

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



**ПОДГОТОВЛЕН ПРОЕКТ  
ДЕКЛАРАЦИИ О  
ВЫДАЮЩЕЙСЯ ЦЕННОСТИ  
ОБЪЕКТА ВСЕМИРНОГО  
НАСЛЕДИЯ ЮНЕСКО.  
ЭКСПЕРТЫ УБЕЖДЕНЫ: ЕСЛИ  
ДЕКЛАРАЦИЮ УТВЕРДЯТ  
В СЕГОДНЯШНЕМ ВИДЕ,  
ТО ГОРОД ОЖИДАЮТ  
БОЛЬШИЕ ПРОБЛЕМЫ**  
СТР. 5

**РАЗВИТИЕ ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ  
МОЖЕТ ОСЛОЖНИТЬСЯ ТЕМ,  
ЧТО КОЛИЧЕСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ, ПРИГОДНЫХ ПОД ИХ  
СТРОИТЕЛЬСТВО, ОГРАНИЧЕНО.**  
СТР. 8-9

**ВАЛЕРИЙ ЦЫГАНOK:  
«Я ЗА ПРОЗРАЧНОСТЬ  
И КОМПЬЮТЕРИЗАЦИЮ ГОССТРУКТУР»**  
СТР. 6-7

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

11.04

## «Мавис» построит жилье в комплексе «Семь столиц»

Строительная компания «Мавис» выкупила у инвестиционной группы «СВП-инвест» 4,5 га в Кудрове. Участок входит в территорию будущего жилого квартала «Семь столиц». Ранее на его месте компания Setl City планировала построить комплекс «Париж». Теперь проект намерено реализовать ООО «Мавис». Однако, как считают эксперты, его концепция может измениться. Компания предполагает построить там 90 тыс. кв. м комфортного жилья. Объем инвестиций составит примерно 3 млрд рублей, пишет «Коммерсантъ». По информации ООО «Мавис», работы на участке начнутся до конца 2011 года.

Качество строительства будет контролироваться службой независимого внешнего технического надзора, а профессиональный уровень и квалификация персонала группы компаний «Мавис» подтверждены европейским сертификатом соответствия ISO 9000.

Это второй жилой комплекс, который возводится компанией «Мавис». Сейчас в Петербурге компания строит жилой комплекс «Мечта» напротив станции метро «Девяткино» (100 м от метро). «Мечта» состоит из 10 корпусов общей площадью около 100 тыс. кв. м (более 2000 квартир), строительство которых разделено на шесть очередей и будет осуществляться с 2010 по 2016 год. Под застройку отведен участок площадью 4,5 га, находящийся в собственности компании. На данный момент завершается строительство первой очереди объекта, ввод в эксплуатацию которой намечен на конец этого года.

## мнение

**Елена Амирова, директор департамента долевого строительства АРИН:**

— Перспектива этого участка не очень хорошая, потому что объект расположен в области, а сейчас на территории города есть более привлекательное предложение. Поэтому компания может испытывать сложности с темпами продаж квартир. Учитывая местоположение, здесь наиболее целесообразно реализовывать жилье экономкласса.

12.04

## ООО «Русь: Новые территории» вложит в 2011 году около 1 млрд рублей в четыре проекта малоэтажного строительства в Ленобласти



Об этом сообщил Дмитрий Майоров, генеральный директор компании. По его словам, ООО «Русь: Новые территории» образовалось после слияния СК «Русь» и девелоперской группы «Янино». «Только в 2011 году в проекты будет инвестировано порядка 1 миллиарда рублей. Первый проект будет реализован на севере области в 15 минутах от Санкт-Петербурга на общей площади в 16 гектаров, — сообщил г-н Майоров. — Коттеджный поселок «Особый статус» будет состоять из 85 земельных участков от 15 до 17 соток каждый». По его словам, главной особенностью проекта станет беспрецедентный гарантийный срок постпродажного обслуживания домов — он составит 10 лет. В строительстве поселка будет вложено около 350 млн рублей, в основном это собственные средства инвесторов проекта.

По оценкам компании «Русь: Новые территории», в настоящее время на рынке загородной недвижимости Ленинградской области реализуется 258 коттеджных поселков. Поселок «Особый статус» станет первым в новом классе executive. Класс executive — это месторасположение, технологии строительства и комфорт проживания, доступные ранее только VIP-покупателям. Поселок расположен в одном из престижных направлений в самом экологически чистом месте Ленинградской области. Коттеджи будут построены из салонного клееного бруса.

13.04

## Прокуратура Петербурга разрешила внеплановые проверки строительных компаний

Речь идет о компаниях, реализующих проекты на средства дольщиков. Об этом сегодня сообщил Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга. Внеплановые проверки будут проводиться силами специалистов комитета по строительству Санкт-Петербурга в целях защиты прав инвесторов в жилое строительство региона. Решение прокуратуры упрощает работу надзорных органов, так как раньше любая внеплановая проверка со стороны ведомства проходила длительную процедуру согласования.

## Предквалификационный отбор на право строительства ЗСД прошли все претенденты



К участию в конкурсе на право строительства центральной части Западного скоростного диаметра и эксплуатации этой трассы допущены все три консорциума, пожелавшие инвестировать проект: Samsung C&T Corporation, ООО «Балтийская концессионная компания «Магистраль» и ООО «Магистраль Северной столицы».

Конкурсные предложения претенденты должны представить комиссии до 28 июня 2011 года. Победитель станет известен 29 июля 2011 года. Подписание соглашения о государственно-частном партнерстве запланировано на 20 декабря 2011 года. Строительство центральной части ЗСД, по предварительным оценкам, составит почти 135,5 млрд рублей. Из них бюджетных средств — 50,7 миллиарда, инвестор должен выделить более 82 млрд рублей.

14.04

## В промзоне завода «Красное знамя» обоснуются байкеры

Первую очередь ТРК на Петроградской стороне арендует мотоклуб Werewolf MC, который планирует создать первый в России торговоразвлекательный технический комплекс.

Для тематического центра с рабочим названием «Актив-центр» Werewolf MC арендовал 2 тыс. кв. м в отдельно стоящем корпусе бывшего предприятия. На данный момент уже разработана концепция будущего центра и активно ведутся работы по подготовке помещений к сдаче в аренду. Таким образом, сейчас уже открылись и готовятся к запуску представительство мотоциклов Indian, Rock Café и клуб-хаус мотоклуба, ресторан «Дабл Макс», танцевальный клуб, бильярд, тату-салон, бутик-хостел.

Объект расположен в исторической части города, но отдален от жилых построек, что позволит проводить шумные массовые мероприятия. При этом общая площадь комплекса зданий — 11,5 тыс. кв. м. Здания располагаются на земельном участке площадью около 2 га между улицей Красного Курсанта, 25 и Пионерской улицей, 32.

Недвижимое имущество фабрики «Красное знамя» на Петроградской стороне будет полностью реконструировано. Петербургский бизнесмен Игорь Бурдинский, выкупивший комплекс в 2008 году, планирует превратить полуразрушенные здания в современный микрорайон. Формально собственником является ООО «Русторг». Ранее концепция развития квартала предполагала возведение выставочного центра, музея современного искусства, коммерческой и жилой недвижимости. Сегодня она находится в стадии пересмотра. Весь проект, по данным брокера, оценивается в 312,3 млн рублей.



15.04

## Служба госстройнадзора Петербурга проводит инвентаризацию

В настоящее время Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга проводит мониторинг объектов, расположенных на территориях, в отношении которых прекращено действие законов Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 и от 16.02.2009 № 29-10 в связи с их частичным признанием судом недействительными. По словам экспертов, называть точное количество таких объектов пока преждевременно.

Служба условно разделила искомые объекты на несколько категорий: строящиеся с решением на строительство и положительным заключением государственной экспертизы, вышедшие и не вышедшие на уровень отступлений, согласованных по утратившим силу законам, объекты на «нулевом цикле» и имеющие положительное заключение государственной экспертизы, а также законченные строительством и готовящиеся к вводу. При этом в отношении каждого случая решения будут приниматься индивидуально, в строгом соответствии с законом.

## Президентом FIABCI станет петербуржец

В мае на Кипре пройдет 62-й конгресс Всемирной федерации недвижимости (FIABCI). В рамках конгресса состоится инаугурация нового президента Всемирной федерации.

Впервые за всю историю федерации ее возглавит россиянин — президентом FIABCI World станет петербуржец Александр Романенко. Благодаря этому Всемирный конгресс недвижимости 2012 года пройдет в Санкт-Петербурге. Основатель петербургской корпорации «Адвекс» Александр Романенко в прошлом возглавлял европейское отделение федерации (2008–2009). Также руководил он и Российской гильдией риэлторов (2006–2008).

Для рынка недвижимости, да и для всего бизнес-сообщества России эта победа сравнима с возможностью проведения олимпиады в Сочи или чемпионата мира в Москве, говорит группа поддержки Романенко.

в Петербурге  
**Кто строит!**

№ 2 (02) 18 апреля 2011 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:  
Алексей Виноградов  
E-mail: dir@ktostruit.ru

Главный редактор: Наталья Бурковская  
E-mail: editor@ktostruit.ru  
Тел. +7 (812) 242-06-40

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:  
Оксана Прохорова, Марина Голокова, Илья Дмитриев, Галина Сергеева, Марина Крылова

Фото:  
Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Ольга Шифер

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, публикуются на правах рекламы.

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.

Отдел подписки: Лариса Отсалайнен  
Тел. +7 (812) 570-12-10

Директор по PR: Екатерина Гранкина  
E-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий директор: Вероника Рожковская  
E-mail: partners@ktostruit.ru

Отдел рекламы:  
Наталья Титкова, Юлия Эркенова,  
Гульбара Ашимбаева  
Тел. +7 (812) 570-12-10. E-mail: adv@ktostruit.ru

Типография: ООО «Фирма «Курьер»,  
196105, Санкт-Петербург,  
Благодатная ул., д. 63

Тираж 6000 экземпляров

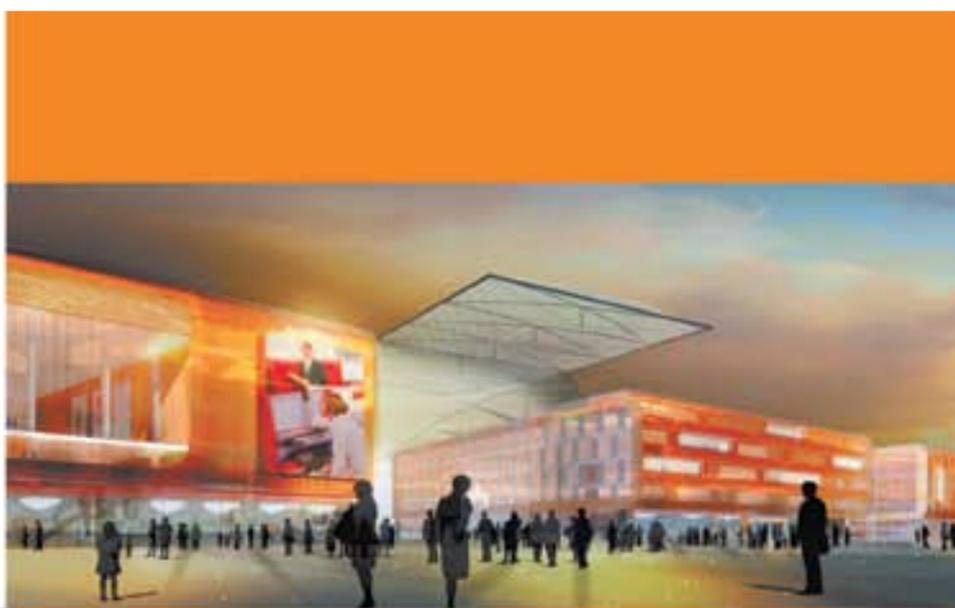
Свободная цена

Заказ № 827  
Подписано в печать по графику  
и фактически 15.04.2011 в 23.00

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
РОССИЯ  
2013

## EXPOFORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ  
ЦЕНТР



### Ключевые параметры проекта

• Количество выставочных павильонов	6
• Закрытые выставочные площади	100 000 м <sup>2</sup>
• Открытые выставочные площади	40 000 м <sup>2</sup>
• Основная аудитория конгресс-центра	3 000 человек
• Зал для гала-мероприятий	2 000 человек
• Конференц-залы и комнаты переговоров	Более 100
• Бизнес-центр, 2 корпуса	25 000 м <sup>2</sup>

### НОВАЯ ПЛОЩАДКА

ЭкспоФорум – это новый международный конгрессно-выставочный центр, который откроется в Санкт-Петербурге в 2013 году и станет современной площадкой для проведения деловых и культурно-развлекательных мероприятий: выставок, конгрессов, форумов, концертов, спортивных соревнований и т.п.

### ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОНГРЕССОВ

Уже сегодня мы готовы предложить организацию «под ключ» деловых мероприятий любого масштаба и сложности – конференций, конгрессов, форумов, семинаров, презентаций, сопутствующих экспозиций на разных площадках России.

### ВЫСТАВОЧНЫЙ ДИЗАЙН И СТРОИТЕЛЬСТВО

Также мы предлагаем услуги в области выставочного дизайна, проектирования и строительства выставочных стендов и экспозиций на всей территории России.



