

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

**ЗЕМЛИ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ГОРОД СТАЛ  
ПРОДАВАТЬ ПО ЧАСТЯМ СТР. 4**

**НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ  
СОХРАНЯЕТСЯ ОТРИЦАТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА СТР. 8-9**

**ПОДПИСАН ЗАКОН, ЗАПРЕЩАЮЩИЙ РЕКОНСТРУКЦИЮ И СНОС  
РЯДОВОЙ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ СТР. 13**

**День 2013**  
**строителя**

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург**  
**8 августа 2013 года**

РЕКЛАМА



СТР. 6-7

**Юрий Пахомовский:  
«Развитие  
энергетического комплекса  
должно быть всесторонним»**

15.07

**Новые СНиПы доработают**

Участники Координационного совета по взаимодействию с национальными объединениями СРО признали несостоятельность нового свода правил СП 47.13330.2012 «СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» от 10 декабря 2012 года. Он содержит как обязательные требования к инженерным изысканиям в строительной сфере, так и требования, носящие рекомендательный характер.

Участники СРО пришли к мнению, что в ходе процедуры согласования документа были учтены не все замечания строительного сообщества, и решили в доработать свод правил.

Иные правила – например, СНиП 1.04.03-85, определяющие продолжительность строительства с учетом применения современных технологий и материалов, – как отмечают в Госстрое, будут меняться на деньги из внебюджетных источников. Правда, предложений по финансированию и актуализации не поступало.

Участники Координационного совета, учитывая опыт Евросоюза по разработке еврокодов, где аналоги указанного СНиПа являются документами добровольного применения, решили, что в условиях рынка достаточно разработать рекомендации по определению продолжительности строительства.

**У железнодорожной станции в Ломоносове снесут рынок**

С арендатора земельного участка под рынком будет взят долг в размере 1,5 млн рублей.

По данным КУГИ, договор аренды 2000 кв. м земли у железнодорожной станции был заключен с индивидуальным предпринимателем еще в 2000 году. В 2008-м арендатор в течение 3 месяцев не вносил арендную плату, и договор с ним был расторгнут по решению суда. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа подтвердил это решение.

С 2008 года арендатор продолжал использовать участок незаконно, и за это время образовалась 1,5 млн рублей задолженности, которую КУГИ намерен взыскать с предпринимателя после того, как участок будет освобожден.

16.07

**Баскетбольную арену за 1,3 млрд рублей закончат к сентябрю**

Многофункциональный спортивный комплекс на Крестовском острове (Футбольная аллея, 8) вступит в строй 1 сентября 2013 года. Стоимость объекта составила 1,3 млрд рублей, в том числе строительство – 900 млн рублей, остальное – оборудование.

500 млн рублей выделил городской бюджет, остальное – собственники арены – фонд БК «Спартак» и холдинг «Сибур». По инвестдоговору Петербург за свой взнос на 20 лет получил право пользования спорткомплексом в течение 30% времени. Город планирует использовать его для развития детского спорта.

В состав комплекса, высота которого составит 30 м, входит основная арена вместимостью 7044 зрительских места, две тренировочных площадки, зона реабилитации спортсменов с бассейном, раздевалки, гостиная на 27 номеров для размещения спортсменов, столовая, ресторан, пресс-центр, помещения офиса БК «Спартак».

**Проектная документация для строительства участка трассы «Кола» обойдется почти в 45 миллионов**

Федеральное казенное учреждение «Упрдор «Кола» объявило конкурсы на право заключения госконтракта на разработку проектной документации для строительства и реконструкции участков автотрассы от Петербурга через Приозерск, Сортавалу до Петрозаводска.

Один конкурс предусматривает подготовку документации для строительства дороги А-121 «Сортавала» Санкт-Петербург – Сортавала – Р-21 «Кола» на участке км 197 – км 215 в Карелии (цена контракта – 21 808 250 рублей). Другой – подготовку проекта для строительства той же дороги на участке км 445 – км 469 в Карелии (цена контракта – 22 855 300 рублей).

Итоги конкурсов планируется подвести 19 августа. Победителям предстоит выполнить работу максимум за 9 месяцев.

17.07

**Губернатор пообещал выполнить решение суда по Охтинскому мысу**

Губернатор Георгий Полтавченко встретился с представителями сообщества градозащитников. Во встрече приняли участие вице-губернатор Марат Оганесян, председатель КГИОП Александр Макаров, депутат Законодательного собрания Борис Вишневецкий, председатель Санкт-Петербургского отделения ВООПИиК Александр Марголис, руководитель археологической экспедиции Петр Сорокин, юрист Павел Шапчиц, заместитель председателя КГИОП Александр Леонтьев, эксперт Константин Плоткин, архитектор Никита Явейн.

На встрече шла речь о территории Охтинского мыса. В частности, представители градозащитников требовали отменить распоряжение комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 17.06.2013 № 10-290 о включении Охтинского мыса в Единый государственный реестр объектов культурного наследия в качестве достопримечательного места регионального значения.

«Поскольку сегодня эта ситуация рассматривается в суде, мыждемся решения суда и выполним его, каким бы оно ни было. Других вариантов у нас нет, – сказал губернатор Георгий Полтавченко. – Наша цель – сохранить историю Петербурга и развивать город дальше, не забывая о прошлом».

**Бывшие в употреблении трубы запретят использовать в строительстве**

На совещании по развитию черной металлургии глава Правительства РФ Дмитрий Медведев предложил запретить использование бывших в употреблении стальных труб и других видов металлопродукции в строительстве зданий и сооружений.

Премьер-министр считает, что нужно стимулировать спрос на металл, особенно в таких металлоемких отраслях, как машиностроение, топливно-энергетический комплекс, строительство.

18.07

**Мансарду на Миллионной строили по подложным документам**

Об этом губернатор Петербурга Георгий Полтавченко сообщил в ответ на запрос депутата петербургского Законодательного собрания Бориса Вишневецкого.

Речь идет об историческом памятнике – доме номер 11 на Миллионной улице, известном как дом А.П. Гагарина, построенный в 1800 году Джакомо Кваренги.

В ответе из Смольного говорится, что в 2009 году Дзержинский районный суд признал за жителями дома право собственности на часть чердака, как часть помещений квартиры. Суд принял решение, основываясь на распоряжении администрации Центрального района 2000 года, однако позже выяснилось, что администрация такого распоряжения не издавала и договор с КУГИ – поддельный. КГИОП не давал разрешения и на устройство мансарды в доме-памятнике.

**Минкульт и Минобороны не выдают заключений о проекте города-спутника Южный**

Заключения о проекте соответствующих поправок в Генеральный план региона не выдавали ни Министерство обороны РФ, ни Министерство культуры РФ. Об отсутствии заключений министерств стало известно из ответов министерств на запросы депутата Государственной Думы Оксаны Дмитриевой. Первый заместитель министра обороны РФ Валерий Герасимов сообщил народной избраннице, что проект создания Южного на согласование в военное ведомство не поступал.

Замминистра культуры Григорий Пирумов также утверждает, что Минкульт заключает проект изменений Генплана не выдавал. Между тем, согласно постановлению Правительства РФ № 2 от 16.01.2010, это министерство должно согласовывать проекты генеральных планов исторических поселений федерального значения, коим Петербург является с 2010 года.

19.07

**Кадастровую стоимость земельного участка снизить не удалось**

СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН) отстояло в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области кадастровую стоимость земельного участка в Петергофе.

Управляющая компания «ГАРОС» подала иск в Арбитражный суд с требованием изменить кадастровую стоимость земельного участка площадью 6,7 га, который находится в аренде на инвестиционных условиях. Компания пыталась уменьшить стоимость участка, установленную ГУИОН в 2012 году, в шесть раз (вместо 174,7 млн рублей предлагалось установить 29,7 млн рублей). Впервые при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков предлагалось ее снизить в таком объеме.



«Истец, являясь арендатором участка, не представил аргументов, которые доказывали нарушение его прав при определении кадастровой стоимости, – говорит генеральный директор ГУП «ГУИОН» Александр Зленко. – Компания не платит налоги за арендуемый участок, кроме того, на момент утверждения оценки она не вступила в процесс выкупа земли».

В судебных делах об изменении кадастровой стоимости складывается практика, при которой арендаторам участков, полученных на инвестусловиях, отказывается в исковых требованиях. Ранее уменьшения кадастровой стоимости арендованных земельных участков не смогли добиться в суде ОАО «Вулкан» и ООО «СУ Энергогидромеханизация».

В 2012 году ГУИОН провел оценку кадастровой стоимости 117 147 земельных участков на территории Петербурга. В настоящий момент в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти подано более 90 исков от компаний города, несогласных с оценкой. По четырем делам уже принято решение в пользу города, а не истцов.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 28 (126) 22 июля 2013 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 195112, Санкт-Петербург,  
Малоохтинский пр., 68  
Тел/факс +7 (812) 333-07-33  
E-mail: info@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Генеральный директор:  
Анна Кацага  
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор:  
Наталья Соколова

Над номером работали:  
Марина Головова,  
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Отдел подписки и распространения:  
Анна Сержевич  
E-mail: spb@ktostruit.ru

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

Коммерческий отдел:  
Гульбара Ашимбаева  
E-mail: adv@ktostruit.ru

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

Тираж 6000 экз. Заказ № ТД-3584

Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 19.07.2013 в 23.00

## инфраструктура

## Подземные перспективы

**Надежда Степанова.** К новому году город определится с тем, кто будет строить Фрунзенско-Приморскую линию метро, а осенью планирует открыть долгожданную станцию «Спасская». Чиновники раскрыли перспективы развития петербургского метрополитена до 2020 года. За 7 лет они обещают создать 12 новых станций.

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры обозначил сроки строительства объектов петербургского метро до 2020 года.

Этой осенью власти намерены сдать в эксплуатацию станцию «Спасская», а в начале 2014 года ожидается заключение экспертизы о проекте станций «Большой проспект» и «Театральная» (Лахтинско-Правобережная линия). Оба объекта, по подсчетам комитета, будут строиться до 2018 года.

Станцию «Театральная» метростроители надеялись открыть в 2015 году. По крайней мере заключение Главгосэкспертизы о проекте ожидалось раньше, чем в 2014 году. Однако, учитывая сегодняшние темпы развития проекта, специалисты ОАО «Метрострой» не уверены даже в том, что «Театральную» построят к обозначенному сроку. Метростроители подчеркивают, что на строительство одной станции метро нужно как минимум 4 года.

В последнем квартале 2013 года Смольный собирается провести конкурс на определение подрядчика строительства пятой, Фрунзенско-Приморской, линии метро: от станции «Международная» до станции «Южная» с электродепо «Южное». Проект предусматривает создание станций «Проспект Славы», «Дунайский проспект», «Южная» («Шушары»). Планируемые сроки сдачи объектов – 2017–2018 годы.

На этой же линии через 1,5–2 года ожидается открытие второго выхода со станции «Спортивная». Это будет первая в России станция метро, в которой будет использован трапелатор (движущийся тротуар). Он предназначен для того, чтобы под Малой Невой доставлять пассажиров от действующей станции «Спортивная-1» на Петроградской стороне к наклон-



## КРТИ ОБОЗНАЧИЛ СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ ПЕТЕРБУРГСКОГО МЕТРО

ному ходу вестибюля «Спортивная-2» на Васильевском острове. «Спортивная-2» строится в подземном переходе под перекрестком 1-й – Кадетской линий Васильевского острова и набережной Макарова.

Как описано в проекте, под землю можно будет попасть по трем лестничным спускам и двум лестнично-эскалаторным спускам. Архитектурное решение и художественное оформление вестибюля «Спортивная-2», будут исполнены в том же стиле, что и станция «Спортивная».

Вслед за открытием «Спортивной-2» планируется закрыть на капитальный ремонт станцию метро «Василеостровская».

К концу 2013 года власти планируют завершить проектирование двух станций Невско-Василеостровской линии: «Новокрестовская-1» и «Улица Савушкина». Предполагается, что на экспертизу проекта уйдет несколько месяцев и ее можно будет получить в начале 2014 года. Далее планируется провести конкурс

на определение подрядчика. Планируемые сроки сдачи: станции «Новокрестовская-1» – 2017 год; «Улица Савушкина» – первое полугодие 2018 года.

Объекты Красносельско-Калининской линии (от станции «Обводный канал» до станции «Юго-Западная») ожидаются к 2020 году. Речь идет о вестибюле № 2 «Обводного канала», станциях «Боровая», «Заставская», «Броневая», «Путиловская», «Юго-Западная». По данным комитета, проектная документация по строительству этих объектов

готова. Время прохождения экспертизы первого этапа (станции «Путиловская» и «Юго-Западная») – II квартал 2014 года, второго этапа – первое полугодие 2015 года, далее проведение конкурса на определение подрядчика.

В этом году комитет намерен провести конкурсы на первоочередные мероприятия первого этапа Красносельско-Калининской линии (станции «Путиловская» и «Юго-Западная»), а также Невско-Василеостровской и Лахтинско-Право-

## КСТАТИ

Станцию метро «Пионерская» переделают за год. Вестибюль станции будут ремонтировать без закрытия. Петербургский метрополитен планирует заменить витражи, кровлю, облицовку фасада и дверные группы с устройством входа для маломобильных групп населения. Ремонт продлится до 9 июля 2014 года. Петербургский метрополитен предупреждает, что вход и выход для пассажиров будет ограничен. Так, выход на Коломяжский проспект будет закрыт с 20 июля по 20 августа; вход с Богатырского проспекта с 21 августа по 15 сентября; вход с проспекта Испытателей – весь июнь следующего года.

