

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

МАРАТ ОГАНЕСЯН УТВЕРЖДЕН ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРОМ,
КУРИРУЮЩИМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ БЛОК СТР. 3–4

НА ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ ПОЯВИТСЯ
НОВЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ СТР. 8–9

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИНЯЛ ПРАВИЛА
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ СТР. 12



РЕКЛАМА
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Владимир Свиньин:
«Пришло время
нестандартных
проектов»



СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

18.03

КГИОП подготовил поправки в закон об охранных зонах

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) подготовил поправки в закон «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Петербурга в режимах использования земель в границах указанных зон».

Необходимость переписать закон возникла 1,5 года назад, когда прокуратура Петербурга выявила в действующем документе коррупционные факторы и потребовала устранить нарушения. В нем нашли как минимум три лазейки для коррупционеров: возможность «локальных изменений» в архитектуре фасадов, фактическое разрешение сноса исторических зданий, если их аварийность признана неустранимой, и отсутствие порядка проведения историко-культурной экспертизы.

В новых поправках вместо слова «снос» предлагается использовать формулировку «полная разборка основных строительных конструкций (стен и фундаментов) исторических зданий».

В поправках не учтены начальные планы установить более четкие критерии аварийности: износ несущих конструкций здания более 70%. Речь идет лишь об аварийном техническом состоянии, при котором эксплуатация здания опасна или недопустима. Кроме того, оговаривается, что демонтаж возможен при условии дальнейшего воссоздания внешнего облика здания.

По новым поправкам, допускается демонтаж диссонирующей застройки, выбивающейся из исторического пространства.

В поправках подробно описано, что именно является локальным изменением фасадов исторических зданий. Среди таких изменений: пробивка входов на первых и цокольных этажах, пристройка или замена ступеней и крылец, козырьков и навесов, оконных и дверных проемов, замена кровли, установка дополнительного оборудования (кондиционеров, банкоматов и т.п.), размещение вывесок и указателей площадью до 10 кв. м.

Законопроект проходит антикоррупционную экспертизу. После 25 марта он будет вынесен на рассмотрение правительства, затем поступит в городской парламент.

19.03

«Ленфильму» выделяют кредит

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал постановление о предоставлении в 2013 году государственной гарантии по кредиту для ОАО «Киностудия «Ленфильм». Документ внесен Минфином России в соответствии с Программой государственных гарантий Российской Федерации на 2013 год. В качестве банка-агента для предоставления и исполнения государственной гарантии привлекается «Внешэкономбанк». Кредит будет выдан на осуществление проекта по модернизации киностудии (ремонт кинопроизводственных зданий и сооружений, приобретение и монтаж кинопроизводственного оборудования, строительство нового киноздания), а также порядок и условия исполнения обязательств по гарантии. Гарантия предоставляется в обеспечение исполнения обязательств по кредиту, привлекаемому в рублях на 5–10 лет. Срок исполнения этих обязательств наступает после 1 января 2016 года.

Утвержден совет по вопросам градостроительной деятельности в Петербурге

Смольный утвердил Положение о совете по вопросам градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге. В состав нового совета вошли 67 человек, включая председателя, губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, его заместителей, вице-губернаторов Игоря Дивинского, Сергея Вязалова и секретаря, советника губернатора Вячеслава Семенко. Членами совета являются архитекторы, проектировщики, специалисты в области градостроительства, представители градозащитных организаций. Совет создан для обеспечения взаимодействия правительства с общественностью «при реализации государственной политики Санкт-Петербурга в области градостроительства». В задачи совета входит «проведение мониторинговых исследований и анализа состояния и тенденций развития градостроительной деятельности», «содействие в привлечении внебюджетных финансовых средств в градостроительное развитие города». Решения совета носят рекомендательный характер, а его деятельность ведется на общественных началах.

20.03

Правительство РФ поддержит проект ИП «Кола»

В Минрегионразвития прошло заседание совместной Российско-Турецкой рабочей группы по торговле, совершенствованию правовой базы и региональному сотрудничеству. В ее работе принял участие вице-губернатор Ленобласти по внешним связям Александр Кузнецов. В ходе заседания был поднят вопрос о поддержке Правительством РФ инвестиционного проекта «Кола» во Всеволожском районе. В рамках межгосударственного Российско-Турецкого сотрудничества турецкая компания «Ренейссанс Констракшн Холдинг» совместно с ООО «Теллус-Групп» (Россия) реализуют проект индустриального парка «Кола» во Всеволожском районе. Проект представляет собой промышленную территорию, где могут разместиться логистические комплексы, склады, производственные помещения, здания комбинированного назначения, офисные и общественно-деловые комплексы. По поручению деловых советов России и Турции, а также Промышленной палаты Анкары уже сформирован пул основных резидентов индустриального парка «Кола», куда вошли более 20 иностранных компаний. Общий объем инвестиций на создание индустриального парка «Кола» составит 13,5 млрд рублей. В том числе – 600 млн рублей на 2013 год.

Минкультуры предлагает новую классификацию гостиниц

Минкультуры предлагает к 2018 году завершить классификацию российских гостиниц по количеству мест. Об этом сообщил глава министерства Владимир Мединский в ходе совещания по развитию туризма у премьер-министра. По его словам, соответствующий законопроект уже разработан. «Должен быть уполномоченный госорган, который по жалобам граждан сможет отзываться звезды у отеля, и это можно поручить Ростуризму», – считает г-н Мединский. Дмитрий Медведев выразил сомнения в целесообразности наделяния Ростуризма такими функциями. «Мне не кажется правильной идея, чтобы звезды снимал Ростуризм. Боюсь, что это закончится произволом», – сказал глава правительства.

21.03

Депутаты приняли идею переезда судов

Законодательное собрание Санкт-Петербурга отклонило предложенное семью оппозиционными депутатами обращение к президенту РФ Владимиру Путину и руководителям палат парламента о несогласии с проектом переезда в Санкт-Петербург Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ. Авторы обращения отмечали, что в 2006 году в Москве за 3 млрд рублей было построено новое здание Верховного суда. Кроме того, ряд крупных городов и мировых культурных центров (Венеция, Гамбург, Стамбул, Нью-Йорк, Рио-де-Жанейро и др.) обходятся без столичных функций и не нуждаются в них для повышения своего статуса. Стоимость перевода высших судов в Санкт-Петербург уже сейчас оценивается Управлением делами Президента Российской Федерации в 50 млрд рублей. К этим затратам необходимо добавить и 15 млрд рублей на компенсацию расходов компании «ВТБ-Девелопмент» на проект «Набережная Европы», отмечали они. Но большинство парламентариев решило иначе.

Федеральный бюджет выделил 1 млрд рублей на петербургское метро

Федеральный бюджет выделил на развитие петербургского метрополитена 1 млрд рублей. Об этом сообщил сенатор от Петербурга Вадим Тюльпанов. По его словам, средства были выделены в конце 2012 года, однако деньги городские власти еще не успели потратить – они «перенесены» на 2013 год.

«За долгие годы это первое серьезное поступление, и я обещаю, что вместе с главой Совета Федерации Валентиной Матвиенко и впредь буду работать над тем, чтобы Петербургу выделяли больше денег на метро», – сказал он.

ОАО «Метрострой» в конце 2013 года планирует начать работы по строительству первого в Петербурге двухпутного тоннеля метро. В августе компания начнет монтаж тоннелепроходческого щита для строительства объекта на участке Фрунзенского радиуса между будущими станциями «Проспект Славы» и «Южная».

22.03

В Госдуму внесен закон о бессрочной деприватизации жилья

Право возвращать приватизированное жилье в собственность государства или муниципалитета должно быть бессрочно. Законопроект об этом внесли в Государственную Думу четыре депутата. В настоящее время право на деприватизацию ограничено – оно действует, пока продолжается бесплатная приватизация, то есть до 1 марта 2015 года. Авторы законопроекта считают, что продолжение возможности передавать государству жилье и после этой даты позволит решать социальные проблемы – и по предоставлению жилья очередникам, и по снятию с части собственников непосильного для них груза по содержанию квартир.

Апраксин двор станет МФК

Вице-губернатор – руководитель администрации губернатора Игорь Дивинский провел очередное заседание рабочей группы, посвященное вопросам использования территории Апраксина двора и ее дальнейшему развитию. По результатам общественного обсуждения, большая часть горожан высказалась за комплексное использование одной из старейших городских территорий с включением торговой, образовательной, развлекательно-досуговой функции. По словам председателя комитета по инвестициям Ирины Бабюк, отдельные предложения касались организации в Апраксинском дворе крупного выставочного центра, книжной ярмарки, картинной галереи, города мастеров и ремесел. Кроме того, предлагались варианты строительства паркингов, мини-отелей, кафе и ресторанов. Участники совещания пришли к выводу, что будущий Апраксин двор – это многофункциональный культурно-досуговый, торговый комплекс, который обязательно должен сохранить свой исторический облик. Вице-губернатор Игорь Дивинский дал комитету по инвестициям поручение продолжить организацию работы по обсуждению жителями города идей и проектов дальнейшего использования территории Апраксина двора. По его результатам должно быть выработано техническое задание для подготовки соответствующей концепции.

в Петербурге
Кто строит

№ 11(110) 25 марта 2013 г.

Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: office@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

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

Отдел подписки: Анна Серкевич

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

Коммерческий отдел:

Мария Солтан
E-mail: sma@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии
ООО «Типографский комплекс «Девиз»

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,
лит. А, помещение 4Н

Тираж 4000 экз. Заказ № ТД-1320

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 22.03.2013 в 23.00

назначения

Депутаты приняли Марата Оганесяна

Алексей Миронов. Законодательное собрание Петербурга утвердило Марата Оганесяна в должности вице-губернатора, курирующего градостроительный блок в городском правительстве. «За» выступили и 38 депутатов, при одном «против» и восьми воздержавшихся.

«Он успешно занимался реконструкцией Большого театра, а в последние полтора года – второй сценой Мариинского театра», – представил коллегу вице-губернатор Игорь Дивинский. На вопросы депутатов Марат Оганесян отвечал, что подробно вникнет в каждую тему. Он высказался за сохранение исторического центра и минимизацию вторжения в природу, в частности при намывах территорий в заливе. Взял на заметку снос здания на Загородном проспекте, 19 и строительство ЖК в Рыбацком на берегу Невы и на проспекте Медиков.

Марат Оганесян заявил, что если жители на 100% против проекта и выступают на слушаниях единодушно, то его надо корректировать.

На первых местах: стадион, реновация и генплан

Сразу после утверждения в должности вице-губернатора Марат Оганесян сообщил о своем взгляде на строительство стадиона на Крестовском острове. «Окончание строительства назначено на 2016 год, и этот срок переноситься не будет. У меня есть большой опыт кризисного управления такими объектами», – заявил он. «Смету имеет смысл сообщать только после ее утверждения, зачем будоражить общественное мнение? Итоговая цифра будет серьезно отличаться от 44 миллиардов рублей, которые уже звучали», – заявил вице-губернатор.

Он выразил надежду, что сможет назвать итоговую цифру «в ближайшие две недели». Как сообщил «Кто строит» лидер фракции КПРФ Владимир Дмитриев, накануне на закрытой встрече с парламентариями Марат Оганесян сказал, что смета



**МАРАТ
ОГАНЕСЯН:
«Я НЕГАТИВНО
ОТНОШУСЬ
К ЛЮБЫМ
НОВОДЕЛАМ
В ИСТОРИЧЕСКОМ
ЦЕНТРЕ»**

ФОТО: ВЛАДИМИР ТИЛЕС

составит 33–34 млрд рублей.

Новый вице-губернатор также заявил, что программу реновации жилья первых массовых серий он надеется скорректировать «в пользу жителей». «Как гражданин, как человек я скажу: нужно искать компромисс, нельзя заранее принимать чью-то сторону», – отметил он.

Одной из основных задач г-н Оганесян считает модернизацию Генплана города. «Комиссия по подготовке изменений в Генплан работает неэффективно, теперь я в нее войду», – заявил вице-губернатор. – Надеюсь разрешить ситуацию за 9–10 месяцев. Следующий пункт – изменения Правил землепользования и застройки».

«Я негативно отношусь к любым новодамам в историческом центре. Функционально здание Мариинского театра соответствует своему назначению, но вот его архитектура – нет. При

этом на объект затрачены огромные федеральные деньги, принципиально менять что-то в нем было поздно. Не допустить развития исторического центра в таком ключе – это главная задача, но разрушать новое здание театра нельзя. Чтобы не повторить ситуацию, надо вести диалог с общественностью, градозащитным сообществом», – пояснил г-н Оганесян. «О своих предшественниках я ни слова говорить не буду. Предложение на должность от губернатора последовало неожиданно, наверное, он опирался на мои профессиональные достижения. Чиновником я раньше не был, но сразу согласился», – объяснил он.

От него исходит молодая энергия

Опрос показал, что на вице-губернатора надеются и политики, и бизнесмены. Так, лидер фракции КПРФ в ЗС Владимир Дми-

триев сообщил: «Наша группа поддержала кандидатуру Оганесяна, потому что его позиция конкретная, понятная. Будет объявлена война недобросовестным инвесторам и подрядчикам, которые получали подряды, а потом исчезали или перепродавали их. Позитивный фон от него идет, но одно дело – разговор, другое – конкретные шаги».

