спальник

«В ситуации "спальника" люди обычно не удовлетворены своим местом жительства, а в университетских пригородах совсем иная среда», – пояснил социолог, директор прикладных исследований Европейского университета в Санкт-Петербурге Олег Паченков.

В Южном будет 64 тыс. работающих граждан, 30% из них будут работать по месту жительства. В городе-спутнике планируется создать 116 тыс. рабочих мест, так что 87 тыс. человек близлежащих территорий поедут на работу сюда.

На вопросы, какие заводы, фабрики и вузы намерены перебазироваться в новый город, ответа пока нет. Генеральный директор УК «Старт Девелопмент» Андрей Назаров заверил, что переговоры идут, но раскрывать партнеров пока не время. Среди возможных вариантов называют автоконцерн «Фиат», который планировал собирать в России машины дочерней марки «Крайслер».

«Переговоры с итало-американской группой шли, мы условия выдвинули, но знаем, что они изучают предложения из других регионов, в том числе

Ленинградской области», – заявил Андрей Назаров.

При этом топ-менеджер неоднократно повторил главную мысль: «Мы не хотим, чтобы проект "Южный" рассматривали как план очередной жилой застройки».

### Выход в поле

Андрей Назаров рассчитывает, что изменения в Генеральный план Санкт-Петербурга Законодательное собрание примет в окончательном виде осенью этого года. На 20 июня назначены депутатские слушания, и первое чтение, вероятно, пройдет 26 июня, но второе и третье чтения в текущую сессию депутаты провести не успеют.

Управляющая компания намерена утвердить осенью 2014 года Правила землепользования и застройки, а к концу 2014 года – проект планировки территории. Работа над ПЗЗ и ППТ идет параллельно, как и над документами по энергоснабжению, не требующими готового генплана.

В проекте города-спутника «Старт Девелопмент» отводит для себя роль ленд-девелопера, но не исключено, как выразился гендиректор, что часть территории будет застроена собственными силами компании.

Практическое жилстроительство начнется в 2015 году. «Мы не боимся разноречия от того, что строительных компаний будет много и каждая будет работать в своем архитектурном стиле. Однообразие смотрится хуже, а параметры застройки будут соблюдаться», – заявил Андрей Назаров.

Группа «Старт Девелопмент» имеет опыт строительства молодежно-досуговых центров, гипермаркетов и других гражданских объектов, а также малоэтажного жилищного строительства (комплекс коттеджей, таунхаусов и дуплексов экономкласса «Золотые ключи» в Тайцах, Гатчинский район). Топ-менеджер УК пояснил, что в Южном будут возводиться многоэтажные дома, не исключено, что «Старт Девелопмент» освоит и этот сегмент.

Возможно, пройдет и топонимический конкурс. Само название «Южный» появилось как рабочее; даже если оно и сохранится (хотя обычно в России названия городов – имена существительные), то все равно имена понадобятся улицам и площадям.

### Рука свыше

На сегодня проект создания Южного оценивается в 176 млрд рублей, в том числе 33 миллиарда – из бюджетов РФ и Санкт-Петербурга. Бюджетные инвестиции пойдут на создание дорог и развязок (6 млрд рублей), а также школ, детских садов, поликлиник и другие соцобъектов (26,9 млрд рублей).

Структура частных инвестиций пока не ясна: под вопросом, какая доля будет заемной, какая от субинвесторов.

Инвестор особо подчеркивает, что деньги из казны будут выделяться согласно стоимости типовых объектов: на детский сад – 170–190 млн, на школу – 700 млн, на поликлинику – 400 млн рублей. В проекте планируется возвести 16 школ, 37 детских садов, 9 учреждений здравоохранения и 2 пожарных депо.

Отдельно будет финансироваться создание транспортной сети. В идеале, скоростные рельсовые экспрессы должны связать Южный с Пулковом (а через него и с центром мегаполиса), а затем и с другими городами юга агломерации – Красным Селом, Гатчиной, Царским Селом.

Напомним, что на старте «Балтийской жемчужины» тоже обещали и удобный транспорт (скоростной трамвай), и рабочие места неподалеку и в самом квартале. Пока вопросы не решены.

Подобные проекты не могут реализовываться без помощи властей. Но критики проекта отмечают, что бенефициар УК «Старт Девелопмент» Захар Смушкин пользуется ими слишком активно.

В последние месяцы Смольный озвучил требования к другим застрой-

щикам кварталов – строить и передавать городу детсады в собственность бесплатно. Но политика в этой части еще не устоялась, а соглашения со «Старт Девелопментом» были подписаны давно. Напомним, что статус стратегического проекта спутник получил в апреле 2011 года.

Депутат Законодательного собрания Вадим Ларионов говорит, что есть соглашение с инвестором и город должен его выполнять.

Другой крупный застройщик, ГК «СУ-155», реализует проект в районе «Каменка». «Вопрос государственно-частного партнерства в строительстве социальной инфраструктуры ЖК "Каменка" пока остается открытым: объем и порядок участия города в обеспечении новых кварталов детскими садами, школами и поликлиниками еще не утвержден. Впрочем, это не влияет на планы ГК "СУ-155" – к строительству первых соцобъектов группа компаний намерена приступить уже в августе этого года», – сообщили в пресс-службе.

Другие застройщики свои отношения с властью в этих вопросах комментировать отказались.

### Совхоз и зеленые мильи

Некоторые СМИ и депутаты обвиняют «Старт Девелопмент» в том, что скупленные за бесценок у банкротившегося ОАО «Животноводческий совхоз «Лесное» земельные активы теперь дорожают за счет вливаний государства и это приведет к выгодной земельной спекуляции. В ответ представители инвестора говорят, что вывели хозяйство на уровень прибыльности, вложив в совхоз миллионы долларов, и не намерены от него отказываться.

На вопрос об уничтожении Кондакопшинского леса девелопер ответил, что юридически такого леса не существует, а есть лишь около 100 га зеленых насаждений, выросших на месте заброшенных торфоразработок. Эта земля частично будет застроена, но не высотками, а коттеджами и таунхаусами. Общая же площадь зеленых насаждений будет увеличена на 30 га. Всего в проекте будет 500 га зеленых насаждений – это 25% площади застройки.

Были вопросы о судьбе водных артерий – реки Кузьминки, Таицкого и Орловского водоводов (последние являются еще памятниками федерального значения, так как питают парки Царского Села). В компании признают, что водоемы замусорены и находятся под угрозой, их надо спасать, и инвестиционные средства помогут в этом.

### Областная часть

Что касается части будущего города, относящейся к Ленинградской области, – это 455 га, – то работа по изменению планировки пока не ведется. На первом этапе в областной части проекта жилье строить не будут, эта тема откладывается лет на семь. Там будут создавать промобъекты, и правовая база для этого уже есть. Речь идет о производственно-логистической зоне «Дони-Верево». В дальнейшем здесь будет создано 3,3 млн кв. м жилья, где будут проживать 102,9 тыс. человек.

# Спорт без элиты

**Марина Голокова.** По завершении одного из крупнейших долгостроев Петербурга – стадиона «Зенит-Арена» – власти предрекают большое будущее Крестовскому острову. Чиновники выразили желание превратить его в спортивную Мекку. Воплощение такой идеи было бы идеально, если бы остров не был застроен элитным жильем.



**С ОТКРЫТИЕМ  
НОВОГО СТАДИОНА  
КРЕСТОВСКИЙ  
ОСТРОВ,  
ПО ПРОГНОЗАМ  
ЭКСПЕРТОВ,  
КАЖДЫЙ ГОД  
БУДУТ ПОСЕЩАТЬ  
7 МЛН ЧЕЛОВЕК**

Если власти сдержат слово преобразовать Крестовский остров, его жителям придется смириться с постоянным наплывом большого количества людей, неравнодушных к спортивной жизни. Такая перспектива им светит как минимум уже в 2017 году, когда начнет действовать стадион «Зенит-Арена». В компании «Трансстрой-СПб», выполняющей генподрядные работы по строительству футбольной арены, надеются, что к тому времени объект будет готов полностью. Правда, сегодня строительство идет не теми темпами, какие бы хотелось видеть.

По оценкам генподрядчика, стадион готов на 35%. Как говорит директор по проектированию и инженерной подготовке компании «Трансстрой-СПб» Сергей Копыл, сейчас бетонятся железобетонные конструкции чаши стадиона, ведутся работы по устройству перекрытий и ступеней трибун. В ближайшее время планируется начать монтаж стационарной кровли. Ни к каким иным работам, к сожалению Сергея Копыла, генподрядчик приступит не сможет, пока не получит заключения экспертов о проекте. Результаты госэкспертизы проекта специалисты ожидают в феврале – апреле 2014 года. При положительной оценке экспертов строительство стадиона планируется завершить в декабре 2015 года, а выполнить пусконаладочные работы – в июне 2016 года.

С началом проведения футбольных матчей на новом стадионе Крестовский остров станет одним из наиболее часто посещаемых мест в Петербурге. Заместитель председателя комитета по физической культуре и спорту Павел Белов уже

убежден в том, что остров – самая спортивная территория в городе, «Мекка командных видов спорта». Там есть среда для развития футбола, баскетбола, волейбола. На острове находится теннисный клуб «Петербургский» им. В.И. Никифорова, на кортах которого проходят губернаторские турниры. В западной части острова завершается строительство баскетбольного комплекса клуба «Спартак» (Южная дорога, 25). Павел Белов, раскрыв намерения комитета, сказал, что в новом баскетбольном центре будут проводить игры гандбольного клуба «Нева», а на основе гребной базы «Стрела» (Северная дорога, 27, Гребной канал) планируется создать яхт-клуб, который будет рассчитан на проведение международных соревнований. Кроме того, город совместно с компанией «Газпром» собираются построить на Крестовском острове легкоатлетический манеж. Он будет расположен на Южной дороге, северо-восточнее строящегося баскетбольного комплекса. Заказчиком строительства является одна из структур «Газпрома» – ООО «Петербург-регионгаз». Инвестор планирует построить манеж в конце 2014 года, затем передать его в собственность города.

Значительную часть Крестовского острова (17 га) занимает реконструируемый спорткомплекс «Динамо». В теннисном центре «Динамо» скоро будет создана площадка для стрельбы из лука. Первый зампреда общества «Динамо» Александр Кузнецов говорит, что следующий этап проекта – создание гребной базы.

Чиновники пока не представляют себе, как они будут решать транспортную проблему,

которая возникнет при открытии всех строящихся сооружений. По словам генерального директора Центра транспортного планирования Санкт-Петербурга Рубена Тертеряна, чиновники готовят задание на разработку мастер-плана всего острова, чтобы в нем определить транспортные пути. Документ будет готов в лучшем случае к началу следующего года.

Власти не исключают такие нестандартные решения проблемы, как создание канатной дороги с фуникулерами. Рубен Тертерян говорит, что в час пик могут проходить до 6 тыс. человек. Кроме того, в Смольном считают вполне возможным построить пешеходный мост, который соединит Крестовский остров с городом. Вполне возможно, что при большом наплыве людей на стадион «Зенит-Арена» может быть закрыт для прохода Елагин остров. Директор Центрального парка культуры и отдыха им. С.М. Кирова (ЦПКИО) Павел Селезнев уверяет, что тысячи болельщиков и зрителей после матчей захотят выбраться с Крестовского острова в Приморский район пешком через Елагин остров. Напоминания о том, что этот остров – творение зодчего Росси, объект культурного наследия федерального значения и особо охраняемая природная территория, г-н Селезнев говорит, что парк не выдержит большой нагрузки. «Это будет как стихийное бедствие, и его нужно избежать сейчас», – отмечает Павел Селезнев.

В Центре транспортного планирования Санкт-Петербурга отмечают, что использование ЦПКИО согласовывается с комитетом по государственному контролю, использованию

и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Рубен Тертерян признает, что «придется расчлнять потоки людей» и уберечь от них парк с помощью ограждений. При этом он подчеркивает, что станция метро «Крестовский остров» сегодня «недогружена» и к открытию стадиона она все-таки может взять на себя основную нагрузку.