ВТОРНИК,  
23 ИЮЛЯ

● День рождения Алексея Игоревича РАССОЛОВА, руководителя ООО «Промышленная экспертиза»

● День рождения Марка Борисовича ЛЕРНЕРА, финансового директора Холдинга RBI и строительной компании «Северный город»

СРЕДА,  
24 ИЮЛЯ

● День рождения Олега Михайловича ГНИЛОМЕДОВА, генерального директора ООО «Геоид»

ЧЕТВЕРГ,  
25 ИЮЛЯ

● В 1832 году в Петербург привезена Александровская колонна

● День рождения Бориса Васильевича РЕЗУНКОВА, генерального директора ОАО «Трест ГРИИ»

ВОСКРЕСЕНЬЕ,  
28 ИЮЛЯ

● В 1764 году в Санкт-Петербурге на Васильевском острове заложен каменный Андреевский собор (архитектор А. Ф. Вист)

● День рождения Рудика Сетраковича АЛТУНЯНА, директора ООО «Дорожник 92»

## реформа

## Министры делят полномочия

**Наталья Бурковская.** Глава Минрегиона Игорь Слюняев выразил недовольство работой подведомственного ему Госстроя. А замглавы Минэкономразвития РФ Павел Королев получил выговор.

На прошлой неделе в Минюст был внесен проект постановления правительства, призванный перераспределить полномочия между ведомствами. Эксперты считают, что речь идет фактически о функциональном расформировании Госстроя.

В связи со снижением макроэкономических показателей, особенностями бюджетного процесса и сдержанными прогнозами по формированию доходной и расходной частей федерального бюджета Министром регионального развития дан ряд поручений Гос-

строю и профильным департаментам Минрегиона России. Ведомствам предстоит обратить особое внимание на вопросы повышения качества бюджетного планирования, перехода к комплексному планированию объектов и мероприятий, в том числе – подготовке программы проектно-исследовательских работ на 2014–2016 годы.

Министр предлагает совершенствовать методики распределения субвенций и субсидий бюджетам субъектов для повышения качества управления объектами капитальных вложений.

«Принцип бюджетирования, ориентированного на результат, должен быть основой каждой методики», – акцентировал министр.

Глава Минрегиона поставил задачу Госстрою и профильным департаментам Минрегиона провести анализ и принять меры по совершенствованию нормативно-правовой базы в строительной отрасли.

Госстрою как главному распорядителю средств федерального бюджета необходимо реализовать принцип персональной ответственности за каждый объект в составе инвестиционной программы и в рамках текущих расходов. За каждой стройкой, которая финансируется из государственной казны, должен быть за-

креплен ответственный работник Госстроя, который обязан сопровождать объект от начала строительства до ввода в эксплуатацию, оказывая при этом влияние на принятие решений по финансированию такого объекта из бюджета, подчеркнул г-н Слюняев. В соответствии с поручениями министра в Минрегионе России утвержден график подготовки документов, материалов и проектов нормативно-правовых актов, необходимых для повышения эффективности исполнения федерального бюджета в 2014–2016 годах и деятельности внебюджетных фондов и подведомственных организаций в обозначенном отрезке бюджетного планирования.

Замглавы Минэкономразвития РФ Павел Королев получил выговор от председателя Правительства РФ Дмитрия Медведева за ненадлежащую организацию работы по исполнению поручений президента РФ в части вопросов повышения эффективности управления земельными ресурсами.

Г-н Королев отвечает в министерстве за сферу земельных отношений и регистрации собственности, в его ведении находится департамент имущественных отношений. Также он курирует работу Росреестра, к которому ранее высказывались многочисленные нарекания контрольных ведомств, в том числе Счетной палаты РФ и следственных органов.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Группа ЛСР с января продала в Петербурге 192 тыс. кв. м.** Группа ЛСР в первом полугодии продала в северной столице 192 тыс. кв. м площадей, что на 53% больше, чем за аналогичный период 2012 года. Стоимость заключенных контрактов составила 17,8 млрд рублей (+38%). За указанный период покупателям передано 94 тыс. кв. м (+63%) и введено в эксплуатацию 31 тыс. кв. м. Результаты девелоперского бизнеса компании позволяют подтвердить план продаж недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге на 2013 год в объеме 570 тыс. кв. м. Группа ЛСР подтверждает и план реализации строительных материалов на 2013 год в следующих объемах: гранитный щебень – 6,5 млн куб. м, песок – 11 млн куб. м, товарный бетон – 1,55 млн куб. м, цемент – 1,6 млн тонн, железобетонные изделия в Петербурге – 390 тыс. куб. м, кирпич – 200 млн штук и газобетон – 1,1 млн куб. м.

■ **ГК «РосСтройИнвест» взялась за «Морскую столицу».** Группа компаний «РосСтройИнвест» 9 июля получила разрешение на строительство общественно-делового комплекса «Морская столица» в Невском районе. Здание ОДЦ, где разместятся офисные и торговые площади, напоминает по форме плавущий корабль и будет представлять собой две стеклянные башни, соединенные переходом. Высота зданий – 85 и 50 м (23 и 13 этажей соответственно). Общая площадь здания – 43 тыс. кв. м, площадь подземного паркинга – 3200 кв. м. Автор оригинальной идеи проекта – архитектор Михаил Копков. Проектом предусмотрено сплошное фасадное остекление здания, наличие современных инженерных сетей, систем коммуникации и безопасности. Часть площадей – около 2 тыс. кв. м – застройщик передаст в собственность города под размещение социальных объектов: культурных, досуговых и медицинских учреждений.

## ТОРГИ

# Места не для КОТов

**Марина Голокова.** Большие земли, ранее предназначенные для комплексного освоения, город стал продавать по частям.

Торги Фонда имущества Петербурга на прошлой неделе показали, что желающих приобрести маленькие участки меньше не стало. Правда, инвесторы по-прежнему проявляют живой интерес в основном к жилищной застройке.

Очередным победителем торгов Фонда имущества Петербурга стала компания «Строительно-монтажное управление № 12», купив за 145 млн рублей участок на проспекте Маршала Блюхера, западнее пересечения с Лабораторной улицей. Инвестор заплатил в 1,8 раза больше, чем было установлено в начале торгов. Стартовая цена участка площадью 3942 кв. м составляла 80 млн рублей.

На лот претендовало 11 участников, среди которых были компании «БТК Девелопмент», «Норманн-Центр», «ЛенОблСтрой», «Инвестстрой», «ПСК-Девелопмент», «Этажи роста», «Сириус», «СМУ-2», «КапСтрой». До последнего за участок торговалось ЗАО «47 трест».

По данным Фонда имущества, земельный участок предоставляется в аренду на инвестиционных условиях на срок строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенным паркингом.

В соответствии с Градпланом, максимальная площадь объекта высотой не более 19 этажей составит 8730 кв. м, вместимость паркинга – 36 машиномест. По условиям инвестиционного договора, здание должно быть построено максимум за 2 года и 9 месяцев.

Победитель торгов предпочел скрыть от прессы свои планы на приобретенную территорию. Претендовавший на покупку генеральный директор ЗАО «47 трест» Михаил Зарубин считает, что участок его сопернику достался слишком дорого. Дело в том, что, как объясняет Михаил Зарубин, предполагаемое строительство 19-этажного дома – это априори проект экономкласса. Цена квадратного метра в таких домах варьирует-



ся в диапазоне 65–80 тыс. рублей. Это не те цифры, которые позволят инвестору сделать данный проект прибыльным. Плюс ко всему, застройщику придется серьезно потратиться на создание подземного паркинга. Его стоимость может составить треть от объема средств, предполагаемых на строительство жилого дома. «Я хорошо понимаю, почему "СМУ-12" решила купить этот участок. Компания выиграла, и я ее поздравляю, но... у нее будут трудности», – говорит Михаил Зарубин.

Между тем аналитики рынка недвижимости считают, что проект вполне перспективен. Учитывая, что участков для строительства жилья в черте Петербурга и так немного, эксперты уверяют, что проекты, реализуемые в границах города, будут быстро окупаться. В частности, жилье на проспекте Маршала Блюхера на фоне новостроек в Ленобласти, как полагают аналитики, можно продавать дороже.

Участок, проданный компании «Строительно-монтажное управление № 12», – третий по счету, проданный в 2013 году. Ранее два участка по 2 га под строительство жилых домов со встроенными коммерческими помещениями и паркингами купили ГК «РосСтройИнвест» и ООО «Рубеж» с превышением цен примерно в 1,4 раза.

Участие в торгах 11 компаний – для Фонда имущества более чем хороший показатель. За последние два года такого ажиотажа на торгах не было. В арсенале города остались земли, рассчитанные на развитие промышленности. Участков под строительство жилья, по словам начальника управления инвестиционных проектов Фонда имущества Андрея Плотицына, в списке объектов, выставленных на продажу, как таковых нет. Есть масштабные территории, предназначенные для комплексного освоения. В их составе есть участки, на которых возможна жилищная застройка.

Большие территории город больше не намерен продавать одним лотом. Проекты КОТ могут себе позволить только крупные компании. Смольный же собирается привлечь к развитию территорий представителей в том числе среднего бизнеса. В надежде продать масштабные земли как можно быстрее и выгоднее власти решили их разбить на несколько маленьких участков, площадь которых будет варьироваться от 1 до 4 га.

По планам города, будут изменены границы двух больших территорий, предполагаемых ранее под проекты КОТ: в Петродворцовом и Курортном районах. В частности речь идет о землях Купеческой гавани в Петергофе общей площадью 18,4 га.

Генеральный директор Фонда имущества Игорь Пахорукوف говорит, что скоро на торги будут выставлены еще 22 объекта, которые не удалось продать ранее. Некоторые из них город не может продать с 2008 года. В этом списке участки под строительство жилья, паркингов, автозаправочных станций, коммерческих зданий. В целом рассматривается концепция продажи 50 объектов. В одних случаях речь идет об изменении границ, в других – об изменении функционального назначения.

По словам Игоря Пахорукова, с января фонд выполнил годовой план по продаже городского имущества на 39,1%.

В целом за год фонд должен обеспечить бюджету Петербурга 8,178 млрд рублей. Главным источником доходной части бюджета должны стать доходы от реализации преимущественно права арендаторов.

## НАСЛЕДИЕ

# Будущее Ботанического сада

**Любовь Андреева.** Стартовал проект «Ботанический сад: возрождение в год 300-летия». В этом году сад предстанет перед петербуржцами и гостями города в новом свете: интерактивным, безбарьерным, международным.

Санкт-Петербургский ботанический сад Петра Великого – один из старейших в нашей стране, в будущем году он празднует свой 300-летний юбилей. Сегодня этот уникальный объект выглядит плачевно. Работы в Ботаническом саду начались уже 19 июля. Их выполняет ООО «Акватика».

По результатам исследования, проведенного Центром дизайна и урбанистики Make It, основные проблемы сада – отсутствие системы навигации, слабая адаптированность для маломобильных групп, недостаточное количество мест отдыха для взрослых и детей и др.

Новый облик Ботанического сада призван приблизить сад к посетите-

лям, сделать его более современным, соответствующим представлениям о комфортной среде. Сделать сад таким призван проект «Ботанический сад: возрождение в год 300-летия», реализуемый общественным объединением «Воссоздание садов и скверов» совместно с Северо-Западным банком ОАО «Сбербанк России» при поддержке правительства Санкт-Петербурга и телекоммуникационного партнера Северо-Западного филиала ОАО «МегаФон».

«Ботанический сад – это достояние не только нашего города, но и страны, – отметил вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи, – его коллекции уникальны. К сожалению, Академия наук, в ведении

которой находится институт и сад, не в состоянии поддерживать требуемый уровень обеспечения этого учреждения. Мы уже неоднократно привлекали внимание общественности, в частности, к состоянию сада и его первоочередным потребностям, и рады, что сегодня есть отклик. Общественное объединение и уважаемые бизнес-структуры задумали большой и важный проект – мы окажем ему всяческую поддержку. Я приглашаю и другие компании присоединиться к этому значимому начинанию».

Проект «Ботанический сад: возрождение в год 300-летия» включает серию мероприятий, призванных вдохнуть в сад новую

жизнь. Во-первых, это реконструкция по историческим эскизам центральной аллеи сада (протяженность 115 м) и создание на ней современной зоны отдыха и чтения (оснащение скамейками, доступом в Интернет). Планируется создание передвижной библиотеки под открытым небом. Будут проведены конкурсы грантов и воссоздан по историческим документам участок Аптекарского огорода Петра I. Кроме того, на площади около 2000 кв. м будет создано уникальное пространство – сад для людей с ограниченными возможностями, не имеющий аналогов в России.

«В городе 234 сада и парка, и только Ботанический сад обладает на-

учной базой. Это безусловное конкурентное преимущество, которое позволит саду дать возможность посетителям не только созерцать красоту природы, но и взаимодействовать с ней, – отмечает председатель попечительского совета общественного объединения «Воссоздание садов и скверов», президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский. – Уверен, сад станет излюбленным местом отдыха горожан и визитной карточкой Петербурга как европейского города – города, где люди с ограниченными возможностями чувствуют себя так же свободно, как и обычные горожане».

Уже осенью 2013 года сад примет посетителей.

# MAN увеличит инвестиции в Шушарах

**Евгений Иванов.** Исполнительный директор концерна MAN Truck & Bus AG Андерс Нильсен пообещал увеличить инвестиционные вливания в строительство нового завода на территории Петербурга.

Директор немецкого концерна прибыл в Петербург во главе делегации руководящего состава концерна MAN, чтобы проверить реализацию проекта строительства нового завода в Шушарах.

Как отметил Георгий Полтавченко, взаимодействие Петербурга и одного из крупнейших производителей грузовых автомобилей и автобусов в Европе – это яркий пример плодотворного делового сотрудничества.