• Отели 4* и 3*	450 номеров
• Открытые и подземные автостоянки	10 000 машиномест
• Кафе и рестораны на территории комплекса	Более 20 точек
• Таможенный терминал	✓
• Крытая галерея между зданиями	✓
• Wi-Fi	✓
• Вентиляция и кондиционирование	✓
• Визовая поддержка и размещение в отелях	✓
• Расстояние до аэропорта	5 км
• Расстояние до центра города	16 км



Тел.: +7 (812) 449 03 45 • e-mail: [business@expoforum.ru](mailto:business@expoforum.ru) • [www.expoforum.ru](http://www.expoforum.ru)

# КОТЫ свободного доступа

**Оксана Прохорова.** В Петербурге есть резервы территорий для реализации масштабных проектов по комплексному освоению территорий. Это земли сельхозназначения, владения лендлордов, скупавших земли с целью дальнейшей перепродажи, и городские кварталы со сложившейся застройкой, подлежащие реновации.

Все, что нужно для успешного создания крупных проектов, – это длинные деньги и хорошее знание градостроительной документации, считают в городской администрации.

## Чего не хватает для счастья?

Однако это мнение чиновников. У застройщиков есть свой взгляд на проблему комплексного освоения территорий. К примеру, Илья Еременко, генеральный директор Setl City, считает строительство инженерной инфраструктуры очень долгим: у энергетических компаний слишком размеренный темп работы, и очереди проекта «Семь столиц», востребованного потре-

бителями, могли бы сдаваться намного быстрее.

«Мы работаем по ФЗ № 214, он предусматривает сдачу объекта только при условии фактического подключения к сетям», – поясняет г-н Еременко.

Непонятно, что делать с социальной инфраструктурой, говорит Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». «Мы реализуем проект комплексного освоения в Новом Мурине, и нам совершенно непонятно, что делать с садиками и школами, – говорит г-н Медведев. – Мы можем их построить, но кто в итоге будет их эксплуатировать?». Да и вообще, полагает девелопер, по-настоящему городу не хватает средних по размерам

участков и город должен найти способ решить проблему их дефицита.

Виктор Лаптев, генеральный директор СК «Арсенал Недвижимость», вообще считает, что нужно вернуться к практике государственного плана, для того чтобы у застройщиков было четкое знание о том, как будет развиваться та или иная территория, когда она будет оснащена коммуникациями.

«Нужно создать ведомство, в которое войдут государственные и частные эксперты, – поясняет свою позицию Виктор Лаптев. – Они должны свести все данные по территориям и по программам их инженерного обеспечения».

Для того чтобы смело брать за развитие крупных проектов, инвестору надо знать, когда город решит вносить коррективы в ПЗЗ и править Генплан Петербурга, считает Александр Брега, генеральный директор ИСК «Мегалит».

## Смольный не согласен

Придумывать новое ведомство и возвращаться к практике госплана вовсе ни к чему, когда есть Генплан Петербурга до 2015 года. Такое мнение высказал Роман Филимонов, вице-губернатор Петербурга. Он считает, что проблемы с энергетиками возникают только у тех компаний, которые не совсем тщательно изучили региональную нормативную базу.

Уже на стадии изучения градостроительной документации, генеральных схем развития водоснабжения, канализования, теплоснабжения и электроснабжения становится понятно, куда и к какому сроку дотянутся коммуникации.

«Если инвестор заплатил энергомонополисту за мощности, а тот серьезно сорвал сроки ввода энергоинфраструктуры, указанные в договоре, – тогда надо судиться с этим монополистом, – сказал г-н Филимонов. – Ведь мы живем в правовом государстве, и защищать свои права в суде – нормальная практика».

Чиновник заявил, что Администрация Петербурга не планирует вносить изменения в генплан: в городскую комиссию по землепользованию и застройке регулярно

но приходят обращения, но все это частные случаи, и материала, ради которого стоит начать корректировку главного регионального документа в градостроительстве, откровенно мало.

У комплексного освоения в нашем городе есть большие перспективы, уверен Роман Филимонов. По его данным, на торги предоставлено 1913 га земли, на половину из которых инвесторами оформлена градостроительная документация. На этих землях будет построено около 10 млн кв. м жилой недвижимости. Только в этом году через торги будет реализовано 273 га в пригородной зоне под малоэтажное строительство. «Торги мы планируем провести в третьем-четвертом квартале: по нашим ожиданиям, на этот период придется всплеск инвестиционной активности», – сообщил Роман Филимонов. В городе ведутся активные приготовления к конкурсу по строительству Северной водопроводной станции; реализация этого многомиллиардного проекта пройдет в формате ГЧП. Создание станции даст новый импульс для развития новых городских территорий.

Также депутатский корпус петербургского парламента готовит поправки в закон о реновации, согласно которым расселение жильцов депрессивных кварталов может осуществляться в иных районах Петербурга. Новый закон ускорит обновление обширных застроенных территорий и даст возможности развития строительному комплексу города, считают в Смольном.

## Адресный план подготовки документов для торгов по комплексному освоению территорий на 2011 г.

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь возводимых улучшений, кв. м (ориентировочно)	Территориальные зоны
<b>Объявленные торги по комплексному освоению</b>				
1	Санкт-Петербург, пос. Молодежное, Волго-Донская ул., участок 1 (ограниченный железнодорожной веткой, 7-м ручьем и Смольяковым ручьем)	705 209	73 440	Т1Ж2-2, ТР2
<b>Торги по комплексному освоению – 2011</b>				
1	Санкт-Петербург, г. Петродворец, квартал 24	425 976	316 000	ТЗЖ1, ТУ
2	Санкт-Петербург, г. Петродворец, Санкт-Петербургский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Петергофским ручьем)	183 929	30 000	Т1Ж2-2, ТД1-2, ТР0-2, ТР2, ТР4
3	Санкт-Петербург, пос. Саперный, Петрозаводское шоссе, участок 1 (северо-западнее пересечения с Дорожной ул.)	710 000	54 600	Т1Ж2-2
4	Санкт-Петербург, пос. Понтонный, Шлиссельбургское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с ул. Судостроителей)	169 000	9 500	Т1Ж2-2
5	Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Петрозаводское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с Плановой ул.)	64 000	15 000	Т1Ж2-2
6	Санкт-Петербург, г. Петродворец, Прогонная ул., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Сашинской дорогой)	93 500	12 000	Т1Ж2-2
7	Санкт-Петербург, территория вдоль пр. Маршала Блюхера, от Лабораторного пр. до пр. Энергетиков	334 466	380 000	ТИ1-1, ТЗЖ2, ТУ, ТР2
8	Красносельский район, Володарский, Дмитриевская ул., участок 1 (восточнее д. 10, лит. А по Дмитриевской ул.)	29 987	5 600	Т1Ж2-2
9	Красносельский район, Володарский, ул. Лассалья, участок 1 (северо-западнее пересечения с ул. Льва Толстого)	16 090	3 700	Т1Ж2-2

## ВЫСТАВКА

# «Интерстройэкспо»: инновации,

На прошлой неделе в выставочном комплексе «Ленэкспо» прошел XVII Международный строительный форум «Интерстройэкспо». В этом году в нем участвовало более 500 компаний из 11 стран мира и 20 субъектов Российской Федерации.

В числе деловых мероприятий форума прошли круглые столы, конференции, консультации, семинары и мастер-классы. В рамках форума состоялся 11-й Международный конгресс по строительству ИВС-2011, ключевым событием которого стало подписание Соглашения о стратегическом партнерстве между Союзом строительных объединений и организаций и Союзом строителей Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой). В рам-

ках конгресса прошла конференция «Техническое регулирование как основа внедрения инноваций и обеспечения качества в строительстве» (подробнее см. на стр. 14-15).

На стенде правительства Петербурга были представлены разработки, ставшие победителями конкурса «Инновации в строительстве», организованного комитетом по строительству, и перспективный план реализации городских проектов стройиндустрии.



# Охранные зоны попали под сокращение

**Марина Голокова.** Рабочая группа подготовила проект декларации о выдающейся универсальной ценности объекта всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников». Документ в дальнейшем должен стать основой для поправок в закон об охранных зонах города. Эксперты убеждены: если декларацию утвердят в сегодняшнем виде, Петербург ожидают большие проблемы.

Разработчики проекта декларации, создавая новую версию охраняемой территории, руководствовались в первую очередь пожеланиями Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО.

## Нестыковки в картографии

В августе 2010 года в результате 34-й сессии в Бразилии Комитет всемирного наследия попросил российскую сторону уточнить все границы охраняемых зон и четко определить объекты охраны. В частности, комитет просил обратить внимание на картографию объекта всемирного наследия, составленную в 1990 году. Сопоставив ее с результатами визуального осмотра компонентов объекта всемирного наследия, эксперты ЮНЕСКО обнаружили множество несоответствий. В списке компонентов фигурируют объекты, не обеспеченные юридической защитой, дублирующие друг друга. Границы, установленные в 1990 году как границы объекта охраны, были теперь указаны как границы буферной зоны, а территория объекта всемирного наследия была значительно сокращена. Более того, ошибки найдены и в картографии 1990 года. В частности, в ней есть объекты, которые уже не существовали в 1990 году. Например, ряд памятников в Ленинградской области был утрачен еще до того, как они были включены в список ЮНЕСКО.

По мнению комитета, разрыв между границами, предлагаемыми сегодня и указанными в 1990 году, представляет серьезную проблему в связи

со статусом объекта. Другой вопрос связан с противоречивостью законодательных норм. Так, федеральный закон устанавливает систему из трех типов охраняемых территорий, а закон Санкт-Петербурга разграничивает шесть типов охраняемых территорий. Эксперты ЮНЕСКО считают, что новые карты границ, таким образом, не имеют непосредственного законодательного основания, так как объект состоит из совокупности различных охранных зон.

## Стремление к гигантомании

Чтобы исправить эти ошибки, комитет попросил российскую сторону или уменьшить границы объекта, заявленные в 1990 году, или изменить его юридический статус так, чтобы комплексный объект, заявленный в 1990 году, мог рассматриваться как единое целое. При этом ЮНЕСКО отмечает, что предпочтителен второй вариант.

Рабочая группа постаралась учесть и то и другое. В проекте декларации границы охраняемых зон Санкт-Петербурга сократились с 46 тыс. до 36 тыс. га.

Объект всемирного наследия, по новой концепции, включает 11 компонентов: исторический центр Петербурга, Кронштадт и Кронштадтская крепость, южный берег Финского залива и Петергофская дорога, ансамбли Пушкина, Павловска и Пулковы, ансамбли Гатчины, Красного Села, усадеб Ижорского плато, река Невы и ее берега (от Ладожского озера до исторического центра Санкт-Петербурга), усадьбы



и объекты Колтушской возвышенности, трасса Выборгского шоссе (древней Выборгской дороги), северный берег Финского залива и Приморское шоссе, главные городские и пригородные магистрали, а также Зеленый пояс Славы. Наибольшие площади в границах города занимают исторический центр Санкт-Петербурга (5345 га) и южный берег Финского залива с Петергофской дорогой (5106 га).

Несмотря на сокращение границ, авторов проекта все равно обвинили в «гигантомании». Рецензент проекта, заместитель председателя совета по сохранению культурного наследия Владимир Лисовский, признавая «лагие побуждения» рабочей группы, отметил, что неко-

торые объекты, включенные в проект, уже утратили ценность из-за «стеклянных наростов», «монбланов» и «параллелепипедов». Не разработана также иерархия объектов. Эксперты убеждены, что нельзя, например, ставить в один ряд улицы Зодчего Росси и Шкапина. «Уравнивать в правах Дворцовую площадь и деревню Поляны – не в интересах Санкт-Петербурга», – отмечает директор Санкт-петербургского филиала Научно-исследовательского института теории и истории архитектуры и градостроительства Борис Кириков. – Границы всемирного наследия не должны расплываться. Обеспечивать сохранность объектов мы должны за счет режима буферной зоны».

## Тупиковый путь

Сегодняшний вариант концепции направлен на максимальное сохранение исторических объектов Петербурга. «Если ЮНЕСКО ее примет, наш город точно будет защищен от разного рода посягательств», – признает Владимир Лисовский. Но такой путь, по мнению рецензента, может привести развитие города к тупику. Уже сейчас непонятно, например, как будут охранять дороги, которые постоянно нуждаются в ремонте.

Подобной точки зрения придерживается академик Татьяна Славина, уверенная в том, что все объекты, включенные в проект, будет ждать одна судьба – музеефикация. Этому поспособствует еще и то, что в проекте нет данных о российских законах. По мнению Татьяны Сластиной, при отсутствии каких-либо ссылок на действующие законы охраняемые объекты будут выведены из хозяйственного оборота.

В числе наиболее серьезных недочетов эксперты отметили также неясное формирование буферных зон. Под вопросом остаются новые здания, построенные в пределах охраняемых зон, такие как гостиница и малая сцена Александринского театра на площади Островского.

Авторы проекта обещают устранить недоработки до 29 мая 2011 года. По словам главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Веры Дементьевой, к этому времени проект планируется представить на рассмотрение в Министерство культуры РФ и комиссии РФ по делам ЮНЕСКО.