Участники строительного рынка считают, что при создании мастер-плана чиновникам имеет смысл вспомнить организацию Крестовского острова в исполнении архитектора Александра Никольского. В его концепции остров рассматривался как петербургский Версаль XX века. Стадион-холм должен был стать центром парковой системы. Жилье в его работе не предусматривалось.

Сегодня в ответ на то, что делать с дорогой жилой застройкой на Крестовском острове, власти пока разводят руками. Жилые дома, именуемые элитными, выросли на территории острова за последние десять лет и теперь представляют собой серьезную помеху для создания «спортивной Мекки». Они не вписываются в единую систему. Как заметила руководитель отдела исследования Colliers International Вероника Лежнева, сохранить их «элитный» статус можно будет только в том случае, если изолировать жилье от спортивных объектов. В противном случае комфорт проживания там будет весьма сомнительным. Вариант изоляции жилья уже неприемлем, поскольку предполагает разрозненность в градостроительном плане. Что делать с элитой на Крестовском острове – вопрос для власти пока открытый.

■ **Петербург вошел в пятерку самых успешных городов мира.** Аналитическое подразделение журнала Economist исследовательская компания The Economist Intelligence Unit и транснациональная финансовая группа Citigroup провели исследование «Точки роста 2025: Сравнение конкурентоспособности городов будущего». По данным исследования, в настоящее время Санкт-Петербург входит в пятерку самых успешно развивающихся городов мира. Среди российских городов в рейтинге также представлена Москва, занявшая по результатам исследования 59-е место. Согласно исследованию, в 2025 году самым конкурентоспособным городом планеты по-прежнему будет Нью-Йорк, занимавший первую позицию в рейтинге 2012 года. Второе место в рейтинге 2025 года занимает Лондон.

Города оцениваются по 31 экономическому, социальному и политическому критерию (21 качественный и 10 количественных показателей), которые детально характеризуют различные аспекты конкурентоспособности городских агломераций.

■ **ГАТИ возглавит новый руководитель.** Вице-губернатор Владимир Лавленцев представил коллективу Государственной административно-технической инспекции (ГАТИ) нового руководителя – Олега Юрьевича Зотова. Чиновник отметил, что г-н Зотов – профессиональный и ответственный специалист, который в полной мере знаком с системой городского хозяйства Санкт-Петербурга. Помимо контроля за ремонтными работами перед инспекцией поставлена задача контролировать процесс уборки города.

■ **В Парголове началось строительство Ольгинского семейного детского приюта.** Проект приюта предусматривает 20 коттеджей для приемных семей, а также образовательное учреждение – дом трудолюбия, в котором юные жители семейной деревни будут обучаться ремеслам.

Все расходы по возведению Ольгинского семейного детского приюта взял на себя застройщик – ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», член СРО НП «Балтийский строительный комплекс». Работы по строительству предполагается завершить в течение года. Земельный участок под строительство площадью 4 га расположен в живописном месте микрорайона Парголово между частным жилым сектором и храмом Благовещения Пресвятой Богородицы, чей приход примет активное участие в воспитании детей.

На начальном этапе планируется построить два подобных объекта: в Парголове и Шушарах. В дальнейшем авторы проекта рассчитывают на популяризацию идеи семейных приютов по всей России.

Автором идеи выступил благотворительный фонд «Наши дети – будущее Отечества».

■ **Военно-медицинскую академию будут реконструировать два года.** Военно-медицинскую академию имени С.М. Кирова (ВМА) начнут реконструировать 15 июня. Как сообщил СМИ начальник учреждения, в первую очередь подрядчики возьмутся за операционные блоки ряда отделений, учебные классы и курсантскую столовую. По предварительным расчетам, работы продлятся два года. Реконструкция академического комплекса оценивается в 10 млрд рублей.

■ **«КВС» построит в Кировске «Крутой берег».** Проектная документация жилого дома, который ООО «КВС» построит в 2015 году в Кировске, прошла экспертизу и получила положительное заключение. Двухсекционный 16-этажный жилой дом строители возведут в непосредственной близости от набережной Невы. Разработанное архитектурно-планировочное решение позволило большинству квартир сделать видовыми, с панорамой на реку. За привлекательное месторасположение проект получил название «Крутой берег».

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Ольга Сафронова: «Любая здоровая конкуренция на пользу»

Валерия Битюцкая. Ольге Сафроновой, первому заместителю директора Санкт-Петербургского Центра государственной экспертизы — начальнику Управления государственной экспертизы, по долгу службы приходится работать с самыми разными проектами, причём не только с городскими: к петербургским экспертам в последнее время все чаще обращаются за экспертизой проектной документации на объекты из других регионов.

Ольга Александровна рассказала «Кто строит» о своих взглядах на современную архитектуру, перспективах развития рынка экспертизы и нововведениях в работе ведомства.

**— Ольга Александровна, мы встречались с вами, когда вы получили звание почетного архитектора. Недавно прошел форум, где собирались представители архитектурной общности. На ваш взгляд, какие плюсы и минусы можно отметить в сегодняшней работе градостроителей?**

— С моей стороны не совсем этично будет оценивать коллегу с архитектурной точки зрения. Для этого есть главный архитектор и градсовет. Лично мне, субъективно, может что-то нравиться, а что-то нет. Например, здание второй сцены Мариинки меня приятно удивило. Ее проектирование и строительство активно обсуждались в архитектурных кругах на всех этапах. Меня, как и очень многих, пугало принятое решение, как и по сносу дворца культуры Первой пятилетки, так и по строительству современного здания. Очень боялась результата, хотя считаю, что новая архитектура в центре должна обязательно появляться. Дело в том, что проектирование и строительство у нас в центре не всегда ведется на должном уровне. И потому есть вероятность, что появится что-то не очень достойное. Когда сцену построили, я долго объезжала этот район города, чтобы не смотреть, но на прошлой неделе был концерт с участием Анны Нетребко — и вторую сцену пришлось-таки оценить. Впечатление от здания для меня самой было неожиданным. Во-первых, мне понравилось, как все сделано внутри: роскошный зал, очень хороший звук. И само здание, я считаю, несколько не испортило район. Несмотря на нарочитую современность архитектуры, оно не диссонирует и вполне вписывается в облик Театральной площади.

**— А что скажете по поводу второй сцены Александрин-**

**ского, которая тоже появилась не так давно?**

— Да, проект был у нас на экспертизе. Плюс всех этих новых театров в том, что они очень комфортны внутри. Особенно в том, что касается современного оборудования, позволяющего обеспечить прекрасный звук, свет, спецэффекты. Да, эти театры совсем другие. Они не похожи на наши заслуженно любимые старые. Но это же и хорошо, есть выбор: кто-то будет ходить только в новые, а кто-то — в старые.

**— Вы не скучаете по практической деятельности архитектора? Все-таки быть экспертом — это объективно оценивать чужие проекты, не воплощая своих идей.**

— Мне очень нравится то, чем я сейчас занимаюсь, потому что я в курсе всех строительных процессов, которые происходят в городе. И даже могу на что-то повлиять. А по практике пока не скучаю. Что же касается творчества, то для него всегда есть место. Я, например, до сих пор рисую. Очень люблю заниматься рукоделием.

**— Какие проекты, на ваш взгляд, сегодня являются главными для города?**

— Сейчас в части глобального проектирования в городе затишь. Больших градостроительных проектов нет. В основном это проекты планировок для новых районов. Старыми не занимаются. Может, это и правильно в сегодняшней ситуации.

**— А как же идея развития двух территорий исторического центра («Конюшенная» и «Северная Коломна — Новая Голландия».** — прим ред.)?

— С Новой Голландией, моему, сейчас вообще ничего не происходит. Может быть, конечно, я не в курсе дела. Наша экспертиза не смотрела этот проект по нескольким причинам. Во-первых, из-за статуса объектов культурного наследия, во-вторых, проектируемые здания имеют серьезно заглубленные подземные части, наличие которых относит

их к категории уникальных — проверять проектную документацию на объекты такой сложности должна Главгосэкспертиза.

Что касается Конюшенной, то здесь самой актуальной проблемой является освоение подземного пространства. Но это требует серьезной работы с законодательством. Наши специалисты участвовали в различных дебатах, связанных с освоением подземного пространства. Всем понятно, что это нужно делать, иначе мы «задохнемся» в городе из-за транспортного коллапса. По крайней мере, парковки точно надо убирать под землю. Но у нас нет ни юридической, ни нормативной базы для такого проектирования и строительства, и как это осуществлять законодательно, пока непонятно.

**— Нужны изменения на федеральном уровне или хватит региональных?**

— Трудно сказать. В Градостроительном кодексе подземное пространство не очень-то прописано. Непонятно, что это такое. Оно находится под территориями общего пользования, то есть — городскими. Кому они в таком случае должны принадлежать, когда будут освоены? Я уже не говорю про строительство: нужно будет выносить огромное количество сетей, перекладывать, решать, как они будут размещены в этом новом пространстве. Пока вопросов больше, чем ответов. И никаких конкретных предложений нет.

**— Планировалось создать маневренный фонд на время преобразований.**

— Совсем недавно к нам приходили с этим вопросом из комитета по строительству. Этот маневренный фонд надо будет как-то создавать, получать градпланы. Что в них будет прописано?

**— Если схематично: это будут новые кварталы на приграничных территориях?**

— Вопрос не в моей компетенции. Я этими сведениями не обладаю, но, на мой взгляд, не обязательно. Может, и старый городской фонд. В любом случае, нужен будет со-

ответствующий градплан, участок, технические условия. Нужно понять, на основании каких нормативов это будет проектироваться. Потом уже мы будем смотреть. Ведь даже если людей переселять куда-то временно, должны быть соблюдены все нормы безопасности и надежности — и санитарные, и пожарные, и нормы правил землепользования и застройки, кстати, тоже.

**— Вы в свое время работали над идеей Пешеходного Невского. Видите ли вы сегодня в проектах, которые вы оцениваете, нечто подобное? Насколько сегодняшние строители демонстрируют творческий подход к своим идеям?**

— Самое интересное, что от того проекта кое-что реализовано. Планировалось, что Невский будет пешеходным от Аничкового моста до Малой Морской улицы, но только по выходным, так как это единственная транспортная магистраль через центр. Проект предполагал, что мы будем осваивать прилегающие пространства в качестве пешеходных, насыщать их некой функцией. Сегодня мы это видим на Малой Садовой и Конюшенной улицах, хотя последняя мне не очень нравится. Улица благоустроена как пешеходная, но она практически пустая, так как нет функции, которая завлекла бы туда пешеходов. Площадь Островского тоже становится пешеходной перед новогодними праздниками.

У экспертизы другая специфика — мы не смотрим градостроительные проекты, в том числе и проекты планировок, это не предусмотрено Градкодексом.

**— «Безликость» новых районов волнует архитекторов. Нужны какие-то особые архитектурные решения для массовой застройки? Какими они могут быть?**

— Если подходить к этому масштабно, то надо каждого застройщика обязать на уровне города соблюдать определенные архитектурные требования. Но частный инвестор, который купил

маленький кусочек под застройку, вряд ли согласится их выполнять. Его задача — выжать максимальное количество метров жилья из этого участка, и все. Я уже говорила об этом и повторяю теперь: необходимо вести комплексное проектирование на больших территориях единым застройщиком. В этом случае каждая конкретная идея для района реализуется одним проектировщиком. Но позволить себе это могут только очень крупные застройщики.

Если приводить примеры — мне очень нравится «Северная долина»: с точки зрения архитектурного облика все выдержано в одном стиле. Но там нет в нужном количестве детских садов и школ. Вообще беда новых районов в том, что там все время норовят строить торговые и фитнес-центры, напрочь забывая о культурной составляющей. И опять все упирается в то, что должен быть либо единый застройщик, либо все, кто работает на одной территории, должны договориться строить по единому проекту. Тогда будет какая-то идея. Но насколько это реально в условиях рыночной экономики, когда все поделено, — сказать трудно. Другой пример — «Балтийская жемчужина». Сначала проект был единым, а теперь все тоже «раскrojено» по инвесторам. Но определенный стиль был заложен с самого, и архитекторы стараются к нему приблизиться.