Напомним, что меморандум о намерениях по строительству нового завода в Петербурге был подписан в 2011 году. Новый импульс развитию партнерства дал визит петербургской делегации во главе с губернатором Георгием Полтавченко на головное предприятие MAN в Мюнхене в мае прошлого года. «Сегодня все обязательства города, предусмотренные меморандумом, выполнены. В декабре 2012 года завод начал работу в тестовом режиме», – подчеркнул губернатор.



**Г-Н НИЛЬСЕН ПРИГЛАСИЛ ГУБЕРНАТОРА НА ОТКРЫТИЕ ЗАВОДА В ШУШАРАХ**

Андерс Нильсен поблагодарил Георгия Полтавченко за помощь и поддержку в реализации этого проекта, отметил благоприятный инвестиционный климат в Петербурге. «Мы чувствуем себя хорошо интегрированными в петербургскую экономику. Рыночная ситуация в мире пока остается сложной. Но для нас Россия – один

из главнейших экспортных рынков, поэтому мы придаем большое значение инвестициям», – сказал Андерс Нильсен. Он отметил, что, оптимистично оценивая спрос на большегрузные автомобили, концерн принял решение увеличить инвестиции в Петербурге. Г-н Нильсен пригласил губернатора города на официальное открытие за-

вода в Шушарах осенью этого года. На встрече Георгий Полтавченко и Андерс Нильсен обсудили вопросы дальнейшего сотрудничества, развитие дорожной сети в промышленной зоне Шушары.

Во время визита в столицу Федеральной земли Бавария (Германия) Мюнхен в мае 2012 года официальная делегация Санкт-Петербурга

во главе с губернатором Георгием Полтавченко посетила концерн MAN Truck & Bus AG. Тогда губернатор Санкт-Петербурга встретился с председателем правления концерна Георгом Пахта-Рейнхофеном.

На встрече обсуждалась реализация инвестиционного проекта по строительству завода компании в Петербурге. Тогда была достигнута договоренность, что за концерном будут закреплены ответственные сотрудники городского правительства для содействия в пошаговой реализации проекта.

Как было отмечено на той встрече, в 2011 году автомобилей MAN в России было продано больше, чем в самой Германии. Поэтому было принято решение о строительстве завода по производству грузовиков в Шушарах. Первоначальные инвестиции в проект оценивались в сумму около 25 млн EUR. Помимо завода компания «MAN» планирует открыть в Шушарах новый сервисный центр.

## Город

### ■ Большой Обуховский мост претендует на звание самого красивого моста России.

Федеральное дорожное агентство подвело итоги отборочного этапа всероссийского конкурса «Самый красивый мост России». По результатам голосования, которое в течение года проводилось на сайте Росавтодора, из 16 номинантов была отобрана пятерка самых главных достижений российского мостостроения: мост через реку Оку в районе города Муром; мост через реку Иртыш в Ханты-Мансийске; мостовой переход через реку Обь в районе Сургута; мост через реку Амур (Хабаровский мост); Большой Обуховский мост через реку Неву. Итоги конкурсного интернет-голосования будут подведены главой Росавтодора Романом Старовойтом уже 1 августа. По условиям конкурса, для моста-победителя по заказу Федерального дорожного агентства будет изготовлена специальная памятная табличка, которую глава дорожного ведомства торжественно вручит региональной администрации.

■ В Петергофе открывается Музей фонтанного дела. В Восточной галерее Большого Петергофского дворца ГМЗ «Петергоф» завтра откроется Музей фонтанного дела, который раскрывает секреты устройства петергофских фонтанов – уникальных памятников инженерной мысли. «Экспозиция музея позволяет представить их историю с момента начала строительства знаменитой «русской Версалии» – фонтанной столицы России, знакомит с принципом действия фонтанного довода, рассказывает о художественном облике фонтанов, об их создателях и секретах сооружения», – сообщает Смольный. В музее представлены уникальные экспонаты: чугунные трубы XVIII века, инструменты фонтанщиков, фрагменты фонтанов «Зонтик» и «Фаворитный». Наряду с классическим экспонированием музейных предметов в экспозиции использованы инновационные технологии: интерактивное видео и мультимедийные зоны. На экранах плазменных панелей представлены редкие чертежи, архивные фотографии, рапорты, сметы и рисунки. Музей, созданный в историческом здании

Большого Петергофского дворца, по своей идее и организации пространства является музеем XXI века. Сочетание музейных предметов, видео и графического материала при соответствующем звуковом и световом сопровождении призвано создать у посетителя полноценную картину уникальности петергофской фонтанной системы.

■ Петербург и Венеция породнились. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко встретился с мэром Венеции Джорджо Орсоли. В ходе встречи обсуждались приоритетные направления сотрудничества двух городов.

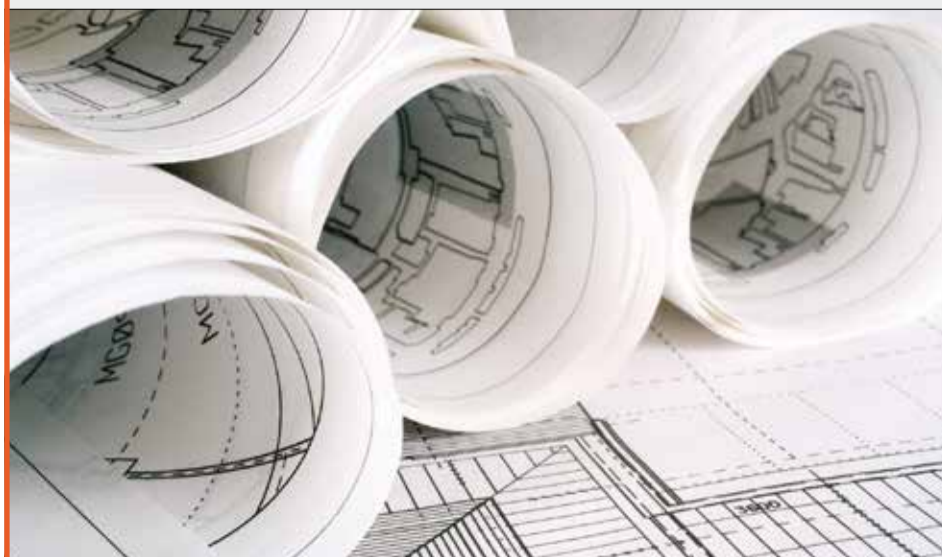
Среди наиболее перспективных направлений сотрудничества губернатор назвал партнерство в сфере малого и среднего предпринимательства, в торговле и гостиничном бизнесе. Георгий Полтавченко отметил, что у наших городов большой потенциал для сотрудничества в сфере культуры. В свою очередь, Джорджо Орсоли рассказал о крупных проектах, которые сейчас реализуются в Венеции, в том числе в защите города от наводнений, и пригласил делегацию Санкт-Петербурга в октябре этого года принять участие во встрече всех породнившихся с Венецией городов. По итогам встречи Георгий Полтавченко и Джорджо Орсоли подписали Декларацию о породнении Санкт-Петербурга и Венеции.

■ Ремонт Никольского Морского собора субсидируют из городского бюджета. Правительство Санкт-Петербурга утвердило порядок предоставления субсидии на ремонт фасадов и кровель зданий в охранной зоне Никольского Морского собора. «Субсидия предоставляется на безвозмездной и безвозвратной основе юридическим лицам, за исключением государственных (муниципальных) учреждений, осуществляющим управление имуществом собственников жилых домов, являющихся памятниками истории и культуры, а также находящихся в охранной зоне памятника федерального значения «Никольский Морской собор», – говорится в постановлении правительства города.



## Центр строительного аудита и сопровождения

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



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

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Юрий Пахомовский: «Развитие энергетического комплекса должно быть всесторонним»

Появление новых объектов промышленности и масштабное строительство на приграничных территориях оказывают весомое влияние на жилищно-коммунальное хозяйство Ленобласти. Дорожная инфраструктура региона представляет собой одну из актуальных проблем, которые привлекают внимание, в том числе, федерального центра. О том, как строит свою работу правительство Ленобласти в этих вопросах и получает ли желанные результаты, рассказал вице-губернатор Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству Юрий Пахомовский.

— Юрий Витальевич, как обстоят дела с программой капитального ремонта домов? Идет ли работа в части создания регионального фонда ЖКХ и возникает ли сложность из-за сокращения федерального финансирования?

— В декабре прошлого года были внесены изменения в Жилищный кодекс, и теперь собственники помещений в многоквартирных домах начнут в обязательном порядке платить взносы на капитальный ремонт. Минимальный взнос устанавливает областное правительство, а собственники уже смогут его корректировать в сторону увеличения.

Также создается региональный фонд капитального ремонта, который займется накоплением взносов, финансированием расходов, заключением договоров с подрядчиками. Кроме того, фонд сможет открывать специальные счета, в случае если собственники дома примут такое решение. Взносы на капитальный ремонт будут находиться у людей в долевой собственности.

Способы накопления могут быть разными: граждане либо открывают специальный счет для собственного дома в банке, либо перечисляют деньги региональному фонду, созданному правительством. С вариантом нужно определиться не позднее чем через два месяца после официального опубликования региональной программы капитального ремонта общего имущества, в которую включен дом.

— А если люди не успеют до этого времени?

— Тогда орган местного самоуправления принимает решение о накоплении взносов на капремонт для этого дома на счете регионального фонда. В комитете уже подготовили проект областного закона по созданию системы капремонта и разрабатывается долгосрочная целевая программа по его финансированию. Однако говорить о полной работе федерального закона о капитальном ремонте в Ленобласти можно будет не раньше 2014 года.

— Насколько известно, работа тесно связана с Фондом ЖКХ. Есть ли какие-то особенные тонкости во взаимодействии региона и федерального правительства?

— В 2013 году софинансирование данных работ со стороны субъекта стало возможным только в рамках 185-го федерального закона и сотрудничества с фондом (Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства — прим. ред.), причем полномочия последнего продлены до 1 января 2016 года. В том числе, активно ведется сотрудничество НП «ЖКХ Развитие», исполнительным директором которого является Андрей Чибис. Эта структура помогает нам в создании регионального механизма капитального ремонта.

Сегодня для того, чтобы получить деньги на капитальный ремонт, муниципальное образование должно выполнить некоторые условия. Например, собственники должны принять ряд решений, обозначив необходимость проведения капитального ремонта дома, конкретные виды работ, доли софинансирования.

— Какую долю должны вносить собственники?

— Не менее чем 15 процентов от суммы, которая необходима на ремонт. В этом году мы решили включить в региональную адресную программу те дома, где собственники финансируют не менее 20 процентов, потому что считаем необходимым проводить работы именно капитального характера, для которых требуются значительные средства.

Сейчас в региональную адресную программу включено 40 муниципальных образований. На днях заявку области на участие в программе фонда одобрил федеральный центр. Работы начнутся в ближайшее время. Их стоимость составляет почти 400 миллионов рублей.

— В начале года была довольно напряженная ситуация с предпринимателями и организациями в Пикалеве, которые

«неправильно» считали электроэнергию, упуская из виду миллионы рублей. Помнится, юридическим лицам давали время до 1 мая, — справились? И как дела у бюджетных организаций и предпринимателей, которым дано время до августа?

— После того как ОАО «Пикалевская городская электросеть» прекратило свою деятельность, «РКС-энерго» разослало потребителям письма, в которых предупредило об ужесточении федерального законодательства в области учета электроэнергии. Это было в июле прошлого года. А со второй половины октября 2012 года ООО «Энергоконтроль» возобновило проведение проверок, выявив массовые нарушения правил учета. Это в числе прочего повлекло за собой корректировку счетов на оплату электроэнергии в соответствии с требованиями действующего законодательства. И некоторые потребители действительно получили дополнительные счета на несколько миллионов рублей.

Массовое нарушение правил учета электроэнергии в отдельно взятом городе было вызвано в значительной степени невниманием к данному вопросу ранее работавшей в Пикалеве сетевой компании (ОАО «Пикалевская городская электросеть»), поэтому по инициативе главы администрации Бокситогорского района Сергея Мухина и депутата Законодательного собрания региона Николая Пустотина в ситуацию пришлось вмешаться нам.

Энергетики решили предоставить предприятиям и предпринимателям Бокситогорского района дополнительное время на приведение приборов учета электроэнергии в нормативное состояние. Пока ООО «Энергоконтроль» прекратило проверки. Обращений в правительство пока не поступает. Надеюсь, что индивидуальные предприниматели, бюджетные организации и юридические лица успели привести приборы учета в соответствие с требованиями нормативно-технической документации.

— Какие целевые программы в области ЖКХ и ТЭК сегодня приоритетны для региона?

— Прежде всего, это долгосрочная целевая программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Ленинградской области на 2013–2015 годы и на перспективу до 2020 года». Региону на эти цели выделят 143 миллиона рублей, причем впервые за последние 4 года, как существует данная программа на федеральном уровне.

— Минувшей зимой все активно обсуждали ситуацию, связанную с перерасчетом платежей на общедомовые нужды. Как в регионе решали проблему? И как выстраиваются отношения с управляющими компаниями?

— В 2012 году правительство ввело два платежа по каждому виду коммунальных услуг: за потребление внутри квартиры и за потребление на общедомовые нужды. Правительство уже внесло корректировки в нормативные акты, а введение новых нормативов запланировано с 1 сентября 2013 года.

Мы всячески стимулируем установку индивидуальных приборов учета населением. Это выгодно и потому, что собственники, установившие приборы учета, не будут платить за других потребителей, в квартирах которых таких приборов нет.

Что касается нормативов потребления тепловой энергии, изменений не планируется.