# деревянные окна и живые цветы

## Анна Комарова, представитель ЗАО «Технопарк ЛТА»:

– Наша компания уже не первый год участвует в этой выставке. «Интерстройэкспо» – отличное место, чтобы найти новых клиентов. Хорошо, что сюда приходят не только специалисты, но и люди, чей род деятельности не связан с архитектурно-строительной сферой. Они подходят, спрашивают, проявляют живой интерес. Благодаря выставкам такого рода отрасль развивается. Мы работаем. Например, представляем инновационное домостроение. На нашем стенде мы можем продемонстрировать потребителю, который предпочитает, например, пластиковые оконные конструкции, что нет материала лучше дерева.

## Виктор Александров, главный технолог компании «Экодар Северо-Запад»:

– На «Интерстройэкспо» можно почерпнуть много полезной ин-

формации. В докризисный период на таких мероприятиях бывало и больше посетителей – могут это утверждать, потому что наша компания выставляется в Ленэкспо на протяжении 6 лет. Сегодня становится понятно, что далеко не все еще оправдилось от последствий кризиса.

## Михаил Колтыпин, представитель ООО ПКФ «Линас»:

– Выставка – это всегда что-то новое. Конечно, в основном здесь собирается узкий круг профессионалов. Клиенты приходят с конкретными целями, а мы им помогаем их достичь. Наша фирма выпускает продукцию для промышленных организаций, но среди посетителей немало и частных лиц, которые присматривают что-то для ремонта дома или дачи. Многие приходят на выставку просто пообщаться. За 5 лет участия в «Интерстройэкспо» у меня появилась масса знакомых, с ко-

торыми можно поговорить на профессиональные темы и поделиться опытом.

## Представитель компании Rastenia:

– Даже в день открытия выставки видно, что она будет удачной. Наша компания молода, нам всего два года, и именно в прошлом году, участвуя в «Интерстройэкспо», мы обзавелись партнерами. У нас особенный покупатель: фитостены и картины из живых цветов может себе позволить не каждый, мы ориентируемся на достаточно состоятельных клиентов. Например, картина из цветов полметра на полметра стоит около 32 тысяч рублей. Для нас выставка – это еще и возможность популяризировать то направление, которым мы занимаемся. В нашей стране технология вертикального озеленения в новинку, хотя в Европе этим никого уже не удивишь. Посетители не верят, что цветы на картинах

не искусственные, – вот, видите, даже табличку пришлось написать: «Растения живые».

## Представитель ТК «Ленстрой-материалы»:

– В этом году посетителей на выставке намного больше по сравнению с прошлым. Это связано прежде всего с выходом из кризиса, потому что на рынке стройматериалов ничего особенно нового не появилось. Конечно, хотелось бы побольше места, но, в общем, организация выставочного пространства нас устраивает.

## Анна, начальник отдела снабжения строительной фирмы, посетитель выставки:

– Я работаю в строительной сфере и потому на подобные выставки хожу регулярно. Мне, как профессионалу, необходимо всегда быть в курсе последних достижений. Сейчас я выбираю строительные материалы: бетон, арматуру.

Если что-то подойдет, сразу буду договариваться с менеджером о закупке.

## Представитель ЗАО «Стройкомплект»:

– Впечатления от выставки очень позитивные. Посетителей много. За вчерашний день уже заключили несколько договоров, обзавелись полезными контактами.

## Василий, инженер-строитель, посетитель выставки:

– Мой главный интерес, как посетителя выставки, связан с моей профессиональной деятельностью – строительством. Поэтому на выставки я хожу с удовольствием. В Ленэкспо я впервые. Зашел как обычно – узнать о новинках, увидеть их и, возможно, что-то приобрести для компании.

Записали Ольга Шестова, Екатерина Скворцова, Наталия Смоленцева

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Валерий Цыганок: «Я за прозрачность и компьютеризацию госструктур»

**Любовь Андреева.** Свыше 60 адресов для торгов на право строительства и реконструкции запланировало подготовить Управление инвестиций в этом году. О работе управления, перспективах и сложностях современных инвесторов мы беседуем с директором ГУ «Управление инвестиций» Валерием Цыганком.

**– Чем сегодня живет Управление инвестиций? Какие задачи ставит перед собой в первую очередь?**

– Сегодня наша деятельность сосредоточена на продвижении тех участков, которые уже подготовлены ранее. Готовимся к переходу на матричную систему работы. Кроме того, в управлении полным ходом идет компьютеризация, внутренняя и внешняя. В современном мире сотрудник не должен тратить рабочее время на то, чтобы найти некую информацию, – он должен потратить его на оценку, анализ.

**– Что значит в вашем понимании матричная система?**

– Мы планируем выстроить управление не только по вертикали, но и по горизонтали. В ближайшем будущем мы хотим перейти к узкой специализации и тем самым ускорить процесс выполнения работ. То есть не в каждом отделе будет подразделение, специализирующееся на написании запросов, а один

отдел будет писать эти запросы для всех и будет это делать быстро.

**– Как изменилась работа ведомства после принятия постановления правительства Санкт-Петербурга от 30 декабря 2010 года № 1813?**

– Раньше был двухэтапный метод работы. Сначала инвестор собирал необходимые документы, получал разрешение на изыскательские работы и в течение 11 месяцев анализировал грунты, составлял проекты планировок, получал заключения и справки.

Если инвестор укладывался в сроки, то он получал разрешение на строительство и опять же в оговоренные сроки возводил объект и оформлял его в собственность. Однако из-за большого объема работ компании не успевали укладываться в сроки изыскательских работ. Принимая постановление № 1813, правительство хотело устранить часть административных

барьеров. Так, уходят в прошлое изыскательские работы. Теперь потенциальный инвестор подает в комитет по строительству заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Комитет, в свою очередь, анализирует характеристики участка с градостроительной и имущественной точек зрения, проверяет заявку на соответствие ПЗЗ.

Сообщение о планах инвестора по строительству того или иного объекта размещается на сайте комитета по строительству, а также публикуется в СМИ. В течение месяца все заинтересованные организации могут подать свои предложения по проекту. После этого комитет утверждает акт выбора с учетом градостроительных, экологических и инвестиционных условий. Зато после этого инвестору предоставляется 3 года на изучение земли, разработки проекта, получение всех заключений. Затем он обращается в комитет по строительству с полным комплектом документов, включая кадастровый паспорт и рыночную оценку участка. В соответствии с этими документами комитет готовит постановление о предоставлении участка под строительство на инвестиционных условиях, которое утверждается в известном всем порядке. По новым правилам, правда, инвесторы рискуют своими деньгами на начальном этапе, так как им вслепую приходится собирать до-

кументы и оплачивать работу над проектом, который, в принципе, может быть и не утвержден. Сегодня мы уже разработали ряд поправок в постановление, которые будут внесены в ближайшее время.

**– Какие территории сегодня готовятся к торгам? Это земля под жилую или промышленную застройку?**

– Сегодня в работе управления есть много участков. Часть из них уже передана в Фонд имущества, часть находится на последней стадии согласования. В списке есть наделы под комплексное освоение, под торговые и спортивные объекты, под АЗС и промышленные предприятия. Уже переданы в фонд, но еще не объявлены торги под строительство трех многоквартирных домов со встроенными помещениями и надел под бизнес-центр (см. табл. 1).

**– Участки под какую функцию пользуются наибольшей популярностью у инвесторов?**

– Это можно проследить по календарю торгов. Посмотрите, сколько раз переносились некоторые из них. Например, по три раза откладывались торги по наделам под промышленные предприятия и АЗС в Выборгском районе. По два раза уже выставлялись участки под комплексное освоение в Курортном районе и под магазин в Красносельском. Это говорит о том, что девелоперы медленно оправляются от кризиса.

ВЕСЬ ПРОЦЕСС,  
НА КОТОРЫЙ ИНВЕТОР  
ТРАТИТ СЕГОДНЯ  
11 МЕСЯЦЕВ И БОЛЬШЕ,  
В ИДЕАЛЕ МОГ БЫ  
ЗАВЕРШИТЬСЯ  
ЗА НЕСКОЛЬКО ДНЕЙ



# Публичная информация развивает конкуренцию, позволяет поднять цену на землю, но лишает потенциального инвестора уверенности в приобретении им участка.

— Управление инвестиций участвовало в рассмотрении жилых кварталов под реновацию, и многие из них были исключены из списка после вашего рассмотрения. Расскажите об этой работе, прокомментируйте ее итоги.

— В хрущевских кварталах действительно непригодные для жизни дома. Но процесс реновации очень сложен. Инвестору не просто нужно построить дом, ему нужно постепенно расселить старые дома, снести их, расчистить участки, наладить новые коммуникации, возвести на этом месте новостройки. Для города это важный социальный проект, и получение прибыли стоит на последнем месте. При включении кварталов в программу реновации не подсчитывалось, сколько потребуется квадратных метров для расселения горожан из ветхих домов и сколько сможет построить инвестор на высвобожденной территории по нормам ПЗЗ. В большинстве случаев сравнение этих цифр напрямую указывало на экономическую не состоятельность проектов для инвесторов. Например, квартал рядом с метро «Волковская» действительно непригоден для жилья. А согласно закону, жителей домов должны переселять только в этот же район. Но в данном квартале по закону строить жилье нельзя, так как рядом находится железная дорога и кладбище. Депутаты Законодательного собрания после изучения вопроса все участки исключили.

— По вашему опыту, как инвесторы относятся к публичной информации о них? Почему на стадии подготовки проекта и выбора участка они не любят распространяться об этом?

— Тут все просто. Инвестор выбирает и готовит свой участок, разрабатывает проекты, собирает документы. Если же об этом участке узнают его конкуренты, они также могут подать заявку на данный надел. В результате — участок уходит на торги, и шансы получить его значительно сокращаются. Публичная информация развивает конкуренцию, позволяет поднять цену на землю, но лишает потенциального инвестора уверенности в приобретении им участка. Компании стараются не афишировать свои планы, но при этом живо интересуются проектами других инвесторов.

— Как вы относитесь к единой системе документооборота, к электронным базам данных? Рассматриваете ли возмож-

ность электронной подписи в официальных запросах и документах?

— У нас все готово для того, чтобы наладить электронный документооборот. Разработаны необходимые программы, созданы электронные подписи, написаны техзадания. Мы ждем не дождемся, когда вся бумажная работа будет компьютеризирована. Ежедневно мы отправляем по различным комитетам три машины с документами. А все это можно было бы отправить простым нажатием кнопки. Например, мы разработали и внедрили электронную систему сопровождения наших внутренних совещаний. Если раньше к каждому из них приходилось печатать по 200 листов документов, то сегодня вся повестка и документы хранятся в нескольких файлах. Причем этот вид хранения информации позволяет прикреплять актуальные фотографии, видеоряд, карты местности. Наличие наглядной информации позволяет максимально изучить каждый проект. Мы плотно поработали с комитетом по информатизации и связи, и он помог нам разместить во внутренней сети повестку наших еженедельных совещаний, чтобы каждый участник мог посмотреть интересующие его вопросы, взять в работу документы, внести правки и так далее. Все это является элементами электронного правительства. Хотел бы выразить благодарность комитету по информатизации и связи за оперативную и качественную работу, а также неформальный подход при решении текущих проблем.

— А как в идеале должна выглядеть электронная система работы?

— Хотелось бы, чтобы инвестор выбирал на электронной карте некий участок, а все инстанции далее рассматривали его с точки зрения возможности реализации данного проекта и вносили свои коррективы. Получался бы такой «шампур», на который нанизываются разрешения и утверждения. То есть весь процесс, на который инвестор тратит сегодня 11 месяцев и больше, в идеале мог бы завершиться за несколько дней.

Мы пока будем работать с теми, кто уже готов к переходу: ГУИОН, Служба госстройнадзора, КЗР, Центр госэкспертизы. А в дальнейшем, надеемся, в процесс включатся и остальные комитеты и ведомства. Кстати, сегодня комитет по инвестициям и стратегическим проектам начал создание единой информационной системы для инвесторов.

Таблица 2. Адресный план подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования на 2011 г.