**— Сегодня много говорят о реновации промзон. Насколько, по-вашему, это направление перспективно?**

— Идея правильная, потому что промышленность, конечно же, надо выводить из центра города и искать старым промышленным зданиям другую функцию. Ведь промышленный пояс сложился, когда город был гораздо меньше. Сейчас это вопрос градостроительного проектирования. Город должен определить новую функцию для этих зон, только после этого можно говорить об успешной реализации идеи. Я считаю, что там уместны различные функции, в том числе и жилье. Но это зависит от генплана.

# Генплан должен определить функцию. Должны быть разработаны транспортные схемы, улично-дорожная сеть.

Ольга Сафронова, первый заместитель директора Центра государственной экспертизы

— Я слышала немало жалоб на то, что приспособление под жилье — очень сложная задача в российских условиях и сделать это не получается.

— Почему не получается? Просто надо сесть и хорошенько подумать, как именно это делать. Жилье бывает разное. У промышленных корпусов особый конструктив, крупная сетка колонн, а значит — другой масштаб. Значит, квартиры здесь будут большие. Ничего невозможного не бывает. Вопрос в том, сколько это будет стоить для города или для инвестора. Боюсь, что город в одиночку не потянет такой объем. А идея назреет. Ведь на самом деле этот пояс уже развалился, нормальных полноценных промышленных предприятий здесь уже не существует, промышленные предприятия сдали свои здания в аренду. Сейчас это «шанхай».

— Для реновации тоже нужен какой-то специальный генплан, объединяющий все промзоны в «сером поясе»?

— Генплан должен определить функцию. Должны быть разработаны транспортные схемы, улично-дорожная сеть. Кстати, была неплохая идея сделать зеленую зону, зеленый пояс в городе. Если вспомнить Нью-Йорк с его центральным парком, проект мог бы удачно прижиться в городе.

— Не возникнет ли проблем с КГИОП из-за сноса? Представители ведомств явно оберегают каждую составляющую промышленной архитектуры.

— В сером поясе все очень неоднородно. Есть ценная застройка в так называемом «кирпичном»

стиле, она еще дореволюционная. А есть, например, безликие здания 70-х. Каждый конкретный случай нужно рассматривать индивидуально. Здесь не может быть типовых решений. Другое, на мой взгляд, важно. Чтобы не получить вместо одного, нынешнего пост-промышленного «шанхая», другой инвесторский «шанхай», город должен взять решение этого вопроса в свои руки на всех этапах. Выработка идеи через проведение градостроительных конкурсов. Разработка генплана, проектов планировки и, главное, строгий контроль за реализацией этих проектов.

— Уже какое-то время государственная экспертиза работает в условиях конкуренции с негосударственной. Каковы на данный момент преимущества вашего учреждения?

— У нас остались некие привилегии. Например, бюджетные объекты. В целом я придерживаюсь мнения, что любая здоровая конкуренция на пользу. Было время,

когда к нам вообще перестали ходить частные заказчики, сейчас этот период прошел — вернулись. Потому что все отлично знают, что мы очень бережно относимся к своим квалифицированным кадрам, а значит — можем и совет хороший дать, и помочь, и объяснить. Еще одно преимущество, которое появилось совсем недавно, — это совместная работа со Службой госстройнадзора по подготовке разрешения на строительство. Благодаря этому сотрудничеству заказчик может практически одновременно с положительным заключением экспертизы по проектной документации получить разрешение на строительство. Это многих привлекает: инвестор экономит около месяца. Вместе со Службой мы начинаем готовить документы на разрешение, когда уже понятно, что проект выходит от нас с положительным заключением. Услуга бесплатная. Можно сказать, наш бренд.

Кстати, недавно был прецедент: банк отказался выдавать кредит застройщику, который принес заключение негосударственной экспертизы по проектной документации на строительство объекта: выяснилось, что обязательное требование этого банка — наличие положительного заключения именно государственной экспертизы.

— Как обстоят дела с бюджетными объектами?

— Достаточно традиционно. Большая часть бюджетных объектов обычно поступает к нам в конце года. Это касается в основном объектов комитета по строительству. С комитетом по транспорту и дирекцией транспортного строительства мы работаем очень плотно уже сейчас. Это и дороги, и сети. Новые магистрали в новых районах. Программа реконструкции набережных в историческом центре.

— Как оцениваете перспективы рынка экспертиз?

— Я думаю, что этот рынок в конце концов отрегулируется сам собой. Кто-то не выживет, кто-то останется.

Законодательство уже склоняется притормозить процесс отмены обязательной экспертизы. Думаю, и вовсе откажутся от этого решения. Против отмены экспертизы, самое интересное, стали возражать проектировщики. Выяснилось, что многие из них хотят, чтобы их решения были проверены кем-то, и это логично. Ведь ответственность за принятие в проекте решения в основном лежит на проектировщиках, кстати, вплоть до уголовной ответственности. Выяснилось, что и застройщики не заинтересованы в отмене экспертизы. Грядет глобальное страхование, и неизвестно, как и на каких условиях оно будет осуществляться. И я думаю, что ни одна страховая компания без экспертного заключения не будет страховать объект, потому что хочет быть уверенной, что дом завтра не рухнет и не сгорит.

ГАУ ЦГЭ аккредитовано на право проведения и негосударственной экспертизы тоже. И в этом качестве, как я уже говорила, у нас много работы с другими регионами. К нам пришла и Московская область, и Екатеринбург, и Владивосток, и Сочи, и другие регионы.

— У каждого региона, должно быть, своя специфика. Сложно работать с объектами?

— Нелегко. У них свои правила землепользования и застройки, и мы должны за этим следить. Приходится поднимать документы, изучать субъектные законы.

— Общени с региональными заказчиками происходит лично или по переписке через Интернет?

— Мы пока не перешли на общение по Интернету, и я считаю, что этого делать не надо. Вживую работать с проектом лучше, чем просто переписываться. Может, это как раз и нравится нашим заявителям. Экспертиза, по сути, продолжение проектирования. Мы видим в проектной документации какие-то недостатки, и проектировщики их исправляют. То есть проектирование продолжается. Заочно вести его очень трудно. Какие-то вещи можно решить за пять минут, просто поговорив, а переписка по тому же вопросу может затянуться на месяц-другой.

## ДОСЬЕ

### Ольга Сафронова

Родилась 26 ноября 1962 года.

В 1986 году окончила Ленинградский инженерно-строительный институт по специальности «архитектор».

С 1986 по 1994 год работала в ЛенНИИпроекте в должности архитектора.

С 1994 по 1998 год — в комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в должности ведущего архитектора бюро генерального плана.

С 1999 по 2008 год работала в строительных и проектных организациях (ЗАО «Ренессанс Криэйшн», ООО «Интерколумниум») в должности архитектора, главного инженера проекта, с 2004 года — заместителя директора.

В 2001 году была принята на работу в Управление государственной вневедомственной экспертизы на должность начальника Управления государственной экспертизы.

С декабря 2009 года, после реорганизации Службы государственного строительного надзора и экспертизы и создания Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы», возглавляет Управление государственной экспертизы (УГЭ) СПб ГАУ «ЦГЭ».

Награждена нагрудным знаком «Почетный архитектор России». Замужем, воспитывает двух дочерей.

— Ольга Александровна, а у вас есть любимый архитектор?

— Я очень люблю стиль модерн. Самый любимый, пожалуй, архитектор, работавший в этом стиле, — Федор Иванович Лидваль, который построил много зданий в нашем городе. Один из самых знаменитых его проектов — это Толстовский дом, один фасад которого выходит на набережную реки Фонтанки, а второй — на улицу Рубинштейна. Через проходные дворы этого дома в детстве меня бабушка водила в детский сад.

— В чем изюминка этого стиля, по-вашему?

— Модерн переживал свой расцвет в начале XX века. Он был во всех странах, и в каждой из них он особенный, и даже называется по-разному. Во всех странах он имеет исключительно национальные черты. Самое интересное в нем — свобода и стилизация. В декоре очень много изображений растений, животных, птиц. Каждая деталь — нечто потрясающее. Во всех странах, где я бываю, я ищу постройки в этом стиле. Если классицизм или барокко почти везде одинаковы, что продиктовано канонами стиля, то модерн везде разный, у него нет правил, и архитекторы имели возможность фантазировать, не имея запретов на творчество.

— Вы много путешествуете? Какой отдых предпочитаете?

— Активный. Люблю рыбалку. Совсем недавно вернулась из отпуска: ловили с друзьями семгу на Варзуге. Поставила свой новый рекорд — выловила рыбу весом в четыре с лишним килограмма. Помимо рыбалки, как правило, по весне, мы отправляемся на машине в небольшое путешествие по России. В прошлом году ездили по Псковской области — смотрели старинные, почти всегда заброшенные, к сожалению, усадьбы. В этом году — Олонецкий край. Мне рассказали, что весной там происходит очень интересное природное явление — перелет серых гусей. Они оккупируют поля целыми стадами, а когда летят — небо темнеет от такого количества птиц. Правда, в этот раз, когда мы приехали в Карелию, гуси туда еще не долетели в таком количестве — весна была поздней. И мы увидели только небольшую стаю. Зато насмотрелись деревянных церквей Карелии, так называемый «серебряный пояс». Посетили четыре монастыря.

— С кем делите радости таких путешествий? С родными?

— Нет. Мы собираемся с подругами. Выбираем маршрут и едем. Такие поездки надолго заряжают энергией. Россия неисчерпаема с точки зрения достопримечательностей. Мы в прошлом году ездили в Париж с моей мамой и младшей дочкой, а спустя какое-то время совершили путешествие на пароходе с экскурсией по Волго-Балту. И дочка мне потом сказала, что впечатлений от России у нее больше, чем от Парижа. Жалко только, что много красивых мест заброшено. Что-то, правда, восстанавливается. В основном монастыри и церкви, но и это уже вселяет надежду, что не все мы еще утратили.



# Военные метры равняются и строятся

**Наталья Бурковская.** Минобороны наводит порядок в имущественном блоке. Так, российское военное ведомство намерено передать местным властям неиспользуемые военные городки до конца текущего года. Кроме того, министерство разработало предложения по предоставлению военнослужащим единовременных выплат для приобретения жилья.

Глобальная реформа проходит на фоне многочисленных судебных разбирательств. На каждую позитивную новость в СМИ появляется несколько скандальных комментариев. На прошлой неделе высокопоставленные чины Министерства обороны провели несколько масштабных мероприятий, в ходе которых постарались объяснить плюсы новой политики ведомства и рассказать о том, что ждет военнослужащих, нуждающихся в жилье. Газета «Кто строит в Петербурге» попросила прокомментировать все происходящее с военными землями гражданских экспертов.

## С ведомственного баланса

О том, что неиспользуемые военные городки до конца текущего года планируется передать местным властям, сообщил директор департамента имущественных отношений Минобороны РФ Дмитрий Куракин.

«Я считаю, что до конца года мы в принципе эту тему закроем, у нас останутся единичные случаи, где просто более сложный технологический процесс передачи», – сказал он в эфире одной из федеральных радиостанций.

Г-н Куракин напомнил, что за предыдущие три года ведомство передало муниципалитетам всего 115 военных городков. По его данным, в текущем году было подписано уже 620 приказов о передаче местным властям неиспользуемых военных городков и еще свыше 200 проектов документов о передаче согласовано с заинтересованными органами власти.

Глава департамента отметил, что сегодня в ведении Минобороны РФ находится около 12,5 млн га земли, из которых около 4,75 миллионов – военные лесничества.