Новые нормативы введены с 1 июля. В том случае, если плата составляет более 22 процентов от совокупного дохода семьи, граждане могут обратиться в комитет социальной защиты за получением ежемесячной субсидии для компенсации расходов в соответствии с региональным стандартом.

— Что делается в отношении новостроек, которые подключают к энергоснабжению в пригородных районах? Как работают городские компании?

— Развитие строительного комплекса Ленинградской области тесно связано с порядком разработки и утверждения инвестиционных программ субъектов электроэнергетики. Включая механизм использования тех денег, которые получают сетевые организации в качестве платы за технологическое присоединение. В рамках инвестпрограмм энергетиков происходит комплексное развитие электросетевого комплекса Ленинградской области, снижается дефицит мощностей и создаются возможности технологического присоединения. Производство развивается, требования населения к условиям проживания растут — соответственно растут требования к качеству и надежности электроснабжения. Нужно реконструировать электросетевое хозяйство, строить новые опорные источники и распределительные электрические сети. Для этого будет ежегодно повышаться тариф для прочих потребителей (населения это не коснется), но в рамках законодательства и утвержденных инвестиционных программ электросетевых компаний. Надо понимать, что, не увеличивая тариф и не участвуя в инвестпрограммах, мы никогда не сможем качественно обеспечить энергопотребности как существующих, так и новых потребителей, — развитие жилищной застройки в пригородной зоне ведется опережающими темпами.

Если говорить о конкретных монополистах, то инвестиционная программа ОАО «Ленэнерго» на территории области рассчитана на 2012–2017 годы. В прошлом году общий объем инвестиций составил 3,8 миллиарда рублей. В 2013-м эта цифра выросла до 6,8 миллиарда. На рассмотрение в правительство области направлена новая инвестиционная программа Ленэнерго со значительным увеличением капитальных вложений. Утвердить документ планируется не позднее 1 августа 2013 года.

Инвестпрограмма ОАО «ЛОЭСК» вступила в действие в 2012 году,

Юрий Пахомовский, вице-губернатор Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству

а завершится в 2014-м. В прошлом году компания вложила почти 2 миллиарда, а в этом – 2,7 миллиарда рублей. Однако нельзя говорить о стопроцентном исполнении обязательств энергетиками.

## – И застройщики, и ваши коллеги в правительстве говорят о проблемах с подключением к сетям. Энергетики, например, затягивают сроки. С чем это связано?

– Нерешенных проблем в этой сфере много. Условно их можно сгруппировать по трем категориям: организация процесса, информационное обеспечение и система мотивации. В качестве примеров можно отметить известные сложности в оформительских процедурах и документообороте, отсутствие единого информационного пространства и достоверной информации о ходе процесса, а также слабую заинтересованность персонала в качественном выполнении работ.

Присоединение к сетям затягивается по разным причинам. Среди них долгие конкурсные процедуры по выбору подрядных организаций, некачественная работа подрядчиков и, как следствие, необходимость расторжения договоров подряда и повторного проведения конкурсов. Одно из существенных препятствий – длительные согласования. Например, в вопросах выделения земельных участков под размещение электросетевых объектов. Это происходит из-за того, что у муниципальных образований нет проектов планировки территорий с отведенными под инженерные сети площадями.

## – Как можно исправить ситуацию?

– В 2013 году мы планируем сохранить курс на техническое перевооружение и реконструкцию устаревшего оборудования, а также на строительство новых энергетических объектов с использованием современного и инновационного оборудования.

Вариантов решения проблем много. Во-первых, необходима синхронизация инвестиционной деятельности смежных электросетевых компаний. Это позволит избежать ситуаций, при которых выполнение договорных обязательств перед потребителями электриче-

ской энергии одной сетевой организации находится в зависимости от значительных сроков выполнения работ по реконструкции опорных источников смежной сетевой компании. Во-вторых, необходимо создать на базе электросетевых компаний маневренный резерв трансформаторной мощности для оперативного удовлетворения потребности в технологическом присоединении потребителей электрической энергии. Например, если потребуется замена трансформаторов большей мощности на существующие фундаменты.

В-третьих, нужно внедрять современные автоматизированные системы мониторинга и учета отпускаемой электроэнергии, что позволит энергетическим компаниям избежать потерь, улучшить качество передачи ресурса, перекрывать каналы несанкционированного доступа. Когда показатели выработки и передачи энергии будут максимально совпадать с потреблением, минимизируются потери, у компаний возрастут возможности дальнейшего развития. Ленэнерго планирует в ближайшие пять лет на эти цели использовать по 1 миллиарду инвестиций в год.

## – Каким образом интенсивное развитие жилищного и промышленного строительства будет обеспечено инфраструктурными объектами?

– По поручению губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко комитет по ЖКХ и транспорту инициировал создание акционерного общества, в уставном капитале которого об-

ластное КУГИ будет иметь пакет акций не менее 25 процентов. Учредители предприятия, по замыслу организаторов, должны войти и представители ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Считаем, что такая мера позволит навести порядок и систематизировать подключение к сетям водоснабжения и водоотведения компаний-застройщиков в пригородных районах Ленобласти по тарифам, которые будут разработаны не позднее 1 августа и утверждены правительством региона с учетом инвестиционной программы новой компании. При этом лимиты на воду и канализование предоставит, в том числе, ГУП «Водоканал».

Что касается тепловой энергии, то мы должны в кратчайшие сроки, уже в этом году, начать строительство пиковой котельной на территории Мурино-Новодевятино мощностью не менее 160 гигакалорий для перспективного развития Всеволожского района. В текущем режиме осуществлять подключение застройщиков к теплосетию будет компания «Петербургтеплоэнерго», стратегический для нас инвестор в этой сфере, которая заключила договор с ОАО «Тепловые сети Санкт-Петербурга», что позволит обеспечить необходимое сегодня подключение застройщиков Всеволожского района.

## – Ужесточились ли наказания для застройщиков, повреждающих газопроводы? В начале года отмечалось, что многие из них работают

## без разрешительных документов в зоне охраняемых объектов. Ситуация изменилась?

– Мы обсуждали этот вопрос еще в феврале. Механические повреждения газопроводов при строительстве газопроводов при строительстве газопроводов составляют 54 процента от общего количества аварийных ситуаций.

Среди основных причин аварий – нарушение правил охраны газораспределительных сетей при выполнении строительных работ, а именно согласование и утверждение в установленном порядке разрешительной документации для выполнения работ. К авариям приводит также невыполнение требований правил безопасности. Зачастую организации, эксплуатирующие газораспределительные сети, «забывают» уведомить о начале производства земляных работ в охранной зоне газораспределительной сети. А это нужно сделать не менее чем за три рабочих дня до начала производства таких работ.

## – Юрий Витальевич, к вопросу транспорта. Какие, на ваш взгляд, шаги должны быть приняты в первую очередь, чтобы предупредить транспортный коллапс, грозящий приграничным территориям?

– В рамках Координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленобласти была подготовлена программа развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области до 2020 года. Она-то как раз и нацелена на решение транспортных проблем на стыке Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В рамках программы планируется реконструкция существующих автомобильных выходов из Санкт-Петербурга, строительство новых транспортных развязок и обходов крупных населенных пунктов.

Мы говорим сейчас о поселках Красное Село, Сертолово, Колтуши, Мурино и Новое Девятино. Кроме того, ряд участков региональных автомобильных дорог включат в федеральный реестр. Это, например, автодорога Парголово – Огоньки.

Правительство обоих регионов также выступает за создание линий легкорельсового транспорта до Всеволожска

и Сертолово, продление линий петербургского метрополитена в область и создание на базе станций метро за пределами КАД в Девяткине, Кудрове, Буграх и Янине транспортно-пересадочных узлов с перхватывающими автомобильными парковками. Запланировано строительство двухуровневых пересечений автомобильных дорог с железными дорогами и внедрение автоматизированных систем управления дорожным движением.

## – Что будет сделано в первую очередь?

– На повестке дня – передача в федеральную собственность ряда участков автомобильных дорог общего пользования, находящихся на балансе Ленинградской области. В ближайшей перспективе также подготовка альтернативных путей проезда автомобильного транспорта после принятия решения о платном проезде по федеральной автомобильной дороге М-10 «Скандинавия». Мы хотим также подключить проектируемый транспортно-пересадочный узел «Девяткино» с международным автовокзалом к КАД в створе продолжения Гражданского проспекта. Про продление линий метро я говорил выше.

Первыми линиями легкорельсового транспорта, которые будут построены в рамках программы, станут Озерки – Сертолово и Ржевка – Всеволожск.

Мы много работаем с железнодорожниками. Сейчас одной из первоочередных задач является строительство на железнодорожном участке Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород – Усть-Луга четырех путепроводных развязок. Соответствующая документация находится в высокой степени готовности, получены заключения Главгосэкспертизы. Развязки построят на Киевской улице в городе Гатчине, на 3-м километре перегона Фрезерный – Гатчина, на 87-м километре перегона Волосово – Вруда, на 22-м километре перегона Пустынька – Стекольный.

## – В области непростая ситуация с проектами «РЖД».

– На сегодня ОАО «РЖД» и Ленинградская область взяли на себя строительство путепроводов и разработку проектно-сметной документации на строительство нескольких объектов. Это три путепровода на участке Выборг – Каменногорск (на 2-м, 11-м, 23-м км. – прим. ред.) и одного путепровода на участке Ручьи – Соново (на станции Орехово. – прим. ред.), который проектирует ОАО «РЖД». Ленобласть берет на себя проектирование путепровода в городе Выборге на железнодорожной линии Санкт-Петербург – Бусловская. Пока под вопросом принятие решения по вопросу строительства за счет средств ОАО «РЖД» 14 пешеходных мостов через железнодорожные пути на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Во Всеволожском районе и других приграничных районах Ленинградской области ведется масштабное строительство новых жилых массивов, которые уже начали заселяться. Это районы «Новое Девятино» в поселке Мурино, «Новый Оккервиль» в поселке Кудрово, «Осиновая Роща» и другие. К этим новым жилым микрорайонам в ближайшее время планируется открытие новых автобусных маршрутов.



## ДОСЬЕ

### Юрий Витальевич Пахомовский

Родился 2 января 1961 года в деревне Лаврово Вологодской области. В 1985 году окончил Ленинградский технологический институт им. Ленсовета, математико-технический факультет. Трудовую деятельность начал на государственном заводе им. Морозова (Ленинградская область). В 1987 году переведен в производственное объединение «Русский дизель», где за 4 года прошел путь от мастера цеха до заместителя генерального директора. В 1991 году перешел на работу в проектно-строительное объединение ОАО «Энергомашжилстрой» на должность начальника управления. В 1997 году занял пост генерального директора ЗАО «Петроцемент» (г. Пикалево), в том же году стал членом совета директоров ОАО «Глинозем». С 2001 по 2005 год работал

председателем совета директоров ОАО «Выборгская целлюлоза» и ОАО «Русский дизель». В 2005 году на базе треста «Пикалевстрой» и ЗАО «Пикалевский строитель» создал компанию ООО «Инвестстрой». В марте 2007 года был избран депутатом Законодательного собрания Ленинградской области по одномандатному избирательному округу № 12 (Бокситогорский район), где был членом постоянных комиссий по бюджету и налогам и по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству на освобожденной основе. С апреля 2010-го работал председателем совета директоров ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево», генеральным директором ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево». В июле 2012 года назначен на должность председателя комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области.

# На загородном рынке сохраняется отрицательная динамика

**Любовь Андреева.** Рынок загородного строительства оживился с приходом в область застройщиков многоэтажных кварталов. На их фоне загородные девелоперы, работающие в малоэтажном сегменте, почти незаметны, за редким исключением. Активно продолжают развиваться поселки таунхаусов. При этом сроки экспозиции загородной недвижимости напрямую зависят от суммы покупки: чем она выше, тем более низкие темпы реализации.

## Лето не оправдало надежд

Согласно статистике, за 6 месяцев 2013 года застройщики провели на 30% меньше сделок, чем за данный период в прошлом году. Интересно, что с января по март число продаж по сравнению с прошлым годом выросло, но потом рынок поменял вектор.

За II квартал 2013 года было подписано 483 договора о продаже: 295 участков под самостоятельную застройку, 39 отдельно стоящих коттеджей (на разных стадиях готовности, включая и участки с обязательным подрядом), 149 секций в таунхаусах (дуплексах, триплексах и всех других видах сблокированного жилья). Год назад в это же время было совершено 742 сделки: 363 участка, 61 коттедж и 276 секций. Это при том, что за год к информационному обмену присоединились 15 новых проектов (данные участников информационного обмена\*).

«Первые тревожные звоночки прозвенели еще в середине 2012 года, когда рынок в летние месяцы повел себя весьма нехарактерно и число продаж начало от месяца к месяцу сокращаться. Рынок сжимается, сегодня он сравнялся с показателями 2011 и отчасти даже 2010 года, и пока отрицательная динамика сохраняется», – комментирует Дмитрий Сперанский, руководитель Бюро аналитики по рынку недвижимости.

До сих пор лето для рынка загородной недвижимости было самым активным сезоном продаж. Сегодня же аналитики отмечают снижение числа обращений. Такие оценки приводят в компаниях «БТК девелопмент», «Русь: Новые территории», «Эко Лэнд», «Загородная перспектива», «47 регион». Впрочем, есть и противоположные точки зрения – к примеру, в ИСГ «Сплав» смотрят на ситуацию с продажами вполне оптимистично. Го-



В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ОСОБЫЙ СТАТУС» ПОЯВИЛИСЬ ПЕРВЫЕ ЖИЛЬЦЫ

воря о снижении активности, эксперты все время «кивают» на то, что граждане разъехались в отпуска, отложив сделки на осень. Однако, к примеру, в прошлом году сделок в осенние месяцы подписывалось куда меньше, чем летом. Так что специалисты Бюро аналитики смотрят на перспективы сентябрьских и октябрьских продаж скептически: статистика вполне может не оправдать их ожиданий и преподнести девелоперам неприятный сюрприз.