Депутат ЗС Алексей Макаров («Единая Россия») тоже голосовал «за»: «На заседании фракции Марат Оганесян произвел впечатление вдумчивого человека, компетентного специалиста. Я задал ему вопрос, как будет решаться проблема обмануток дольщиков. Он ответил, что государство не может бросить попавших в беду людей, и не исключил, что придется использовать для решения этой задачи бюджетные средства».

Окончание на стр. 4

ПОНЕДЕЛЬНИК, 25 МАРТА

- Завершение XIV Международной выставки «Ярмарка недвижимости», СКК «Петербургский»

ВТОРНИК, 26 МАРТА

- Международная специализированная выставка «Клеи и герметики», Москва

СРЕДА, 27 МАРТА

- Специализированная выставка «Стройэкспо-2013», Карелия, Петрозаводск

ЧЕТВЕРГ, 28 МАРТА

- День рождения Владимира Владимировича МАРКИНА, руководителя компании «СУ-25»
- День рождения Вячеслава Адамовича ЗАРЕНКОВА, президента ГК «Эталон»
- День рождения Юсо ХИЕТАНЕНА, генерального директора фирмы «НСС Жилищное строительство (Россия)»
- День рождения Александра Игоревича МАКАРОВА, главы комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

ПЯТНИЦА, 29 МАРТА

- День рождения Виктора Геннадьевича СМЕРНОВА, руководителя ГК «Интарсия»

СУББОТА, 30 МАРТА

- Выставка загородной недвижимости «ДомШоу», Ленэкспо

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 31 МАРТА

- День рождения Артура Петровича МАРКАРЯНА, генерального директора ООО «СПб Реновация»



главстрой-спб

(812)

680-40-40

СУПЕРЦЕНЫ
КВАРТИРЫ 6 ОЧЕРЕДЬ*

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

М Е Т Р О П А Р Н А С

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru

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

НОВОСТИ

■ **Торгового центра на улице Подковырова не будет.** На заседании городского правительства принято постановление об отмене проекта строительства торгового комплекса на улице Подковырова. По словам Андрея Артеева, главы комитета по строительству, данное решение принято в связи с категорическими возражениями граждан. Напомним, что ООО «Ультра-прогресс» собиралось построить на территории Подковыровского сада, между Большим проспектом П. С., улицами Подковырова и Полозова, торговый центр. «Просто рекомендовать комитету по градостроительству и архитектуре учесть земельный участок как вообще не застраиваемый», – сказал глава профильного комитета. В мае 2012 года депутаты ЗакСа приняли поправку в закон «О зеленых насаждениях общего пользования», которая была подготовлена в целях защиты от застройки Подковыровского сада. Статус зеленых насаждений общего пользования придан всей этой территории площадью 0,258 га. В июне 2012 года закон вступил в силу.

■ **В 2015 году на месте молочной фермы Бенуа появится многофункциональный досуговый центр.** В администрации Калининского района прошел общественный совет по реконструкции дачи Юлия Юльевича Бенуа. Участники приняли решение, что к весне 2015 года на месте молочной фермы Бенуа будет размещаться многофункциональный культурный центр с возможностью проведения концертов и выставок. Также планируется построить детский культурно-образовательный центр, учреждение дополнительного образования и творческого развития. В сентябре 2011 года комплекс лесной молочной фермы Бенуа, включающий четыре здания, был продан на торгах. Победителем стало ООО «Бест», входящее в группу компаний «Бест». Поскольку дача Бенуа является объектом культурного наследия, сносить сохранившиеся постройки не будут.

АУКЦИОН

Участок с оговорками

Валерия Битюцкая. Представляя участок во Всеволожском районе, Фонд РЖС озвучил новые требования к своим застройщикам. Последние, несмотря на низкую цену, от проекта не в восторге.



ЛЕНОБЛАСТЬ И ФОНД РЖС БУДУТ КООРДИНИРОВАННО РАБОТАТЬ С ПРОЕКТОМ

Фонд РЖС совместно с администрацией Ленинградской области провел презентацию участка площадью 92 га. Начальная стоимость выставленного на аукцион участка в Сертоловском поселении составит 10 млн 856 тыс рублей, а шаг аукциона – 500 тыс. рублей. Первые пять кварталов – льготный период, когда арендная плата будет составлять 26,3 млн рублей в год. С шестого квартала – не более 59,6 млн рублей. Срок аренды – 6 лет. Планируется, что минимальный объем общей площади жилых помещений составит 60 тыс. кв. м, из которых не менее половины отводится малоэтажному жилью, а доля экономкласса составит 25%.

Как сообщил первый заместитель генерального директора Фонда РЖС Алексей Фурсин, фонд уделит большое внимание опыту застройщика, который собирается застраивать территорию. Последний должен будет предоставить сведения об объектах за последние три года, доказав, что уже работал с объемом в 15 тыс. кв. м. Впрочем, если у компании нет подобного опыта, можно заключить договор товарищества с другим за-

стройщиком, обладающим нужной характеристикой. Кроме того, в числе документов должна быть информация о выданном допуске СРО.

В рамках договора между Фондом РЖС и Ленинградской областью регион будет оказывать будущему застройщику поддержку в реализации проекта. Фонд со своей стороны также обещает помощь, включая гарантии по выкупу помещений. Так, если застройщик не сможет реализовать их, то существенную часть возьмет на себя ведомство, правда, стоимость будет на 5% ниже установленной Минрегионом цены. «Пока таких прецедентов не было, – успокоил г-н Фурсин. – Так что это скорее предложение гарантий».

Кроме того, фонд провел четыре архитектурных конкурса по малоэтажной застройке и готов безвозмездно передать проектную документацию.

Несмотря на эти предложения, у застройщиков возникла масса вопросов, связанных с сетями, транспортом, социальным обеспечением и градостроительной документацией. По их мнению, «комфортная цена» может обернуться серьезными тра-

тами. Так, по мнению бизнес-сообщества, в документации не учтена связь с дорожной сетью. Строительство дорог потребует не только дополнительных вложений от инвестора, но и пересмотра ряда градодокументов сельского поселения.

Администрация МО Сертолово, в свою очередь, указала на то, что на территории не хватает промышленных объектов, и люди, которые будут жить в построенных домах, могут остаться без работы, а обслуживание такого жилого массива, особенно в части транспорта, довольно сложно для бюджета – придется просить дотаций у области. Вопросы со стороны заинтересованных компаний и местного самоуправления вызвало также то, что очистных сооружений нет, а социальных объектов едва хватает.

Однако Алексей Фурсин прогнозирует, что, несмотря на оживленную дискуссию, аукцион будет удачным и на каждый вопрос найдется ответ: у застройщика есть год на разработку проекта планировки, за это время можно будет рассмотреть выявленные проблемы. «Я бы даже не назвал это проблемой, – заявил

представитель фонда. – Это технологические вопросы, которые должны быть решены. Потребуется вносить изменения в Генплан и ПЗЗ на федеральном уровне: но нужно просто привести все в соответствие с принятыми решениями. Мы с органами местного самоуправления это сделаем. Что касается вопроса сетей, согласитесь, нет такого земельного участка, который был бы на 100 процентов обеспечен инфраструктурой и еще не застроен. Но все надо делать по порядку. Наша задача – оптимизировать затраты на сети, сократить сроки и затраты».

Обещания, впрочем, не полностью удовлетворили застройщиков. Если вопросы не будут решены в ближайшее время, им придется идти на довольно серьезные риски, так как компании придется брать на себя обязательства без каких-либо четких гарантий со стороны чиновников, и не факт, что последние успеют все решить за время подготовки проекта.

Хотя привлекательная цена участка может сыграть решающую роль. Итоги станут известны после аукциона, который назначен на 29 марта.

Озвучивая дальнейшие планы, г-н Фурсин сообщил, что Фонд РЖС сейчас подбирает участки во Всеволожском и Гатчинском районах. По словам первого заместителя главы ведомства, сейчас прорабатываются вопросы по подбору участков с разным видом использования. Первый блок – это земли под промышленные площадки и технопарки, которые помогут снизить нагрузку на транспортную инфраструктуру, а в агломерации, где строится большое количество жилья, будут создаваться рабочие места. Второй блок – социальный, для создания жилищно-строительных кооперативов и предоставления многодетным семьям. Сейчас идет работа с федеральными организациями, за которыми закреплена земля, и с комитетами, которые должны будут осуществить подготовку участков. По данным фонда, аукционы пройдут в этом году.

НАЗНАЧЕНИЯ

Депутаты приняли Марата Оганесяна

Окончание. Начало на стр. 3

Голосовала «за» и депутат Людмила Косткина: «Он обладает большим опытом работы, понимает проблемы города. В то же время в нем есть молодость, энергия».

Председатель ЗС Вячеслав Макаров заявил: «Сегодня повышенного внимания требуют вопросы, связанные с корректировкой Генерального плана, с территориальным планированием и землепользованием. Нужно создать выверенную строительную стратегию, когда в Петербурге будет активно развиваться не только жилищное строительство, но и социальная инфраструктура. Уверен, Марат Оганесян обладает всеми необходимыми управленческими и профессиональными знаниями для решения задач в градостроительной сфере».

Депутат ЗС Алексей Ковалев напомнил, что фракция «Справедливая Россия» по персональному вопросу голосовала свободно: «По первому впечатлению, Оганесян вдумчи-

вый и работоспособный человек, но вице-губернатор – это должность, которая распределяет ресурсы, в том числе и невосполняемый и самый ценный для Петербурга – городское пространство». Г-н Ковалев отметил: «В градостроительстве у Марата Оганесяна нет ни опыта, ни образования. По анкетным данным такого человека предложить можно, если нет другого кандидата. А люди, способные работать в градостроительстве, в нашем городе есть, только называть их я не буду, чтобы не создать никому лишних проблем. С трибуны Оганесян был за диалог с градозащитниками, но все такие заявления – лишь декларация о толерантности. Все покажет практика».

Президент группы компаний «Эталон» Вячеслав Заренков рассуждает: «Судя по биографии, Марат Оганесян – профессиональный строитель, имеет опыт реализации крупных проектов, полон энергии и сил, поэтому отношение к его назначению – положительное. Вице-губернатор по строительству, безусловно, нужен. Градостроительная политика Санкт-

Петербурга должна быть управляема и понятна как застройщикам, так и населению».

«На мой взгляд, – подчеркнул Вячеслав Заренков, – новый вице-губернатор должен сконцентрироваться на нескольких проблемах: установить понятные, единые для всех застройщиков правила и создать условия для сокращения сроков выдачи разрешительной документации, изыскать возможность создания социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры за счет бюджетных средств, что даст возможность реально реализовать программу доступного жилья, завершить ряд начатых в прошлые годы знаковых для проектов».

Руководитель компании «ЛП» Павел Андреев был краток: «Мы считаем, что назначение профильного вице-губернатора, курирующего строительство, – правильный управленческий шаг. Надеемся на улучшение работы по всем направлениям взаимодействия».

Президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский тоже отметил, что факт возврата должно-

сти вице-губернатора по строительству – это признание приоритета отрасли в городской экономике: «Надеюсь, это хороший предвестник того, что вскоре начнет рассеиваться туман и над вопросом градостроительной политики, и правила игры вновь станут понятными и прозрачными. Их неопределенность сегодня – стопор для развития отрасли, не позволяющий нарастить объемы и темпы. Нужно выработать градостроительную стратегию города, занять позицию в части исторического центра, определиться с развитием крупных территорий и реализацией объектов соцкультбыта – это лишь ряд первоочередных задач. Нельзя сбрасывать со счетов и построение конструктивного диалога между всеми сторонами – участниками градостроительного процесса. Наравне со строителями, девелоперами в диалоге о том, каким быть городу, должны участвовать и архитекторы, и представители градозащитных движений, и видные деятели культуры, и, конечно, горожане».

4 миллиарда закатали в асфальт

Алексей Миронов. Контрольно-счетная палата (КСП) Санкт-Петербурга провела аудит комитета по благоустройству и подведомственных ему восьми предприятий и одного казенного учреждения. Проверялось эффективность бюджетных ассигнований в 2009–2011 годах. Уже ясно, что нарушения в дорожном хозяйстве превышают 4 млрд рублей.



Доклад КСП был представлен в бюджетно-финансовом комитете Законодательного собрания. Аудитор КСП Юрий Илларионов сообщил, что это пока неполный его вариант – не получена информация по всем организациям. Окончательный вид исследование примет в мае 2013 года.

Неэффективные миллиарды

Контролеры подсчитали, что за три года неэффективно было истрачено 4,06 млрд рублей субсидий: в 2009 году – 861,1 млн рублей, в 2010-м – 1,455 млрд рублей, в 2011-м – 1,75 млн рублей (цифры учитывают расходы на оплату услуг третьих лиц: 2009 год – 767 млн рублей, 2010-й – 1,4 млрд рублей, 2011-й – 1,703 млрд рублей). Правительство Петербурга не дает возможности получателям субсидий привлекать субподрядчиков, однако фактически предприятия дорожного комплекса использовали их по всем фронтам.

Так, ГУДСП «Гражданское» и ОАО «Коломяжское» якобы убирали участки Суздальского проспекта, закрытые на реконструкцию; за эту работу получено 28,4 млн рублей.