«Данную инициативу можно воспринимать лишь положительно, поскольку эти действия помогут развивать существующие на сегодняшний день проблемные зоны города. Отличным примером может служить военный городок на улице Маршала Блюхера, который актив-



НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ВОЕННЫЕ ГОРОДКИ ДО КОНЦА ТЕКУЩЕГО ГОДА ПЛАНИРУЕТСЯ ПЕРЕДАТЬ МЕСТНЫМ ВЛАСТЯМ

но застраивается жилыми проектами. Появление новых кварталов массовой застройки повлечет за собой дальнейшее развитие близлежащих территорий, и данные зоны приобретут совершенно новый окрас», – говорит директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков.

Кроме муниципальных образований, которым сейчас по закону должны переходить дома и сооружения расформированных военных городков, недвижимость собираются передавать и на баланс регионов. Причина в том, что у большинства муниципальных образований нет денег на содержание ветхого военного имущества. Правда, для этого придется изменить ФЗ № 423, ре-

гламентирующий процедуру вывода недвижимости из собственности Минобороны. Новые процедуры передачи имущества военных городков определит Комитет Госдумы по обороне. Минобороны, Минрегион, Минюст и Минфин до конца июня подготовят предложения по изменению в федеральный закон, регулирующий деятельность по данному вопросу. Поправки, в свою очередь, будут вынесены на рассмотрение Госдумы в осеннюю сессию.

Денис Радзимовский, генеральный директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер, полагает, что для всех регионов будет выработанная система и правила, в соответствии с которыми будет происходить передача военных городков. «В целом, в городе и области существуют достаточно привлекательные для девелопмента «военные» активы, поэтому идея выглядит достаточно перспективной», – добавляет он.

## Криминальное чтиво

Коррупция в Минобороны стала одной из самых обсуждаемых тем в России. С осени прошлого года в одно производство объединены десяток с лишним уголовных дел в отношении сотрудников военного ведомства. Все они касаются незаконной реализации холдингом «Оборонсервис» крупных объектов недвижимости министер-

ства. По предварительным оценкам, ущерб от сделок с недвижимостью составляет около 5 млрд рублей.

После этого своих постов в Минобороны лишили высокопоставленные чиновники, в том числе министр обороны Сердюков и его помощники.

В мае военные прокуроры выявили махинации при передаче под застройку земель Минобороны РФ в Ленобласти. Кадастровая стоимость почти 12 га составила 700 тыс. рублей. «В феврале 2012 года администрация Всеволожского района под коттеджную застройку незаконно передала в аренду ООО «Хонка Парк» земельные участки Ржевского полигона площадью 11,9 гектара, право пользования которыми принадлежит оборонному ведомству, а территориальное подразделение Кадастровой палаты в нарушение закона присвоило им кадастровые номера», – сообщила Главная военная прокуратура. Ржевский полигон, расположенный в нескольких километрах от Санкт-Петербурга, используется военными уже полтора столетия.

Ранее по факту незаконного отчуждения земель общей площадью не менее 456 га, расположенных на территории Левашовского военного лагеря во Всеволожском районе Ленобласти и находившихся в бессрочном пользовании Минобороны, было возбуждено уголов-

ное дело по статье «мошенничество в особо крупном размере».

В мае еще одно уголовное дело возбуждено в Петербурге. Речь идет о продаже чиновниками Минобороны участка берега Финского залива по заниженной стоимости. Надел площадью 11 тыс. кв. м и строения, принадлежащие Минобороны, находятся на западной окраине Васильевского острова. По версии следствия, Евгения Васильева подписала договор купли-продажи, по которому имущество отходило компании «Трансстрой» за 525 млн рублей, хотя рыночная стоимость земли и объектов на тот момент оценивалась более чем в 1 млрд рублей.

«Участок земли, расположенный на берегу Финского залива, находится в зоне, в которой возможно строительство совершенно разных видов недвижимости: как жилых, так и коммерческих объектов. На мой взгляд, данный участок достаточно неоднозначный отчасти ввиду его нестандартной формы, поэтому четко определить его стоимость и дальнейшее развитие без наличия определенной концепции не представляется возможным. Однако, по нашим оценкам, цена занижена, и в будущем она может вырасти минимум до 600 миллионов рублей», – комментирует ситуацию Андрей Бойков.

А его коллега Денис Радзимовский справедливо отмечает, что

## КСТАТИ

Напомним, что пару лет назад министр обороны решил оставить в армии около 192 крупных армейских гарнизонов в административных центрах, при том что в стране 7,5 тыс. военных городков. Их имущество сначала хотели продавать, но столкнулись с отсутствием покупателей, так как большая часть недвижимости – это старые постройки в далекой глубинке. Тогда было принято решение безвозмездно передавать недвижимость в собственность местным властям. Для этого был принят федеральный закон № 423-ФЗ, по которому вся ненужная военным недвижимость отходила вместе с землей муниципальным образованиям, на территории которых находилась. Росреестру для оформления передачи прав собственности от Минобороны местным властям пришлось переделывать кадастровые паспорта земельных участков и технические паспорта на здания, поэтому на многие военные объекты эти документы не оформлены до сих пор, так как оплачивать работы по межеванию земель и оформлению документов некому.



участок, который был арестован и по которому велись судебные действия, практически сразу теряет в цене. «Если на текущий момент на участок наложен арест, то его стоимость снизилась на 25–30 процентов от оценочной», – полагает аналитик.

## Министерские метры и гектары

После ряда неудачных торгов имуществом Минобороны военные обратились к правительству с просьбой одобрить подход, в соответствии с которым военное ведомство, прекратив самостоятельно продавать имущество, привлекает к этой работе специализированные организации, обладающие соответствующим опытом и ресурсами. Об этом на прошлой неделе заявил министр обороны РФ генерал армии Сергей Шойгу. «Средства от реализации будут направлены на укрепление обороноспособности страны», – цитируют министра СМИ.

«В связи с этим предлагается реформировать систему продаж в целях декоммерциализации Министерства обороны», – сказал Сергей Шойгу.

«Принимать участие в торгах Минобороны или нет – это зависит от предпочтений конкретного инвестора. На сегодняшний день Мини-

стерство обороны, как и другие федеральные структуры, имеет целый ряд активов, которые могут включать в себя как ликвидные объекты, так и не очень ликвидные. Однако при легитимном формате проведения торгов я бы рекомендовал инвесторам принимать в них участие, поскольку торги могут оказать неоценимую помощь в реализации объектов недвижимости», – рассуждает Андрей Бойков.

«Наша компания не планирует участвовать в торгах Минобороны», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь». – И одна из причин заключается в том, что нет полной ясности по механизму таких торгов и гарантии их результата (не скажут ли через какое-то время, что реализованные объекты были занижены в цене или вообще реализованы с грубыми нарушениями). Думается, что для успеха торгов ответы должны быть как можно более четкими и ясными».

«Вопрос об участии в торгах зависит от их прозрачности и ценообразования. Ввиду недавнего скандала, шлейф будет тянуться еще очень долго и люди несколько раз обдумают возможные последствия, которые может принести участие в торгах Минобороны», – высказал свое мнение Денис Радзимовский.

## Жилье для военных и его эквиваленты

В Минобороны России разработаны также предложения, предполагающие возможность, помимо «натуральной» формы обеспечения жильем, предоставлять военнослужащим единовременные выплаты для приобретения жилого помещения. По словам заместителя директора департамента жилищного обеспечения Минобороны России Сергея Пирогова, главное преимущество единовременных выплат как новой формы обеспечения жильем в том, что военнослужащий сможет сам выбирать местонахождение своей квартиры или отдельного дома, их планировку и другие параметры.

Андрей Бойков полагает, что рассматриваемые нововведения станут особенно привлекательными для военнослужащих, поскольку им будет дана возможность самим выбирать местонахождение своей квартиры и другие параметры. «Однако у меня есть сомнения, что программа будет в конечном итоге организована в форме единовременных денежных выплат. Скорее всего, будут введены некие жилищные сертификаты, которые военные смогут попросту обменять на квартиры. Такой формат даст государству некие гарантии, что полученные средства будут

## мнение



**Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:**

– Министерство обороны не может и не должно эксплуатировать, тем более эффективно эксплуатировать, непрофильные активы и непрофильное имущество. Чем скорее оно будет передано ответственным лицам и вовлечено в хозяйственный оборот, тем больше пользы для экономики, если речь идет о недвижимом имуществе – то для строительной отрасли.

расходиться только по назначению», – говорит он.

«Переход на единовременные денежные выплаты позволит свести к минимуму расходы, связанные с приобретением и строительством жилых помещений, содержанием незаселенных квартир, и избавиться от несвойственной Минобороны функции по строительству жилья», – сказал министр обороны Сергей Шойгу. Он добавил, что в настоящее время на содержание примерно 34 тысяч военнослужащих, находящихся в распоряжении и ожидающих увольнения в запас после обеспечения жильем, тратится около 32 млрд рублей ежегодно.

Денис Радзимовский уверен, что решение этого вопроса зависит не от текущих условий, а от размера «натуральных» выплат: «Если их будет достаточно для того, чтобы военные могли выбирать жилье, то это прекрасная инициатива».

Ранее ведомство обнародовало размер единовременной компенсации за жилье для военных: она должна составлять не менее 3 млн рублей. «Это нижний предел для холостого военного, имеющего право на получение жилья. Минобороны планирует ликвидировать очередь на постоянное жилье к середине 2015 года», – заявляют в ведомстве.

«Практика единовременных выплат, по сути, уже опробована в так называемых военных сертификатах. И даже такая не самая удобная для военнослужащих и продавцов недвижимости форма показала свою востребованность и эффективность. Соответствующие механизмы прошли обкатку и проверку, поэтому новые предложения Минобороны можно поприветствовать как исключительно здравые и актуальные», – комментирует Арсений Васильев.

## ЭКСПОЗИЦИЯ

# Авангард по-белому

**Марина Голокова. В Государственном Эрмитаже открылась выставка «Белый город» (White City), посвященная архитектурному наследию 1930–1940-х годов в Тель-Авиве и истории местной ветви европейской художественной школы «Баухаус». Для петербуржцев она послужила хорошим поводом задуматься над сохранением архитектуры того же периода в северной столице.**

Выставка «Белый город» в Эрмитаже – это фотографии, градостроительные планы, карты, аэрофотографии, фильмы и 3D-визуализации, изображающие архитектуру Тель-Авива с разных сторон. Авторы идеи и кураторы проекта Нитца Шмук и Смадар Тимор изначально поставили задачу рассказать об истории формирования тель-авивского «Баухауса» и особенностях воплощения местной градостроительной концепции 1930–1940-х годов.

«Баухаус» – Высшая школа строительства и художественного конструирования, основанная в 1919 году в Германии. Ее последователи, архитекторы-авангар-

и материалов. Тель-Авив получил название «Белый город» благодаря светлым фасадам домов из бетона. Такой выбор цвета, материала и закрытых форм объясняется не столько творческим замыслом создателей, сколько условиями строительства. Израильский климат не позволяет архитекторам вволю играть со стеклом и конструкциями, пропускающими свет.

В 2003 году «Белый город» Тель-Авива был включен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО как «выдающийся пример нового градостроительства и архитектуры начала XX века». Комитет ЮНЕСКО высоко оценил «уникальность адаптации современного



дисты, старались быть первыми в создании новых форм. В своих творческих поисках они, как отмечают кураторы выставки, «ставили знак равенства между прикладным и изящным искусствами, ломали традиционные взаимоотношения между формой и функцией, фактурой и орнаментом, удобством и утилитарностью». По мнению современных мастеров зодчества, без той базы, которая была создана в «Баухаусе», невозможно было бы становление «интернационального стиля» в европейской и американской архитектуре.

Выставка в Эрмитаже показала, насколько сильно отразилось влияние школы на архитектуру Тель-Авива. Структура всего города, сеть улиц, расположение кварталов, геометрия домов, крылец, балконов, дверей, окон – все это показано в экспозициях как воплощение авангардных идей еврейских архитекторов, эмигрировавших из Германии в Палестину в 1933 году, после того как школа была закрыта нацистским правительством.

Кураторы экспозиции подчеркивают, что «в то время мало кому из европейских архитекторов-модернистов была представлена возможность для разработки столь целостной застройки, и Тель-Авив стал идеальной почвой для реализации как эстетической, так и социальной программы европейского функционализма».