## Лидируют участки без подряда

«Общее количество стартов новых поселков в целом примерно на 20 процентов меньше, чем за тот же период прошлого года: менее 50 проектов. Действительно ярких выходов "новичков" в этом году еще не было, также не случилось и прорывов в продажах», – сообщают эксперты Коллегии профессиональных девелоперов\*\*.

Основная доля (более 70%) и в существующих, и в вышедших в 2013 году проектах принадлежит участкам без подряда. Они лидиру-

ют и в предложении, и в продажах. Участки продолжают оставаться наиболее экономически эффективным форматом загородной первички и для продавцов, и для покупателей. Для первых – это минимальный объем собственных инвестиций в проект и относительно быстрая оборачиваемость денег. Для вторых – также минимизация первичных вложений в покупку и возможность построить дом по своему вкусу и средствам.

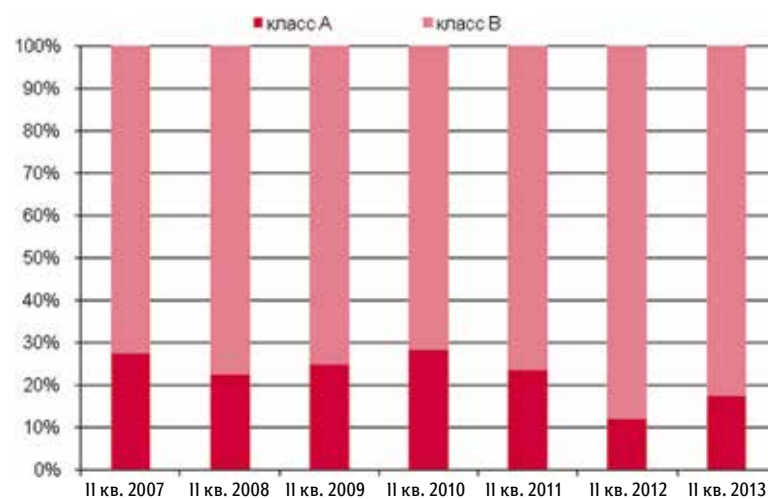
«Покупательский спрос все больше тяготеет к проектам высокой стадии готовности. Это касается всех форматов предложений. В этом году наша компания стала предлагать совместно с партнерскими строительными компаниями загородные решения "под ключ" (дом + участок + инженерия) – подобные предложения вызвали даже больший интерес, чем предполагалось», – комментирует Дмитрий Ильенко, генеральный директор «Лэнд Аспект».

Очень скромное предложение в категории бизнес-класса эксперты коллегии объясняют отчасти

избытком подобного формата, вышедшего на рынок и серьезно просевшего в продажах в предыдущий период, а также особым подходом к бизнесу у компаний-новичков. «Элитные проекты сегодня часто запускают "из любви к искусству": собственники строят такие по-

селки "как для себя", нередко планируют жить там сами, не считают рыночный спрос ориентиром и не планируют дальнейшее развитие подобного бизнеса, – поясняет Марина Агеева, руководитель службы маркетинга компании "Пул-Экспресс". – Жесткий эконом запу-

Динамика изменения структуры коттеджных поселков по классам, %



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

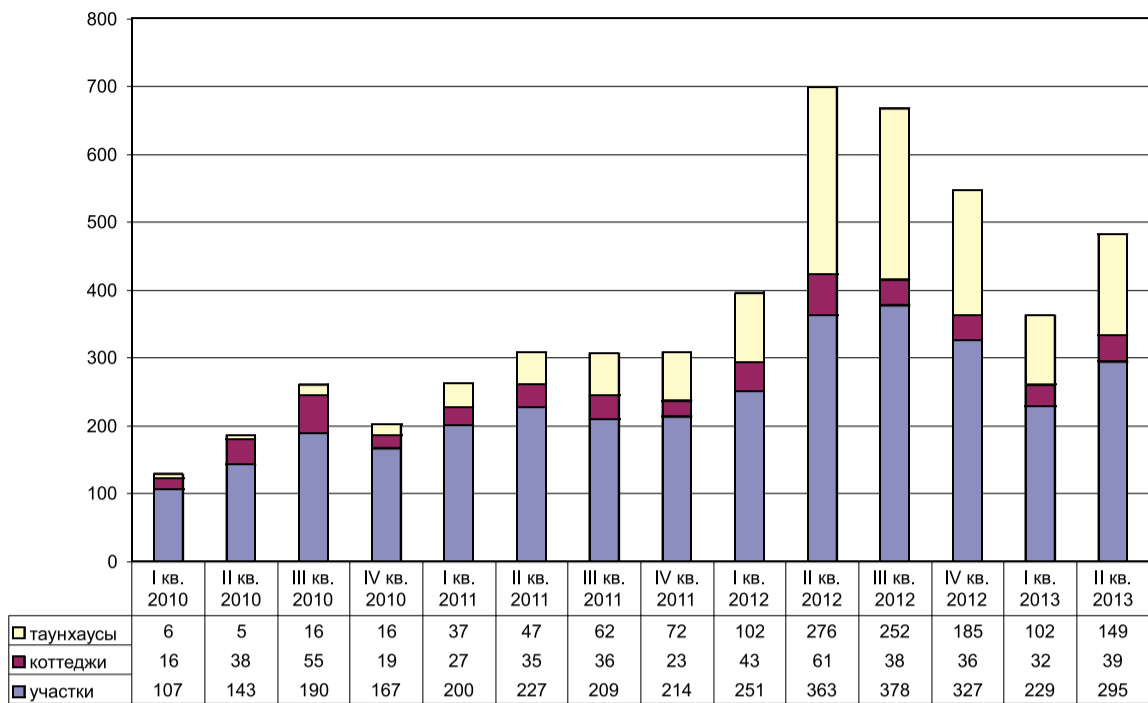
## Мнение



**Дмитрий Майоров, генеральный директор компании «Русь: Новые территории»:**  
– Мы замечаем, что есть небольшая, но весьма стабильный спрос на полностью готовые дома с внутренней отделкой и аккуратным участком с ландшафтным дизайном.



## Динамика и структура количества сделок



Источник: Бюро аналитики по рынку недвижимости Дмитрия Сперанского

скают владельцы мало кому нужной пустующей сельхозки, которые устали ждать каких-то изменений на рынке либо почувствовали иллюзию конъюнктуры в низком экономе». Однако время таких проектов было коротким и, по большому счету, уже ушло. По некоторым су-

## МНЕНИЕ



**Марина Агеева, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, руководитель службы маркетинга компании «ПулЭкспресс»:**

— Новое предложение 2013 года довольно эклектично, но в целом характеризуется крайностями: есть и элитные проекты с готовыми коттеджами (например, «Райт-Парк» — от 50 миллионов рублей за домовладение) и жесткий эконом с участками без коммуникаций (например, «Карпаты» — от 20 тысяч рублей за сотку, а видовые участки — от 25 тысяч рублей). Расположены новые проекты либо рядом с городом, в 5–6 километрах, либо в 100 и более километрах от КАД. Количество лотов на поселок — 13–30 домов или участков либо 200 и более.

перэконом-проектам наблюдается падение количества сделок на порядок либо продажи вообще затухают.

В последнее время не наблюдается появления новых системных, профессиональных девелоперских компаний, планирующих развитие этого вида бизнеса.

Активно меняется ситуация в сегменте таунхаусов. Ранее в этом сегменте был лучше всего выдержан баланс спроса и предложения. Сейчас по сравнению с ситуацией полуторагодней давности предложение таунхаусов увеличилось в восемь-девять раз — более 4 тыс. секций находятся в актуальной продаже.

Интересно, что более трех четвертей сделок совершается в проектах для условно постоянного проживания, в радиусе 30 км от Петербурга.

## Элита и бизнес-класс ожидают ярких премьер

В первом полугодии на загородном рынке высокого ценового класса эксперты Knight Frank St. Petersburg отмечают рост предложения загородных коттеджных поселков на фоне сохраняющейся тенденции увеличения спроса.

В элитном сегменте строится 19 коттеджных поселков, а бизнес-класс насчитывает 37 проектов. В течение первого полугодия 2013 года открыты продажи в двух

элитных коттеджных поселках и в пяти проектах бизнес-класса. Также стоит отметить возвращение в экспозицию проекта «Кюмлено». Кроме того, завершена реализация домов в проекте бизнес-класса «Жемчужина Разлива».

Большая часть потенциальных покупателей в качестве приоритетной локации рассматривает Курортный район и северо-западное направление Ленинградской области. Средняя цена увеличилась за полугодия на 12% в элитном сегменте и на 8% — для объектов бизнес-класса.

Значительная часть проектов класса В традиционно расположена в северных районах области (Всеволожском, Выборгском, Приозерском) и составляет 65% предложения поселков данного сегмента.

«Итоги полугодия позволяют говорить о положительной тенденции роста рынка загородной недвижимости высокого ценового класса Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Итоговые экономические показатели рынка позволяют ожидать сохранения достигнутых параметров в реализуемых проектах. На сегодняшний день в наиболее выгодном положении находятся девелоперы с готовыми предложениями, что лучше всего соответствует предпочтениям покупателей. В связи с этим основное количество сделок будет по-прежнему сосредоточено в поселках высокой стадии

## МНЕНИЕ



**Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», эксперт Коллегии профессиональных девелоперов:**

— В целом, мы наблюдаем стабильные показатели по продажам. Количество заключенных сделок в первом полугодии в нашем проекте «Близкое» — более 20, это очень высокий показатель для коттеджного поселка. Для нас итоги первого полугодия именно такие, как мы и прогнозировали. Мы идем с небольшим опережением своего плана продаж и придерживаемся темпа повышения цен. Для нас прогноз начала года стал реальностью середины года.

готовности, имеющих развитую инфраструктуру», — говорится в отчете Knight Frank St. Petersburg.

Большая часть проектов премиальных сегментов построены или находятся на завершающих этапах строительства, а в новых коттеджных поселках строительство ведется под конкретными покупателями. В связи с этим низкая строительная активность создает предпосылки для умеренного роста цены на загородную недвижимость в среднесрочной перспективе.

До конца 2013 года аналитики ожидают ярких премьер со стороны новых участников загородного рынка и появления инновационных технологий и архитектурных решений в элитном загородном домостроении.

Слабые игроки рынка уйдут, а сильные продолжат работу. «Загородный девелопмент — сложный бизнес. Помимо высокой конкуренции и борьбы за покупателя мы постоянно сталкиваемся с растущей себестоимостью. Инфляция по стройматериалам порядка 10–15 процентов в год, растет стоимость кредитования. В таких условиях продолжать эффективно работать и получать прибыль может только действительно эффективная компания», — подвела итог Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», эксперт Коллегии профессиональных девелоперов.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Ленстройтрест» построит в Гатчине малоэтажный микрорайон.** В Гатчине (Ленобласть) прошли публичные слушания по проекту планировки и межевания территории квартала 1 на въезде в город. Компания «Ленстройтрест» планирует построить здесь жилой район. Начало строительства намечено на IV квартал 2013 года.

Участок протянулся от створа улицы Чехова и Пушкинского шоссе до перекрестка трех дорог на въезде в Гатчину. По словам главы городской администрации Александра Калугина, застройщик должен был решить вопрос с парковками и снизить высотность. «Этажность снизилась, а вопрос с парковками, как нас заверяют, решен, в том числе и с РЖД», — уточнил чиновник. Проект предполагает строительство полужаглубленных паркингов на 661 место и открытых парковок, исходя из расчета одна машина на одну квартиру. Общая жилая площадь микрорайона составит примерно 140 тыс. кв. м, а встроенные коммерческие помещения займут порядка 2 тыс. кв. м. Преобладающая высотность зданий — 6–9 этажей (плюс несколько доминант по 12 этажей). На территории квартала будут построены два детсада по 140 мест каждый и школа для 600 учеников.

■ **ГК «Бест» получила добро на Avenue-Apart.** Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга выдала группе компаний «Бест» разрешение на строительство апарт-отеля Avenue-Apart в Петроградском районе города, на улице Академика Павлова, 5, лит. Д. В новом девятиэтажном здании запланировано 350 апартаментов. Проект разработан в архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры».

■ **Банк БФА дал кредит на микрорайон Jaanila Country.** АО «Банк БФА» открыло кредитную линию в размере 1,4 млрд рублей на финансирование проекта компании «Ленстройтрест». Средства кредитной линии сроком до сентября 2016 года будут направлены на строительство первой очереди микрорайона Jaanila Country. «Наше сотрудничество с Банком БФА началось в 2012 году с предоставления кредитных ресурсов для головной компании группы ЗАО «Ленстройтрест» с общим объемом кредитного лимита 600 миллионов рублей», — поясняет начальник управления кредитования и инвестиционного проектирования «Ленстройтрест» Максим Шлемен. Компания планирует в дальнейшем развивать взаимодействие с банком, в том числе в рамках финансирования строительства следующих очередей Jaanila Country. Застройщиком микрорайона и заемщиком по договору с Банком БФА выступает компания «ЛСТ Девелопмент». ЗАО «Ленстройтрест» является поручителем по сделке. В ближайшее время Банк БФА планирует аккредитовать Jaanila Country для предоставления потенциальным покупателям ипотечного кредитования на приобретение квартир.