№	Адрес	Ориентировочная площадь земельного участка, кв. м	Ориентировочный срок подготовки документации
1	территория западной части Крестовского о-ва, ограниченная р. М. Невкой, р. Ср. Невкой, границей Приморского парка Победы, акваторией Финского залива, кв. 3284А, участок 9	14 060	I квартал
2	территория квартала 5 нежилой зоны «Металлострой», ограниченной проездом № 3, проездом № 6, проездом № 7, дорогой на Металлострой	425 791	II квартал
3	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 1	5300	II квартал
4	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 2	5000	II квартал
5	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 3	4800	II квартал
6	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 5	9300	II квартал
7	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 6	14 900	II квартал
8	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 7	20 100	II квартал
9	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 8	15 200	II квартал
10	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 9	11 700	II квартал
11	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 10	9500	II квартал
12	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 14	6000	II квартал
13	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 15	12 800	II квартал
14	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 16	4600	II квартал
15	территория квартала 15 восточнее пр. Юрия Гагарина, участок 18	11 700	II квартал
16	территория квартала 55 района Пороховые, ограниченная береговой линией р. Б. Охта, проектным продолжением пр. Ударников, ул. Передовиков, проектным продолжением пр. Энтузиастов, участок 4	23 200	II квартал
17	территория квартала 21 Приморской юго-западной части, участок 3/1	2301	III квартал
18	территория квартала 30В нежилой зоны «Обухово», ограниченная Дунайским пр., Софийской ул., Складским проездом, Карпатской ул, участок № 6	1460	III квартал
19	территория квартала 21 Приморской юго-западной части, участок 1	23 053	III квартал
20	территория квартала 7 восточнее пр. Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, участок 57	3350	III квартал
21	территория, ограниченная Зольной ул., подъездным путем ж/д станции Дача Долгорукова — завод «Баррикада», границей Киновиевского кладбища, границей охраняемого объекта киноивии Александров-Невской лавры, Октябрьской наб., участок 1	1055	III квартал
22	территория, ограниченная Зольной ул., подъездным путем ж/д станции Дача Долгорукова — завод «Баррикада», границей Киновиевского кладбища, границей охраняемого объекта киноивии Александров-Невской лавры, Октябрьской наб., участок 26	4188	III квартал
23	территория части квартала 37 района севернее ул. Новоселов, ограниченной пр. Большевиков, ул. Тельмана, границей отвода Октябрьской железной дороги, подъездным железнодорожным путем, участок 3	1656	III квартал
24	территория зоны влияния аэропорта Пулковое, ограниченная с северо-запада границей нежилой зоны «Предпортовая-3», с северо-востока границей нежилой зоны «Предпортовая-2», с востока Пулковским шоссе, с юга границей отвода аэропорта, участок б1	3640	III квартал
25	территория квартала 58 Северо-Приморской части, участок 22	6315	III квартал
26	территория квартала 20 Приморской юго-западной части, участок 12	22 682	III квартал
27	территория, ограниченная Ленинградской ул., административной границей между Курортным и Выборгским районами Санкт-Петербурга, проектируемой улицей, проектируемым проездом, проектируемой магистралью, участок 5	9705	III квартал
28	территория, ограниченная Ленинградской ул., административной границей между Курортным и Выборгским районами Санкт-Петербурга, проектируемой улицей, проектируемым проездом, проектируемой магистралью, участок 6	8751	III квартал
29	территория квартала 5Б бывшего Комендантского аэродрома, ограниченного пр. Испытателей, Коломяжским пр., Богатырским пр., Серебристым бульв., участок 3-5	2861	III квартал
30	территория квартала 5Б бывшего Комендантского аэродрома, ограниченного пр. Испытателей, Коломяжским пр., Богатырским пр., Серебристым бульв., участок 3-2	1298	III квартал
31	территория квартала 3 нежилой зоны «Парнас», ограниченная Домостроительной ул., 5-м Верхним пер., 2-м Верхним пер., Верхней ул., участок 8	2945	III квартал
32	территория квартала 59А Северо-Приморской части Приморского района, корпус 26	1686	III квартал
33	территория квартала 59А Северо-Приморской части Приморского района, корпус 27	1879	III квартал
34	территория, ограниченная Калязинской ул., Костромским пр., ул. без названия (бывшей Каргопольской ул.), Удельным пр., участок 1	3454	III квартал
35	квартал 11 района восточнее Витебской железной дороги, участок 4	1754	III квартал
36	территория квартала 20 Приморской юго-западной части, участок 17	6370	III квартал
37	территория, ограниченная Пискаревским пр., Львовской ул., ул. Маршала Тухачевского, Апрельской ул., пр. Металлистов, участок 5	883	IV квартал
38	территория, ограниченная Пискаревским пр., Львовской ул., ул. Маршала Тухачевского, Апрельской ул., пр. Металлистов, участок 6	4367	IV квартал
39	территория квартала 12 района Шувалово-Озерки в границах территории, ограниченной Выборгским шоссе, пр. Луначарского, пр. Энгельса, участок 3	1470	IV квартал
40	территория квартала 12 района Шувалово-Озерки в границах территории, ограниченной Выборгским шоссе, пр. Луначарского, пр. Энгельса, участок 11	423	IV квартал
41	квартал 2А пос. Металлострой, участок 11	6515	IV квартал
42	территория, ограниченная пр. Косыгина, ул. Коммуны, Ленской ул., Белорусской ул., участок 7	4799	IV квартал
43	территория западной части Крестовского о-ва, ограниченной р. М. Невкой, р. Ср. Невкой, границей Приморского парка Победы, акваторией Финского залива, кв. 3284А, участок 10	10 418	IV квартал
44	территория западной части Крестовского о-ва, ограниченной р. М. Невкой, р. Ср. Невкой, границей Приморского парка Победы, акваторией Финского залива, кв. 3284А, участок 8	14 160	IV квартал
45	территория, ограниченная Витебским направлением Октябрьской железной дороги, ул. Орджоникидзе, проездом вдоль Витебского пр., ул. Типанова, участок 5-8А	2378	IV квартал
46	территория квартала, ограниченного ул. Тельмана, проездом от ул. Тельмана до пр. Большевиков, пер. Челиева, участок 16	15 764	IV квартал
47	территория, ограниченная Нижне-Каменской ул., продолжением Глухарской ул., границей базисного квартала 4286А, участок 4	15 100	IV квартал
48	территория квартала, ограниченного ул. Тельмана, проездом от ул. Тельмана до пр. Большевиков, пер. Челиева, участок 17	3913	IV квартал
49	территория квартала, ограниченного ул. Тельмана, проездом от ул. Тельмана до пр. Большевиков, пер. Челиева, участок 18	9365	IV квартал
50	территория, ограниченная Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, участок 1	5379	IV квартал
51	территория, ограниченная Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, участок 3	1246	IV квартал
52	территория, ограниченная Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, участок 4	8031	IV квартал
53	территория, ограниченная Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, участок 5	5427	IV квартал
54	территория, ограниченная Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, участок 10	4052	IV квартал
55	территория, ограниченная Тбилисской ул., Солунской ул., проектируемой улицей, Коломяжским пр., проектируемым проездом, границей территории объекта культурного наследия регионального значения «Удельный парк», ул. Аккуратова, участок 3	2801	IV квартал
56	территория, ограниченная пр. Маршала Жукова, Кронштадтской ул., дорогой на Турхутанские острова, участок 8	1600	IV квартал
57	территория, ограниченная пр. Маршала Жукова, Кронштадтской ул., дорогой на Турхутанские острова, участок 10	2000	IV квартал
58	территория, ограниченная Нижне-Каменской ул., продолжением Глухарской ул., границей базисного квартала 4286А, участок 6	2200	IV квартал
59	территория, ограниченная ул. Димитрова, М. Бухарестской ул., Дунайским пр., Бухарестской ул., участок 44	3404	IV квартал
59	территория, ограниченная ул. Димитрова, М. Бухарестской ул., Дунайским пр., Бухарестской ул., участок 44.1	226	IV квартал
59	территория, ограниченная ул. Димитрова, М. Бухарестской ул., Дунайским пр., Бухарестской ул., участок 44.2	201	IV квартал
60	территория, ограниченная ул. Димитрова, М. Бухарестской ул., Дунайским пр., Бухарестской ул., участки 47	3155	IV квартал
60	территория, ограниченная ул. Димитрова, М. Бухарестской ул., Дунайским пр., Бухарестской ул., участок 47.1	270	IV квартал
60	территория, ограниченная ул. Димитрова, М. Бухарестской ул., Дунайским пр., Бухарестской ул., участок 47.2	270	IV квартал
ИТОГО:		834 171	

Таблица 1. Участки, переданные на торги в Фонд имущества

Адрес	Функциональное назначение	Площадь земельного участка	Площадь возводимых улучшений	Сумма
Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее д. 111, лит. А по Гражданскому пр.)	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными автостоянками	8136	30 408	
Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.)	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и полузаглубленной стоянкой	2687	7423	65 000 000
Будапештская ул., участок 1 (севернее д. 6., лит. А по Будапештской ул.)	Многоквартирный дом со встроенными помещениями	5080	18 987	
Территория кварталов 18 и 18а района Лиговского пр., ограниченная Лиговским пр., Расстанной ул., Боровой ул. и полосой отвода Октябрьской железной дороги, участок 23	Бизнес-центр со встроенным паркингом на 137 машиномест	4295	40 000	97 000 000

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## дайджест

**Впервые в России открылись монобрендовые магазины OVS и Firetrap.**



Бутики арендовали площади в ТРЦ «Галерея». Эти популярные в Европе бренды на российском рынке представляет компания BNS. Открытие обоих магазинов запланировано на конец лета 2011 года. Торгово-развлекательный центр «Галерея» открыт 25 ноября 2010 года. Это самый крупный из существующих торговых центров города, разместивший 290 магазинов. Денис Богатырев, коммерческий директор компании BNS, сказал, что открытие первых монобрендовых магазинов в лучшем на данный момент ТРЦ города значительно расширит аудиторию самих торговых марок и позволит им охватить средний сегмент российского фэшн-рынка.

**Stockmann решил не отказываться от своего первого в Петербурге магазина на Невском проспекте — концерн пообещал снова открыть его в обновленном виде в августе 2011 года.**

Объект площадью 800 кв. м у Казанского собора был закрыт в ноябре 2010 года после запуска самого крупного в России универмага Stockmann в составе комплекса «Невский центр». Скорее всего, здесь будет площадка для продажи одежды и товаров для дома.

**Татьяна Франус, которая является совладелицей X5 Retail Group и одним из основателей «Пятерочки», учредила инвестиционно-строительную группу «Мавис».**

Информация об этом была раскрыта 23 марта 2011 года в «СПАРК-Интерфакс»: в одной из компаний группы, ООО «Мавис-Недвижимость», Татьяне Франус принадлежит 78%, еще 5% — у Дмитрия Франуса, 10% — у Николая Коробова, 4% — у Марины Коротенковой и 3% — у Вероники Казаковой. В настоящее время группа уже занимается возведением торгового центра в Подмоскovie и жилого комплекса в Ленинградской области.

**Холдинг «Адамант» намерен сдать очередной ТРК в сентябре 2011 года.**

Торговый комплекс «Лиговъ» возводится на земельном участке площадью 6,3 тыс. кв. м на пересечении набережной Обводного канала и Лиговского проспекта. ТРК будет совмещен с вестибюлем станции метро. Инвестор — ООО «Невский дом», заказчик проекта — ГУП «Петербургский метрополитен», проектировщик — «Адамант проект». Общая площадь комплекса — 35,8 тыс. кв. м. Около 30% займут спортивные и развлекательная зоны, 20% будет отведено под торговые помещения, чуть более 3% — офисы и 1,5% — зона общепита. Арендаторами ТРК «Лиговъ» станут продовольственный супермаркет Prisma, магазины сетей Sportlife, «Рив Гош», Zolla, многозальный кинотеатр «Мираж Синема» и др.



Ретейлер имеет возможность построить объект «под себя» и контролировать процесс строительства. Кроме того, земельные участки — это невозобновляемый актив.

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН

## обзор

# Сетевой дом

**Варвара Голикова.** В ближайшие годы развитие крупных торговых сетей может осложниться ограниченным количеством земельных участков, пригодных под строительство гипермаркетов. Аренда площадей ситуации не спасет, так как построенные здания не всегда технически подходят под требования того или иного ретейлера.



**СЕТЬ ГИПЕРМАРКЕТОВ «О'КЕЙ» ВЛАДЕЕТ 13% РЫНКА АРЕНДОПРИГОДНЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Для петербургского рынка ретейла характерен высокий уровень конкуренции по сравнению с остальными регионами России. При этом стратегии развития торговых сетей существенно различаются. Одни сети, такие как «Лента», «Метрика», K-Rauta, предпочитают самостоятельно возводить свои объекты, другие, например Prisma и «О'Кей», — брать в аренду, третьи, как X5

Retail Group, совмещают два вида использования недвижимости.

### Оптимально строить для себя

По данным компании Knight Frank St. Petersburg, крупнейшим собственником недвижимости среди ретейлеров является компания «Лента», которая занимает 18% рынка арендопригодных торговых площадей. Вслед за ней идут сети DIY «Максидом» (15%) и «Метрика» (15%). Немного от них отстает X5 Group с гипермаркетами «Карусель» — 14%. Замыка-

ют группу лидеров финская сеть K-Rauta (13%) и сеть гипермаркетов «О'Кей», аффилированной структуре которой — компании «Доринда» (она же арендодатель для «О'Кей») — принадлежит 13%.

X5 Retail Group планируется открыть по формату дискаунтер более 100 магазинов, причем до 30% из них приобрести в собственность.

Директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина считает, что для любого собственника предпочтительнее покупка земельного

участка, на втором месте — покупка помещений, а на последнем — аренда. «Ретейлер имеет возможность построить объект «под себя» и контролировать процесс строительства. Кроме того, земельные участки — это невозобновляемый актив», — объясняет она.

«Строительство нового гипермаркета торговых и DIY-сетей может обойтись не менее чем в 5 миллионов долларов, а стоимость земли в черте города под строительство такого гипермаркета составит не менее 500 долларов за квадратный метр», — добавляет Людмила



Доход от операционной деятельности ретейлера выше, если он арендует помещение, а инвестиции в строительство не сопоставимы с арендой.

Роман Евстратов, директор департамента торговой недвижимости компании Colliers International в Петербурге

## КСТАТИ

### Сеть Alex Fitness хочет превратить кинотеатр «Нарвский» в спортивный центр

Инвестиции в переоборудование оцениваются в 3-6 млн USD. X5 Retail Group ведет переговоры о передаче помещения бывшего кинотеатра «Нарвский» площадью 3600 кв. м на бульваре Новаторов, 32 в аренду или собственность инвесторам. Кинотеатр «Нарвский» был построен в 1966 году, не работает с 2006 года, когда его купило ООО «Агроторг» (сеть «Пятерочка»). Топ-менеджер и специалист отдела развития Alex Fitness подтвердили, что ведут переговоры об аренде помещения бывшего кинотеатра. Интерес к объекту проявляли также First Family Fitness и Fitness House.