Сдержанность форм тель-авивской застройки подчеркивает лаконизм в подборе цвета

интернационального стиля к культурным, климатическим и местным традициям города».

Петербургские архитекторы убеждены, что северной столице есть чем ответить израильским коллегам. Правда, часть жилых массивов 1930–1940-х годов, представляющих собой похожую архитектурную и градостроительную ценность, или утрачена, или находится под угрозой сноса. Таковы жилмассив завода «Электросила», жилой квартал для работников мясокомбината им. С. М. Кирова (Московское шоссе, 14–16), комплексная застройка в Автово, Кондратьевский жилмассив (за Кондратьевским проспектом и площадью Калинина), «Город текстильщиков» на Лесном проспекте и улице Александра Матросова и другие. Сохранить в Петербурге не отдельные здания, а целые кварталы, градостроительные идеи ленинградских архитекторов 1930–1940-х годов так, как это делают в Тель-Авиве, сегодня пока не удается. И причина в отсутствии не столько денег, сколько воли.

Выставка «Белый город» в Эрмитаже проходит по инициативе и при поддержке Министерства иностранных дел Израиля и Генерального консульства Израиля в Санкт-Петербурге. Проект был подготовлен муниципалитетом Тель-Авива-Яффо и открыл Дни Тель-Авива в Санкт-Петербурге (11 июня 2013 года). Экспозиция будет действовать в залах современного искусства в Главном штабе с 11 июня по 15 сентября 2013 года.

## мнение



**Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры», руководитель комитета по законодательству ГУД:**

– Освобождение Минобороны от непрофильного и неиспользуемого имущества – давно заявленный вектор развития. Минобороны получает положительный эффект – снижение расходов, а вот для муниципалов целесообразность решения о принятии таких военных городков вызывает сомнения. Не секрет, что большинство военных городков представляют собой ветхий или аварийный жилой фонд с нерешенными коммунальными проблемами и изношенной инфраструктурой. Вероятнее всего, каждый случай будет рассматриваться индивидуально, поскольку такое имущество требует существенных вложений, что ставит под вопрос необходимость его получения.

юбилей

# В подземном строительстве

17 июня исполняется 20 лет ЗАО «Геострой», одной из крупнейших в Северо-Западном регионе строительных организаций, специализирующихся на геотехнике. С первых лет своей работы «Геострой» действовал как проектно-производственная фирма, где большое внимание уделялось внедрению новых технологий и проектированию с учетом этих инноваций.

Накануне юбилея проектировщики компании рассказывают о специфике петербургских грунтов, особенностях проектирования в условиях плотной исторической застройки, а также о перспективных технологиях и о том, как развивается проектирование фундаментов и подземных объектов.

**— «Геострой» принимал участие в строительстве более чем 1200 объектов как производственная организация. Проектные решения по подземной части большинства этих объектов разрабатывались вашими проектировщиками. Это немалый багаж. Как вы его сохраняете, как передаете молодым сотрудникам?**

**Наталья Казимировна ВОЙТОВИЧ, начальник отдела оснований, фундаментов и строительных конструкций (ОФИСК):**

— В нашем отделе оснований, фундаментов и строительных конструкций сложился сплоченный, высококвалифицированный коллектив. Опытные сотрудники — это основная ценность нашей компании. У нас работает много выпускников СПбГАСУ (ЛИСИ). Будучи еще студентами, многие из них проходили в ЗАО «Геострой» практику, затем по окончании вуза устраивались к нам на работу. Приятно наблюдать, как с каждым годом растет опыт наших сотрудников, как они уже уверенно решают сложные производственные задачи. Мы поддерживаем теплые партнерские отношения с университетом: так, наши сотрудники преподают специальные дисциплины на кафедре геотехники, мы посещаем конференции СПбГАСУ и совместно участвуем в некоторых проектах.

За 20 лет в компании накоплен большой багаж знаний, огромный опыт выполнения сложных, ответственных проектов. Все это мы стараемся сохранять. В организации создан большой архив проектов, для того чтобы молодые специалисты могли знакомиться, изучать и применять в своих проектах те наработки, которые уже хорошо себя зарекомендовали.

Не забываем, конечно, и о новых современных технологиях и стараемся их использовать на практике. Спасибо руководству нашей компании, которое всегда поддерживает и поощряет инициативу сотрудников в изучении новых программ и технологий.

**— Какие технические средства вы используете при разработке проектных решений?**

**Татьяна Николаевна ШАХТАРИНА, заместитель начальника отдела ОФИСК, главный специалист:**

— Мы имеем достаточную базу программного обеспечения для выполнения различных типов расчетов: от расчетов отдельных несущих конструкций здания до решения сложных объемных геотехнических задач, учитывающих совместную работу грунтового основания, фундаментов и здания. В арсенале проектного отдела ЗАО «Геострой» имеются программные комплексы Plaxis 2D,

Plaxis 3D, Wall-3, GeoStab, GeoAnchor, SCAD, Ing+. Наши специалисты регулярно посещают различные семинары и конференции, посвященные расчетным программам и особенностям их использования при проектировании, консультируются и обмениваются опытом с российскими и зарубежными коллегами.

**— Какие расчетные направления являются для вас более актуальными?**

**Т. Н. ШАХТАРИНА:**

— Наши специалисты имеют большой опыт в выполнении различных расчетов, но специфика нашей организации такова, что чаще всего к нам обращаются за консультациями как к геотехникам. Мы сотрудничаем со многими строительными фирмами, и, что приятно, некоторые из них пользуются нашими услугами уже не в первый раз.

ЗАО «Геострой» — одна из первых строительных компаний в Петербурге, которая приобрела и освоила программный комплекс Plaxis для выполнения геотехнических расчетов различной сложности. Благодаря этому мы одни из первых занялись геотехнической оценкой влияния строительства на окружающую застройку. Данное направление сейчас востребовано при новом строительстве, и количество заказов на выполнение геотехнических обоснований составляет более 60% от общего объема расчетов, выполняемых специалистами ЗАО «Геострой».

Несколько лет назад выполнение геотехнической оценки на площадке строительства стало обязательным требованием Госэкспертизы и комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Данное требование является абсолютно обоснованным, поскольку строительство зачастую осуществляется в стесненных условиях, при наличии существующих зданий, вплотную расположенных к площадке строительства. Особенно это актуально при строительстве в центре, где практически каждое здание имеет свою историческую ценность.

Выполнение такого расчета требует индивидуального подхода. Каж-

дый раз мы рекомендуем различные варианты конструктивных решений в зависимости от инженерно-геологических условий строительной площадки, от наличия существующей застройки в зоне влияния строительства, от требований и возможностей заказчика.

Среди значимых объектов, для которых мы решали различные геотехнические задачи, — оценка влияния на окружающую застройку при строительстве второй сцены Мариинского театра; расчет ограждения котлована при строительстве «Лакта-центра»; геотехническая оценка влияния на окружающую застройку при строительстве высотного здания на площади Конституции; расчет закрепления основания дорожной насыпи в Мурманской области; расчет удерживающих конструкций транспортного тоннеля на набережной Обводного канала; геотехническое обоснование строительства многофункционального комплекса в Вифлееме и многие другие.

**— Какие сложности возникают при проектировании в стесненных условиях сложившейся застройки старого города?**

**Елена Геннадьевна БРОВКО, главный конструктор отдела оснований, фундаментов и строительных конструкций:**

— Сложностей возникает несколько: площадки нового строительства располагаются вплотную к существующей застройке, требования к современному жилью предполагают парковку рядом с домом или под ним, а также при реконструкции старых зданий под гостиницы или бизнес-центры возникает технологическая необходимость в углублении подвалов. Заказчики хотят получить от строителей здания, вплотную встроены между соседями, с двумя подземными этажами, с высокими потолками в подвальных помещениях, с бассейнами и т.п. Решением этих проблем нам и приходится заниматься.

**— Каким образом вы решаете данные проблемы? Есть ли у вас так называемые «универсальные» решения?**

**Е. Г. БРОВКО:**

— Универсальных решений не бывает. Каждый новый объект — это комплексная, сложная задача. Основываясь на опыте предыдущего строительства, мы используем похожие решения при схожих грунтовых условиях на строительных площадках, при схожих габаритах котлованов, но каждый раз все конструктивные решения анализируются, перепроверяются и рассчитываются для каждого конкретного случая.

Изначально определяется влияние нового строительства на соседнюю застройку, выполняется геотехническое обоснование строительства. В результате становится ясно, на какую глубину можно заглубить фундаменты строящегося здания, какими способами уменьшить осадки и неравномерности осадок «соседей», на какое минимальное расстояние можно приблизиться к этим зданиям.

На следующем этапе выполняются расчеты фундаментов нового здания, а также конструкций, ограждающих котлован. Чаще всего фундаменты нового здания необходимо выполнять на сваях, чтобы минимизировать осадки окружающей застройки. При этом необходимо подобрать щадящие технологии по устройству свай, чтобы снизить технологическое воздействие на соседние здания при производстве работ. Поиск таких технологий и занимался «Геострой» на протяжении 20 лет. Хорошо зарекомендовали себя сваи, выполняемые под защитой обсадной трубы, а также сваи, выполняемые под защитой глинистого раствора.

Много приходится работать над ограждением котлованов вблизи существующих зданий. Каждая площадка — новый опыт. Выбирается оптимальный вариант: шпунт вдавливания, стена ограждения из касательных буронабивных свай, монолитная «стена в грунте». Один раз мы использовали старый сохраняемый фундамент, он служил забиркой между буронабивными сваями. По возможности «стена в грунте» используется в качестве фундамента.

При откопке котлованов глубиной более 3 м возникает необходимость

выполнять распорные конструкции. Распорами могут являться система металлических труб или железобетонных балок или же диски перекрытий, устраиваемые по системе top-down. Возможно устройство распора из укрепленного цементацией грунта на глубине низа котлована, он будет являться дополнительной защитой от воды. Такое закрепление выполняется по технологии jet-grouting. Иной раз этих мер недостаточно, и тогда применяется закрепление грунтов (улучшение их прочностных свойств) между ограждением котлована и существующими фундаментами цементацией по манжетной технологии.

Чаще всего новое строительство с заглубленными объемами влечет за собой усиление зданий окружающей застройки. В зависимости от состояния существующего здания выполняется усиление верхних конструкций. По результатам геотехнического обоснования для предотвращения осадок производится «пересадка» здания на сваи. В данном случае мы применяем буронабивные сваи небольших диаметров.

При реконструкции старых зданий нагрузка на их фундаменты увеличивается в связи с изменением назначения помещений или надстройкой. При значительном увеличении нагрузки в таких случаях фундаменты «пересаживаются» на сваи, устраиваются железобетонные объединяющие пояса и плиты для передачи нагрузки на сваи. При небольшом увеличении нагрузки (до 20%) достаточно выполнить укрепление основания фундаментов цементацией. Необходимость в укреплении оснований возникает также в случаях, когда в основании существующих фундаментов образовались пустоты, например, там, где сгнили лежни.

При углублении подвальных помещений мы сталкиваемся с тем, что новые полы оказываются ниже подошвы фундаментов. Тогда выполняется целый комплекс работ. В зависимости от величины углубления это может быть шпунтовое ограждение или закрепление грунтов в основании фундаментов по манжетной технологии на глубину более 2 м.

«Геострой» обладает различными технологиями по работе в грунтах, поэтому у проектировщиков есть уникальная возможность применять, комбинировать, а также искать новые решения при проектировании в сложных условиях старого города. Иногда приходится даже экспериментировать.

**— Какие нестандартные решения вам приходилось применять при проектировании и на практике?**

**Ссения Валерьевна ДЗЕРЖИНСКАЯ, инженер первой категории:**

— При проектировании фундаментов, тем более в Петербурге, каждый проект уникален. Одним из интереснейших и нестандартных решений, разработанных и воплощенных в жизнь нашей компанией, было ограждение котлована, устройство свайного поля и фун-



# не бывает типовых проектов

даментной плиты в рамках реконструкции нежилого здания, расположенного на набережной реки Фонтанки, 40/68, – бывшего дома купца Лопатина. Это здание на углу Невского проспекта и Фонтанки напротив дворца Белосельских-Белозерских.