## Рынок загородной недвижимости элитного и бизнес-класса

	Класс А		Класс В	
	Показатель	Изменение, 2013/2012	Показатель	Изменение, 2013/2012
Количество коттеджных поселков, шт.	19	-	37	↓
Общее число домов в экспонирующихся на рынке поселках, шт.	435	↑	2078	↓
Из них число свободных, шт.	271	↑	1065	↓
Число проданных домов, шт.	15	↑	42	↑
Количество поселков, где продажи начались в первом полугодии 2013 г., шт.	2	↑	5	↑
Средняя стоимость коттеджа, тыс. USD	1900	↑	620	↑

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

\* Проект по обмену информацией о реальных сделках ведется специалистами Бюро аналитики по рынку недвижимости (БАРН) с 2009 года. Учитывает данные от 40 компаний и частных застройщиков, ведущих 102 проекта малоэтажной загородной застройки, в том числе: «НЖК-СПб», ГК «Стинком», «ПулЭкспресс Групп», ГК «Кивеннапа», «Ландскрона девелопмент», «БТК-девелопмент», «Старт-Девелопмент», «Тимбер Продукт», Land Aspect, «Особняк», «Гарант-девелопмент», RusWoodHouse, УК «Новая дача», «Изумрудная долина», «1-я Академия недвижимости», FD Group, «Эко Лэнд», «Светлострой», ГК «Ай Да Дом», ГК «Мидгард», ПАН, АТС «Малиновка», «Евростиль», «ПетроЗемПроект», «Северная недвижимость», «Русь: Новые территории», «Факт», Etica Development, «Единство», «Олимп 2000», Landkey, «ПетроМар Девелопмент», «Сити 78», «Адвекон», «Нитис», частные лица.

\*\* Коллегия профессиональных девелоперов (КПД) — это организация, объединяющая ведущих застройщиков в сегменте загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти. На сегодняшний день в состав Коллегии вошли семь компаний: «Лэнд Аспект», «Олимп-2000», «ПетроСтиль», «ПулЭкспресс», «Росса Раккене СПб» (Нонка), «Русь: Новые территории» и группа компаний «Стинком».

## КСТАТИ

В коттеджном поселке «Особый статус» появились первые жильцы. Проект реализует компания «Русь: Новые территории». В первой очереди поселка проведены коммуникации, построены около 20 коттеджей. В мае ГУ ФРС начала выдавать свидетельства о праве собственности на коттеджи. Напомним, коттеджный поселок «Особый статус» находится в Всеволожском районе, у трех озер — Медного, Сарженского и Светлого. Компания возводит 85 коттеджей из салонного клееного бруса площадью 150–250 кв. м (без учета площади террас и балконов) на участках от 12 до 22 соток. Стоимость лотов — 12,5–25 млн рублей. Все дома, а также инженерные сети в комплексе — интеллектуальные. Согласно подсчетам Бюро аналитики по рынку недвижимости, на «Особый статус» приходится больше 10% выручки от продажи всех коттеджей в малоэтажных комплексах в Ленобласти.

## НОВОСТИ

■ **В Кронштадте могут создать историко-патриотический центр.** Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко провел выездное совещание, посвященное перспективам развития Кронштадтского района. Главным стал вопрос о дальнейшем использовании объектов Минобороны, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга. В основном это военные городки, исторические скверы, форты и доки. На этот момент городу уже передано 73 объекта, в ближайшее время планируется передать еще 263 здания и сооружения. Как подчеркнул Георгий Полтавченко, многие объекты являются памятниками архитектуры местного и федерального значения и требуют серьезной реставрации. «Прежде всего необходимо оценить масштаб проблем и решить, в каком направлении нужно выстраивать работу, чтобы использовать объекты с максимальной отдачей для города», – сказал Георгий Полтавченко. Среди таких объектов: здания бывшей 42-й Мореходной школы ВМФ, профтехучилище № 48 (Дом трудолюбия Иоанна Кронштадтского), военный городок № 32, кронштадтский Дворец культуры, Летний сад и аэродром Бычье поле, где сейчас располагается общественная организация авиаконструирования «Дельфин». Георгий Полтавченко отметил, что памятники Кронштадта представляют большую ценность и в будущем их можно использовать для создания мощного комплекса, посвященного истории государства, российской армии и флота, а также крупного образовательного центра. Однако своими силами город с такими масштабными задачами не справится, для реализации этих планов необходима поддержка федерального бюджета.

■ **Третья очередь «Нового Оккервиля» аккредитована банками.** Сбербанк, «ВТБ 24», «ДельтаКредит» аккредитовали третий пуск третьей очереди жилого комплекса «Новый Оккервиль», который возводит инвестиционно-строительная компания «Отделстрой». Таким образом, покупателям квартир теперь доступны специальные ипотечные программы пяти банков. Помимо уже перечисленных, партнерами проекта выступают банк «Уралсиб» и «Райффайзенбанк».

## реставрация

# Возвращение к Михайловке

**Марина Голокова.** Санкт-Петербургский государственный университет (СПбГУ) намерен до конца года завершить первый этап реконструкции Михайловской дачи под кампус Высшей школы менеджмента (ВШМ). Ради этого вуз собирается за 3,5 месяца освоить более 1,32 млрд рублей.

Осенью на территории исторического ансамбля «Михайловская дача» между Стрельной и Петергофом спустя почти 5 лет «заморозки» возобновятся реставрационные и строительные работы. К новому году университет планирует подготовить три объекта: учебный корпус для 1450 учащихся, студенческое кафе и хозяйственный корпус. Главный учебный корпус будет расположен в реставрируемом здании Большого Конюшенного корпуса. Студенческое кафе и хозяйственный корпус – новые, строящиеся объекты.

На прошлой неделе вуз объявил конкурс на реставрацию и реконструкцию ансамбля, а также строительство объектов для размещения бизнес-школы ВШМ. Максимальная цена контракта с подрядчиком – 1 320 413 300 рублей.

Судя по условиям конкурса, университет намерен потратить такую сумму всего за 3,5 месяца. По данным сайта госзаказа, подрядчику следует выполнить работы со 2 сентября по 20 декабря 2013 года.

Кто выиграет конкурс, станет известно 20 августа. Генеральным подрядчиком по строительству и реставрации объектов ВШМ СПбГУ является инвестиционно-строительная компания Setl City, входящая в холдинг Setl Group. Каким будет статус у победителя конкурса, неизвестно. В Setl City отказываются комментировать любые вопросы, связанные с Михайловской дачей, ссылаясь на отсутствие полномочий. Университет же как заказчик оставляет ситуацию без разъяснений.

В вузе лишь напомнили о том, что «в 2013 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14.09.2011 № 773 должны быть завершены работы на первом пусковом комплексе дворцово-паркового ансамбля «Михайловская дача». Руководство СПбГУ рассчитывает на то,



СТУДЕНТЫ УВИДЯТ ПЕРВЫЕ ОБЪЕКТЫ КАМПУСА ЧЕРЕЗ ГОД

чтобы в 2014 году начать учебный процесс ВШМ уже в новых корпусах. По данным вуза, через год в новом кампусе предполагается начать обучение по программам бакалавриата направления «Менеджмент».

Со следующего года планируется поэтапно вводить в эксплуатацию ранее законсервированные корпуса. Так, в 2014–2015 годах университет собирается построить административный корпус – чтобы разгрузить главный учебный корпус от административных служб и служб обеспечения, а также ввести в эксплуатацию библиотеку на 100 тысяч единиц хранения с читальным залом и спортивный центр с тренажерным залом и помещениями для занятий фитнесом.

«В 2015–2017 годах предполагается завершить строительство комплекса общежитий общей вместимостью 1250 мест, а также центра подготовки руководителей и научно-исследовательского центра. До 2018 года предполагается ввести в эксплуатацию физкультурно-

оздоровительный комплекс с бассейном и тем самым завершить создание нового университетского кампуса «Михайловская дача», – информирует вуз.

В этом году площадку «Михайловской дачи» покидает группа компаний «Интарсия», выполнявшая в качестве субподрядчика непосредственно реставрацию. Она завершает работы по контракту, который был заключен с Setl City. Работы состояли из двух частей: первая – консервация исторических зданий, вторая – приспособление Конюшенного корпуса с пристройкой к нему новых технических флигелей.

По информации «Интарсии», в рамках первой части была проведена консервация Кухонного, Оранжерейного, Гофмейстерского корпусов и Дома садовника. В целом, по расчетам компании, работы выполнены на 95%.

Кухонный и Оранжерейный корпус вместе с Домом садовника станут гостиницей центра подготовки

руководителей, а Гофмейстерский корпус предназначен для администрации ВШМ СПбГУ.

Дворцово-парковый ансамбль «Михайловская дача», памятник архитектуры федерального значения, с 2008 года огражден строительным забором. Проект создания кампуса ВШМ СПбГУ выполнила «Студия 44» Никиты Явейна. На его реализацию в федеральном бюджете в 2008 году было предусмотрено более 8 млрд рублей.

Участок ансамбля занимает 104,4 га. Он разделен на две террасы: нижнюю, примыкающую к Финскому заливу, и верхнюю – вдоль Санкт-Петербургского шоссе. Здания-памятники находятся в восточной части верхней террасы: Большой дворец Великого князя Михаила Николаевича, Кухонный корпус, Конюшенный корпус, Гофмейстерский корпус, комплекс Оранжерей с Домом садовника, церковь святой княгини Ольги. В проект приспособления ансамбля под кампус попали все объекты, за исключением церкви.

РЕКЛАМА

**SetlCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

DEVELOPMENT

■ **ПРИБРЕТЁМ**

- земельные участки (от 3000 кв.м.)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

■ **ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

**SetlGroup** investor@setlcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

РЕКЛАМА

Государственное автономное учреждение  
«Управление государственной экспертизы  
Ленинградской области»

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:**

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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

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

# Практическая работа по-европейски

**Валерия Битюцкая.** Компания NCC продемонстрировала областным экспертам технические решения ЖК «Шведская корона», которые застройщик планирует использовать в своих проектах в 47-м регионе.

Главной особенностью проекта является система вентиляции с поквартирной системой рекуперации тепла, позволяющая экономить на тепле, увеличивая теплообмен и поддерживая оптимальное качество и температуру воздуха в помещении. Аналогов системы в Петербурге пока нет. Реализованный проект показали специалистам ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области».

О том, что подобная система согласована в городской экспертизе, компания объявила в апреле прошлого года. В NCC не стали отрицать, что согласование далось нелегко и пришлось потратить много месяцев. Пока рекуперация тепла работает только в двух домах. Но комплекс планируется сертифицировать по стандарту BREEAM, в первой очереди используют систему механической вентиляции, что тоже не самое частое явление в сегодняшнем строительстве. Некоторые из идей, опробованных в «Шведской короне», NCC планирует воплотить и в своем новом проекте – Gröna Lund, который возведут во Всеволожске. Все дополнения и корректировки придется согласовывать с ГАУ «Леноблгосэкспертиза», поэтому экспертов было решено пригласить прямо на объект и продемонстрировать, «как это работает».

«Управление государственной экспертизы Ленинградской области открыто к диалогу с застройщиками, особенно в части внедрения новых и эффективных технологий в проекты. Считаю, что компания NCC является одним из ярких положительных примеров того, как нужно и можно работать при решении трудных вопросов, возникающих в работе над проектами. У компании множество интересных технологий, которые она готова внедрять в свои проекты, и я надеюсь, что нам удастся выстроить конструктивный диалог, который поможет достигнуть положительных результатов», – говорит начальник



ИНВЕСТИТОР ХОТЕЛ СОЗДАТЬ ДОРОГОЕ ЖИЛЬЕ

ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области» Артем Саенко.

Впрочем, пришлось представителям компании выслушать и критику. Первым стал вопрос о высокой стоимости рекуператора и объемах электроэнергии, которые необходимы для его работы. В NCC ответили, что большой расход электроэнергии приходится только на два зимних месяца, «и то эпизодически», и эти затраты полностью окупает экономия тепловых ресурсов. Кроме того, налицо тенденция к увеличению тарифов, в том числе за теплотенергию, а значит, жильцы еще не раз оценят подобное решение в своей квартире. «Обслуживание ляжет на плечи собственников?» – прозвучал во время экскурсии вопрос. По словам представителей компании, система рекуперации проста в обслуживании и жильцу будет несложно с ней справиться. Если менять фильтры самосто-

ятельно нет желания – можно вызвать мастера через управляющую компанию. К тому же, при сдаче своих объектов компания проводит «Школу комфортной жизни», где покупателям объясняют, как пользоваться всеми системами, которые находятся в квартире. Указали эксперты и на то обстоятельство, что если, например, на кухне стоит мощная вытяжка, рекуперация не работает. Представители компании с замечанием согласились, однако отметили, что вытяжка включена не все время и есть так называемый «коэффициент одновременности»: распределение нагрузки становится равномерным, так как не все работает сразу. На практике большинство проблем связано с тем, что система не отрегулирована должным образом либо неправильно эксплуатируется. «Конечно, жильцов будет непросто отучить открывать окна, потому что это снижает эффектив-

ность рекуперации, или не отключать систему, потому что она должна работать все время, – говорят в NCC. – Но мы информируем и обучаем наших жильцов, чтоб они понимали, для чего мы просим что-то не делать. В той же Европе окна зачастую открывают раз в год – чтобы помыть».

Несколько вопросов касались и других проектов компании, которые строятся в Ленобласти: например, строительство северной группы домов «Эланда» и энергоемкость саун в квартирах Gröna Lund. Здоровый скептицизм экспертов понятен: компания эксплуатирует свой первый проект в России всего полтора года, а уже успела предложить несколько радикальных нововведений и продолжает подобную политику. Обоим сторонам еще предстоит немало встреч «в рабочем порядке» и, судя по всему, немало спорных моментов. Но, в конце концов, как еще появиться истине?