ГУДП «Центр» занесло в адресную программу уборки дорог территорию дворца спорта «Юбилейный» (6,3 млн рублей), ГУДП «Путь» на содержание дорог получил 9,6 млн рублей, которые потратил на проектно-строительные работы по обустройству участка временно складирования снега на Канонерском острове.

Имелись факты неправомерного возмещения затрат по не выполненным фактически работам: в 2009 году – на сумму 5,17 млн рублей, в 2010-м – 4,91 млн рублей, в 2011-м – 7 млн рублей.

ГУДП «Центр» получило нецелевым образом 890 тыс. рублей на покупку 500 урн.

ГУДСП «Курортное» и ГУДП «Путь»

получили как субсидии на содержание дорог компенсацию затрат на установку десяти павильонов остановок городского транспорта – 1,8 млн рублей. ГУДСП «Гражданское», ГУДП «Путь», ОАО «Коломяжское», ГУДСП «Петродворцовое», ОАО «Автодор Санкт-Петербург» за счет этих субсидий финансировали лизинговые платежи, добровольное медстрахование, а также оплачивали ремонтные работы по завышенной стоимости. За три года суммарный ущерб по данным компаниям составил 107,6 млн рублей.

Дороги за балансом

В Санкт-Петербурге 3181 автомобильная дорога общего пользования является недвижимым имуществом казны города. При этом они не учтены ни в Едином государственном реестре прав, ни в Реестре недвижимого имущества Санкт-Петербурга на балансовом (бюджетном) учете имущества казны. Общая протяженность таких дорог – 3140700 м.

В бюджете города на 2013 год и период 2014–2015 годов предусмотрены ассигнования на формирование Реестра собственности Санкт-Петербурга в размере 25 млн рублей, что составляет 50% от запрошенного комитетом объема.

По состоянию на начало 2012 года из всех дорог северной столицы надлежащим образом было оформлено лишь два объекта: участки Московского шоссе (16,7 км) и трассы «Скандинавия» (4,1 км).

Обнаруживаются и бесхозные дороги. В 2011-м их было выявлено 455 (182,1 км). В ходе проверки КСП комитетом по благоустройству с администрациями районов и муниципальных образований обнаружены еще 150 дорог и проездов, подлежащих паспортизации.

Аудиторы отмечают, что паспорта дорог, если они есть, не актуализированы порой на протяжении 20 лет (при том что по нормативам

они должны обновляться ежегодно). А точные данные по трассам необходимы для подсчета средств по их уборке и содержанию.

«Если нет паспорта на дорогу, то это не значит, что дороги нет!» – отметил на заседании председатель комитета финансов Эдуард Батанов.

Качество падало

Объем средств, выделяемых из бюджета города на содержание дорог, регулярно увеличивался. Рост ассигнований обгонял инфляцию: в 2009 году – 4,54 млрд рублей, в 2010-м – 5,36 млрд рублей, в 2011-м – 8,06 млрд рублей.

При этом площади для уборки не росли, а нормативы не менялись. Однако качество работ по данным ГКУ «Центр комплексного благоустройства» (ЦКБ) не улучшалось. Из-за ненадлежащего содержания дорог происходит 15% дорожно-транспортных происшествий, увеличивается число жалоб граждан на состояние улиц. Увеличивается объем штрафов, налагаемых ГАТИ на дорожные предприятия за нарушение правил уборки и в сфере благоустройства (2009 год – 515 тыс. рублей, 2010-й – 5,39 млн рублей, 2011-й – 4,62 млн рублей).

Однако требования к организациям – претендентам на бюджетные субсидии ежегодно снижались.

В отчете отмечается формальность конкурсных процедур на проведение работ. Но признается, что до госучета собственности содержание этих дорог специально созданными организациями, оснащенными Санкт-Петербургом имуществом комплексом, в том числе дорогостоящей техникой, – «объективно и обосновано». Хотя при таком подходе оформление прав собственности, с точки зрения этих предприятий, как раз лучше затягивать.

Председатель комитета по благоустройству Владимир Абраменко обратил внимание, что в 2009–

2011 годах потребность в бюджетных ассигнованиях удовлетворялась на 30% от необходимого объема. Тем не менее усилиями дорожников город жил и движение на улицах не останавливалось.

«Теперь же нормативы изменились, и формально наши потребности закрыты на 100 процентов, но при этом выделяемая сумма меньше на 1 миллиард рублей», – заявил председатель комитета по благоустройству.

«Надо учитывать затраты на приобретение техники в прошлые годы. Да и хорошо, что отказались от устаревшего норматива», – возразил Эдуард Батанов.

Странные маячки

Отдельная глава в отчете КСП посвящена инновации комитета.

ЦКБ для проверки качества работ решил внедрить автоматизированную систему мониторинга (АСМ). Ее датчики-маячки ставятся на технику и по идее должны сообщать, где и когда она работала. По их показаниям можно выявлять, где оператор сжалурился, а когда и вовсе отдыхал.

В рамках адресной программы по госконтракту, заключенному в декабре 2008 года ЦКБ с единственным поставщиком – ООО «Навси», – было закуплено программное обеспечение на 29,26 млн рублей. За 2009–2011 годы на 1573 машинах были поставлены комплекты бортового обслуживания. На приобретение этих блоков навигации и их обслуживание было потрачено 46,62 млн рублей.

С 2009 году использование системы навигации стало обязательным.

Проверка счетной палатой трех подведомственных комитетов по благоустройству предприятий – «Центр», «Гражданское», «Путь» – показала, что статистика нарушений, выявленных с помощью АСМ, не велась ни в одном из них. Соответственно, эффективность использования дорогостоящей навигационной системы не оценивалась.

Все депутаты, присутствовавшие на заседании, обратили внимание на позлу общественного контроля за дорожным хозяйством.

Отчет КСП получит городская прокуратура, губернатор и профильные комитеты Смольного.

Аудиторы предлагают в любом случае усилить работу по оформлению собственности города на дороги. Они же считают, что надо прекратить конкурсное распределение субсидий дорожным предприятиям, но одновременно полностью отказать от привлечения к работам субподрядчиков.

Кроме того, организации – получатели субсидий следует преобразовать в государственные бюджетные учреждения (сейчас это ОАО или унитарные предприятия). Последняя мера обеспечит контроль за техникой, передаваемой таким компаниям.

■ **Водоканал на четверть сократил количество поврежденных сетей и улучшил качество воды.** По словам генерального директора ГУП «Водоканал» Феликса Кармазинова, в 2012 году количество повреждений в сетях Водоканала снизилось на 25%. Водоканал отремонтировал 150 км труб сетей и значительно улучшил качество питьевой воды. В данное время ГУП продолжает совершенствовать систему очистки стоков, и уже к октябрю 2013 года город будет очищать 98% сточных вод.

■ **Введена в эксплуатацию вторая очередь квартала «Вена».** Девелоперская компания Setl City (входит в Setl Group) ввела в эксплуатацию вторую очередь квартала «Вена», расположенного в Курдоре (Ленинградская область). Три дома общей площадью порядка 49 тыс. кв. м рассчитаны на 1023 квартиры, которые в ближайшее время будут передаваться дольщикам. По данным компании, на территории проведено комплексное благоустройство, организованы детские площадки и места для отдыха, проложены пешеходные дорожки. Квартал «Вена» возводится в рамках нового жилого района «Семь столиц», расположенного рядом с юго-восточной границей города, на пересечении Мурманского шоссе и кольцевой автодороги, в нескольких минутах ходьбы от комплекса «Мега Дыбенко». Всего к 2018 году здесь появится 680 тыс. кв. м жилья, две школы и шесть детских садов.

■ **ЖК «Космос» введен в эксплуатацию.** Компания Setl City получила разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Космос» в Московском районе. ЖК бизнес-класса «Космос», расположенный на проспекте Юрия Гагарина, 7, вблизи Парка Победы, состоит из трех отдельно стоящих башен – в 18, 20 и 22 этажа, – объединенных единым стилобатом. В доме 285 квартиры общей площадью 20039,67 кв. м. В жилом комплексе предусмотрен подземный двухуровневый паркинг на 324 машиноместа.

■ **НПП «Буревестник» продает имущество.** Научно-производственное предприятие «Буревестник», входящее в структуру алмазодобывающего холдинга «Алроса», избавляется от своих петербургских активов. Завод продал участок площадью 0,5 га с недвижимым имуществом на пересечении Корпусной (дом № 22) и Малой Зелениной улиц компании «Техстрой». Как пишет «Коммерсант», девелопер планирует построить на участке жилой дом. Завод «Буревестник» продает также и свою основную недвижимость – 4 га на Малоохтинском проспекте, 68, с видом на Неву. Продажа активов может быть связана с планируемым переездом производства в особую экономическую зону «Новоорловская» в Приморском районе. Предприятие получило статус резидента ОЭЗ «Санкт-Петербург» в середине июля прошлого года. Компания построит в ОЭЗ научно-производственный комплекс по разработке и выпуску оборудования для обогащения алмазосодержащих руд и сырья. Затраты на переезд компания рассчитывает покрыть за счет продажи имущества.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

ИНТЕРВЬЮ

Владимир Свиньин: «Пришло время нестандартных проектов»

Марина Голокова. Председатель правления ООО «Охта Групп» Владимир Свиньин предпочитает не задаваться вопросами, ответы на которые заведомо неизвестны. Прагматик и реалист, он берется за те проекты, в исполнении которых есть полная уверенность. В беседе с корреспондентом «Кто строит в Петербурге» он поделился мыслями о сегодняшней картине рынка недвижимости, привлекательных ставках доходности и взаимодействии с властью.

— Многие девелоперы видят стагнацию на строительном рынке Петербурга. Как думаете, с появлением нового вице-губернатора по строительству что-нибудь изменится в лучшую сторону?

— Как это ни банально звучит, от конкретной фамилии вице-губернатора зависит не многое. Будь вице-губернатором Филимонов, Метельский или Оганесян, ничего не изменится. Ведь есть исполнительная вертикаль, и все серьезные решения принимаются выше. Стагнация вызвана более глобальными, на мой взгляд, вопросами. С началом перестройки у нас лет десять-пятнадцать была вседозволенность, этаким период «золотой лихорадки», как в Америке, когда можно было все. Даже то, что нельзя было сделать по закону, можно было сделать за деньги в обход закона. В это время буйным цветом цвело строительство везде: и в центре, и на окраинах. Не было устоявшихся правил игры. Плановая экономика постепенно стала даже не просто рыночной — она стала бессистемной. Застройщики и девелоперы повеселились как могли, и горожане от этого подустали. Не мог не вызвать отторжения тот беспорядок, который творился под окнами без учета мнения жителей. Постоянные возмущения горожан привели к тому, что маятник со стороны вседозволенности и полного беспредела качнулся в сторону запрета. Сейчас, наоборот, ничего нельзя делать. Власть не хочет злить горожан. Госслужащему гораздо проще ничего не разрешить (потому что ему за это ничего не будет), чем погружаться в сложный процесс, связан-

ный с убеждением горожан, девелоперов. В итоге центр города встал. Новые правила игры не выработаны, и пока они не появятся, пока не будет понятно, на что имеют право жители, инвесторы и как их права стыкуются друг с другом, думаю, в центре города будет коллапс.

— Кто выработает новые правила?

— Это задача политиков и правительства. Надо организовать процесс трехсторонней дискуссии: правительства, горожан и инвесторов. Таковы мои пожелания новому вице-губернатору. Вопрос не в том, менять правила землепользования и застройки в отдельных точках или нет, разрешать ли превышение высотного регламента, — это все частности. Проблема в том, что нет правил в целом. Инвесторы в таких условиях работать с городом не будут. Любой инвестиционный проект должен быть окупаемым. В отсутствие правил не определить время реализации проекта и, значит, не рассчитать его доходность.

Безусловно, для взаимодействия с городом бизнес должен выставлять своих переговорщиков. В Питере на это есть Гильдия управляющих и девелоперов. Не могу сказать, что они очень активно общаются с властью, но склонен предположить, что это не по их ленивости, — их никто не слушает. Чиновникам не до этого. У власти на пять лет распisan план заседаний и иных мероприятий.

— При каком минимуме доходности инвестор обычно берется за реализацию проектов?

— Инвесторы любят прибыль. Денег хотят все. Кроме того, все зависит от степени рискованности проекта, его консервативности. Например, аренду помещений с витринными окнами в здании на Невском проспекте можно воспринимать как очень консервативный бизнес. Желание арендовать такие объекты для кафе, магазинов и офисов будет всегда. Это низкорисковый бизнес, соответственно, и его доходность ниже. Я бы в такой бизнес пригласил инвестора, который согласился бы получать 9 процентов годовых. А вот в бизнес, связанный с новым строительством, меньше, чем на 25–30 процентов годовых, инвесторов не затащишь, потому что все понимают, сколько там рисков. Средняя ставка для бизнеса не очень консервативного и не очень рискованного — 15 процентов годовых.

— О каком конкретно бизнесе идет речь?

— Это то, чем мы сейчас занимаемся: приобретаем квартиры большими пулами у застройщиков и продаем их на рынке в розницу. По большому счету, то же самое, что делают продавцы картошки на рынке: покупают вагон и продают по килограмму.

— В каких домах вы приобретаете квартиры?

— В домах, сданных несколько месяцев назад.

— Расскажите о своей первой сделке в сфере недвижимости.