На этом объекте в качестве ограждения котлована был использован металлический шпунт Arcelor и существующий фундамент вдоль Невского проспекта и набережной реки Фонтанки, оставшийся после демонтажа здания, через который были выполнены буронабивные сваи диаметром 410 мм длиной 27 м с шагом 1,3 м. Поскольку новая фундаментная плита была запроектирована ниже отметки подошвы существующих фундаментов, необходимо было произвести закрепление грунта вдоль существующего фундамента с внутренней стороны. Были выполнены грунтоцементные сваи по технологии jet-grouting с шагом 450 мм на глубину не менее 2 м от подошвы существующих фундаментов. Принятое решение позволило не только сократить затраты и сроки на устройство ограждения котлована, но и сохранить старый фундамент. Ведь сейчас здание на углу Невского проспекта и набережной реки Фонтанки возведено заново полностью, и приятно осознавать, что от прежнего здания, построенного еще в конце XVIII века, мы сохранили хотя бы фундамент.

**– География ваших работ ограничивается Санкт-Петербургом? Алексей Анатольевич АВЕРКИ-ЕВ, ведущий инженер отдела оснований, фундаментов и строительных конструкций:**

– Нет, мы выполняем работы во многих регионах России. Порой традиционные способы работ оказываются неэффективными по сравнению с современными технологиями, и наша компания предлагает более экономичное решение. Например, при проектировании жилого дома в Воронеже высотой 25 этажей генеральным проектировщиком был выбран свайный вариант фундаментов. Но, поскольку соседние здания проектировались на плитных фундаментах, необходимо было выполнить оценку взаимного влияния зданий. Генеральный проектировщик обратился к нам с просьбой выполнить необходимые расчеты, в процессе которых мы не только убедились в безопасности принятых решений, но и предложили оптимальный диаметр свай, а также метод их устройства для ускорения производства работ. Сложность проекта заключалась в невозможности изменить расстановку свай и, как ни странно, в отличных характеристиках основания, что приводило к неравномерному распределению нагрузок на сваи. Для наиболее нагруженных свай были выполнены расчеты в нескольких программах, проведено сравнение с результатами

по нормативным методикам. Поскольку заказчику не приходилось сталкиваться с настолько высокой нагрузкой на сваи, одним из требований было указать необходимость проведения геотехнического мониторинга. Надеемся в ближайшем будущем получить подтверждение своим расчетам.

**Наталья Аркадьевна УГДЫЖЕ-КОВА, инженер первой категории:**

– Мы принимали участие в проектировании удерживающих сооружений в Палестинской национальной автономии, Вифлееме и в Сочи. Несмотря на то что проекты по сути своей были похожи, подход к проектированию удерживающих сооружений был принципиально разным.

С геологической точки зрения строительная площадка в Вифлееме – это горная формация, состоящая из известняка и мергелистого известняка. В проекте мы предусмотрели удерживающие сооружения из буронабивных свай для удержания склона 20–21 м на период строительства. Так как известняки – это скальный грунт, у нас при проектировании возник вопрос, какой же технологией можно выполнить удерживающее сооружение. Классическое бурение тут не подходило, тогда мы приняли решение применить бурение с пневмоударником и оставляемой обсадной трубой.

На объекте в Сочи была другая проблема: требовалось удержать склон 12–16 м при откопке котлована, учитывая, что площадка строительства подвержена оползням, развитию подземных водоносных горизонтов и находится в сейсмически нестабильном районе. В данном случае было предусмотрено удерживающее сооружение из буронабивных свай, изготавливаемых при помощи инвентарных обсадных труб, и ряд работ по гидроизоляции и водоотводу с территории участка строительства.

Приходилось консультироваться с местными проектировщиками, узнавать, какие проектные решения используют они при проектировании подобных сооружений, какие используют технологии, с какими типичными проблемами приходится сталкиваться. Ведь при проектировании фундаментов в каждом регионе имеются свои особенности. И тем более интересно участвовать в проектах, которые находятся в разных регионах. Это дает возможность узнавать больше информации и тем самым повышать свою профессиональную квалификацию.

**– Какие технологические новинки стоит ждать в ближайшее время?**

**Игорь Владимирович АБРАМОВ, ведущий инженер отдела оснований, фундаментов и строительных конструкций:**

– Имея огромный парк производственной техники, мы постоянно стараемся его пополнять. Например,



сейчас мы присматриваемся к технологии перемешивания грунтов – это относительно новый способ закрепления, который используется в основном при строительстве автомобильных и железных дорог. Мы можем укреплять слабые грунты сваями – так, например, мы поступили в Печенге Мурманской области, где толща слабых пылевато-глинистых водонасыщенных грунтов составляла от 15 до 100 м. Если же грунты совсем слабые, такие как илы, торфы, закрепить грунты только сваями не всегда возможно.

Сухое перемешивание грунтов (dry mixing) – технология, которая достаточно активно используется в Финляндии и в Норвегии. Также мы осваиваем технологию мокрого перемешивания (wet mix). Вяжущее можно вводить либо «влажным способом», в котором используется жидкий раствор вяжущего материала и воды, либо «сухим способом», при котором сухие порошки вступают в химическую реакцию с водой.

При использовании данных технологий отбираются пробы грунта и смешиваются в лаборатории с различными вяжущими составами, из них подбирается оптимальный, с которым мы выходим на площадку и тоже сперва делаем опытные площадки, и уже затем приступаем к основной работе. Технологии эти очень перспективны, не сомневаюсь, что в будущем они будут использоваться достаточно широко. И, надеюсь, у нас они тоже в ближайшее время будут оценены по достоинству, так же как уже зарекомендовала себя активно применяемая нами технология закрепления грунтов «джет граунтинг» (jet grouting). Использование отдельных технологий или их комбинирование позволяет решить практически любую задачу в строительстве.

## поздравляем!

### Поздравляем весь дружный коллектив ЗАО «Геострой» с двадцатилетием!

С ЗАО «Геострой» нашу организацию связывают давние партнерские отношения. Вместе мы участвовали в формировании строительного комплекса Санкт-Петербурга, активно осваивали новые территории Приморского района города, где общими усилиями были реализованы несколько крупных жилищных проектов. Сотрудничали на объектах, возводимых в Кронштадте.

Мы очень ценим «Геострой» как надежных партнеров, специалистов и профессионалов высочайшего класса.

Мы также знаем фирму как социально ответственную компанию, поскольку нам довелось несколько раз устраивать совместные благотворительные программы.

С безграничным уважением и симпатией желаем ЗАО «Геострой» дальнейшего роста, достижения самых высоких целей и реализации любых амбициозных задач! Не сомневаемся: замыслы, рожденные в головах и сердцах специалистов этой компании, всегда нацелены на пользу и благополучие города и нашей строительной отрасли!

**Президент ЗАО «Инжстрой Санкт-Петербург» Ш. И. Акбулатов**

### Тандем строительства, образования и науки

С момента своего образования в 1993 году организация ЗАО «Геострой» взяла курс на сотрудничество с образованием и наукой. Многочисленные знаковые объекты, выполненные ЗАО «Геострой», такие как Таврический и Константиновский дворцы, собор св. Елизаветы на Невском проспекте, вторая сцена Государственного академического Мариинского театра, торговый центр «Галерея», здания гостиницы «Коринтия – Невский Палас», многочисленные исторические здания в Санкт-Петербурге, выполнялись при консультации и научно-техническом сопровождении специалистов кафедры геотехники СПбГАСУ, таких как д. т. н., профессора В. Н. Бронин, Р. А. Мангушев, С. Н. Сотников, В. М. Улицкий.

Залогом успешной двадцатилетней работы организации является то, что генеральный директор ЗАО «Геострой» Анатолий Иванович Осокин, являясь выпускником аспирантуры кафедры геотехники и кандидатом технических наук, осознает необходимость творческого сотрудничества с одной из ведущих геотехнических школ России в подготовке новых инженерных кадров для строительства.

Являясь доцентом кафедры геотехники СПбГАСУ, он сам, а также другие сотрудники ЗАО «Геострой» проводят лекции, спецкурсы, практические занятия и экскурсии, руководят производственной практикой будущих инженеров, которых выпускает кафедра. Кандидат технических наук, доцент С. В. Татаринов читает лекции, руководит практическими занятиями и дипломным проектированием, зам. ген. директора ЗАО «Геострой» М. В. Лебедев входит в состав государственной аттестационной комиссии и оценивает дипломные работы студентов – выпускников кафедры.

Многие выпускники кафедры в настоящее время являются высококвалифицированными инженерами – сотрудниками ЗАО «Геострой», а некоторые из них защитили или готовят кандидатские диссертации. В свою очередь, сотрудники кафедры геотехники принимают активное участие в проектной и производственной деятельности ЗАО «Геострой».

Желаю всему коллективу славной организации ЗАО «Геострой» дальнейших производственных успехов в тандеме с кафедрой геотехники СПбГАСУ, а ее сотрудникам здоровья и благополучия.

**Заведующий кафедрой геотехники СПбГАСУ, чл.-корр. РААСН, д-р техн. наук, профессор Р. А. МАНГУШЕВ**

**ЗАО «Геострой»**  
191160, Санкт-Петербург,  
Загородный пр., 27/29  
Тел. +7 (812) 315-02-38  
Факс +7 (812) 713-63-73  
info@geostroy.ru  
www.geostroy.ru



## бизнес-интервью

# Игорь Тупальский: «Бизнес будет успешным, если будет предложен уникальный продукт»

Марина Голокова. Открыв портал о современном искусстве ART1 и организовав выставку плакатов Poster Stars на Новой Голландии, президент группы компаний «Размах» Игорь Тупальский предупреждает, что это для холдинга только начало.

Впереди – еще несколько арт-проектов, которые могут полностью изменить представление о компании. О бизнесе в мире культуры, спасении ценных зданий и воплощении идей – Игорь Тупальский в беседе с «Кто строит в Петербурге».

**– Проект Poster Stars – это спонсорская деятельность группы компаний «Размах»?**

– Слово «спонсорство» мне не нравится. Мы никакими спонсорами нигде не выступаем. Все, что связано в группе компаний «Размах» с современным искусством, в том числе и проект ART1, – это наша собственность, наша общая работа, одно из направлений деятельности. То, что мы движемся в направлении более тонком и менее материалистичном, – это наша история развития. Poster Stars – это начало долгого плодотворного труда в мире плакатного искусства, пропаганды, наверное, до сих пор отсутствовавших у нас визуальных линий. И в то же время это продолжение развития нашей компании.

**– Почему именно плакатное искусство?**

– Если бы мы занялись пропагандой работ голландских мастеров XVIII века, было бы более понятно? Мы взяли за современный российский плакат, потому что в нем представлен острый и актуальный графический язык сегодняшнего дня. Плакат всегда был визуальным языком эпохи. И то, какое отражение в графике получает наше время, представляет для меня огромный интерес. Плакат – это самый яркий и самый ответственный из жанров графического дизайна. В рамках проекта Poster Stars мы привозим в Санкт-Петербург лучших мастеров графического дизайна. И эта выставочная и просветительская деятельность будет продолжаться и после того, как площадка Новой Голландии закроется на реконструкцию.

**– От кого в развитии подобных проектов исходят идеи?**

– От меня лично и от команды, с которой я работаю. Открывать направления в области искусства – моя идея. Но только идея.

**– Вы рисуете?**

– Рисую. Хожу заниматься к педагогу. Два года профессионально занимаюсь фотографией. Это тесно связанные между собой вещи. Когда ты в фотографии достигаешь определенного уровня, понимаешь, что дальше этим заниматься без рисования просто невозможно.