Здание в хорошем месте, но в очень плохом состоянии, поэтому компания без особого энтузиазма относится к перспективе открыть там фитнес-центр, говорит Алексей Фурсов, президент холдинга «Евразия» (сеть из 17 клубов Fitness House). В объект надо будет вложить, по его оценкам, не меньше 3 млн USD.

X5 предлагала весь комплекс в аренду за 1,5 млн рублей в месяц с возможностью торга, утверждает Денис Горев, директор по развитию ООО «Успех» (управляет двумя клубами First Family Fitness). Великолепное место, отличный район, но легче с нуля построить фитнес-центр, чем реконструировать это помещение, так как нарушены все коммуникации, нет электричества, уверен он. Центр такой площади должен быть с бассейном, тогда надо инвестировать 160-180 млн рублей. Менеджер Alex Fitness оценивает инвестиции минимум в 5 млн USD.

По материалам газеты «Ведомости»

«Пятерочка», должен быть расположен в населенном пункте с численностью жителей не менее 5000 человек. Кроме того, участок под магазин обязан располагаться в жилом массиве либо вблизи пересадочных узлов городского пассажирского транспорта. Существует и ряд требований к помещению: одноэтажное отдельно стоящее здание общей площадью от 350 до 800 кв. м, наличие подъездного пути для грузовика, места под размещение площадки хранения контейнеров ТБО, высота торговых залов не менее 3 м, а во вспомогательных помещениях не менее 2,5 м, и необходимое инженерное обеспечение согласно действующим нормам.

Если говорить об аренде помещения под «Пятерочку», то минимальный срок аренды торгового объекта составляет от 7 лет, при максимальном сроке окупаемости проекта 4 года. Компания активно ищет партнеров в регионах – собственников земельных участков, владельцев помещений, инвесторов-застройщиков.

### Путь решения – МФК и ТРК

Однако оба пути развития торговых сетей уже сталкиваются со сложностями. Так, на рынке аренды наблюдается острый дефицит площади, говорит Людмила Рева. «В формате встроенных помещений такие объекты уже заняты арендаторами. Если площади освобождаются, то только по причине насыщенной конкурентной среды в данной локации. Новые торговые центры пока не вводятся в эксплуатацию, а в существующих ниша продуктового ретейла, как правило, уже занята. Продуктовым сетям приходится работать на отложенную перспективу», – поясняет она. В результате продуктовые сети стремятся покупать земельные участки под собственное строительство или выступать в качестве соинвесторов при строительстве торговых объектов, чтобы гарантированно арендовать в нем площади после введения в эксплуатацию, добавляет г-жа Рева.

Роман Евстратов уверен, что проблеме осложняется неравномерность в локации объектов торговых сетей. «В некоторых районах уже наблюдается избыточное количество гипермаркетов (Приморский район), а в других, как Василеостровский, представлен лишь один гипермаркет «Ленты». Остальные сети даже при всем желании не могут найти подходящий участок», – отмечает он.

По его мнению, в настоящий момент наиболее перспективным развитием для сетей видится включение их в состав крупных торгово-развлекательных комплексов. «В таком подходе есть несколько преимуществ, – поясняет Роман Евстратов. – Во-



**ПРОДУКТОВЫЕ СЕТИ СТРЕМЯТСЯ ПОКУПАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СОБСТВЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ ВЫСТУПАТЬ В КАЧЕСТВЕ СОИНВЕСТИТОРОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ, ЧТОБЫ ГАРАНТИРОВАННО АРЕНДОВАТЬ В НЕМ ПЛОЩАДИ ПОСЛЕ ВВЕДЕНИЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

первых, став якорными арендаторами, они платят относительно низкие арендные ставки в составе ТРК, которые компенсируются за счет более высоких ставок, которые платят более мелкие арендаторы – операторы торговой галереи. Во-вторых, арендатор получает полностью подготовленное помещение shall&core». По его

словам, такое развитие позволит удовлетворить спрос центральных районов, таких как Васильевский остров. Впрочем, остальные эксперты сомневаются, что все сети выберут такой путь, поскольку наличие большого количества технических требований вынуждает гипермаркеты размещаться в собственных «коробках», вну-

три которых легко организовать эффективное зонирование, товародвижение, с нужными высотами потолков, достаточной площадью, позволяющей грамотно разместить ассортимент и организовать беспрепятственное движение посетителей внутри, повышая таким образом комфорт пребывания покупателей.

Рева, директор по развитию бизнеса компании Astera в альянсе с BNP Paribas RE.

Впрочем, в строительстве собственных объектов таятся проблемы. «Перспективы развития торговых сетей сомнительны, поскольку новых мест под строительство гипермаркетов в городе предлагается мало, а построенные здания не всегда технически подходят под требования того или иного арендатора», – рассказывает Екатерина Лапина.

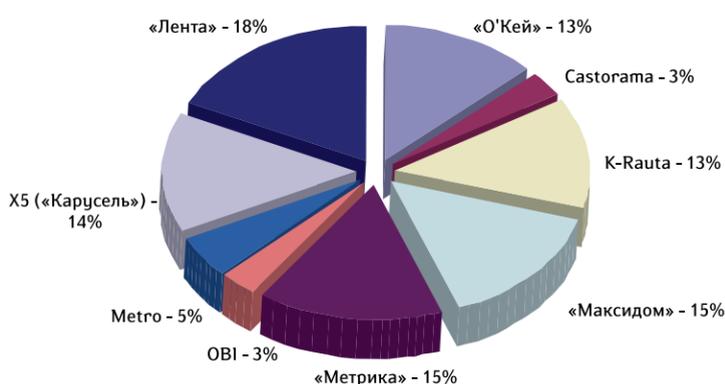
### Аренда рубль бережет

Впрочем, директор департамента торговой недвижимости компании Colliers International в Петербурге Роман Евстратов считает иначе. По его словам, несмотря на кажущееся преимущество владельцев торговых площадей перед арендаторами, для развития сетей более выгодной остается аренда. «Доход от операционной деятельности ретейлера выше, если он арендует помещение, а инвестиции в строительство не сопоставимы с арендой», – поясняет эксперт. Так, по его данным, аренда в среднем обходится в 100-200 USD за квадратный метр в год, новое строительство – 600-1200 USD за квадратный метр, в зависимости от наличия инженерных коммуникаций, необходимости сноса старых зданий на территории и т. д.

Крупнейший ретейлер X5 Retail Group готов и покупать, и брать в аренду помещения, построенные на заранее согласованных участках, по заранее согласованным проектам и ценам.

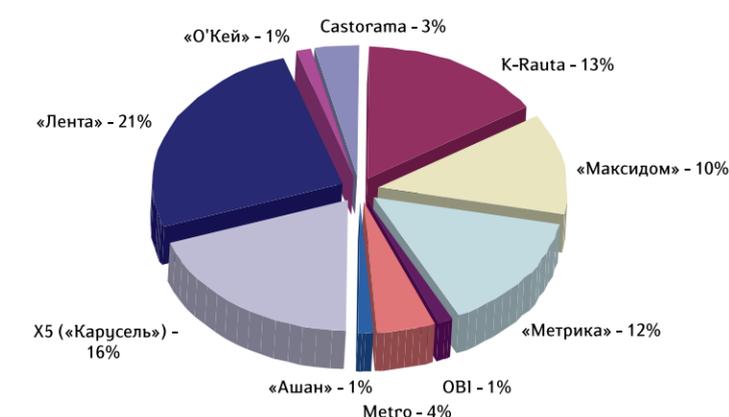
Перечень требований компании к недвижимости весьма строг. Например, дискаунтер, магазин

### Арендопригодная торговая площадь объектов



По данным Knight Frank St. Petersburg, 2011

### Количество магазинов



По данным Knight Frank St. Petersburg, 2011

# Сети выходят на площадку

**Илья Дмитриев.** Несмотря на массовое строительство гипермаркетов, в Петербурге существует ряд проблем по подготовке площадок под их строительство: несоответствие градостроительному плану, невыполнение межевания, имущественно-правовые споры — все это может привести к запрету на освоение новых территорий.

## Подготовка — дело сложное

При подготовке площадок под торговые центры заказчики зачастую не хотят заниматься бумажной волокитой и любыми способами пытаются обойти оформление необходимой документации. Так, специалисты «Ленгипроинжпроект» говорят, что многие компании без согласования с комитетом по строительству обращаются с просьбой подготовить площадку и построить инженерные сети. «В этом случае мы, безусловно, отказываемся работать, поскольку это противоречит существующему законодательству», — отмечает заместитель главного инженера по тепло- и газоснабжению ГУП «Ленгипроинжпроект» Владимир Иванов.

## МНЕНИЕ

**Инна Кобелева, менеджер по работе с заказчиками производственно-коммерческой фирмы «Диамит»:**

— Строительные компании, которые занимаются подготовкой строительных площадок и прокладкой инженерных сетей в Петербурге, в первую очередь должны пройти процедуру согласования с комитетом по градостроительству и архитектуре, Ростехнадзором и подготовить пакет необходимых документов для заказчика. После этой процедуры строительные компании имеют право на законном основании приступать к подготовке объекта.

Когда застройщик серьезно подходит к подготовке стройплощадки и законно оформляет пакет документов, разрешающих осваивать новые территории, то все работы по подготовке территории и строительству инженерных сетей идут по плану.

Еще одно требование, которое необходимо соблюсти при подготовке участков, — сохранение зеленых насаждений. В этом вопросе важно не только оберегать зеленые насаждения в процессе строительства, но и благоустраивать прилегающую территорию впослед-



**МНОГИЕ КОМПАНИИ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С КОМИТЕТОМ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБРАЩАЮТСЯ С ПРОСЬБОЙ ПОДГОТОВИТЬ ПЛОЩАДКУ И ПОСТРОИТЬ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ**

ствии. Согласно закону «О зеленых насаждениях общего пользования» площадь зеленых насаждений должна быть не менее 10% от площади территории.

Подготовка площадок под строительство гипермаркетов в Петербурге идет по-разному. Одни компании сообщают, что разработка новых территорий приостановлена, другие, наоборот, отмечают значительный рост интереса со стороны заказчиков.

Например, в пресс-службе компании «Адамант-Строй» уверены, что подготовка площадок под строительство сетей гипермаркетов не двигается с мертвой точки. Это связано прежде всего с посткризисным периодом, сообщают в компании.

По словам менеджера по работе с заказчиками компании производственно-коммерческой фирмы «Диамит» Инны Кобелевой, в городе отмечается значительный интерес к неосвоенным участкам под ретейл. Строительные компании Северной столицы достаточно успешно готовят площадки под развитие гипермаркетов.

## Сети в сетях

Строительство электрических и водопроводных сетей должно соответствовать стандартам качества, поэтому их прокладкой могут заниматься только профессионалы с большим опытом. Все работы такого рода должны вестись с разрешения и под контролем Ленэнерго и Водоканала.

ГУП «Ленгипроинжпроект» при возведении водопроводных и газовых инженерных сетей использует современные синтетические материалы. Они долговечны, легко монтируются и просты в использовании. Монтажные компании применяют такие материалы, поскольку они сокращают расходы на демонтаж. Но, как отмечает Владимир Иванов, тепловые сети имеют ограничения по температуре, и это необходимо отслеживать.

Если говорить об инженерных сетях, состоящих из металлоконструкций, то в этом случае применяются инновационные методы диагностики, которые не дают возможности образоваться коррозии и позволяют своевременно отслеживать изношенность инженерных

конструкций. В первую очередь эта технология необходима для своевременного ремонта гидравлических сооружений.

## МНЕНИЕ

**Владимир Иванов, заместитель главного инженера по тепло- и газоснабжению ГУП «Ленгипроинжпроект»:**

— Проектировочные компании стараются идти в ногу со временем — используют инновационные материалы для прокладки инженерных коммуникаций. Это способствует ускорению процесса монтажа и облегчает работу специалистам в этой области.

РЕКЛАМНАЯ СЛУЖБА

в Петербурге  
**Кто строит**

Тел. +7 (812) 570-12-10

PARTNERS@KTOSTROIT.RU



продажа квартир в жилом комплексе  
**«Ладожский парк»**



## Разрешите представиться

*«КапСтрой» – динамично развивающаяся строительная компания, деятельность которой способствует формированию цивилизованных отношений на рынке строительства и недвижимости Санкт-Петербурга.*

Мы постоянно совершенствуемся, ориентируясь на новые запросы наших клиентов и предоставляем полный спектр услуг во всех сегментах рынка строительства и недвижимости. Поэтому мы собрали команду настоящих профессионалов в своем деле.