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Структура «ВТБ» продает последние пять квартир.** Компания «Эстейт Менеджмент» – дочерняя структура ОАО «Банк ВТБ» – объявила о продаже оставшихся в управлении компании трех- и четырехкомнатных квартир. Все пять квартир в собственности. В компании утверждают, что, поскольку это не залоговые объекты, риски для покупателя отсутствуют.

Квартиры расположены в сданных домах на проспекте Луначарского, 13, корп. 1, 15, корп. 1, а также на Ленинском проспекте, 104. Все квартиры прошли процедуру урегулирования проблемной задолженности. По информации аналитиков компании, цены на квартиры в районе станции метро «Озерки» колеблются от 68 тыс. рублей за квадрат для квартиры на первом этаже в доме-корабле до 130 тыс. рублей для квартиры в малоэтажном доме с евроремонтom. Поэтому, как считают в компании, цены на квартиры в кирпично-монолитных домах от 74 тыс. рублей за квадратный метр являются достаточно выгодным предложением на рынке.

■ **«Киришиавтосервис» изменит Посадские бани.** Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян одобрил планы ООО «Киришиавтосервис» реконструировать здание Посадских бань (Малая Посадская улица, 28/2). Компания намерена приспособить его под центральный офис. Власти разрешили ей это сделать при условии соблюдения жестких охран-ных требований. Возвращение исторической функции зданию чиновник счел нецелесообразным.

По сведениям Смольного, здание Посадских бань не эксплуатируется по изначальному назначению уже пять лет, а его техническое состояние признано неудовлетворительным. Посадские бани 1954 года постройки не входят в список объектов культурного наследия. Между тем здание расположено в границах зоны ЗРЗ 1 (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся районов), поэтому реконструкция допускается только с условием соблюдения требований режима. По словам Марата Оганесяна, нужно сохранить здание, которое «вписывается в окружающую застройку».

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Выручка «ЛенСпецСМУ» за полгода выросла на 15,9%.** Активы компании «ЛенСпецСМУ» составили 58,4 млрд рублей (+7,9% к 31.12.2012 – 54,1 млрд рублей). Сумма кредитов и займов за 6 месяцев 2013 года уменьшилась на 35,8% (с 15,2 млрд до 9,8 млрд рублей). Одновременно размер собственных средств увеличился с 17,9 млрд до 19,9 млрд рублей (+11,1%). Об этом свидетельствуют данные бухгалтерской отчетности компании за II квартал 2013 года.

Выручка за 6 месяцев 2013 года по сравнению с аналогичным периодом 2012 года выросла на 15,9% (с 6,2 млрд до 7,1 млрд рублей), при этом показатель чистой прибыли составил 2,0 млрд рублей (+20,6% к 6 месяцам 2012 года).

■ **У АИЖК есть 200 млрд рублей для «дочки».** Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) может выделить до 2020 года займы максимальным объемом

200 млрд рублей своей дочерней структуре – Агентству финансирования жилищного строительства (АФЖС) – на программы поддержки жилищного строительства. Займы пойдут на реализацию программы по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья (программа «Стимул») с подпрограммой «Стимул-эконом» и со всеми изменениями и приложениями, а также программ развития арендного жилищного фонда, в том числе ипотечного кредитного продукта «Арендное жилье». Возврат средств ограничен датой 30 апреля 2020 года.

■ **«ПетроСтиль» открыл продажи второй очереди ЖК «Близкое».** С 1 августа 2013 года в продажу поступят индивидуальные дома площадью 180, 220 и 250 кв. м на участках 8–12 соток. «Загородный жилой комплекс "Близкое" стартовал в сентябре 2013 года. За 10 месяцев было реализовано более 50 лотов,

что составляет около 30 процентов от общего объема предложения первой очереди. Высокий темп продаж позволяет нам с опережением приступить к реализации следующей очереди. Во второй очереди появятся коттеджи большей площади, причем на старте продаж условия их приобретения будут наиболее выгодными», – говорит Максим Берг, директор компании «ПетроСтиль».

Во второй очереди ЖК «Близкое» запланировано строительство 16 домовладений общей площадью около 2500 кв. м. Проекты домов разработаны канадскими архитекторами в соответствии с единой концепцией поселка.

■ **Началось возведение трех домов ЖК More.** Компания Setl City, входящая в холдинг Setl Group, приступила к строительству трех домов в составе третьей очереди жилого комплекса More в Красносельском районе. Таким образом, на данный момент

в рамках третьей очереди проекта возводятся четыре дома, в двух из которых открыты продажи. Эксклюзивный брокер проекта – «Петербургская недвижимость». Дома имеют переменную этажность – от 6 до 17 этажей, включая технические, – и рассчитаны на 1580 квартир общей площадью порядка 57 тыс. кв. м. Также проектом предусмотрена отдельно стоящая подземная автостоянка на 279 машиномест с эксплуатируемой кровлей, где будет проведено устройство газонов, площадок и дорожек. На первых этажах нескольких секций разместятся встроенные коммерческие помещения общей площадью около 750 кв. м. Дома планируется ввести в эксплуатацию в III квартале 2016 года. Напомним, что всего в третьей очереди проекта More будет построено пять домов общей жилой площадью более 100 тыс. кв. м и автостоянки более чем на 900 машиномест.

законопроект

# Классификация энергоэффективности изменится

**Варвара Гарина.** Министерство регионального развития РФ подготовило проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

Документ направлен на совершенствование системы классификации энергетической эффективности многоквартирных домов с учетом подходов, принятых в европейских странах.

Проектом постановления предусматривается установление (дополнительно к учету тепловой энергии) учета расхода электрической энергии, потребленной на общедомовые нужды, при определении класса энергетической эффективности многоквартирного дома, а также введение базовых значений показателя, отражающего удельное потребление энергетических ресурсов в многоквартирных домах, относительно которого определяется класс энергетической эффективности многоквартирного дома.

Базовые значения показателя, отражающего удельное годовое потребление энергетических ресурсов в многоквартирных домах, – это

табличные значения, с которыми сравнивается фактическое удельное потребление энергоресурсов многоквартирными домами, на основании чего осуществляется определение класса энергетической эффективности таких домов, что также устанавливается проектом постановления.

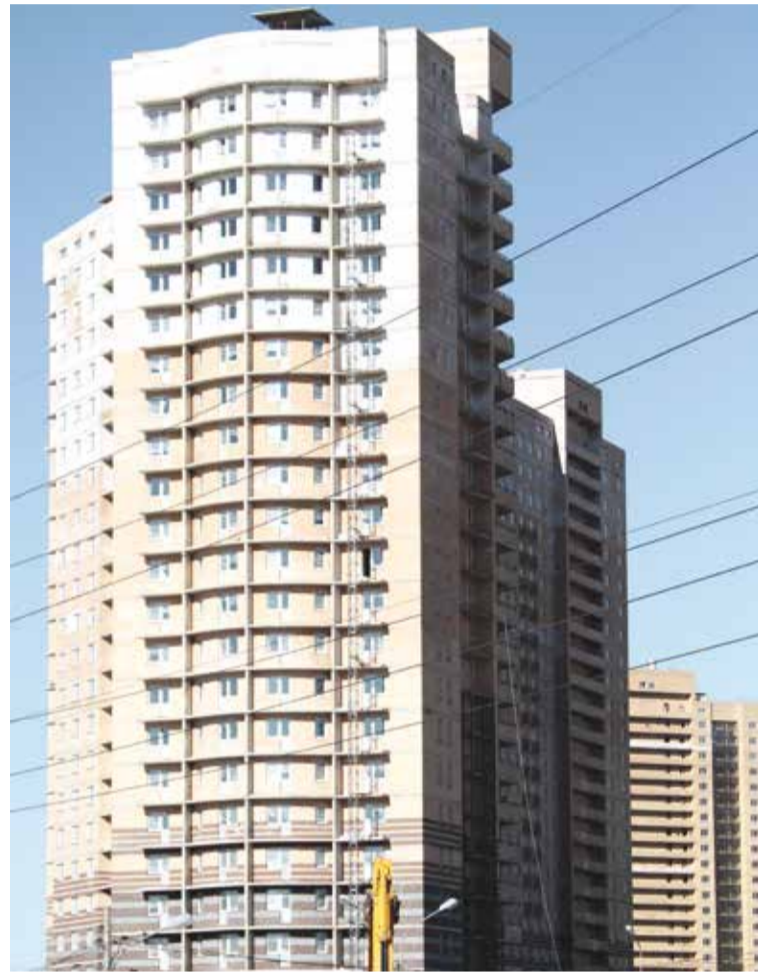
Энергетическое обследование многоквартирного дома предполагает определение класса энергетической эффективности и отражение его в энергетическом паспорте МКД. Класс энергетической эффективности МКД определяется для мониторинга и сбора информации об уровне

энергоэффективности многоквартирных домов, а также реализации государственной политики энергосбережения и повышения эффективности использования топливно-энергетических ресурсов в жилищной сфере, в том числе определения механизмов стимулирования использования энергоэффективных технологий и оборудования при проектировании, строительстве и эксплуатации многоквартирных домов.

Правила определения классов энергетической эффективности МКД утверждены Приказом Минрегиона России № 161 от 8 апреля 2011 года.

## КСТАТИ

Министр регионального развития на встрече с президентом Союза архитекторов России Андреем Боковым обсудил вопросы нормативно-правового регулирования архитектурной деятельности, проблемы подготовки и удержания кадров в архитектурной среде. Было предложено реанимировать работу координационного совета Минрегиона, объединяющего главных архитекторов субъектов РФ.



реформа

# Требования к проектам социальной инфраструктуры оптимизируют до конца 2013 года

**Евгений Иванов.** Министр регионального развития Игорь Слюняев провел совещание с руководством Минрегиона России, Госстроя и представителями экспертного сообщества по вопросам снятия избыточных требований к социально значимым строительным проектам.

Открывая совещание, глава Минрегиона сказал о необходимости оптимизировать требования к проектам зданий и сооружений социальной инфраструктуры. Избыточные требования к проектированию и строительству объектов, по его словам, приводят к их удорожанию на 20–30%, соответственно, снятие таких требований дает возможность сэкономить до 30% бюджетных средств при осуществлении строительства детских садов, школ, больниц и других социально значимых объектов.

Участники совещания также высказались в поддержку нормативно-технических и правовых решений для использования резерва экономии бюджетных средств.

Было предложено внести уточнение в СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», допускающее проектирование одного лифта в детских образовательных организациях и школах вместимостью до 280 мест.

Рассматривается возможность снятия ограничений по вместимости дошкольных образовательных организаций с возможно-



**В УСЛОВИЯХ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ МОЖНО ДОПУСТИТЬ УМЕНЬШЕНИЕ РАССТОЯНИЙ ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

стью объединенного (трансформируемого) зала для музыкальных и физкультурных занятий.

Кроме того, в условиях высокоплотной городской застройки можно было бы допустить уменьшение расстояний от красных линий до зданий (границ участков) детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до 5 м, при обеспечении санитарно-эпидемиологических требований по шумозащите и инсоляции.

С целью снижения стоимости и сроков строительства для разработки типовой проектной документации за счет средств бюджета предлагается исключить требования по разработке части разделов проектной документации, относящихся к конкретным участкам строительства, учитывая их разработку на стадии адресной привязки проекта.

Минрегион России намерен проделать работу по оптимизации требований к проектированию и строительству социально значимых объектов до конца 2013 года.

# Снос без разрешения запрещен

**Евгений Иванов.** Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подписал закон, запрещающий реконструкцию и снос рядовой исторической застройки, которая не относится к объектам культурного наследия. Закон вступает в силу 22 июля.

Согласно поправкам к закону «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», теперь, чтобы провести демонтаж зданий – полный или частичный, необходимо получить разрешение на строительство, даже если дальнейшее строительство на этом месте не планируется. Исключением являются аварийные здания, не превышающие трех этажей и не являющиеся объектами культурного наследия. Застройщики вынуждены будут получать специальное разрешение у уполномоченного правительством органа на снос объектов выше трех этажей. При этом Смольный может принять решение о сносе самовольных построек ниже трех этажей без дополнительной бумажной волокиты.

Проект закона был принят парламентским большинством. По мнению авторов законопроекта, он устраняет правовые пробелы в сфере регулирования застройки, которые приводят к многочисленным конфликтам и правовым коллизиям. В частности, определено понятие самовольного строительства, а также введено понятие самовольной реконструкции. Закон наделяет правительство Петербурга полномочиями по выявлению и пресечению деятельности по самовольному строительству, самовольной реконструкции объектов капитального строительства на территории города.

Чтобы сократить сроки сноса и сэкономить средства городской



## СНОС БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ РОЖДАЛ МНОЖЕСТВО КОНФЛИКТОВ

казны, установлены случаи, когда для демонтажа самовольной постройки не требуется разрешение, выдаваемое на основании проекта реконструкции или демонтажа объекта капитального строительства. Допускается демонтаж не только самовольных построек, но и частей объектов капитального строительства, возникших в результате самовольной реконструкции. Это позволит избежать признания всего объекта капитального строительства самовольной постройкой.

Закон устанавливает также, что разрешение на строительство не требуется в случае демонтажа

или сноса многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу в установленном порядке, если этажность указанного дома не превышает трех этажей, за исключением зданий, являющихся историческими в соответствии с законом Петербурга, и выявленных объектов культурного наследия.

Далеко не все участники рынка позитивно отнеслись к изменениям. «Все, о чем говорится в этом законе, уже есть в Градостроительном кодексе. Он носит исключительно декларативный характер. И в этом виде он вряд ли будет ра-

ботать», – сообщил Вячеслав Рот, директор ООО «Строительная фирма «Ирон».