**– Каким будет ваш следующий проект?**

– Из арт-проектов у нас сейчас есть пять пока еще не продуманных историй. Все они связаны с приспособлением зданий под определенные функции. Конечно, можно все сделать так же просто, как со зданием бумагопрядильной фабрики «Ткачи». Нарезать лофты проще всего: взять любой промышленный объект, создать большие помещения по 300–400 квадратных метров, поставить стеклянный лифт, дабы он не диссонировал, и постараться это дорого продать. С объектами, которые нас сейчас интересуют, все иначе. Среди них есть здания, которые представляют собой гораздо большую культурную ценность, чем те же «Ткачи». Они находятся в заброшенном состоянии, и с ними надо работать. Надо же придумать: под что и как их приспособлять. История каждого арт-проекта представляет собой гигантский клубок проблем, из которого торчит огромное количество ниточек: интересы

города, собственника, градозащитных организаций, проектировщиков, наши интересы. Проекта не будет, пока не будут выстроены интересы разных сторон и клубок не начнет разматываться.

**– Для реализации новых арт-проектов вы планируете выкупать объекты?**

– Не хотелось бы выкупать. Мы рассчитываем на заинтересованность города в развитии наших проектов и на некоторую помощь: не в виде денег, а в виде преференций по арендной ставке, например. Нам предстоит взять на себя очень серьезную нагрузку.

**– Будущие арт-проекты имеют концептуальную схожесть?**

– Они не похожи друг на друга. Если бы это было так, мы бы сказали, что будем делать выставочные пространства, как «Ткачи». Давайте будем реалистами и циничными людьми. Бизнес будет успешен только в том случае, если он предложит уникальный продукт, и никакая организация не будет заниматься тем, что не приносит дивидендов. Или ты формируешь уникальность, соответственно, новый подход к развитию бизнеса, или нет. Вопрос в том, хватает ли у тебя на это внутренней силы. Быть новатором всегда сложно. Наши новые проекты – это следующий этап в нашем деле. Знаете, меня очень раздражает, когда нас называют демонтажной компанией. Мы давно уже не демонтажная компания. «Размах» сейчас, наверное, в первую очередь инженеринговый холдинг. Ведь то, что можно просто сломать, давно уже сломали. Все, что можно будет сложно сломать, мы и так сломали. В любой точке России: в Геленджике, Сочи, Мурманске, Екатеринбурге, Москве, Петербурге. Но ведь вопрос в нашем бизнесе стоит по-другому. Дело не в сносе, а в создании абсолютно нового продукта. В Петербурге нужно думать не о сносе, а о реконструкции, приспособлении под новое использование. Нужно придумывать, как иначе использовать исторические здания.

**– Пока только в Санкт-Петербурге?**

– Один из подобных проектов мы реализуем в Самаре. Пока думаем над тем, как и под какие функции приспособлять объекты. К сожалению, в России применяют в основном одни и те же способы использования зданий: это или лофты, или торговые помещения, или выставочные пространства. Мы развиваем арт-проекты, но денег в этой сфере мало, поэтому и приходится придумывать новые идеи и просчитывать их.

**– Два года назад группа компаний «Размах» предложила создавать в исторических зданиях автоматизированные паркинги. Какова вероятность воплощения этой идеи?**

– Год назад мы даже подготовили проектное решение по приспособлению под паркинг конкретного здания. Мы даже поделились своей идеей с одним из стратегических инвесторов Петербурга, который занимается реконструкцией зданий в «золотом треугольнике», но пока остаемся все на той же стадии. Городу это, видимо, пока не надо, а быстро инвесторы не готовы принимать решения. Между тем проблема с парковками в Петербурге так и не решена.

**– В начале 2012 года вы заключили договор с баварским производителем скрипок о поставке еловой древесины, входящей**

**в состав перекрытий демонтируемых зданий. Как идет работа?**

– В этом году мы отправили в Германию всего один контейнер. У производителей скрипок очень высокие требования к материалу. У нас физически не хватает еловой древесины. Мы накопили кое-что, но это нам потом понадобится при реставрации объектов. Среди наших материалов есть дерево, которому уже 150 лет. Уверен, аутентичные материалы рано или поздно будут очень высоки в цене. Подождем.

Историю же изготовления баварских скрипок из петербургской древесины мы планируем представить в фоторепортаже, хотим показать ретроспективу: что было и что получилось.

**– Скрипки в работе компании стали играть, возможно, даже знаковую роль. Ведь совсем недавно специалисты «Размаха» нашли ученическую скрипку при демонтаже зданий Варшавского вокзала. Как часто у вас бывают столь интересные находки?**

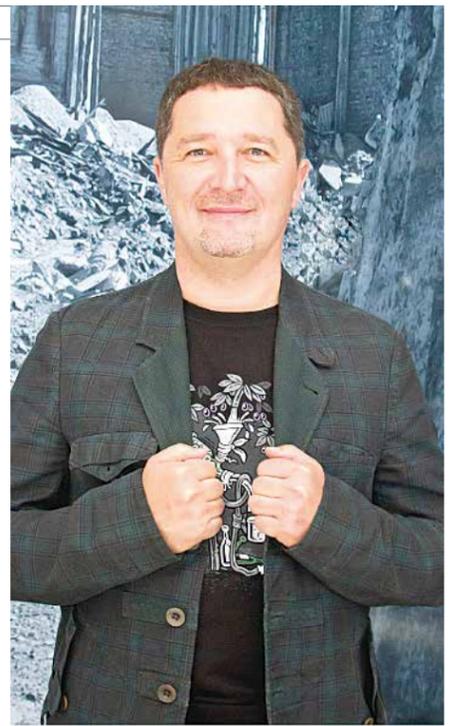
– К сожалению, таких находок в Санкт-Петербурге бывает мало. Понимаете, эти места уже вытопаны. В городах поменьше, возможно, что-то осталось. У меня есть друзья, фотографы-сталкеры из Перми. Они знают такие заводы, которые были покинуты людьми буквально в один момент. В них создается ощущение, будто люди просто встали и ушли, оставив открытые книжки, недопитый чай... В ближайший месяц мы планируем с ними сталкерскую экспедицию. Может быть, мы оттуда привезем кое-какие раритеты. Мне интересны истории про забытое, брошенное. Если повезет, найду какие-нибудь плакаты.

**– Как думаете, какова роль личности в истории бизнеса?**

– Знаете, сейчас я учусь в Санкт-Петербургском институте гештальта. Я туда пошел, чтобы разобраться с собой. Дело в том, что личностей в целом много. Но вопрос не в личности, а в силе воли. Если у тебя есть сила воли и желание через не могу сделать что-то и принять решение, на которое люди будут реагировать крутя пальцем у виска, то ты можешь быть успешным. Успех не обязательно заключается в деньгах. У меня есть знакомые, очень сильные личности, которые нашли себя в определенном деле. Это счастливые люди. Если есть воля, ты можешь чего-то добиться. Нет силы воли – нет успеха. Если сравнить людей в Европе и России, то могу сказать, что в нашей стране личностей значительно больше. Потому что нам приходится постоянно что-то преодолевать. Бизнес в России всегда держится на личностях. В Европе – уже нет. Ведь если ты в Европе придумаешь что-то новое, тебе сразу окажут всестороннюю поддержку. У нас все иначе.

**– Какие проекты сейчас в работе группы компаний «Размах»?**

– Мы закончили демонтаж зданий Варшавского вокзала, продолжаем работы на территории завода «Вагонмаш», расчистили площадку для строительства на территории бывшего завода «Электросила» (Московский проспект, 139), демонтируем объекты на Поклонной горе. В целом по России у нас сейчас в работе 21 объект. Я же лично, к счастью, занимаюсь другим, а именно – разработкой технологий.



Уже через месяц мы запускаем в производство совершенно новую технологию, которая будет использоваться при реконструкции объектов нефтедобывающего комплекса. Суть технологии заключается в разрезании металла и бетона водяной струей.

**– Где эта технология была разработана?**

– Как обычно, у немцев. Технологию и мы можем разработать, но чтобы она начала действовать, нужна определенная консолидация производства. Идею можно реализовать, продумав все до мелочей. Ведь в данном случае нужно придумать не то, как выполнить саму работу разрезания металла водой, а то, как обеспечить инженеринговое сопровождение всего процесса.

**– На каком объекте будете применять эту технологию в первую очередь?**

– Через две недели – на территории завода «Вагонмаш». Мы будем распиливать цистерны внутри одного из зданий. Изначально там поставили емкости и вокруг них возвели здание. Сегодня здание сносить нельзя, а емкости надо демонтировать. Вот здесь и необходима новая технология. В дальнейшем будем применять ее в основном в Восточной Сибири. Там сейчас идет масштабная реконструкция всех нефтяных терминалов, перекачивающих станций, крекинговых установок.

**– Согласны ли вы с тем, что некоторые промышленные предприятия нужно оставить в черте города?**

– Согласен. Ведь если избавиться от всего «серого пояса», что будет на его месте? Опять жилье? Если везде построить жилье, то по плотности населения Петербург будет сопоставим с Токио. Количество машин и нагрузка на инженерные сети увеличится в десятки раз. В нашем городе пока нет инфраструктуры для такого количества жилья. Пока нет идеи правильного использования территорий, говорить о выводе предприятий рано. Это вопрос взвешенности градостроительной политики. Конечно, промышленные предприятия не должны копиться в центре города. Промышленность бывает разная. Мне кажется, все эти вопросы нужно регулировать с помощью ставок налога на землю. Можно регулировать восстановление исторического центра за счет взаимодействия города и инвестора. Если инвестор понимает, что он получит льготную арендную ставку, и по его подсчетам выходит, что ему не надо сносить памятник, а лучше потратить деньги на реконструкцию, он пойдет на это. Как быть с промышленностью, пока не знаю. Я бы с удовольствием взялся за производство, но мешает безумная ставка аренды земли, и, что самое страшное, не знаю, что производить.

**– Что бы вы сделали на территории Набережной Европы?**

– В ситуации с Набережной Европы я бы на месте городской власти выбрал несколько похожих участков для рассмотрения возможности реализовывать там похожие проекты. А на месте Набережной Европы я бы сделал парк. Ведь с точки зрения затрат это самое простое. У нас и так город каменный, и парков катастрофически не хватает.

**– Но ведь парк не принесет доходов городу.**

– Это другой вопрос. Мы все платим налоги. За что?

# Как изъять земельный участок?

**Евгений Иванов.** На минувшей неделе Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект, описывающий порядок выселения должника из квартиры, изъятия земельного участка и сноса строений. А Владимир Путин подписал закон о внесении изменений в Земельный кодекс РФ и федеральное законодательство.



**ПРЕЗИДЕНТ ПОДПИСАЛ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН, КОТОРЫЙ РЕГУЛИРУЕТ ОСНОВАНИЕ И ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

## Выселение за долги

Законопроект о выселении должников предусматривает закрепление детального порядка исполнения ряда требований неимущественного характера, содержащихся в исполнительных документах, при исполнении которых существует высокий риск нарушения прав и законных интересов сторон исполнительного производства и третьих лиц.

Так, уточняется порядок взыскания задолженности организации-должника, в том числе во время процедуры банкротства, и описывает особенности исполнения требования о выселении. К мерам принудительного исполнения предлагается отнести «освобожденные участки от нахождения на них должника и его имущества, в том числе путем сноса находящихся в их пользовании строений независимо от их типа...».

Согласно тексту документа, принудительное исполнение требований о выселении, обязанности освободить нежилые помещения и снос строений производится с участием понятых с составлением акта. Если должник отказывается освободить жилье от имущества и животных либо от отсутствует при этом, пристав производит опись имущества и обеспечивает хранение с возложением на должника расходов за 2 месяца. После письменного предупреждения пристав передает имущество на реализацию. Этот порядок действует и в случае отказа освободить нежилое помещение, земельный участок или подлежащее сносу строение.

Предусмотрено увеличение размера исполнительского сбора с 7 до 10% от суммы, подлежащей взысканию, или стоимости взыскиваемого имущества. По словам ини-

циаторов, это будет способствовать побуждению должника к исполнению требований и стимулировать уклоняющихся должников.