— Был 1998 год. Я тогда работал в банке. И, как очень часто бывает, один из заемщиков не вернул сред-

ства. У него были заложены склады на Дальневосточном проспекте, которые нам и достались. В то время никто ничего не покупал, и мы стали сдавать склады в аренду. Это был наш первый актив площадью 5–7 тысяч квадратных метров. Недвижимость тогда была до неприличия дешевая. Некоторые объекты снести было дороже, чем они стоили. Я прекрасно помню цену 30–40 долларов за метр какой-нибудь промышленной территории в центре города. Вот тогда мы и начали покупать имущественные комплексы, сдавать их в аренду, реконструировать.

— Какое сейчас время для приобретения недвижимости? Насколько оно удачно?

— Рынок недвижимости за 15 лет развился, и не осталось места для примитивных инвестиционных технологий, когда ты просто покупаешь и сдаешь в аренду. Рынок стал более насыщенным, с большим количеством предложений в разных сегментах. Пришло время мозгов. Выигрывает в инвестициях недвижимость тот, кто хорошо думает. Сейчас недостаточно иметь деньги и покупать объект — надо крепко думать, что с ним будешь делать.

— Всегда ли оправдывались ваши ожидания от приобретаемой недвижимости?

— Конечно, нет. К сожалению, не все проекты срastaются. Знаете, много лет назад кто-то Сороса спросил: «Вот вы такой самый умный, вы выигрываете, а что, все остальные — дураки?» Он ответил: «Нет, просто когда я выигрываю, я об этом говорю,

когда нет — молчу, поэтому складывается впечатление, что я тут такой самый умный». Так и у нас. Мы с удовольствием рассказываем об успехах и не особо кричим о наших неудачах.

— Каков процент неудач?

— Когда я еще занимался ценными бумагами, я придерживался статистики, по которой брокер или инвестор должен в 65 процентах случаях принимать правильные решения. Если этот показатель ниже, то инвестор разоряется. Наверное, так же и в сфере недвижимости.

— Среди ваших объектов есть те, которые вы приобрели на торгах Фонда имущества?

— Нет. Я сторонник рыночного капитализма, и, на мой взгляд, все, что связано с государством, нужно обходить по очень большой дуге и не приближаться ни к бюджету, ни к государственным торгам. От последних вещей, что я читаю в газетах, у меня волосы шевелятся. Люди приходят на официально проведенные торги Минобороны, покупают имущество, разрабатывают инвестиционный проект, согласовывают стройку, а потом приходят представители власти и говорят, что торги были проведены с нарушениями — давайте-ка все назад. При этом никакие компенсации не предусматриваются.

У меня один раз была история с городом. Я купил права на заключение инвестиционного контракта по реконструкции объекта в Апраксином дворе. Деньги перечислил, здание реконструировал, а когда пришла пора по контракту предъявлять

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ Город заканчивает разработку технического задания на проведение мониторинга двух территорий исторического центра. В комитете по экономической политике и стратегическому планированию под руководством председателя комитета Анатолия Котова состоялось очередное совещание рабочей группы по координации исполнения мероприятий программы сохранения и развития территорий «Конюшенная» и «Северная Коломна — Новая Голландия», находящихся в историческом центре Санкт-Петербурга.

Участниками совещания был проанализирован предварительный сетевой график проведения обследования двух территорий исторического центра и мероприятия, необходимые для доработки технического задания на проведение данного обследования. В результате обсуждения Анатолий Котов предложил провести более глубокую детализацию представленного графика работ, потребовал не затягивать сроки подготовки технического задания на организацию обследования и проведения первого этапа программы в целом,

а также в короткие сроки дополнительно проработать приоритеты процедуры обследования объектов для повышения практической значимости полученных данных на последующих этапах. В ходе совещания также был рассмотрен вопрос подготовки технического задания на создание подсистемы «РГИС — Исторический центр» на базе региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга». В 2013 году необходимо обеспечить точное измерение и описание всех объектов на территориях

«Конюшенная» и «Северная Коломна — Новая Голландия» в системе РГИС. В завершающей стадии подготовки находится и техническое задание на проведение мониторинга исполнения мероприятий программы.

Кроме того, на совещании были затронуты вопросы разработки общего графика проведения работ, организация парковочного пространства в историческом центре Санкт-Петербурга и возможности по развитию системы паркингов и гаражей на двух территориях исторического цен-

тра, также рассмотрены предложения исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по совершенствованию системы юридического обеспечения реализации программы.

■ Основания для отклонения от предельных параметров при строительстве в зоне охраны Санкт-Петербурга определит Смольный. Законодательное собрание приняло в первом чтении проект закона «О внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге"». В дей-

Постоянные возмущения горожан привели к тому, что маятник со стороны вседозволенности и полного беспредела в строительной сфере качнулся в сторону запрета.

Владимир Свиньин, председатель правления ООО «Охта Групп»

объект и получать его в собственности, у городской власти появилась другая идея: пригласить «нормального» инвестора (компанию «Главстрой»). Нам сказали, что мы со своими инвестиционными контрактами можем идти куда хотим, а дом нам не отдадут. Я судился с городом два или три года – безрезультатно. Потом мы все-таки сели за стол переговоров с «Главстроем» и вынужденно продали им права. Я бы не продавал, если бы надо мной не висел риск циничного отъема денег. На ошибках учимся.

– Сейчас у вас непростой проект на набережной Мойки, 102. Градозащитники выступают против него. Как с ними выстраивается диалог?

– В данном случае речь идет о споре здания 1970-х годов постройки, из силикатного кирпича, мягко говоря, диссонирующего с окружающей средой. Вместо него мы хотели построить здание в стиле хай-тек, но тренд в городе поменялся, и мы подготовили более сдержанный проект. Однако и он активных представителей общественности не очень устраивает. Тех, кто выступает против всякого строительства в центре, я не считаю квалифицированными градозащитниками. Они расстраивают меня тем, что их позиция неконструктивна. Они же не могут, требуя запрета на строительство, запретить саморазрушение объектов. Если запретить что-то делать, то здания будут разрушаться. Подозреваю, у этих людей восприятие мира сформировано в социалистические времена: они считают, что деньги на сохранение исторического центра надо брать из бюджета. Но почему жители Купчина, например, должны платить за строительство или ремонт зданий на Невском проспекте? Содержать объекты должны локальные обитатели этих территорий. Понятно, что есть действительно социально значимые вещи. Эрмитаж, например. Согласен, вся страна должна за ним приглядывать. Но не надо обманывать себя иллюзиями, что кто-то должен давать деньги. Никто просто так денег не даст. Понимая, что только ремонт исторического дома будет согласовываться до морковкина заговенья, инвестор такие проекты обходит стороной.

Активисты говорят, что, выступая против проекта на Мойке, 102, защищают город. Но почему они нам ни разу не позвонили? Мы ни от кого не прячемся. Вместо того чтобы наладить с нами диалог, «градозащитники» говорят о восстановлении Литовского замка, который находился на территории нашего проекта. Да, там был Литов-

ский замок, но он занимал территорию всего квартала. Наш участок – лишь 1/20 часть от всей территории замка. Для восстановления, о котором говорят «градозащитники», надо сносить другие здания. Я уже молчу о том, что Литовский замок – это бывшая тюрьма, разрушенная разгневанными людьми.

– Недавно «Охта Групп» взялась за не менее интересные проекты на Лиговском проспекте, 33–35 и Обводном канале, 199–201. Расскажите о них.

– Вся история, связанная со ступором градостроительной деятельности в городе, имеет обратную сторону: недвижимость, особенно в центре города, начала дешеветь. Инвесторы видят, что из-за длительных согласований и множества иных причин не могут ничего сделать с объектами в центре города и начинают их продавать. Продажа носит массовый характер, инвесторов мало. Если в 2006–2007 годах, когда заламывали цены, был рынок продавца, то сегодня это рынок покупателя. Мы настроены на то, чтобы заниматься покупкой, реконструкцией, реконцепцией объектов. Проще купить здание, приложить к нему мозги, выйти на некий денежный поток и потом предлагать это инвесторам как сформированный инвестиционный проект, где уже есть выручка. Приглашаем совладельцев. Проекты на Лиговке, на Обводном – как раз из этой истории.

На Лиговском проспекте мы купили здание, в который переедет наш хостел «Граффити» с Мойки, 102. Он начнет функционировать уже летом. Первые этажи займем под функции стрит-ритейла.

– Каков объем инвестиций и срок окупаемости этого проекта?

– Чуть больше 300 миллионов рублей. Ожидаем окупаемости за пять лет.

– Проект преобразования винного завода на Обводном канале, очевидно, сложнее.

– Да, сложнее из-за своей локации. Он мне очень интересен. Это попытка сделать новую лофт-зону. Комплекс покупался под одну девелоперскую идею, но она не состоялась. Сейчас обдумываем и переделяем концепцию. Понятно, что это будут офисы и торговые помещения. Площадь территории там – 2,3 гектара, помещений – 26 тысяч квадратных метров.

– Здания будут сохранены?

– Да, но среди них есть одно современное здание из силикатного кирпича. Мы думаем, что с ним делать. Оно в очень плохом техническом состоянии.

– Когда планируете реализовать проект?

– К концу весны – середине лета сдадим 60–70 процентов площадей. Из остального будем делать «конфетки».

– С КГИОП все согласовано?

– Мы стараемся сделать такую концепцию, чтобы не нарваться на комитет. Там есть два здания и забор, реконструкция которых может вызвать вопросы. По внутренним помещениям у нас нет охранных обязательств. Фасады все сохраним. Ценность забора у меня вызывает сомнения. Назвать его образчиком промышленной застройки нельзя. Уж не говорю о его аварийном состоянии.

– Каков объем инвестиций в этот проект?

– Проект стоит десятки миллионов долларов.

– Есть ли перспективы выхода компании в регионы?

– Мы банально боимся выходить в регионы. Там свои деловые группы, которые, как правило, выстроили свои отношения с местными органами власти. Входить на рынок недвижимости в других регионах крайне сложно. Мы это наблюдаем в Карелии, в Петрозаводске, где мы на территории Онежского тракторного завода занимаемся проектом «Петровская слобода». Там с нами начинают вести борьбу, предпринимают, в том числе, попытки непарламентских действий.

– Насколько знаю, вы собираете игрушечных свинок. Продолжаете это дело?

– Притормозил: ставить некуда. Часть свинок стоит дома. Часть – архивирована. У меня их, наверное, чуть меньше тысячи. Есть много прекрасных вещей. Конечно, превалируют копилки. Понятие свинок-копилки уже устоялось в сознании людей.

– Вы увлекаетесь фотографией?

– Да, но серьезно не занимаюсь. Много лет фотографирую. Теперь пришел к стадии, когда для дальнейшего развития нужно снимать много, а у меня на это времени нет. Раньше была студия, но здание, в котором она размещалась, снесли и продали. Остался без студии.

– Что снимаете?

– Делаю пейзажи, портреты. Мои члены семьи, друзья не особо любят фотографироваться, потому что я их начинаю мучить. Понабрался уроков у профессиональных фотографов, которые моделей своих гоняют и в хвост и в гриву. А друзья... они же не модели. Я вот пофотографировал, «причесал» весь ближний круг. Больше никто не хочет.

– Путешествуете?

– Да, с женой Катериной ездим по разным местам. Путешествуем с детьми.

– Знаю, что любите рыбалку.

– Это правда. Рыбачу по всему миру. Мы ведь как в Петрозаводске за проект взяли? Я ездил туда на рыбалку и, проезжая мимо десятки раз, видел заброшенный завод в центре города. Так и купил его.

– Что бы вы построили в Петербурге при безграничных возможностях?

– Я – практик и не задаю вопросы, которые не подлежат исполнению. То, что хотел построить, я уже построил – мой дом в Сестрорецке.

ДОСЬЕ

Свиньин Владимир Владимирович

Родился 16 января 1966 года в Ленинграде. В 1997 году окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета по специальности «экономическая социология». С 1992 по 1993 год – заместитель управляющего по коммерческой работе ЗАО «Брокерская фирма «Ленстройматериалы». С 1993 по 1999 год – генеральный директор ЗАО «Балтийское финансовое агентство». С 1999 по 2002 год – директор дирекции по услугам на финансовых рынках ОАО «Промышленно-строительный банк» (Санкт-Петербург). С 2002 по 2003 год – генеральный директор ЗАО «Менеджмент компания «Балтийское финансовое агентство». С 2003 года – председатель правления ООО «Охта Групп». Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Свиньин и партнеры» – компании, входящей в структуру холдинга ООО «Охта Групп». Увлекается рыбалкой, дайвингом, фотографией. Женат. Воспитывает четверых детей.



ствующем законе оговорена возможность строительства зданий с отклонением от требований режимов зоны охраны при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы и на основе результатов публичных слушаний. При этом возводимые объекты должны иметь значительную социальную значимость. Однако орган государственной власти, обладающий полномочием по выдаче разрешения для такого строительства, не определен. Проектом закона предлагается передать ука-

занное полномочие правительству Санкт-Петербурга. Документ подготовила Комиссия по вопросам правопорядка и законности.

■ **За состоянием зданий будут следить Смольный и ЗакС.** Законодательным собранием в первом чтении принят законопроект, предлагающий передать полномочия по проведению осмотра зданий на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания правительству Санкт-Петербургу, тогда как порядок проведения данного осмотра будет определять Законодательное

собрание. Проект «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге"» предложила Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам городского парламента. Документ вносится, так как с 1 января 2013 года перечень полномочий органов местного самоуправления поселений и городских округов в области градостроительной деятельности дополнен новым полномочием по проведению осмотра зданий, сооружений на предмет их техниче-

ского состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов. Так как в городе федерального значения Санкт-Петербурге муниципальная власть не может брать на себя эту функцию, то понадобилось уточнить, кому она переходит.