**192076, Россия, Санкт-Петербург,  
Рыбацкий проспект, дом 15, 1 этаж**

## Продажа квартир в жилом комплексе «Ладожский парк»

**Невский район, пересечение ул. Кржижановского и ул. Латышских Стрелков**

- 19-22 этажа
- Кирлично-монолитный дом
- Остекленные балконы
- Подготовка под чистовую отделку
- Полузаглубленные паркинги и 7-этажный паркинг
- Инфраструктура – новая школа и два детских сада
- Ст. М «Ладожская» и «Проспект Большевиков»
- Сдача в эксплуатацию II квартал 2012 года
- Договора долевого участия по 214-ФЗ

**/812/ 707 95 02**  
[www.kapstroy-spb.ru](http://www.kapstroy-spb.ru)

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

торги

## Приморский район продолжает расти

**Наталья Бурковская.** Фонд имущества объявил аукцион на право заключения инвестиционного договора аренды земельного участка под жилищное строительство в Приморском районе.

Земельный участок на Оптиков, северо-западнее пересечения с Яхтенной улицей, продадут 18 мая. Надел площадью 18 923 кв. м предлагаются за 100 млн рублей. Шаг аукциона – 5 млн рублей.

### мнение



**Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:**

— Аукционы Фонда имущества по участкам под жилищное строительство всегда становятся заметным событием на рынке. Полагаю, что и предстоящие торги не будут исключением. Мы давно продаем участки в Приморском районе, и они традиционно пользуются высоким спросом у застройщиков. Оптимальны и характеристики объекта: участок площадью около 2 гектаров под строительство дома площадью около 50 тысяч квадратных метров.



Земельный участок предоставляется для заключения договора аренды на инвестиционных условиях на срок проектирования и строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями.

Согласно проекту планировки участок предназначен для размещения многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, максимальной общей площадью 47 785 кв. м, этажность – 9-25. Срок строи-

тельства – 53 месяца. В соответствии с инвестиционными условиями победитель аукциона должен будет передать городу встроенные помещения в новом доме площадью не менее 1000 кв. м.

### мнение



**Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Bescar в Санкт-Петербурге:**

— Принимая во внимание тот факт, что сейчас наблюдается дефицит жилых участков, на заявленную территорию, безусловно, обратит внимание большинство застройщиков жилого сегмента. Поэтому в связи с большим спросом, изначальный размер арендной платы может увеличиться в два раза. Учитывая условия самого района, застройщик будет ориентироваться на строительство жилья комфорт- или бизнес-класса. Для элитного комплекса участок не подходит, потому что там идет массовая застройка, район недостаточно озеленен и не обладает всеми необходимыми, в том числе архитектурными, привилегиями, которые подошли бы для строительства жилья в элитном сегменте. Объем инвестиций в проект может составить 60 тысяч долларов.

### проекты

## Многоэтажных гаражей станет больше

**Наталья Бурковская.** Правительство Петербурга намерено предоставить ЗАО «СтройИнжиниринг» участок под строительство многоэтажного гаража.



Земельный надел площадью 3799 кв. м находится в Приморском районе, на Школьной улице, участок 1, западнее дома № 41, лит. А. Аренда

земельных участков предоставляется на период строительства объекта, в дальнейшем возможна пролонгация договора на 49 лет.

В качестве инвестиционного условия по окончании строительства объекта ЗАО должно предоставить в собственность Санкт-Петербурга помещения общей площадью не ме-

нее 1255 кв. м, или 36 машиномест. Это эквивалентно инвестиционной стоимости комплекса прав на земельный участок в размере 13,2 млн рублей. Кроме того, инвестор обязан решить за счет собственных средств все имущественно-правовые вопросы, связанные с реализацией проекта, в том числе с владельцами гаражей, расположенными на земельном участке. Закончить строительство объекта необходимо через 23 месяца после вступления постановления в силу.

## На Кирочной может появиться новое административное здание

**Любовь Андреева.** ООО «Вымпел» намерено построить административное здание с подземным паркингом в Центральном районе.

Земельный участок площадью 3087 кв. м находится на Кирочной улице, участок 1, северо-западнее пересечения с Новгородской улицей. Инвестор должен перечислить в бюджет Санкт-Петербурга арендную плату на период строительства в размере 66,2 млн рублей. Начать строительство ком-

пания должна через 11 месяцев со дня вступления постановления в силу. Сдать объект необходимо через 31 месяц.

Эксперты уверены, что данный проект будет пользоваться популярностью у арендаторов офисных помещений из-за удобной локации.

## Газпром благоустраивает территорию на Варшавской

**Наталья Бурковская.** Правительство Петербурга готовится внести изменения в инвестиционные условия договора с ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» (ранее ООО «Лентрансгаз»), установленные 14 сентября 2004 года.

Компания ведет проектирование и строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и гаражом-стоянкой. Здание находится в Московском районе, на Варшавской улице, северо-западнее пересечения с Благодатной улицей.

Согласно изменениям, инвестор перечислит в бюджет Санкт-Петербурга денежные средства на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 100 тыс. рублей, в установленном порядке.

Инвестору за счет собственных средств нужно осуществить земляные работы по перемещению грунта и дезактивацию земельного участка западнее Варшавской железной дороги, в зоне пересечения с Благодатной и Варшавской улицами, по смете, согласованной с комитетом по строительству, на сумму, составляющую не менее 9 млн рублей в ценах 2000 года без учета НДС, с уточнением по фактическим затратам.





Единый строительный портал Северо-Запада



[www.ktostro.it.ru](http://www.ktostro.it.ru)

Уникальный каталог  
строительных компаний

**Проверь свой профайл!**

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОСТЬ

парадокс

## Еврокоды задают тон развитию отрасли

**Оксана Прохорова.** В фундамент модернизирующейся строительной отрасли нужно залить стабильную и реализуемую на практике законодательную базу, иначе мощный производственный комплекс будет сродни колоссу на глиняных ногах. Кто разрабатывает техрегламенты, какие федеральные законы хотели бы поправить в Петербурге и как на это смотрят федеральные чиновники — сегодня эти вопросы стали ключевыми для строителей и проектировщиков.

### мнение



**Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга:**

— Любой технический регламент должен оставаться неизменным хотя бы в течение трех лет. Иначе получится, что строители не смогут сдать уже спроектированный объект из-за быстрой смены требований.

Кризис закончился, и инвесторы вместе с законодателями и исполнительными органами власти должны определить эффективные

механизмы развития. Участников VII Международного строительного форума «Интерстройэкспо-2011» интересовала модернизация строительного комплекса страны в целом и Петербурга в частности.

### Достижения саморегулирования

Ключевым событием прошлого года в Минрегионе называют разработку 25 нормативов в сфере технического регулирования.

«Сейчас мы готовы хоть ежегодно обсуждать эти нормативы, править их — ведь среди них встречаются и неидеальные документы, — говорит Илья Пономарев, директор департамента регулирования градостроительной деятельности Министерства регионального развития РФ. — Главное, что у нас наконец-то появилась основа нормативной системы».

Российская отрасль взяла курс на интеграцию с европейским строительным сообществом, верстающиеся сегодня тексты — залог будущего отрасли, которая в Петербурге является ключевым промышленным производством. «Наша нормативная база успешно проявит себя в конкурентной борьбе с европейскими нормами», — высказал мнение г-н Пономарев.

Некоторые участники профессионального сообщества предлагают просто перенять европейские нормативы, полагая, ко всему прочему, что организовывать и осуществлять эту работу должно государство. Александр Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), предлагает с гармонизацией не затягивать, а отобрать пригодные для наших широт тре-

бования и правила и применять.

Однако в объединении далеко не все готовы решить вопрос интеграции с европейским профессиональным сообществом таким радикальным способом. С прошлого года эксперты НОСТРОЙ работают над применением европейских норм (еврокодов) в качестве альтернативы обязательному документу — Техническому регламенту по безопасности зданий и сооружений.

Уже создана схема по заимствованию, адаптации конкретных западных нормативов: НОСТРОЙ создаст свод правил с национальными приложениями, испытает его на пилотных проектах, проанализирует результаты применения стандартов и затрат на строительство, организацию обучения экспертов, персонала и студентов вузов. Понятно, что сходу такие дела не делаются.

«В 2011 году мы организуем работы над 31 частью еврокодов по стальным и алюминиевым конструкциям и сейсмостойкому строительству», — сообщил Сергей Пугачев, директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ. По его словам, в целом стандарты на 50% гармонизированы с европейскими, то есть каждый третий российский стандарт соответствует требованиям ISO. В объединении строителей ведется большая работа по актуализации строительных норм. По словам г-на Пугачева, до июля 2012 года НОСТРОЙ актуализирует оставшиеся 83 СНИП.

### Взгляд из Петербурга

Пока пересматривается техническая нормативная база, было бы неплохо поправить ключевые изъ-

парадокс

## Игорную деятельность продолжают регулировать

**Оксана Прохорова.** На прошлой неделе парламентарии официально опубликовали перечень законопроектов, которые вернулись губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко без подписи на повторное рассмотрение. В их числе — проект закона Санкт-Петербурга «О признании утратившим силу закона Санкт-Петербурга от 13.06.2007 № 280-47 «О мерах по реализации ФЗ «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»».



**СОБСТВЕННИКИ ЗАПРЕЩЕННЫХ ИГОРНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ, ПО СУТИ, ПРОСТО ПОМЕНИЛИ ВЫВЕСКИ**

Законопроект, который должен привести региональную нормативную базу в соответствие с федеральной, по мнению законодателей, составлен некорректно. В итоге — третий год город формально не отказывается от регулирования игорного бизнеса.

Напомним, что с лета 2009 года полномочия органов власти Санкт-Петербурга в сфере государственного регулирования деятельности по организации и проведению азартных игр отсутствуют — так как все игорные заведения могут размещаться только в игорных зонах.

Юристы Законодательного собрания Санкт-Петербурга считают нецелесообразным предлагать в проекте закона вносить изме-

нения в законы Российской Федерации — то есть в Смольном некорректно составили текст законопроекта об утрате Петербургом права регулировать игорную деятельность. Отметим, что в 2009 году игорная деятельность официально запрещена на территории городов и поселений (в стране для игорного бизнеса определили перечень игорных зон), за исключением букмекерских контор и тотализаторов. В итоге собственники запрещенных игорных заведений, по сути, поменяли вывески и продолжают активно развивать бизнес в Петербурге.

Брокеры говорят о создавшейся ценовой конкуренции на рынке помещений стрит-ритейла: за ликвидные объекты активно борются



## Мы видели саморегулирование как национальную силу, способную к самоорганизации и созданию современной жизнеспособной технической базы, а не как кассу по сбору денег.

Илья Пономарев, директор департамента регулирования градостроительной деятельности Министерства регионального развития РФ

яны системы саморегулирования. Петербургский депутат Алексей Белоусов высказал мнение, что недостатки саморегулирования надо выправить как можно скорее.

«Мы имеем дело с серьезными проблемами, – сообщил г-н Белоусов. – Это хищение средств из компенсационных фондов саморегулируемых организаций и наличие объединений, выдающих фальшивые допуски непрофессиональным игрокам».

Говоря о незащищенности компенсационных фондов, Алексей Белоусов прозрачно намекнул на скандал в «Союзпестрострое» и исчезновение более 100 млн рублей из компенсационного фонда в одной из петербургских СРО.

Чтобы подобных случаев больше не повторялось, парламентарий вышел с законодательной инициативой по защите компенсационных фондов.

«Проект закона по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ уже находится на рассмотрении юристов Государственной Думы», – сообщил г-н Белоусов.

Суть изменений в том, что в кодексе должны появиться две новые статьи, подробно описывающие правила размещения средств компенсационных фондов. Разработчик проекта предлагает, в частности, размещать средства компенсационного фонда в срочных депозитах и (или) депозитных сертификатах в российских банках с долей участия РФ в уставном капитале не менее 50%. Также, согласно проекту закона, запрещается снятие средств фонда с банковского счета лицом, действующим по договоренности.



Единственным условием досрочного истребования средств фонда, по предложению депутата, может быть решение суда о привлечении к ответственности по обязательствам члена СРО, возникшим в случае причинения вреда согласно статье 60 Градостроительного кодекса РФ. Причем размер снятия средств со счета должен соответствовать решению суда.

Также депутат Белоусов считает важным подкорректировать Уголовный кодекс РФ в части ужесточения наказания за крупные и особо крупные хищения.

«Наказание в виде лишения свободы за хищения в крупном размере целесообразно установить от трех до пяти лет, за особо крупные дать срок от пяти до семи лет», – пояснил Алексей Белоусов.

Тем не менее мера защиты компенсационных фондов не должна стать тормозом на пути развития отрасли. Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, считает, что «консервация» денег строителей на счетах госбанков требует определенных оговорок.

«Мы видим, что на строительном рынке наметился отток средств инвесторов. При этом мы продолжаем наблюдать, как увеличиваются сборы в компенсационные фонды саморегулируемых организаций: только по Петербургу совокупный объем замороженных средств на банковских депозитах составляет 5,7 миллиарда рублей», – сказал Роман Филимонов. – На мой взгляд, пришло время подумать о создании механизма возврата части этих средств на рынок».

Создание таких механизмов, безусловно, прерогатива федеральных законодателей, но Петербургу есть что предложить в качестве примера.

«Государственно-частное партнерство – это одна из форм такого возврата средств на рынок», – сообщил г-н Филимонов. – У нас в городе запущено два пилотных проекта ГЧП в строительстве социальных объектов».

Уже сейчас строительный блок Администрации Петербурга готовит обращение к федеральным органам с предложением создать возможность для строителей использовать часть компенсационных фондов.