В связи с тем, что закон устанавливает возможность оспаривания в суде оценки имущества, законопроект предлагает дополнить основанием для отказа в рассмотрении по существу жалобы, если в ней оспаривается оценка имущества.

## Принудительное выселение

Вместе с тем президент подписал федеральный закон, который регулирует основание и порядок прекращения прав на земельные участки.

Основанием для принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком является его ненадлежащее использование. К этим случаям относится использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв. Предусматривается, что решение об изъятии земельного участка ввиду его ненадлежащего использования может быть обжаловано в судебном порядке.

Кроме того, оговаривается возможность изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и иные предусмотренные федеральными законами случаи.

Федеральным законом также устанавливается особый порядок принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным государственно-му или муниципальному учрежде-

нию, казенному предприятию.

В этом случае прекращение указанного права осуществляется по решению уполномоченного исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка. Порядок принятия такого решения устанавливается Правительством РФ.

Закон о внесении изменений в Земельный кодекс был принят Государственной Думой 24 мая 2013 года и одобрен Советом Федерации 29 мая 2013 года.

## Земли снова пойдут с торгов

Кроме того, правительство России направило в Госдуму поправки к законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием Градостроительного кодекса».

Поправки к законопроект подготовлены в рамках исполнения распоряжений правительства по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства («дорожная карта»). В Земельный и Градостроительный кодексы

РФ, а также в другие федеральные законы предлагается внести изменения, направленные на совершенствование установленного порядка формирования и предоставления земельных участков.

Изменения предусматривают увеличение объема государственных и муниципальных земель, предоставляемых на торги, обеспечение прозрачности процедур предоставления государственных и муниципальных земель для строительства и других целей, а также значительное сокращение сроков предоставления земельных участков для строительства объектов государственного и муниципального значения (без торгов).

Документ также декларирует гармонизацию земельного и градостроительного законодательства и устранение множества имеющихся пробелов и противоречий в процедурах формирования и предоставления земельных участков.

Законопроект принят в первом чтении 29 июня 2007 года. Проект федерального закона внесен группой депутатов Государственной Думы.

## кстати

Министерство регионального развития России ведет мониторинг предоставления земельных участков многодетным семьям. В I квартале 2013 года им предоставлено 6 тыс. земельных участков. В зависимости от нормативно-правовой базы субъектов РФ площадь земельных наделов, предоставляемых многодетным семьям, составляет 0,1–0,15 га. В настоящее время на территории РФ проживает более 1,1 млн семей, имеющих трех и более детей, из них 157,1 тыс. многодетных семей состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и 281,2 тыс. семей изъявили желание получить земельный участок. В 2012 году земельные участки были предоставлены 54,5 тыс. многодетным семьям. В Минрегионе напоминают, что в разной стадии реализации находятся 44 проекта создания жилищно-строительных кооперативов в 30 субъектах РФ. Численность многодетных и молодых семей в созданных кооперативах должна составить не менее 20% от общей численности членов кооператива.

**Комплекс производственно-складских зданий на Рошинской выставят за 195 млн рублей**

РАД готовит к продаже комплекс производственно-складских зданий общей площадью 6,4 тыс. кв. м. Объект расположен в Московском районе Санкт-Петербурга. Начальная стоимость составляет 195 млн рублей. Площадь земельных участков на Рошинской улице, 2 составляет 3945 кв. м, площадь зданий – 6377 кв. м. Продаются склад инвентаря (7,2 кв. м), проходная (22,1 кв. м), склад (432,1 кв. м) и гараж (168,5 кв. м). В лот входят выявленные объекты культурного наследия: производственный корпус (573,6 и 1837 кв. м), административно-производственный корпус (3191,4 кв. м) и котельная (145 кв. м). Большая часть зданий подключены к канализации, сетям электро-, тепло- и водоснабжения. После 2015 года, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, планируется изменение функциональной зоны на зону среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

**В Лахте выставлен участок площадью 9,7 тыс. кв. м**

17 июля в Петербурге пройдет аукцион по продаже земельного участка общей площадью 9738 кв. м с расселенными жилыми домами в Приморском районе. Участок расположен по адресу: Лахтинский проспект, 85а, лит. А. На этой территории находится шесть малоэтажных зданий. Объект выставляется на торги по начальной цене 97 млн рублей. Покупатель обязан в шестимесячный срок осуществить разборку всех домов, признанных историческими зданиями. На строительство новых объектов недвижимости победителю торгов дается 42 месяца, при этом ему придется восстановить внешний облик пяти зданий, если они формируют уличный фронт застройки.

**На Большом проспекте П. С. продается готовое банковское помещение**

По данным эксклюзивного брокера объекта, компании «АРИН», объект готов под размещение банка. Помещение на Большом проспекте П. С., 98 обладает всеми необходимыми техническими характеристиками для представителей этого сегмента, что позволит новому покупателю или арендатору обойтись лишь легким косметическим ремонтом и довольно быстро начать работу.

Стоимость продажи составляет 100 млн рублей – это почти на 15% ниже, чем осенью 2012 года. Арендная ставка тоже снизилась до 750 тысяч за весь объект в месяц. Площадь составляет 415 кв. м.

# ПРАВИЛА ИГРЫ

тяжба

## «Египетский дом» в Коломягах ХОТЯТ сделать индивидуальным

**Алексей Миронов.** Приморский районный суд города Санкт-Петербурга удовлетворил иск Приморской районной администрации к владелице земельного участка о приведении объекта незавершенного строительства в соответствие с требованиями для индивидуальных жилых домов.

Как удалось узнать корреспонденту «Кто строит», речь идет о «Египетском доме», входящем в состав микрорайона «Никитинская усадьба». Почтовый адрес: 1-я Никитинская улица, 36, лит. А.

Ответчиком по делу выступила гражданка Е. Однако на сайте «Северо-Западной строительной корпорации», реализующей проект «Никитинская усадьба», рекламируются квартиры в «Египетском доме» – от одно до трехкомнатных по ценам от 85 тыс. рублей за квадратный метр. Если верить объявлениям, то в продаже сейчас 12 квартир. Само же здание описывается как «четырёхэтажный кирпичный дом с мансардой и лифтом с уровня паркинга».

Некоторые аналитики рынка недвижимости вообще предполагают, что физические лица, на которых оформлены надель и которые формально отвечают за застройку, действуют в интересах корпорации. Но достоверно установить это не удастся.

В Приморской райадминистрации на запрос редакции ответили, что не требуют сноса данного объекта, но настаивают, чтобы строение соответствовало первоначальному утвержденному проекту – для одной семьи. Отметим, что какие-либо квартиры в домах ИЖС по закону устраивать по определению невозможно. Так что зданию предстоит как минимум серьезная переделка.



«ЕГИПЕТСКИЙ ДОМ» ПРИВЕДУТ В СООТВЕТСТВИЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ ДЛЯ ИЖС

В комитете по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРЗ) Санкт-Петербурга сообщили, что «суд состоялся, установлено нарушение высотного регламента, принято решение о приведении объекта строительства в соответствие (грубо говоря, его необходимо "укоротить")».

Напомним, что КЗРЗ опубликовал на официальном портале Перечень спорных объектов недвижимости – обладающих признаками блокированных домов и многоквартирных домов, но расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «для размещения индивидуальных жилых

домов». Адрес 1-я Никитинская, 36-А (площадь участка 994 кв. м, кадастровый номер 78:34:4217:17) в перечне нашелся под номером 180.

В ближайшее время комитет обещал определиться, по каким объектам из списка подозрительных домов будет бороться за снос, а какие можно узаконить. Интересно, куда попадет «Египетский дом»?

В «Северо-Западной строительной корпорации» обратили внимание, что решение райсуда, вынесенное 31 мая по этому объекту, в законную силу не вступило и на него безусловно будет подана апелляция в городской суд.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Андрей Кулаков обратил внимание, что если было вынесено решение о приведении дома в соответствие с проектом, то в его рамках снос дома невозможен в принципе. Если решение по приведению дома в соответствие с проектом добровольно не исполняется застройщиком, то принудительное исполнение должны осуществлять судебные приставы.

«Если они придут к выводу о невозможности исполнения решения о приведении дома в соответствие с проектом, то исполнительный лист будет возвращен. Добиваться сноса здания (если для того есть причины) надлежит в отдельном судебном процессе», – прокомментировал юрист перспективы дела.

**IV Всероссийская научно-практическая конференция «САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»**

11 сентября 2013  
Санкт-Петербург, гостиница «Park Inn Пулковская»

При поддержке:

Организатор:

Информационные партнеры:

Регистрация на конференцию **sroconf.ru**

Государственное автономное учреждение «Управление государственной экспертизы Ленинградской области»

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:**

- Экспертиза проектной документации объектов на всей территории РФ
- Экспертиза отдельных разделов проекта

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ  
ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А  
Тел.: +7 (812) 333-47-63 / Факс: +7 (812) 333-20-93  
info@loexp.ru / www.loexp.ru



## 2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург  
8 августа 2013 года



Генеральный партнер



Партнеры



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Ведущий медиапартнер



Официальный информационный партнер



Стратегический информационный партнер



[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru) [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru)  
(812) 570-30-63, 714-23-81  
Союз строительных объединений и организаций



ПРИЕМ ЗАЯВОК  
НА ПУБЛИКАЦИЮ  
ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

в Петербурге  
**КтоСтройит**

Тел. 8 (812) 242-06-40,  
[partners@ktostroit.ru](mailto:partners@ktostroit.ru)

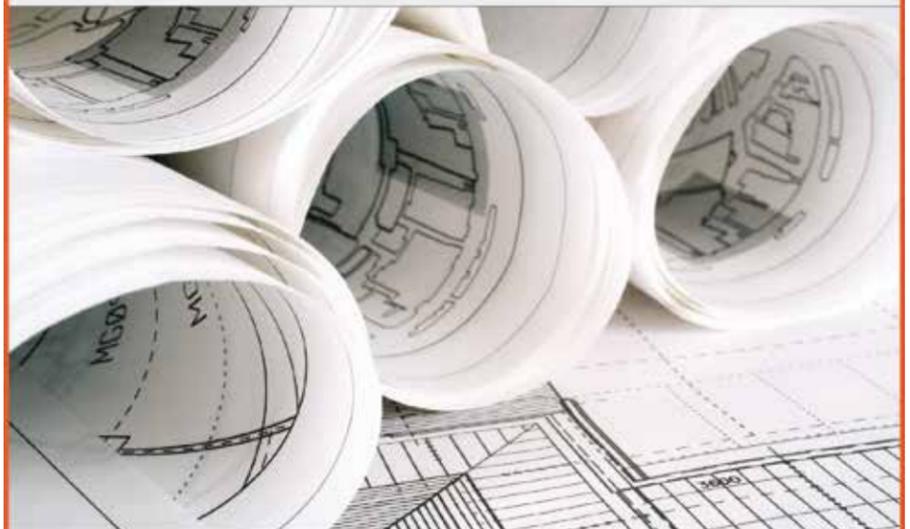
РЕКЛАМА



Центр  
строительного аудита  
и сопровождения

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий  
Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ Градостроительный аудит проектной документации  
Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов

РЕКЛАМА



190000, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 78  
Тел.: +7 (812) 244-02-05 / Факс: +7 (812) 244-02-06  
[info@csas-spb.ru](mailto:info@csas-spb.ru)  
[www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)

20 лет

Уважаемые партнёры, заказчики, коллеги!

Благодарим вас за доверие, которое вы оказываете нам все эти годы, за плодотворное сотрудничество и приобретённый опыт!

Удачи всем нам и новых успешных проектов!

Генеральный директор Геннадий Киркин  
и команда «ИРБИС»

1993 - 17 июня - 2013

<http://irbiscompany.ru/>

Профессиональное управление строительными проектами



ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

# SetlCity

DEVELOPMENT

## ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

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

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

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

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



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 № 47-3-5-085-10 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](mailto:info@spbexp.ru)

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