■ **Землю под торговлю предоставят по адресной программе.** Законодательное собрание Петербурга завершило второе чтение законопроекта, согласно которому предоставление земельных участков для размещения

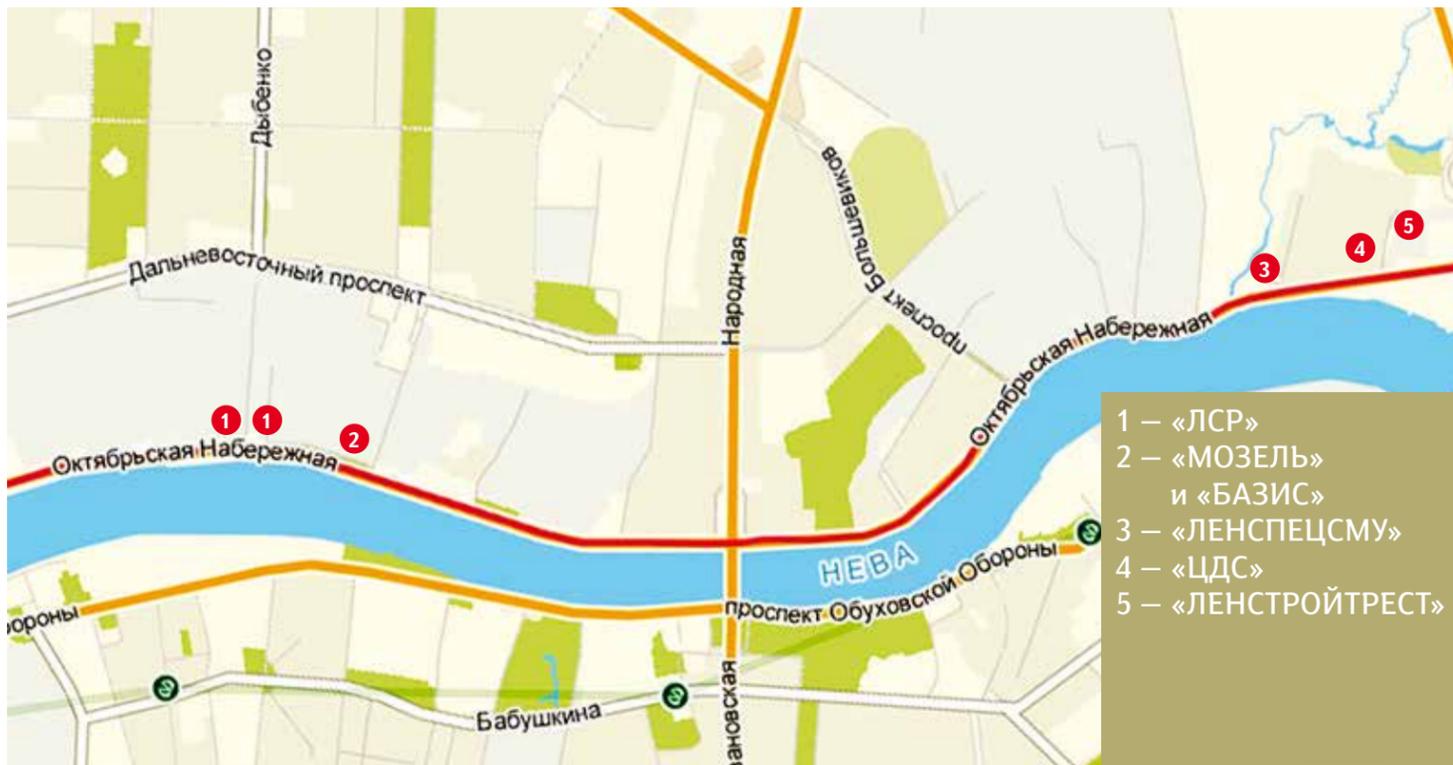
нестационарных торговых объектов будет осуществляться в соответствии с Адресной программой объектов потребительского рынка. Полностью документ называется «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством" и признании утратившим силу Закона Санкт-Петербурга "О предоставлении земельных участков для размещения временных (некапитальных) объектов потребительского рынка"».

территория

Перспектива с видом на Неву

Наталья Бурковская. На Октябрьской набережной появится еще один жилой квартал.

Инвесторами нового проекта выступят компании «Мозель» и «Базис». Самая длинная набережная нашего города выглядит весьма непривлекательно. Многочисленные промышленные предприятия вдоль Невы уже давно нуждаются в качественном преобразовании.



Протяженность всех набережных Петербурга составляет около 200 км. Длина Октябрьской набережной, которая проходит от Зольной улицы до поселка Новосаратовка, – более 5,5 км. Набережные – не только лицо Петербурга, но и перспективные территории для редевелопмента промышленного «серого пояса», который в целом по городу занимает 10,5 тыс. га земли.

Исторически сложилось, что на Октябрьской набережной превалирует производственно-складская застройка: территория лакокрасочного завода «Пигмент», производство газобетонных блоков, бывшая территория ПО «Баррикада» и др., с незначительным вкраплением общественно-деловой и жилой застройки. «Невооруженным взглядом видно, что большая часть промышленной территории находится в полном упадке: прокопченные кирпичные трубы высятся над обветшалыми и не эксплуатируемыми корпусами предприятий. Жилой фонд данного района на 30 процентов представлен хрущевками. Большая часть Октябрьской набережной между Народной улицей и проспектом Большевиков, а также двory застроены сталинскими трех-пятиэтажными домами. Остальная часть жилого фонда – девятиэтажные блочные дома старых серий с редкими (по Народной улице) вкраплениями кирпичных точечных домов постройки 1970-х годов. Новое строительство в микрорайоне идет чрезвычайно вяло», – считает Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга КГ «ЛАИР».

На винные склады

Новый жилой квартал от «Мозель» и «Базис» будет построен на участках 1 и 1а, находящихся на улице Крыленко. Наделы являются собственностью двух различных юрлиц,

которые договорились о единой концепции застройки. Приступить к строительству они намерены уже в этом году.

Участок площадью 7,2 га, где ранее было предприятие коммунального хозяйства, в 2009 году был куплен ООО «Базис», принадлежащим бизнесмену Дмитрию Петрову. Подробности сделки неизвестны, но сегодняшнюю рыночную стоимость земли эксперты оценивают не менее чем в 80 млн USD. На территории второго надела ранее находился склад ее владельца – импортера алкогольной продукции ЗАО «Мозель». По данным инвесторов, здесь будет возведено около 70 тыс. кв. м жилья комфорт-класса и детский сад на 220 мест.

Завершить редевелопмент компании намерены к 2020 году. Объем инвестиций может составить 300 млн USD. Финансирование проекта предусматривается как из источников компаний, так и за счет кредита в Сбербанке.

В данный момент над новым обликом набережной работают еще пять крупных строительных компаний.

Вместо «Баррикады»

В 2011 году группа «ЛСР» разработала масштабную программу по редевелопменту собственных земельных активов, занятых промышленными предприятиями. Целью ряд производственных площадок, расположенных в различных районах города, будет перенесен на окраины Санкт-Петербурга и в Ленинградскую область. Один из таких участков, площадью 56 га на Октябрьской набережной, 40–42, включающий территорию бывшего завода «Баррикада» и несколько других предприятий, отдан для реализации крупного жилищного проекта. Сегодня ведется разработка концепции строительства. Пока можно

говорить о том, что это будет жилье с долей коммерческих помещений общей полезной площадью около 700 тыс. кв. м. Строительство должно начаться уже в этом году. На возведение комплекса может понадобиться от 5 до 7 лет и, по подсчетам аналитиков, свыше 500 млн USD инвестиций.

По мнению экспертов, наиболее целесообразно на Октябрьской набережной возводить недвижимость комфорт-класса стоимостью 70–90 тыс. рублей за квадрат.

«Ласточкино гнездо»

В апреле прошлого года и ГК «Эталон» начала строительство нового жилого комплекса на Октябрьской набережной, 118. Проект под названием «Ласточкино гнездо» состоит из 12 корпусов общей площадью 319 тыс. кв. м. Он ориентирован на молодые семьи и людей, приобретающих жилье впервые. Сдача первой очереди намечена на I квартал 2014 года.

Напомним, «ЛенСпецСМУ» купило земли на набережной под жилую застройку за 385,6 млн рублей. Аукцион по продаже двух лотов на Октябрьской набережной, 118 (корпуса 12 и 13) проводило Министерство обороны. В первый из них входил земельный участок в 2,6 га и три нежилых здания общей площадью около 1000 кв. м. На него было подано четыре заявки. Цена выросла с 80 млн до 180,1 млн рублей. Во второй лот входил участок в 10 га и девять нежилых зданий общей площадью 2624 кв. м. Стартовая цена второго лота, на который претендовали две компании, – 200 млн рублей. В ходе торгов она выросла до 205,6 млн рублей.

Комментируя результаты торгов, эксперты говорили, что цена земли невысока для Петербурга, но и квар-

тиры в этом районе не очень востребованы покупателями.

«Реализация проекта "Ласточкино гнездо" на Октябрьской набережной ведется нашей компанией в соответствии с планами. Завершить строительство планируем в 2015 году. Объект пользуется интересом у покупателей, подтверждением тому является хороший уровень продаж квартир в первых двух корпусах. На наш взгляд, новое строительство на данной территории окажет положительное влияние на развитие правобережной стороны Невского района», – сообщают в пресс-службе компании.

Бумажная фабрика

«БФА-Девелопмент» разрабатывает проект жилого квартала (280 тыс. кв. м) на месте бывшей бумажной фабрики на Октябрьской набережной, 54.

В 2010 году компания приобрела участок общей площадью 163 243 кв. м, включающий в себя надел на набережной площадью 16,3 га у ОАО «Фирма Бумага» и ЗАО «Пламя». На освобожденном участке мы намерены построить 240–280 тыс. кв. м недвижимости. Будущий проект будет позиционироваться как объект комфорт-класса, при этом квартиры на верхних этажах будут стоить дороже за счет прекрасных видовых характеристик. Проект будет реализован до 2017 года. В настоящее время утверждается проект планировки.

«БФА-Девелопмент» сейчас завершает очистку территорий и оформление документов на земельный участок, параллельно рассматривается проект дома, разработанный архитектурными мастерскими.

Опрошенные эксперты единодушно признают Октябрьскую набережную одной из самых перспективных территорий развития города. Одна-

ко все они соглашаются с тем, что освоение набережной будет сопряжено для инвесторов с рядом сложностей.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, считает, что сегодня вывод промышленных предприятий из центра города осложнен различными административными барьерами. Кроме того, это требует больших первоначальных инвестиций. Эти факторы отпугивают многих девелоперов от подобных проектов.

Владимир Копылов, начальник аналитического отдела Setl City, согласен с ней: «Инвестору придется еще учитывать нормы строительства в водоохранной зоне, а также шумовые характеристики. Через многие набережные проходят интенсивные транспортные артерии, это значит, что в проекте должна быть предусмотрена буферная зона между трассой и жильем. Также нельзя забывать о том, что для некоторых участков может понадобиться рекультивация земель. Уже при реализации проектов девелоперы могут столкнуться с необходимостью вписывать имеющиеся вдоль Невы памятники промышленной архитектуры в облик вновь возводимых зданий. Однако это проблема вполне решаемая. Более того, при грамотной концепции она может из трудности превратиться в изюминку проекта. Подобный опыт есть у наших европейских соседей – например, у Лондона, – поэтому, возможно, при разработке архитектурного облика новых объектов придется прибегнуть к помощи иностранных специалистов».

«Безусловно, реконцепция для девелопера более сложный процесс, чем, скажем, строительство на свободном участке. Особенно, когда речь идет о преобразовании обширных территорий, занятых несколькими предприятиями. Но если девелоперы будут работать над подобными проектами, промышленные зоны одна за другой будут преобразовываться в комфортную для проживания территорию. Еще лучше, если происходит преобразование и благоустройство соседствующих промышленных зон. От этого выигрывают все участники процесса – и девелоперы, и будущие жители микрорайона», – соглашается с коллегой Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

«Объем заявленных проектов может негативно сказаться на транспортной ситуации в районе, поскольку нагрузка на прилегающие магистрали будет увеличиваться, а ближайшая станция метрополитена находится достаточно далеко. Поэтому уже сейчас необходимо принимать решения о транспортной инфраструктуре в этой локации», – говорит Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер.



МНЕНИЯ



Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»:

– Земельный ресурс в черте Санкт-Петербурга, а особенно в обжитых районах и историческом центре, сегодня ограничен. В условиях дефицита свободных пятен под застройку процесс освоения участков «серого пояса» вполне оправдан. Это положительным образом скажется на облике города, косвенно будет способствовать сокращению потока большегрузного коммерческого транспорта. С моей точки зрения, подобные производства должны быть перенесены, чтобы освободить место гармоничной и социально устойчивой среде проживания, достойной жителей Петербурга.