В целом, Федерация должна создавать такие законы, которые можно реализовать на практике. По словам Романа Филимонова, было бы неплохо отменить последнее изменение в Градостроительный кодекс РФ, которое предусматривает создание проекта планировки и межевания при строительстве линейных объектов, и изменить техрегламент по пожарной безопасности, который сегодня очень неудобен для исполнения и может стать так называемым коррупциогенным фактором. В Минрегионе согласны с постановкой проблемы.

«Новый текст норматива по пожарной безопасности обсуждается с МЧС», – сообщил Илья Пономарев. – Он, вроде как, более или менее вменяемый и в ближайшее время будет принят». Федеральный чиновник согласился и с целесообразностью отменить требование Градостроительного кодекса РФ организовывать проект планировки и межевания с последующими общественными слушаниями на линейные объекты – Минрегион подготовит уточнения законодательства.

### Мнение



Александр Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения строителей:

– Первое, что мы сделали, – мы ввели себя в рынок. Сегодня нет такой организации, которая не вошла в СРО и осталась за бортом. Но надо признать, что не все так просто. На мой взгляд, государство сделало ошибку, предлагая создавать СРО в строительстве по направлениям «строительство», «проектирование» и «изыскательские работы». Нужно объединить эти три направления в одно.

### Планы на будущее

В целом, строительная отрасль скоро получит несколько очень важных новшеств, сообщил Илья Пономарев. Во-первых, наконец-то будет введен институт негосударственной экспертизы. Отметим, что пока законодательная инициатива, касающаяся уравнивания прав государственных и негосударственных экспертов, находится на рассмотрении в Государственной Думе РФ, однако проект закона может быть одобрен уже в этом году.

Вторым ключевым новшеством для строительной отрасли г-н Пономарев назвал введение персональной ответственности главных инженеров проектов и главных архитекторов за принимаемые решения. Эти меры должны создать дополнительные импульсы для эффективного функционирования строительного комплекса в стране.

### дайджест

ся игровые операторы (интернет-лотереи, компьютерные клубы и тотализаторы). В прошлом году они прославились агрессивной арендной политикой.

«Мелкие операторы арендуют помещения за 1,5-2 тысячи рублей за квадратный метр в месяц, сетевые игровые операторы готовы платить за площади в спальнях района арендные ставки исторического центра города, то есть 6-8 тысяч рублей за квадратный метр, – говорит Людмила Рева, директор по развитию бизнеса компании Astera. – Могу привести пример, когда игровой оператор арендовал помещение площадью 70 квадратных метров на проспекте Стачек за 1 миллион рублей, то есть по арендной ставке свыше 14 тысяч за квадратный метр, при том что средняя арендная ставка для таких помещений составляет 2,5-3,5 тысячи рублей в месяц». По ее словам, при наличии целевого запроса бюджет аренды практически не ограничен. Доля заявок от игровых операторов в общем объеме невелика, их поступает не так много, но они всегда носят целевой характер и реализуются практически со 100-процентной вероятностью.

о отрасли, которая в Петербурге является ключевым промышленным производством. «Наша нормативная база успешно проявит себя в конкурентной борьбе с европейскими нормами», – высказал мнение г-н Пономарев.

Некоторые участники профессионального сообщества предлагают просто перенять европейские нормативы, полагая, ко всему прочему, что организовывать и осуществлять эту работу должно государство. Александр Вахмистров, первый вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), предлагает с гармонизацией не затягивать, а отобрать пригодные для наших широт требования и правила и применять.

Однако в объединении далеко не все готовы решить вопрос интеграции с европейским профессиональным сообществом таким радикальным способом. С прошлого года эксперты НОСТРОЙ работают над применением европейских норм (еврокодов) в качестве альтернативы обязательному документу – Техническому регламенту по безопасности зданий и сооружений.

Уже создана схема по заимствованию, адаптации кон-

кретных западных нормативов: НОСТРОЙ создаст свод правил с национальными приложениями, испытает его на пилотных проектах, проанализирует результаты применения стандартов и затрат на строительство, организацию обучения экспертов, персонала и студентов вузов. Понятно, что сходу такие дела не делаются.

«В 2011 году мы организуем работы над 31 частью еврокодов по стальным и алюминиевым конструкциям и сейсмостойкому строительству», – сообщил Сергей Пугачев, директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ. По его словам, в целом стандарты на 50% гармонизированы с европейскими, то есть каждый третий российский стандарт соответствует требованиям ISO. В объединении строителей ведется большая работа по актуализации строительных норм. По словам г-на Пугачева, до июля 2012 года НОСТРОЙ актуализирует оставшиеся 83 СНИП.

### Взгляд из Петербурга

Пока пересматривается техническая нормативная база, было бы неплохо поправить ключевые изъятые системы саморегулирования. Петербургский депутат Алексей Белоусов высказал мнение, что недостатки саморегулирования надо выправить как можно скорее.

«Мы имеем дело с серьезными проблемами, – сообщил г-н Белоусов. – Это хищение средств из компенсационных фондов саморегулируемых организаций и наличие объединений, выдающих фальшивые допуски непрофессиональным игрокам».

Говоря о незащищенности компенсационных фондов, Алексей Белоусов прозрачно намекнул на скандал в «Союзпестрострое» и исчезновение более 100 млн рублей из компенсационного фонда в одной из петербургских СРО.

Чтобы подобных случаев больше не повторялось, парламентарий вышел с законодательной инициативой по защите компенсационных фондов.

«Проект закона по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ уже находится на рассмотрении юристов Государственной Думы», – сообщил г-н Белоусов.

Суть изменений в том, что в кодексе должны появиться две новые статьи, подробно описывающие правила размещения средств компенсационных фондов. Разработчик проекта предлагает, в частности, размещать средства компенсационного фонда в срочных депозитах и (или) депозитных сертификатах в российских банках с долей участия РФ в уставном капитале не менее 50%. Также, соглас-

но проекту закона, запрещается снятие средств фонда с банковского счета лицом, действующим по договоренности.

Единственным условием досрочного истребования средств фонда, по предложению депутата, может быть решение суда о привлечении к ответственности по обязательствам члена СРО, возникшим в случае причинения вреда согласно статье 60 Градостроительного кодекса РФ. Причем размер снятия средств со счета должен соответствовать решению суда.

Также депутат Белоусов считает важным подкорректировать Уголовный кодекс РФ в части ужесточения наказания за крупные и особо крупные хищения.

«Наказание в виде лишения свободы за хищения в крупном размере целесообразно установить от трех до пяти лет, за особо крупные дать срок от пяти до семи лет».

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

## конкурс

**Объявлены победители конкурса «Строитель года – 2010»**



14 апреля в гранд-холле «Империал» «Талион клуба» состоялась торжественная церемония подведения итогов профессионального конкурса «Строитель года – 2010». Победителем в главной номинации «За заслуги в строительной отрасли» стал Владимир Владимирович Гурьянов, генеральный директор ЗАО «Лендорстрой-2».

Кроме того, были объявлены победители в 17 номинациях:

**Лучшая компания-застройщик**  
ООО «Городская ДомоСтроительная Компания»

**Лучшая генподрядная строительная компания**  
ООО «КВС»

**Лучшая субподрядная строительная компания**  
ООО «Блок-Монолит»

**Лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций**  
ОАО «Победа ЛСР»

**Лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке**  
ОАО «Северо-Западный банк Сбербанка России»

**Лучшая компания в сфере дорожно-транспортного строительства**  
ОАО «Мостострой № 6»

**Лучшая компания в сфере проектирования**  
ООО «Архитектурное бюро-ГС»

**Лучшая компания в сфере инженерных изысканий**  
ОАО «Трест ГРИИ»

**Лучшая компания в сфере жилищного строительства**  
ЗАО «ЮИТ-Лентек»

**Лучшая компания в сфере коттеджного строительства**  
ООО «Управление проектированием и строительством 91»

**Лучшая компания в сфере реставрации и реконструкции**  
ООО «Интарсия»

**Лучшая компания в сфере промышленно-гражданского строительства**  
ЗАО «Ренейссанс Констракшн»

**Лучшая компания в сфере инженерного обеспечения строительства**  
ООО «Управление проектированием и строительством 91»

**Лучшая компания в сфере благоустройства**  
ООО «Магистраль»

**Лучшая компания в сфере госзаказа**  
ОАО «Монолитстрой»

**Лучшее учебное заведение в сфере подготовки кадров для строительной отрасли**  
ГОУ ВПО «СПб ГАСУ»

**Лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда**  
ЗАО «ЮИТ-Лентек»

## практика

# Пострадавшим дольщикам выделили квартиры

На президиуме ССОО 13 апреля состоялось распределение квартир среди дольщиков, чьи фамилии внесены в список Фонда по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства.



**ЧЛЕНЫ ПРЕЗИДИУМА БЫЛИ ЕДИНОДУШНЫ: ИЗ 15 КВАРТИР РАСПРЕДЕЛЕННЫ 9, ОСТАЛЬНЫЕ ОСТАЛИСЬ В РЕЗЕРВЕ**

Квартиры поступили в Фонд от ЗАО «Строительное управление – 12» для последующего их выкупа и передачи в собственность. Дом находится на проспекте Науки, участок 1, южнее дома 79, корпус 2.

После изучения списка пострадавших, по решению членов президиума, из 15 квартир были распределены 9. Остальные квартиры будут находиться в резерве, и решение по ним будет вынесено на очередном президиуме, ближай-

ший из которых состоится в мае текущего года.

Фонд по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства был создан в 2009 году при Союзе строительных объединений и организаций (ССОО). Пополнение расчетного счета фонда осуществляется из финансовых средств, добровольно поступающих от организаций строительного комплекса и иных юридических

лиц. Средства фонда могут быть использованы только для выкупа и передачи квартир пострадавшим участникам долевого строительства.

В начале 2010 года фонд выкупил однокомнатную квартиру для Людмилы Владимировны Ландиной. Передача ключей и новоселье состоялись 6 декабря 2010 года в жилом комплексе поселка Парголово. В октябре 2010 года Галине Ивановне Федченко была

предложена однокомнатная квартира в строящемся доме по адресу: проспект Энгельса, участок 1. Завершение строительства планируется в I квартале 2011 года. В феврале 2011 года фонд распределил еще четыре квартиры – три однокомнатных и одну двухкомнатную. Квартиры также находятся в строящемся доме в Выборгском районе по проспекту Энгельса. Плановый срок завершения строительства – 31.10.2011.

## дайджест

**НП СРО «Межрегиональное объединение организаций железнодорожного строительства» провело годовое отчетно-выборное собрание.**

Члены партнерства утвердили отчет правления, финансовый отчет исполнительного директора за 2010 год, смету расходов на 2011 год и приоритетные направления развития на ближайшие два года.

**Объем рынка страхования СМР в Северной столице и Ленинградской области составил в 2010 году 1,6 млрд рублей.**

В России эта цифра составила в прошлом году 19 млрд рублей. По данным страхового акционерного общества «Гефест», в этом году тарифы должны вырасти на 5% и

составить 21 млрд рублей в России и 1,7 млрд рублей – в Санкт-Петербурге и области. В 2010 году компания «Гефест» собрала страховых премий на 250 млн рублей. По данным Международной ассоциации страховщиков технических рисков, Россия на сегодняшний день занимает 8-е место в мире.

**Эксперты саморегулируемых организаций некоммерческих партнерств «Объединение энергостроителей» и «Энергостройпроект» прошли обучение по специальной программе «Контроль качества в строительстве».**

По результатам обучения сотрудники СРО получили не только соответствующее удостоверение Петербургского энергетического

института повышения квалификации (ПЭИПК), но и сертификат Международной электротехнической комиссии (International Electrotechnical Commission, IEC), которая является международной некоммерческой организацией по стандартизации в области электрических, электронных и смежных технологий. Данный сертификат выдан совместно ПЭИПК и Университетом прикладных наук города Миккели (Финляндия).

**11 апреля в Национальном объединении изыскателей (НОИЗ) состоялось селекторное совещание.**

Участники совещания обсудили вопросы о внесении изменений в законодательство о госзакупках и об участии изыскательских организаций в работе экспертных групп

по совершенствованию законодательства в ряде регионов РФ. Среди приоритетных направлений деятельности комиссий НОИЗ во II квартале были названы работа над изменениями в Градостроительный кодекс, постановления Правительства РФ № 87 и № 20 в рамках Координационного совета при Минрегионе, участие в разработке национального стандарта «Шкала интенсивности землетрясений» (комиссия по науке, технике и технологиям), принятие методических рекомендаций по оценке финансовой устойчивости банков при размещении СРО компенсационных фондов, а также по особенностям страхования работ в специфических природных условиях (комиссия по страхованию).

Проведение конкурса «Строитель года» позволяет повышать качество строительных работ и в целом культуру обслуживания на строительном рынке Санкт-Петербурга.

Виктор Смирнов, президент группы компаний «Интарсия»

документ

# Допущены по новым требованиям

Илья Дмитриев. В Ленэкспо обсудили вопросы совместной деятельности общественных советов СРО Петербурга и Ленинградской области.