Федор Туркин, генеральный директор группы компаний «РосСтройИнвест»:

– Пока что Октябрьская набережная выглядит непривлекательно – ее облик портят промышленные предприятия. И мы просто обязаны сделать так, чтобы она стала новой достопримечательностью, достойным продолжением знаменитых набережных исторического центра Петербурга, аналогов которым нет ни в одном городе мира.

Мы рады, что наконец начинается качественное преобразование этой территории. На застройщиков возложена огромная ответственность – их проекты на берегу Невы, на виду у всех, должны быть реализованы в лучших архитектурных традициях, чтобы стать украшением и гордостью нашего города.

Масштаб и количество анонсированных объектов на Октябрьской набережной – а это почти 1,5 миллиона квадратных метров жилья – впечатляют. Мы правильно оценили потенциал территорий, прилегающих к набережной Невы, поэтому развиваем на пересечении Зольной улицы и Дальневосточного проспекта проект общественно-делового комплекса класса В «Морская столица», а у Вантового моста построили первый жилой небоскреб Петербурга «Князь Александр Невский».



Денис Радзимовский, генеральный директор S. A. Ricci – Санкт-Петербург, партнер:

– Сейчас Октябрьская набережная достаточно активно развивается. Если все заявленные проекты реализуются, то для Петербурга это будет существенным плюсом, поскольку в черте города появится достаточно много нового жилья (около 1,3 миллиона квадратных метров). При этом жилые проекты с видом на воду изначально более востребованы и ликвидны. Также стоит отметить, что процесс редевелопмента депрессивных территорий является правильным шагом в развитии города, и, безусловно, Октябрьская набережная будет качественно развиваться.



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Безусловно, Октябрьская набережная обладает рядом преимуществ: это и прекрасные виды на Неву, и развитая транспортная доступность, именно поэтому в последние несколько лет так много компаний анонсировали свои проекты именно там. Мы намерены построить здесь 240–280 тысяч квадратных метров недвижимости. Будущий проект будет позиционироваться как объект комфорт-класса, при этом квартиры на верхних этажах будут стоить дороже за счет прекрасных видовых характеристик. Проект будет реализован до 2017 года. В настоящее время проходим процедуру утверждения проекта планировки.



Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН:

– Сейчас промзона, которая расположена между набережной и Дальневосточным проспектом, находится в стадии активного редевелопмента – здесь появляются проекты и жилой, и коммерческой недвижимости. Уже в ближайшие

пять-семь лет здесь может быть построено около 2–2,5 миллионов квадратных метров. Теперь все зависит от того, насколько к этому готовы городские власти – готовы ли они согласовывать новые проекты – и с какими обременениями могут столкнуться девелоперы при желании освоить набережную.



Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга КГ «ЛАИР»:

– С выводом из городской черты нескольких фабрик («Невская мануфактура», «Бумага» и других) на правом берегу Невы высвобождаются 13,5 гектаров ценных и выгодных расположенных земель. Развитие территории приводного городского пространства – актуальная тема для многих городов. Так, например, из промышленно-рыбачьей зоны Барселоны было образовано общественно-деловое пространство с несколькими доминантами, преобразовавшими облик города с моря. В Таллине на заброшенной промышленной территории образовано общественно-культурное пространство. В Петербурге осталось немного приводной территории, предполагаемой под смену назначения. Подобные проекты не дешевы с точки зрения перевода промышленных предприятий, масштабы по своей территории, но весьма ценны для отдачи инвестиций и возможности создания знаковых проектов.



Владимир Копылов, начальник аналитического отдела Setl City:

– Октябрьскую набережную можно отнести к категории наиболее перспективных территорий в границах города. Многие расположенные здесь предприятия уже не действуют – полностью или частично. Эти здания зачастую используются как склады и офисы, причем не самые качественные. В таком контексте комплексный редевелопмент – вполне логичный следующий шаг. Вид на воду, а тем более на Неву, очень востребован. Такие проекты в нашем городе всегда были и будут единичными, именно поэтому спрос на них устойчив,

а вид на воду автоматически повышает цену квартир на 10 процентов и более. Первой трудностью будущего девелопера станет множество некрупных собственников земельных участков, процесс переговоров с которыми может быть очень сложным и длительным. Наличие нового плана развития данных территорий, разработанного при участии собственников участков, безусловно, облегчило бы данный процесс.



Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:

– На фоне нехватки земельных участков под строительство, особенно имеющих хорошую транспортную доступность (а набережные – это самые активные магистрали, по которым быстрее всего можно добраться до центра города), Октябрьская набережная является очень перспективной локацией для дальнейшего развития.

Территория очень привлекательна, поэтому промышленные объекты будут продолжать выводиться, и здесь будут строиться новые МФК и ЖК. На территории набережной, приближенной к мосту Александра Невского, будет актуально строительство жилья бизнес-класса, на более отдаленных участках – комфорт-класса.



Владимир Андреев, управляющий партнер NAI Becar Projects:

– Территория Октябрьской набережной имеет огромный потенциал. Во-первых, расположение объекта на набережной гарантирует будущему объекту хорошую транспортную доступность, во-вторых, прекрасные видовые характеристики могут положительно влиять на спрос. В настоящий момент на Октябрьской набережной сосредоточено достаточно большое количество промышленных территорий, редевелопмент которых позволит эффективно использовать ценные земли. Хотя стоит отметить, что данное развитие, безусловно, рассчитано на долгую перспективу.

■ **Step построил девять объектов в Петербурге и Ленобласти.** За 2012 год выручка компании Step составила 4,01 млрд рублей. Наибольший процент выручки обеспечило направление промышленного строительства – 55%. Увеличению оборота также способствовали направления горнопромышленного и гостиничного строительства, показав годовой прирост в 27% и 9% соответственно, сообщают в компании.

В 2012 году было завершено девять объектов в Петербурге и Ленобласти, три – в Москве, проекты в Череповце и Выборге. Сегодня компания реализует шесть проектов в Петербурге и Ленобласти, семь – в Москве, два – в Череповце, по одному в Сочи, Хабаровском крае и Тверской области.

По словам финансового директора Step Константина Гранкина, существенный объем заказов позволит компании обеспечить в краткосрочной перспективе «бесперебойное финансирование всех проектов».

■ **Торговый центр «Чкаловский» сдан в эксплуатацию.** Торговый центр «Чкаловский», расположенный на Чкаловском проспекте, сдан в эксплуатацию. Реконструкцией проекта занималась компания «Центр строительного бизнеса». Существенная реконструкция включала также надстройку дополнительных этажей. В результате современный торговый центр имеет площадь 13,2 тыс. кв. м и высоту 20 м. Объект будет также включать бизнес-центр площадью 2 тыс. кв. м и ресторан площадью 650 кв. м. В Петроградском районе представлено 300 кв. м торговых площадей на 1000 человек, что в два раза меньше, чем в среднем по городу.

■ **Адмиралтейские верфи переедут к 2018 году.** ОАО «Адмиралтейские верфи», входящее в Объединенную судостроительную корпорацию (ОСК), к 2018 году планирует полностью перевести свои мощности с Ново-Адмиралтейского острова на южную площадку рядом с ним. Несколько лет назад предприятие договорилось со Смольным, что освободит Ново-Адмиралтейский остров.

«Сейчас мы активноносим здания старых построек (на южном участке) и готовим к строительству площадки, которые были не достроены. К концу 2015 года мы в основном переведем мощности и к концу 2017 года окончательно освободим Ново-Адмиралтейский остров», – говорит представитель компании.

Идея переноса мощностей судозавода из центра Петербурга в Кронштадт отложена на неопределенный срок. Земли острова предполагалось передать под жилищную застройку и корпуса Санкт-Петербургского государственного университета. В свою очередь, ОСК планировала построить новую верфь на острове Котлин в Кронштадте. Однако в конце января этого года министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров заявил, что перенос мощностей Адмиралтейских верфей в Кронштадт, вероятнее всего, не состоится из экономических соображений.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«ЛенСпецСМУ» выплатило 160,8 млн рублей облигационного займа.** По облигационному займу ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-Я) были полностью и своевременно исполнены обязательства по выплате 1-го купона. В общей сложности выплачено 160,8 млн рублей купонного дохода исходя из расчета 32,16 рубля на одну облигацию (12,9% годовых). По состоянию на 18.03.2013 облигации серии 02 торговались по цене 102,94% выше номинала, что при дюрации 2,94 года соответствует доходности 12,45% годовых.

■ **«Унисто Петросталь» получила разрешение на строительство пятого корпуса ЖК «Тридцатькино царство».**

Группа компаний «Унисто Петросталь» получила разрешение на строительство пятого корпуса ЖК «Тридцатькино царство» в Мурине. Строительство нового 18-этажного кирпично-монолитного дома на 697 квартир планируется завершить в третьем квартале 2015 года. Пятый корпус входит во вторую очередь ЖК «Тридцатькино царство» наряду с четвертым и шестым корпусами. Жилой 18-этажный дом общей площадью 39 462 кв. м будет состоять из пяти секций. Как и предыдущие корпуса жилого комплекса, он возводится по кирпично-монолитной технологии с утеплением монолитного железобетона минераловатными плитами. Развитая инфраструктура дома обеспечит комфортное проживание: проект предполагает гостевые автостоянки, детские площадки и зоны отдыха, на первых этажах будут расположены помещения под аренду. Продажи нового корпуса начались в марте. Сейчас компания проходит процедуру аккредитации объекта в «Газпромбанке», банке «Санкт-Петербург», «АК Барс Банке», «ВТБ 24» и «Промсвязьбанке».

■ **Нефтеперерабатывающее производство в Дружной Горке могут закрыть.**

Председатель комитета государственного контроля природопользования и экологической безопасности Михаил Козьминых пообещал жителям Дружной Горки (Гатчинский район) разобраться с предприятием – загрязнителем воздуха.

Жители поселка неоднократно обращались к региональным и муниципальным властям в связи с ухудшением экологической обстановки вблизи производства «Сервис Ойл».

Ранее проведенные природоохранным комитетом контрольные мероприятия выявили ряд нарушений в деятельности ООО «Сервис Ойл». Сумма штрафов составила 304 тыс. рублей. Комитет направил в Гатчинский городской суд Ленинградской области документы для административного приостановления деятельности ООО «Сервис Ойл» на срок до 90 суток. Однако суд вынес вместо приостановки только штрафную санкцию.

Михаил Козьминых предложил собственникам приостановить работу нефтеперерабатывающей станции, получить разрешительные документы для того производства, которое в настоящее время ведется на территории предприятия, и, самое главное, – устранить источник неприятного запаха.

«Мы направляем документы в суд с иском об остановке работы предприятия. Но все же надеюсь, что собственник сам примет такое решение», – сказал г-н Козьминых. Он пообещал, что в Дружной Горке будут установлены датчики контроля атмосферного воздуха, а пока контролировать степень загрязнения воздуха будет передвижная лаборатория. На следующей неделе состоится решающее заседание Гатчинского городского суда, которое и определит дальнейшую судьбу ООО «Сервис Ойл».

■ **ГК «Эталон» на 18% увеличила выручку за полный 2012 год.** Выручка Группы компаний «Эталон» увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 18%, до 26,894 млрд рублей. Чистая прибыль за год составила 5 млрд рублей, по сравнению с 7,44 млрд рублей в 2011 году.

тенденции

Прогноз стабильности

Марина Голокова. Рынок жилой недвижимости в 2013 году, по прогнозам аналитиков, обещает быть стабильно активным почти во всех его сегментах. При этом покупателям и арендаторам квартир не стоит опасаться резкого роста цен: его будут сдерживать снижение ипотечных ставок и появление программы некоммерческого найма.



САМОЕ ДОРОГОЕ ЖИЛЬЕ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ – В ЦЕНТРАЛЬНОМ, МОСКОВСКОМ РАЙОНАХ И НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ

Аренда – на взгляд риэлторов, самый предсказуемый сегмент рынка недвижимости. Все изменения в нем происходят по стандартному сценарию до тех пор, пока не появятся поправки в законодательстве или новые игроки, что и ожидается в текущем году.

Программное обеспечение найма

В течение года Министерство регионального развития планирует начать реализацию новой программы некоммерческого найма. В ней предусмотрена схема формирования рынка доступного арендного жилья и создания некоммерческого жилого фонда для малообеспеченных граждан, к коим относятся те, кто не в состоянии выплачивать ипотечные кредиты.

По сути, некоммерческая аренда должна заменить социальный наем. Эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Юрий Куричалов полагает, что схема будет действовать по принципу государственно-частного партнерства. В реализации программы будет участвовать Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое, как полагают власти, будет предоставлять льготные кредиты на строительство и покупку готового жилья для сдачи в аренду некоммерческим организациям под гарантии государства.

Законопроект о некоммерческой аренде лежит на рассмотрении в Госдуме. Он предусматривает поправки в Жилищный кодекс, учитывающие действия новой программы и описывающие права жильцов и арендодателей. В них, как отмечает председатель правления НП

«Северо-Западная палата недвижимости» Павел Созинов, предлагается ввести понятие наемного (арендного) дома, который принадлежит единому собственнику. Собственником может выступать как муниципалитет, так и некоммерческое партнерство. Срок окупаемости таких проектов – 20–50 лет.

В течение года федеральные власти обещают определить порядок выделения участков под строительство арендного жилья и схему предоставления жилой площади нанимателям.

Юрий Куричалов напомнил о том, что в Петербурге есть своя программа льготной целевой аренды. Она предусматривает предоставление в аренду 300 квартир в 2013 году и 800 квартир – в 2014 году.

По словам Павла Созинова, на первом этапе действия программы квартиры будут привлекаться с вторичного рынка. Предполагается, что управляющая компания, на 100% аффилированная с городом, будет управлять арендным жилым фондом частных арендодателей.

В программе смогут участвовать обманутые дольщики, молодые ученые и иные льготники. Город им будет доплачивать 50% от рыночной стоимости аренды квартир. По сведениям председателя правления Санкт-Петербургской палаты недвижимости, президента ГК «Экотон» Екатерины Романенко, аренда однокомнатной квартиры в месяц без учета коммунальных платежей сегодня в среднем составляет 21,1 тыс. рублей, двухкомнатной – 28,2 тыс. рублей, трехкомнатной – 36,4 тыс. рублей.

Эксперты не видят большого роста цен на рынке аренды.

За год цена аренды однокомнатной квартиры выросла на 5%, двухкомнатной – на 7%, трехкомнатной – на 5–5,5%. По словам Екатерины Романенко, изменений цен в течение года не предвидится.

Аналитики агентства недвижимости Home estate считают, что в 2013 году будет даже небольшое снижение роста цен, что связано с постоянным ростом объема предложения на рынке. В большинстве мест эксперты прогнозируют рост в пределах инфляции.

Самое дорогое жилье на рынке аренды – в Центральном, Московском районах и на Крестовском острове. Среднегородские цены представлены в Выборгском, Калининском районах, а самую низкую стоимость имеют квартиры Красносельского, Красногвардейского и Невского районов.

Время для покупки жилья в центре

Стабильную ситуацию риэлторы видят на вторичном рынке продажи жилья. По словам вице-президента НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости», генерального директора агентства недвижимости «АмирА-Н» Анастасии Казанской, это сегмент наиболее дешевых предложений. Рост цен на квадратный метр в квартирах, расположенных в районах города, составил от 3 до 9%.

По данным АРИН, стоимость квадратного метра на вторичном рынке плавно росла на протяжении всего года, с несколькими остановками осенью. По итогам декабря цена прибавила 1%, по итогам всего года – порядка 8%. Сегодня средневзвешенная стоимость

квадратного метра составляет порядка 96 100 рублей.

Петербургские риэлторы пришли к выводу, что именно сейчас наступило лучшее время для покупки жилья в центре города. По словам Екатерины Романенко, двухкомнатная квартира «в хорошей новостройке» на окраине города по цене стала сопоставима с трех- или четырехкомнатной квартирой в центре.

Наибольшим спросом среди покупателей жилья на первичном рынке, с точки зрения Анастасии Казанской, пользуются одно- и двухкомнатные квартиры в Приморском, Выборгском и Калининском районах.

По оценкам АРИН, квадратный метр жилья в Центральном районе стоит в среднем 108 тыс. рублей, в Приморском районе – 91,8 тыс. рублей, в Выборгском – 94,6 тыс. рублей, в Калининском – 89,7 тыс. рублей.

Риэлторы отмечают, что в течение года рынок жилой недвижимости в целом будет отличаться стабильностью. Это связано с политикой банков, которые предусматривают новые ипотечные программы, привлекательные для клиентов, а также снижение кредитных ставок. В частности, Сбербанк с 1 марта 2013 года снизил ставки по ипотеке на 1%. Кроме того, он вводит изменения в системе предоставления ипотечных кредитов, благодаря которым может быть расширен круг застройщиков-партнеров. Банк намерен предоставлять ипотечные кредиты на приобретение жилья еще на нулевом цикле строительства. В перспективе взаимодействия банка с застройщиками – работа в направлении арендной недвижимости.

Две стороны одной ипотеки

Валерия Битюцкая. Сбербанк и Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области развивают сотрудничество, в рамках которого планируют запустить новый сервис для ипотечного кредитования.

Новый проект Северо-Западного отделения Сбербанка называется «Умная ипотека». Это информационный ресурс, используя который, клиент сможет выбрать объект и рассчитать стоимость кредита с помощью предварительной калькуляции. Затем он должен заполнить заявку, которая поступает в центр ипотечного кредитования Сбербанка. Далее с клиентом связывается сотрудник банка и консультирует по выбранному объекту. Подобное решение уже применяется в Москве. По словам Валерия Виноградова, полномочного представителя президента Российской гильдии риэлторов в Северо-Западном федеральном округе, проект довольно дорогостоящий, но московская ассоциация, которая занималась его разработкой, должна передать его в регионы безвозмездно. «Такой подход к работе с клиентами позволит повысить лояльность отношения к риэлторам, увеличить нашу долю рынка и продолжить работу в части сокращения сроков оформления ипотеки», – считает Валерий Виноградов.

В мае 2012 года Сбербанк и Российская гильдия риэлторов подписали соглашение, которое призвано упростить работу банка с риэлторскими компаниями, в июне того же года подобное соглашение заключили Северо-Западный банк Сбербанка России и Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В гильдии отмечают, что эти мероприятия позволили расширить инфраструктуру продаж банковских кредитов,



улучшили качество обслуживания клиентов и увеличили количество кредитных сделок.

За прошлый год Сбербанк выдал 18 тысяч кредитов, а их сумма достигла исторического максимума для банка. Об этом сообщила Евгения Енина, заместитель директора управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка России. Средний размер кредита составил 1,5 млн рублей, срок – 14 лет. Ипотечный портфель Северо-Западного банка в 2012 году вырос на 29% и на 1 января 2013 года достиг 62,5 млрд рублей. В первые месяцы 2013 года банк показал результат в 4,3 млрд

рублей, выдав 3 тысячи кредитов. Причинами столь высоких показателей, по мнению г-жи Ениной, стало улучшение сервисов, сокращение сроков рассмотрения заявок и количество необходимых посещений банка.

Юрий Загоровский, президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, считает, что банк не случайно выбрал в партнеров организацию с 20-летним опытом: финансовое учреждение должно быть уверено не только в клиенте, но и в сделке, обеспечить которую может грамотный специалист.

Но соглашение выгодно и самим

риэлторам: сотрудничество с организацией уровня Сбербанка должно повысить доверие граждан к профессионалам.

Банк, свою очередь, доволен работой с ассоциацией и выразил надежду, что оно будет развиваться и становиться еще эффективнее, формируя прочные связи и налаженную систему взаимодействия между всеми участниками сделки. В дальнейших планах партнеров – внедрение электронного документооборота и дистанционных каналов взаимодействия. Сбербанк также делает ставку на краудсорсинг – обмен идеями и тиражирование лучших практик.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Утверждено выделение 2 млрд рублей на строительство развязки.** Бюджету Петербурга из федерального бюджета в 2013 году будет перечислено 2 млрд рублей на строительство путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом в целях транспортного обеспечения проведения чемпионата мира по футболу 2018 года. На сайте Правительства РФ сегодня опубликовано распоряжение от 19 марта 2013 года № 382-р «О распределении субсидий бюджетам субъектов на финансирование подпрограммы "Автомобильные дороги" ФЦП "Развитие транспортной системы России (2010–2015 г.)". Решение направить средства было принято на прошлой неделе как мера по исполнению федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)».

■ **Ответственность за кладбища разграничат.** Законодательным собранием принят в первом чтении законопроект, разграничивающий полномочия правительства Санкт-Петербурга и органов местного самоуправления муниципальных образований в вопросах благоустройства и содержания мест погребения и воинских кладбищ. Документом вносятся изменения в действующие законы о местном самоуправлении и о похоронном деле.

■ **На обеспечение ветеранов жильем перечислено 22,5 млрд рублей.** В федеральном бюджете в 2013 году для обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны предусмотрено 22,7 млрд рублей, из которых 22,5 млрд рублей уже перечислено в регионы. За счет уже выделенных средств возможно обеспечить жильем ветеранов, вставших на учет до 1 января 2013 года. По состоянию на 1 марта жилищные условия улучшил уже 220 531 ветеран, на очереди остаются 24 460 человек, сообщила пресс-служба Минрегиона РФ.

опрос

РЕДАКЦИЯ «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ» ПОИНТЕРЕСОВАЛАСЬ У ЭКСПЕРТОВ РЫНКА: КАК ПОВЛИЯЕТ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕЕЗД СУДОВ И НЕКОТОРЫХ ВОЕННЫХ ВЕДОМСТВ ИЗ СТОЛИЦЫ?



Сергей Игонин, управляющий партнер холдинга «АйБи Групп», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов:

– С одной стороны, в 2013 году еще никто и не переезжает. С другой стороны, переезд судов, военных ведомств, каких-то других федеральных органов власти, безусловно, повлияет и на рынок коммерческой недвижимости. Появление таких структур всегда влечет за собой и приход компаний, деятельность которых так или иначе «завязана» непосредственно на упомянутые структуры. Если говорить о судах, то мы можем пред-

полагать увеличение количества адвокатских компаний, компаний юридических и прочих. Соответственно – можно с уверенностью прогнозировать увеличение спроса на офисные площади. Давайтеждемся переезда.



Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer:

– На рынок недвижимости этот переезд уже повлиял, хотя еще и не состоялся. Я имею в виду отмену проекта «Набережная Европы». К сожалению, подобные решения

крайне отрицательно сказываются на инвестиционном климате города. С учетом высокой неопределенности инвестирования в проекты редевелопмента крупных территорий, малейшие колебания будут приводить к отказам девелоперов от развития сложных территорий. Крайне огорчительно наблюдать, когда правильные с точки зрения последовательности реализации и разработки концепции проекты не доводятся до конца. С моей точки зрения, проект «Набережной Европы» являлся крайне интересным и возможным переезд судебных властей оказался негативным для него.



Полина Фиофилова, руководитель отдела торговой недвижимости АРИН:

– Предполагаю, что переезд этих организаций заметно не повлияет на рынок коммерческой недвижимости, поскольку для этих мероприятий уже определены или построены конкретные площадки.



Елена Прозорова, консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network:

– Существенного влияния на рынок оказано не будет, так как подобных переездов предвидится немного и все они будут разовыми. Такие структуры обычно занимают уже заранее подготовленные для них здания, часто исторические памятники.



Татьяна Ситник, руководитель отдела коммерческой недвижимости ООО АН «Рускол»:

– Трудно ожидать, что переезд судов и некоторых военных ведомств существенно повлияет на рынок коммерческой недвижимости, поскольку весь комплекс офисных и жилых зданий будет

построен на месте «Набережной Европы». Возможно, в этой части Петроградской стороны, на проспекте Добролюбова, Кронверкском проспекте, увеличится спрос на встроенные помещения, хотя представляется, что в самом комплексе будет предусмотрена необходимая инфраструктура. Насколько мне известно, переезд Конституционного суда такого влияния не оказал.



Вероника Лезнева, руководитель отдела аналитических исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– Если мы говорим о переезде судов, то, в общем-то, их переезд планируется в здания, которые еще будут для них строиться, так что здесь влияние на рынок коммерческой недвижимости уже состоялось – проект «Набережная Европы», на месте которого и будет строиться комплекс зданий для судов, отменен.

практикум

ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

— Каков порядок оперативного внесения изменений в проектную документацию при проведении государственной экспертизы проектной документации?

— В соответствии с пунктом 31 положения, утвержденного постановлением № 145, при проведении государственной экспертизы проектной документации может осуществляться оперативное внесение изменений в проектную документацию в порядке, установленном договором.

В СПб ГАУ «ЦГЭ» разработан типовой договор возмездного оказания услуг, в котором в раздел «права и обязанности заказчика» включен текст следующего содержания:

«В процессе проведения государственной экспертизы Заказчик по указанию Исполнителя и в определенном им порядке, пределах и сроках представляет исправленный по замечаниям Исполнителя вариант проектной документации и/или результатов инженерных изысканий в электронном и бумажном виде в порядке, установленном подпунктом "а" настоящего пункта.

Исполнитель на основании экспертной оценки самостоятельно принимает решение о возможности и необходимости оперативного внесения изменений и/или устранения недостатков и направлении Заказчику соответствующих указаний».

— Каков порядок внесения изменений в проектную документацию строящегося объекта капитального строительства, имеющего положительное заключение государственной экспертизы?

— В пункте 44 положения, утвержденного постановлением № 145, указано, что проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий могут быть направлены на повторную государственную экспертизу (2 и более раз) при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства.

Экспертной оценке при проведении повторной государственной экспертизы подлежат часть проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и (или) результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена государственная экспертиза.

В случае если после проведения первичной (предыдущей повторной) государственной экспертизы в законодательство Российской Федерации внесены изменения, которые могут повлиять на результаты государственной экспертизы, экспертной оценке могут быть подвергнуты представленные проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий в полном объеме.

Задать вопросы и оставить пожелания можно на сайте Центра государственной экспертизы spbex.ru в разделе «Обратная связь» или по e-mail: info@spbex.ru.

реформа

Коммерческая аренда по новым правилам

Любовь Андреева. В конце прошлой недели на официальном сайте ВАС РФ было опубликовано постановление «О внесении дополнений в постановление пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"», принятое пленумом ВАС РФ еще 25 января.

Постановление получило «счастливым» тринадцатый номер. Подробнее с его текстом можно ознакомиться по ссылке http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/81907.html.