Одним из вопросов, рассмотренных на совместном заседании Общественных советов СРО Санкт-Петербурга и Ленинградской области, состоявшемся 14 апреля, стало введение в действие постановления Правительства РФ от 24 марта 2011 года № 207 «О минимально необходимых требованиях к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам на особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства, оказывающим влияние на безопасность указанных объектов». Управление саморегулирования Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга менее года назад выходило в Правительство РФ с предложением наложить мораторий на внесение изменений в документы, регламентирующие саморегулирование, не менее чем на один год. «Однако 24 марта 2011 года было подписано новое постановление правительства, и 12 апреля оно вступило в силу», — рассказал начальник Управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций Сергей Фролов.

С момента вступления в силу данного документа прекращает действие постановление № 48 Правительства РФ от 3 февраля 2010 года. Требования изложены в шести приложениях к указанному постановлению. Документ устанавливает минимально необходимые требования к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации, по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов использования атомной энергии и на безопасность особо опасных и технически сложных объектов. Подробно регламентирован кадровый состав указанных организаций (работников индивидуального предпринимателя), в том числе количество и квалификация руководителей организации (директора, главные инженеры и их заместители), руководителей структурных подразделений, специалистов опре-

деленного профиля.

Также в новом документе определяются требования к имуществу заявителя на праве собственности или ином законном основании зданий и сооружений, строительных машин и механизмов, транспортных средств, средств технологического оснащения, требования к наличию соответствующих лицензий и иных разрешительных документов. Необходимо и наличие у подрядчика системы менеджмента качества, которой национальным или международным органом по сертификации выдан сертификат соответствия. Несмотря на то что постановление должно пройти регистрацию в Министерстве юстиции, уже сейчас СРО должны работать по новым требованиям, а также отправлять все сведения о строящемся объекте в Ростехнадзор.



ственности или ином законном основании зданий и сооружений, строительных машин и механизмов, транспортных средств, средств технологического оснащения, требования к наличию соответствующих лицензий и иных разрешительных документов. Необходимо и наличие у подрядчика системы менеджмента качества, которой национальным или международным органом по сертификации выдан сертификат соответствия. Несмотря на то что постановление должно пройти регистрацию в Министерстве юстиции, уже сейчас СРО должны работать по новым требованиям, а также отправлять все сведения о строящемся объекте в Ростехнадзор.

МНЕНИЕ



**Сергей Фролов, начальник Управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций:**

— Обязательное условие работы организации на особо опасных объектах — это постоянное место работы персонала именно в данной организации и в течение определенного времени, и эта организация должна иметь систему менеджмента качества, сертифицированную по стандартам серии ISO 9001. Этот международный сертификат свидетельствует о добротности компании и об уровне ее надежности. С современной точки зрения, соответствие компании требованиям ISO 9001 — это тот минимальный уровень, который необходим для начала ее работы на рынке.

опрос

# Передача из рук в руки

Любовь Андреева. Ростехнадзор согласовал передачу Минрегиону России своих полномочий по надзору за СРО.

мнение



**Илья Константинов, президент СРО НП «ЦОС «Сфера-А»:**

— В передаче Минрегиону России полномочий по надзору за СРО от Ростехнадзора я вижу позитивное изменение. Надеюсь на то, что новая структура будет конструктивно работать с саморегулируемыми организациями нашей страны и этот процесс кардинально отразится на деятельности криминальных «коммерческих» СРО. Я думаю, что после проведения проверок Минрегионом РФ саморегулирование в строительстве и проектировании России станет гораздо чище.



Проект соответствующего постановления успешно прошел стадию получения заключения Минэкономразвития России. Сейчас документ находится на экспертизе в Минюсте РФ.

По поручению Правительства РФ необходимо определить конкретные механизмы реализации полномочий по надзору за СРО, чтобы не повторить опыт деятельности Ростехнадзора в этой сфере, кото-

рый за год сумел провести проверки лишь девяти саморегулируемых организаций из 430, хотя закон требует проверять каждую СРО один раз в два года.

«Кто строит в Петербурге» заинтересовался у представителей местных саморегулируемых организаций: как они относятся к данному новшеству? Как, по их мнению, это отразится на работе СРО?

мнение



**Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:**

— При введении системы саморегулирования вызвало удивление, что проверяющие функции были переданы Ростехнадзору, не имеющему к строительству никакого отношения. Однако закон есть закон, и его нужно было исполнять. Но все строительное сообщество неоднократно к этому вопросу обращалось. Возможно, неэффективность работы Ростехнадзора заключалась в том, что эти функции для них были в какой-то степени неожиданностью. Они не получили ресурсов к этим функциям, а возможно, у них просто не хватило на это сил. В принципе, передать проверяющие функции Министерству регионального развития — это позитивное решение. Как это будет сделано, мы обсудим, когда увидим текст этого постановления.

МНЕНИЕ



**Алексей Белоусов, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу:**

— Считаю, что передача функций контроля за деятельностью СРО Министерству регионального развития РФ является обоснованной мерой, о необходимости которой саморегулируемые организации Северо-Запада заявляли неоднократно. Проверка деятельности Ростехнадзором в соответствующем объеме в связи с тем, что контроль за деятельностью саморегулируемых организаций в строительстве не являлся приоритетной задачей Ростехнадзора на фоне контроля за особо опасными объектами. Минрегион располагает большими возможностями и ресурсами, чем Ростехнадзор, что будет способствовать повышению эффективности контроля за деятельностью СРО в строительстве и позволит исключить из системы саморегулирования недобросовестные СРО.

# ДОКУМЕНТЫ

## ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», а также постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.05.2007 № 491 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при организации и проведении публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», администрация Петроградского района и ООО «ИК «Фаворит» информирует граждан и организации о предстоящем предоставлении земельного участка по адресу: Петродворцовый район, пос. Стрельна, Нижняя дорога, участок № 1 (западнее дома № 11, лит. Д по Нижней дороге), для строительства гостиницы (гостиничного комплекса), в соответствии с распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга № 2642-рк от 08.04.2011.

Заказчик: ООО «ИК «Фаворит».  
Адрес: 197342, Россия, Санкт-Петербург, Сердобольская ул., 64, лит. К; тел./факс (812) 331-10-56.  
Проектная организация: ООО «Архитектурная студия «Росси».  
Адрес: 190000, Санкт-Петербург, Галерная ул., 22, пом. 20; тел. 572-60-82.  
Земельный участок является формируемым в рамках проекта планировки и проекта межевания в границах территории, ограниченной ул. Крылова, береговой линией Финского залива, Пристанской ул., Нижней дорогой, Стрельнинской ул., Санкт-Петербургским шоссе, в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга.  
Предполагается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, а также общее благоустройство территории.  
Благоустройство территории гостиницы (гостиничного комплекса) предусматривает озеленение, проезды с асфальтобетонным покрытием, мощение и пешеходные дорожки с набивным покрытием.

Основные технико-экономические показатели:  
Планируется размещение парковочных мест – 369 м/м.  
Площадь з/у – 112 784 кв. м.  
Площадь застройки – 23 947 кв. м.  
Общая площадь зданий и сооружений – 23 400 кв. м.  
Строительный объем – 202 800 куб. м.  
Количество этажей – 3.  
Площады озеленения (включая дорожки и площадки с набивным покрытием) – 63 868 кв. м.  
Площадь асфальтового покрытия – 23 466 кв. м.  
Информацию о градостроительном решении можно получить на градостроительной экспозиции по адресу: Санкт-Петербург, Петродворец, Калининская ул., 7, холл 3-го этажа; тел.: 576-95-70, 576-95-44.  
Экспозиция открыта с 14.04.2011 по 27.04.2011, с 10:00 до 17:00.  
Запросы и предложения по проекту могут быть представлены в течение 14 дней, начиная от даты публикации настоящего сообщения, в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Петродворец, Калининская ул., 7, отдел строительства и инвестиций, тел.: 576-95-70, 576-95-44.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 105 от 15.04.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Выборгский район, Домостроительная ул., участок 1 (западнее дома № 2, лит. Е, по Домостроительной ул.)

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Научно-производственная фирма «ИНЖЕНЕРНЫЙ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ СЕРВИС» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга,

для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 331 от 24.02.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственного цеха до 10.09.2011.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

## ПОРЯДОК

### предоставления в 2011 году субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга

1. Настоящий Порядок устанавливает правила предоставления в 2011 году субсидий, предусмотренных исполнительным органам государственной власти Санкт-Петербурга, являющимся главными распорядителями бюджетных средств (далее – уполномоченные органы) по статьям расходов «Субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (код целевой статьи 3500899), «Субсидии на проведение капитального ремонта крыш многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга» (код целевой статьи 3500950), «Расходы на реализацию программы ремонта и реставрации фасадов и крыш зданий» (код целевой статьи 3500958) и «Субсидии на реализацию программы ремонта и реставрации фасадов и крыш зданий» (код целевой статьи 3500959) в приложении 3 к Закону Санкт-Петербурга от 17.11.2010 № 651-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов» (далее – субсидии).

2. Субсидии предоставляются в соответствии с адресными программами капитального ремонта многоквартирных домов, утверждаемыми в соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при формировании и утверждении адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, а также включении многоквартирных домов в адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010 год и последующие годы, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 13 «О капитальном ремонте многоквар-

тирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга» (далее – адресные программы), управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативам, в управлении которых находятся многоквартирные дома, включенные в адресные программы (далее – получатели субсидий).

3. Субсидии предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе в целях возмещения части затрат в связи с выполнением работ, оказанием услуг при проведении капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с адресными программами.

4. Условиями предоставления субсидий являются:

4.1. Проведение капитального ремонта многоквартирных домов по видам работ, предусмотренным в приложении № 8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 по статье расходов «Субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (код целевой статьи 3500899) в приложении 3 к Закону Санкт-Петербурга от 17.11.2010 № 651-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».

Проведение капитального ремонта крыш многоквартирных домов по статье расходов «Субсидии на проведение капитального ремонта крыш многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга»

(код целевой статьи 3500950) в приложении 3 к Закону Санкт-Петербурга от 17.11.2010 № 651-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».

Проведение капитального ремонта и реставрации крыш и фасадов многоквартирных домов, расположенных на территории Василеостровского района Санкт-Петербурга по статье расходов «Расходы на реализацию программы ремонта и реставрации фасадов и крыш зданий» (код целевой статьи 3500958) в приложении 3 к Закону Санкт-Петербурга от 17.11.2010 № 651-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».

Проведение капитального ремонта и реставрации крыш и фасадов многоквартирных домов, расположенных на территории Петроградского и Центрального районов Санкт-Петербурга по статье расходов «Субсидии на реализацию программы ремонта и реставрации фасадов и крыш зданий» (код целевой статьи 3500959) в приложении 3 к Закону Санкт-Петербурга от 17.11.2010 № 651-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».

4.2. Наличие договоров на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, заключенных получателями субсидий по результатам конкурсных процедур.

4.3. Наличие соглашений, заключенных между получателями субсидий и уполномоченными органами, о выполнении уполномоченными органами функций организаторов конкурсных процедур, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка.

4.4. Наличие договоров, заключенных между получателями субсидий и государственными учрежде-

ниями – жилищными агентствами Санкт-Петербурга (далее – жилищные агентства Санкт-Петербурга) на безвозмездное осуществление функций технического надзора по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

4.5. Наличие соглашения на осуществление паспортно-регистрационного обслуживания, заключенного между получателями субсидий и жилищными агентствами Санкт-Петербурга.

4.6. Согласование с уполномоченными органами актов о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту, утвержденных общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме, членов товариществ собственников жилья, либо жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом.

4.7. Отсутствие у получателей субсидий задолженности в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды.

4.8. Соблюдение получателями субсидий требований к перечню и форме документов, указанных в пункте 5.4 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при формировании и утверждении адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, а также включении многоквартирных домов в адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010 год и последующие годы, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 13 «О капитальном ремонте многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга» (далее – Положение), а также при нали-

чии решений, указанных в пунктах 5.2 и 5.3 Положения.

5. Для получения субсидий получатели субсидий представляют в уполномоченный орган заявление о предоставлении субсидий по установленной уполномоченным органом форме с приложением документов, перечень которых устанавливается уполномоченным органом.

6. Порядок принятия решений о предоставлении субсидий устанавливается уполномоченным органом.

7. Решения о предоставлении субсидий утверждаются распоряжениями уполномоченного органа.

8. Предоставление субсидий осуществляется на основании договоров о предоставлении субсидий, заключаемых между уполномоченными органами и получателями субсидий (далее – договоры), в которых должны быть предусмотрены:

цели, условия и сроки предоставления субсидий, а также их размер;

порядок перечисления субсидий получателям субсидий;

порядок, сроки и формы представления получателями субсидий отчетности о выполнении условий предоставления субсидий;

ответственность получателей субсидий за несоблюдение условий договоров, предусматривающая возврат субсидий в бюджет Санкт-Петербурга;

право уполномоченного органа проводить проверки выполнения условий предоставления субсидий.

9. Порядок возврата субсидий в бюджет Санкт-Петербурга в случае нарушения условий их предоставления устанавливается уполномоченным органом по согласованию с Комитетом финансов Санкт-Петербурга.

10. Субсидии предоставляются в пределах средств, предусмотренных на их предоставление уполномоченному органу Законом Санкт-Петербурга от 17.11.2010 № 651-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов».



# РЕКЛАМА



**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**



ценить прошлое  
любить настоящее  
строить будущее

© 2011 ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ»

[www.glavstroi-spb.ru](http://www.glavstroi-spb.ru)



**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**