Дополнения носят обширный характер, поскольку после их принятия в исходном постановлении будет не восемь пунктов, как раньше, а 26, при этом пункт 4 будет дополнен пунктами 4.1–4.5. Подробнее о поправках и их последствиях «Кто строит» рассказал Сергей Лебедев, руководитель юридического департамента ООО «Скайинвест Секьюритиес».

Новые пункты 4.1-4.5 постановления регламентируют порядок разрешения вопросов, возникающих между арендодателем государственного или муниципального имущества и прежним его арендатором в связи с заключением договора на новый срок, в свете частей 9 и 10 статьи 17.1 закона о конкуренции. Постановление закрепляет однозначную возможность передачи в аренду не всей вещи, а какой-либо ее части (пункт 9).

Пункты 10-11 закрепили общее положение, в соответствии с которым не признаются недействительными договоры аренды, заключенные лицом, не обладающим в момент заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи).

В аренду могут быть переданы объекты, на которые еще не оформлено право собственности, в том числе находящиеся в процессе строительства, не приобретенные по сделке либо не созданные вообще.

В отличие от предварительного договора, договор аренды «будущей вещи» изначально может включать в себя все необходимые условия по передаче объекта после окончания строительства / оформления права собственности арендодателем и по дальнейшей аренде. При этом исчезают существующие риски, связанные с невозможностью легального получения задатков от арендаторов, а также риски последующего отказа от договора аренды.

Постановлением регламентируются права и обязанности сторон в ситуации, когда арендодателем выступило неуправомоченное лицо (пункт 12). Иск арендатора о возврате платежей, уплаченных за время пользования объектом аренды по договору, заключенному с неуправомоченным лицом, удовлетворению не подлежит.

Пункт 14 выводит во второй план обстоятельство государственной регистрации договора аренды. Отсутствие госрегистрации, при условии, что договор между сторонами согласован, заключен и надлежащим образом исполняется, не может являться единственным основанием для его прекращения. Пункты с 16 по 20 детализируют отношения при наличии регулируемых арендных платежей. В максимальной степени остаются неизменными правоотношения, возникшие до опубликования постановления. Пунктами 21 и 22 установлены рамки для арендодателей в части возможности одностороннего изменения размера арендных платежей. Изменения эти в одностороннем порядке допускаются не чаще одного раза в год, даже если возможность более частого изменения предусмотрена договором. Это не касается договоров аренды госимущества с регулируемой арендной платой.

Появилась уникальная возможность для арендатора защищать свои права при одностороннем изменении арендной платы арендодателем: если изменение непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности арендатор может в судебном порядке доказывать факт злоупотребления правом арендодателем, что повлечет отказ в праве требовать с арендатора сумму превышения «среднерыночной ставки». На практике это даст возможность арендаторам защищаться от злоупотреблений арендодателей, которые таким образом пытаются стимулировать арендатора к освобождению объекта.

В пункте 23 говорится о том, что арендодатель может обратиться в суд с иском к арендатору о расторжении договора в случае просрочки арендной платы более двух раз, даже после уплаты долга, однако обращение в суд в таком случае должно состояться в разумные сроки (какие именно – не уточняется).

Ряд важных изменений коснулся строительной сферы, они отражены в пунктах 24-26 постановления. В частности: отказ в регистрации права собственности на объект незавершенного строительства (если он существует как самостоятельная недвижимая вещь) лишь на основании того, что срок аренды земельного участка, на котором был возведен этот объект, истек, противоречит закону; лица, приобретшие в собственность помещения во

новь возведенных нежилых зданиях, с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещения приобретают право на земельный участок, которое принадлежало продавцу помещений в здании; с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается.

«Практически все перечисленные нововведения сформулированы весьма конкретно и могут быть непосредственно учтены и применены в практической деятельности. Остались и вопросы, связанные с размытым понятием "разумных сроков" или же с практической реализацией и формализацией последних двух из перечисленных положений, касающихся строительства», – говорит Сергей Лебедев.

Гильдия управляющих и девелоперов провела открытое заседание, посвященное арендным отношениям по новым правилам. Дмитрий Некрестьянов, председатель комитета по законодательству ГУД, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры», отметил, что постановление пленума ВАС РФ не являются нормативно-правовыми актами, то есть формально не имеют обязывающего характера, но они являются обязательными для применения всеми арбитражными судами. «Это означает, что де-факто рассматриваемое постановление пленума ВАС РФ должно учитываться в отношениях с контрагентами и органами государственной власти, поскольку игнорирование его положений приведет к рискам невозможности защиты своих прав в суде», – говорит эксперт.

Дмитрий Некрестьянов также рассказал о возможности регистрации прав на объект незавершенного строительства по истечении сроков аренды участка. «ВАС РФ подтвердил сложившуюся практику, по которой право собственности на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано за застройщиком вне зависимости от истечения срока аренды участка, если само создание объекта осуществлено в период аренды», – уточнил он.

ВАС РФ в очередной раз указал на необходимость учета норм Земельного и Жилищного кодексов РФ, по которым собственники помещений (квартир) в здании авто-

матически становятся долевыми собственниками или соарендаторами участка, на котором расположен объект. При этом участок общего имущества многоквартирного дома поступает в собственность владельцев квартир с момента регистрации первого права собственности на любое помещение, а договор аренды / право собственности предыдущего правообладателя прекращаются в силу закона. На практике это влечет очень серьезные последствия для застройщиков при реализации строительства на едином участке по очередям, а также разрешает давний спор с государственными органами о моменте прекращения начисления арендной платы за участок.

мнение



Мария Петрова, руководитель практики по сопровождению сделок с недвижимостью компании «Дювернуа Лигал»:

— С одной стороны, постановление закрепляет и сводит воедино уже сложившуюся практику по проблемным вопросам аренды, например, таким как порядок расчетов по незаключенным или недействительным договорам аренды и вопросы одностороннего изменения арендной платы, в том числе при аренде государственного имущества. С другой стороны, постановление содержит ряд достаточно интересных положений, предоставляющих новые возможности на практике. Однако окончательно судить о значении постановления можно будет только после официально опубликования его итоговой редакции. При этом необходимо понимать, что разъяснения ВАС РФ формально не оказывают влияния на действующие договоры аренды и не требуют какой-либо их корректировки, а также не обязательны для соблюдения органами власти. Но на практике, учитывая безоговорочное применение толкования ВАС РФ системой арбитражных судов, новые правила дают дополнительные возможности по обжалованию решений соответствующих органов и обязательно должны учитываться во взаимоотношениях с контрагентами.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

конференция

Дорожная карта, дефицит кадров и «фильтр качества»

Сергей Васильев. В Санкт-Петербурге состоялась VIII практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Участники форума обсудили ключевые вопросы функционирования строительной отрасли в регионе.

Повестка конференции включала важнейшие направления. Итогом работы стала резолюция, отражающая консолидированную точку зрения строительного сообщества Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

От имени депутата Государственной Думы Федерального Собрания РФ Сергея Петрова выступил председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов, рассказавший о развитии системы некоммерческого найма жилья. По его словам, на сегодняшний момент разработан специальный законопроект, который находится на рассмотрении в Госдуме. По мнению докладчика, данный законопроект «сырой и в нем нет конкретных механизмов».

Затем исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов сообщил, что при полпредстве Президента по Северо-Западному федеральному округу создан координационный совет по строительному комплексу, а 29 мая в Санкт-Петербурге в Константиновском дворце состоится IV Съезд строителей Северо-Запада, на котором будут рассмотрены в числе прочих и вопросы финансирования. «Строители должны строить», – заключил Олег Бритов. Он также отметил большую работу Российского союза строителей, в том числе на уровне регионов. В частности, подготовлено соглашение между РСС и Санкт-Петербургом.

РСС активно ведет работу не только с регионами, но и в плане законодательных инициатив улучшения предпринимательского климата, подчеркнул помощник президента Российского союза строителей Константин Кижель.



КОНСТАНТИН КИЖЕЛЬ: «С МИНРЕГИОНОМ РАБОТА ВЕДЕТСЯ В РЕЖИМЕ ОНЛАЙН»

«С Минрегионом работа ведется в режиме онлайн. Совместно с Национальным объединением строителей участвуем в дорожной карте по снятию административных барьеров строительстве», – добавил он.

Строительное сообщество Санкт-Петербурга волнует целый ряд вопросов, отметил в своем выступлении президент НП «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев. Прежде всего это проблемы, связанные с подготовкой проектов планирования территории. Этим занимаются сегодня не инвесторы, а комитет по градостро-

ительству и архитектуре. Между тем специалистам комитета не хватает практики, ресурсов, времени в силу загруженности другой работой. Это губительно сказывается на строительном комплексе города в целом. Еще одна острейшая проблема – нехватка кадров, и не только рабочих, но и управленцев и ИТР, отметил Владимир Чмырев.

Этой же проблеме посвятил свое выступление и президент Национальной федерации профессионального образования, профессор Юрий Панибратов. По его оценке, вся беда в том, что у большинства руководителей строительных ком-

паний нет понимания всей остроты ситуации, нет ощущения грядущего кадрового кризиса.

Директор «Союзпестростроя» Лев Каплан традиционно выступил с докладом о проблемах малого и среднего строительного бизнеса.

Эта тема нашла продолжение в выступлении президента СРО НП «Центр объединения строителей «Сфера-А» Ильи Константинова, проинформировавшего участников конференции о создании единой строительной тендерной площадки саморегулируемых организаций (ЕСТП СРО). Как отметил докладчик, электронные тендерные

площадки в России действуют уже несколько лет. Однако их регламент работы не учитывает ни строительные нормы, ни нормы саморегулирования. Работа на этих площадках связана для строителей с большими издержками, а для заказчиков – со слабым представлением об исполнителе и его квалификации. Для решения этой проблемы заказчики и строители и в особенности представители малого и среднего бизнеса, обращаются за помощью к руководству СРО. Основная задача ЕСТП СРО – организация и проведение торгов, на которые будут допущены компании с проверенной репутацией и обладающие соответствующими допусками. В результате будет создан «фильтр качества» для недопущения недобросовестных игроков.

Участники конференции выступили с рекомендацией к Правительству РФ включить в Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе подтверждается выполнение требований технического регламента, стандарты, устанавливающие требования к качеству производства строительных работ и приемке завершенных объектов. По итогам мероприятия также были выработаны предложения по актуализации и реализации положений «дорожной карты» по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства, а также, насколько возможно, ускорить принятие федерального закона «О стандартизации». Органам государственного строительного надзора предложено усилить контроль за качеством возводимых объектов недвижимости, обратив особое внимание на осуществление контрольных функций на стадии строительства.

вакансии

СТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ХОЛДИНГ «МЕГАМЕЙД» приглашает принять участие в конкурсе на позиции:

Ведущий инженер-проектировщик раздела «Тепловые сети»

Обязанности:

- своевременное выполнение разделов проектной документации «тепловые сети» (ТС) и «индивидуальные тепловые пункты» (ИТП);
- решение технических вопросов по тепловым сетям и ИТП в ГУП «ТЭК» и с заказчиком;
- защита проектных решений в экспертизе, инженерных ведомствах города.

Требования:

- высшее техническое образование, строительные специальности;
- опыт работы проектировщиком по разделу «тепловые сети» от 3 лет;
- знание необходимой справочной и нормативной литературы, умение ею пользоваться;
- хорошее знание программ: AutoCAD, ZULU Termo, «Профиль», «Старт», Microsoft Office.

Начальник отдела технического надзора

Обязанности:

- руководство отделом технического надзора;
- обеспечение требуемого качества СМР и соблюдение проектных решений;
- обеспечение соответствия объемов строительства и соблюдение договорных сроков строительства;
- контроль соблюдения установленного порядка приемки отдельных видов работ и завершенных строительных объектов.

Требования:

- высшее образование (техническое, инженерно-строительное, ПГС);
- опыт работы на аналогичной позиции от 3 лет;
- знание законодательства и нормативно-правовых актов в сфере СМР;
- знание строительных норм и правил, техники и технологии строительного производства;
- желательно наличие автомобиля.

Условия работы

- Стабильная работа в динамично развивающейся компании.
- Оформление в соответствии с Трудовым кодексом РФ.
- Официальная конкурентоспособная заработная плата.
- Социальные гарантии.
- Дружный коллектив.
- Полная занятость, рабочий день с 9.00 до 18.00.

Контактная информация

Елена Коврижных, менеджер по персоналу
 ● Телефон +7 (812) 4387788, доб. 242
 ● Электронная почта: evk@megamade.ru



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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



СТРОИТЕЛЬСТВО CONSTRUCTION

Ключевые фигуры

Санкт-Петербург • Ленинградская область

Key personalities

Saint-Petersburg • Leningrad Region

КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ

Строительство. Санкт-Петербург и Ленинградская область

Бизнес-каталог

200 ключевых фигур в строительстве

200 организаций:
виды строительства, специализация компаний

800 строительных объектов Северо-Запада

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

Телефонный справочник правительства
Санкт-Петербурга
и правительства Ленинградской области

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

Мультидисциплинарные строительные компании

ТИКТИНСКИЙ Эдуард Саульевич
Eduard TIKTINSKIY

КНИКОВ Евгений
Eugene KNIKOV

НАКАШ КИТАЕВ
Kitayev NAKASH

БОРЯКОВ Алексей
Alexey BORIAKOV

БРЕЖНЕВ Павел
Pavel BREZHNEV

РБИ Holding

ИНТЕРСТРОЙ