«Я думаю, что это очередное дополнительное согласование в длинной цепочке других согласований, предназначенных для застройщика. Безусловно, подобные меры не будут стимулировать развитие этого сектора и строительства центра города. Помимо запретительных мер должны быть разработаны прозрачные "правила игры". Нельзя запретить, не создав понятных критериев, по которым будет приниматься то или иное решение, вне зависимости от того, положитель-

ное оно или отрицательное. Это важно. Необходимо дать строителям возможность воссоздать, реконструировать объект, а также получить прибыль. В этом смысле высказался Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu.

Фактически вместо того, чтобы сделать процесс согласования и строительства более прозрачным и понятным, появятся лишь дополнительные рычаги давления и новые источники прибыли. «В итоге проиграют все, потому что у некоторых игроков рынка будет мощный ресурс для реализации своих целей, у других – никакого. В результате пострадает рынок. У нас нет единой градостроительной политики, нет и архитектурного органа для контроля. На основе каких документов будет приниматься решение, что можно делать или нельзя, кому можно, а кому нет, абсолютно непонятно», – заявил г-н Богданов.

Авторами внесенных поправок стали депутат Алексей Ковалев и глава центра экспертиз «Эком» Александр Карпов. По их мнению, данный законопроект способствует уменьшению количества конфликтов на почве регулирования застройки и ликвидирует правовые пробелы в этой сфере. Однако на данный момент по-прежнему не установлено, какой орган будет заниматься выдачей разрешений на снос и регулированием строительных работ.

### ТЕНДЕНЦИИ

## Госстройнадзор пересчитал незаконные стройки

**Евгений Иванов.** На прошлой неделе Служба госстройнадзора дополнила специальный реестр незаконных строительных площадок. Теперь он насчитывает 162 объекта.

Напомним, что Смольный объявил амнистию всем застройщикам из данного реестра до мая 2014 года. За это время им необходимо приостановить строительные работы, собрать и представить всю документацию, необходимую для получения разрешения на строительство.

За месяц госстройнадзор дополнил первичный список из 40 пунктов 122 объектами. «В ходе составления реестра компаниям было предложено самостоятельно подать заявления о включении их объектов в сводный список. Около 75% объектов, представленных в реестре, зарегистрированы по таким заявлениям. Оставшиеся 25% объектов включены в реестр инспекторами Службы строитель-

ного надзора по результатам проверок, а также анализа сведений, полученных от администраций районов, средств массовой информации и граждан за июнь месяц», – отмечают в госстройнадзоре.

По данным экспертов, из 162 объектов, включенных в сводный реестр в ходе сбора информации, по 18 уже выданы разрешения на строительство. Это означает, что работы на этих объектах могут быть возобновлены. По остальным 144 объектам компании, ведущие строительство, обязаны прекратить все работы до получения разрешений. Они будут выдаваться Службой после предоставления полного пакета документов. Затем, после окончания проверки уже возведенных конструкций зданий на пред-

мет соответствия выполненным работ и применяемых строительных материалов требованиям технических регламентов, строительство может быть продолжено.

В любом случае, при выявлении фактов строительства без разрешения к застройщикам (как включенным в реестр, так и не включенным) будут применяться санкции, предусмотренные законодательством.

Как отметил вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян, право амнистии действует в отношении далеко не всех объектов, строящихся в городе без разрешения. В определенных случаях применение амнистии невозможно. «Например, это многоквартирные дома, строящиеся на землях ИЖС. Позиция города по отношению к таким стройкам жесткая и однозначная. Попытки организаторов подобных самостроев воспользоваться правом амнистии

предпринимались, но были пресечены. Все-таки есть разница между участниками рынка, у которых в документации исправимые недочеты, и теми, кто целенаправленно игнорирует единые для всех правила работы».

Жилой комплекс «Аино» компании «Лемминкяйнен Рус» вошел в список объектов, строящихся без разрешительной документации.

Комплекс строится на проспекте КИМа, 1 на Васильевском острове. Инвестор намерен создать жилье комфорт-класса. По данным сайта «Лемминкяйнен Рус», компания планировала получить разрешение на строительство в марте 2013 года, полностью завершить реализацию проекта – в 2014 году.

ИСГ Norgmann сама попросила включить в список парголовский жилой комплекс «На Заречной». По данным пресс-службы компании Norgmann, разрешение не было

получено из-за ситуации с социальной инфраструктурой – по объекту пока не достигнуто соответствующих договоренностей с городом.

Незаконно возводятся и 25 зданий концерна ПВО «Алмаз-Антей». В реестр попали также спортивный клуб «Явара-Нева», принадлежащий бизнесмену Аркадию Ротенбергу, и Северо-Западный центр корпоративного образования РЖД, который строит у Балтийского вокзала субподрядная структура ООО «Р-СтройИнвест». Разрешение на стройку, по данным ведомства, отсутствует у четырех религиозных объектов: храма, часовни, церковно-административного здания на Серафимовском кладбище; приходского дома с церковью в Лисьем Носу; церковно-приходской школы при храме в Коломягах; часовни и трапезного дома в Колпине. Кроме того, в реестре значатся несколько заправок «Газпромнефти».

# Безопасность стройплощадки – первоочередная задача

Гульбара Ашимбаева. 18 июля состоялось расширенное заседание подкомитета НОСТРОЙ по рискам, связанным с причинением вреда физическим лицам на объектах капитального строительства.

Вопросы безопасности стройплощадок в Санкт-Петербурге обсудили представители Национального объединения строителей, органов МВД РФ, Следственного комитета РФ, Федеральной службы по труду и занятости, Государственной инспекции труда и другие представители профессиональных сообществ

строителей и проектировщиков. Никита Загускин, председатель комитета по страхованию и финансовым рискам Национального объединения проектировщиков (НОП), напомнил о том, что вопрос, связанный с причинением вреда людям на строительных площадках и в процессе эксплуа-

тации зданий, обсуждается не впервые: «Но с 1 июля видоизменилась система, связанная с возмещением вреда в рамках этих случаев. Таким образом, сумма выплат за следующий год после вступления в силу этой статьи оценивается в 1–1,5 миллиарда рублей. Это чрезвычайно большой объем финансовой нагрузки, и он должен быть надлежаще оформлен».

Председатель комитета по страхованию и финансовым рискам Инна Матюнина обратила внимание на статистику нарушений и несчастных случаев на стройке, зафиксированных при помощи регулярного мониторинга информации, поступающей в НОСТРОЙ: «Отсутствие повседневной системы контроля охраны труда приводит к росту числа аварий на стройплощадках. Саморегулируемым организациям контролировать соблюдение требований безопасности сложно, так как их представителей зачастую просто не пускают на стройплощадки. Единственный рычаг, имеющийся в их распоряжении, – это внеплановые выезд-



ные проверки. Плановая же проверка проводится раз в три года. Этого недостаточно. Соответственно, и уровень охраны труда на строящихся объектах остается низким. Выходом из ситуации могут стать более частые проверки со стороны

СРО, но законодательно мы не можем их проводить чаще одного раза в год. Поэтому я хочу обратиться к представителям Минтруда и прокуратуры с предложением совместно и более плотно проработать эти вопросы».

## МНЕНИЕ



**Игорь Беляев, заместитель руководителя Государственной инспекции труда:** – В июле 2013 года на территории Санкт-Петербурга произошло три несчастных случая, которые подпадают под обсуждаемый ФЗ № 337. По результатам расследования пострадавшим будут даны разъяснения, как действовать дальше в той или иной ситуации. Растет также количество несчастных случаев на производстве. Если в прошлом году их было 400, то только за первый квартал 2013 года – уже 150. И это только случаи, когда между работником и работодателем существовали трудовые отношения. А сколько у нас на стройках работает иностранцев, с которыми работодатель сознательно не заключает трудовой договор и эти люди фактически бесправны? Для решения проблемы мы будем добиваться через суд, чтобы договоры гражданско-правового характера, за которыми работодатели пытаются сейчас спрятать трудовые отношения, были приравнены к трудовым договорам.

## ДИСКУССИЯ

# Инвестиции придут после принятия закона

Юлия Самойлова. В российском законодательстве пока отсутствуют достаточные правовые условия для привлечения серьезных инвестиций в долгосрочные строительные проекты. К такому неутешительному выводу пришли участники конференции «Инвестиционные решения в строительстве: бизнес-пространство для инноваций».

Организаторами профессиональной дискуссии выступили НП «СРО «Альянс строителей», НП «СРО «Совет проектировщиков» и компания ОСГ при активной поддержке Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Национального объединения проектировщиков (НОП), Гильдии управляющих и девелоперов, Центра развития государственно-частного партнерства.

По словам докладчиков, частичным решением проблем привлечения инвесторов в строительство может стать реализация проектов на принципах государственно-частного партнерства. Как отметил старший менеджер отдела налогообложения и юридических услуг Ernst & Young в России и СНГ Дмитрий Царев, базовый законопроект о ГЧП довольно долго обсуждался в бизнес-сообществе и органах государственной власти. Весной документ прошел первое чтение в Госдуме, и планируется, что уже осенью закон будет принят.

Эксперт отметил, что в настоящее время более чем в 60 российских

субъектах существуют региональные законы о ГЧП. Главной целью разработки местного законодательства явилась попытка хоть как-то защитить интересы региональных инвесторов.

В данный момент идет подготовка текста законопроекта ко второму чтению. В документ могут быть внесены предложения о включении процедуры проведения конкурса на основе понятия множественности лиц, выступающих на стороне публичного партнера. Кроме того, предполагается включение в определение ГЧП взаимного распределения рисков между частными и государственными партнерами, а также корпоративной формы государственно-частного партнерства, то есть возможности создания юридических лиц с государственным участием для реализации проекта ГЧП.

Множество вопросов у бизнес-сообщества по-прежнему вызывает закон № 44-ФЗ «О федеральной контрактной системе», который должен заработать с 1 ян-

варя 2014 года. Эксперты считают, что закон совершенно сырой, и нет ни одного нормативно-правового акта, который позволил бы начать работать по нему. «Для того чтобы он вступил в силу, необходимо принять около 60 нормативно-правовых актов. На данный момент активно обсуждаются только два документа», – отметила в рамках своего выступления член исполнительного комитета НП «Экспертное сообщество профессионалов госзаказа», генеральный директор Центра подрядных торгов в строительстве Мария Изварина. Эксперт также познакомила слушателей с основными нововведениями, которые представляет документ, по сравнению с печально известным ФЗ № 94.

В свою очередь старший юрист Legal Capital Partners Светлана Дубинчина отметила, что закон о концессионных соглашениях, несмотря на «пробуксовки», по-прежнему остается одним из работающих механизмов реализации проектов государственно-частно-

го партнерства в России. По ее словам, в настоящий момент ведется работа над проектом поправок в федеральный закон № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». Ключевая цель разработчиков – распространить позитивный опыт автодора на другие сферы деятельности. Предлагается внести поправки в статью 30 Земельного кодекса РФ об отмене конкурса на право предоставления земельного участка в рамках реализации концессионных соглашений. По словам эксперта, предложения, скорее всего, будут вынесены на рассмотрение правительства осенью этого года.

Основные изменения в гражданском законодательстве в части их влияния на инвестиции в строительстве рассмотрел партнер «Пепеляев Групп» Алексей Коневский. По его словам, подготовлен ряд важных законопроектов, регулирующих земельно-правовые отношения. Документы активно обсуждаются в Государственной Думе. Однако, несмотря на глобальность готовящихся изменений, эксперт

отметил, что, по мнению иностранных инвесторов, российское законодательство не сильно хуже мировых практик. Иностранцев пугают постоянно меняющиеся правила игры. Нашей правовой системе не хватает стабильности и предсказуемости. Прежде чем вносить какие-то глобальные изменения в законодательство, нужно несколько лет обсуждать и взвешивать каждое решение. Подводя итог встречи, участники конференции сошлись во мнении, что необходимо внести изменения в действующее законодательство таким образом, чтобы позволить институту государственно-частного партнерства развиваться, и не только в строительной отрасли, но и в остальных сферах российской экономики. Для этого необходима слаженная работа государственных структур и бизнес-сообщества, без тесного сотрудничества и координации действий которых невозможно решить проблему привлечения инвестиций в государственные проекты.

## 17 дней до Дня строителя

8 августа в Ледовом дворце состоится праздничный концерт, посвященный Дню строителя – 2013, с участием артистов российской эстрады.

Праздничный концерт в Ледовом дворце соберет около 9 тысяч строителей Санкт-Петербурга. На праздник строителей приглашены губернатор Санкт-Петербурга, члены правительства города, руководители комитетов и служб, регулирующих деятельность отрасли. Приглашения направлены в федеральные органы власти, такие как Министерство регионального развития РФ. Приглашены депутаты Государственной Думы России и Законодательного собрания Санкт-Петербурга.

Традиционно в концерте принимают участие разноплановые артисты российской эстрады. В этом году концерт составят Василий Герелло, Игорь Корнелюк, Алексей Глызин, Дмитрий Колдун, Вика Цыганова, Лайма Вайкуле, Денис Клявер, Кристина Орбакайте, группы «Ярмарка» и «Поющие гитары».

В этом году, как и всегда, подготовка к праздничному концерту ведется при поддержке профессионального сообщества Санкт-Петербурга. Строители объ-

единили свои усилия для того, чтобы праздник прошел на высоком уровне.

Генеральным партнером является компания «Росстройинвест». Среди партнеров одного из главных праздников в профессиональном календаре нашей страны такие предприятия и организации, как «Метрострой», Setl Group, «СМУ-13 Метрострой», «Группа ЛСР», «Интарсия», «Монолитстрой», Центр государственной экспертизы, «Лемминкяйнен», «Диамант

групп», «Главстрой СПб», НП «Балтийский строительный комплекс», СРО НП «Строители Петербурга», «Генеральная строительная корпорация», НП «Единая строительная тендерная площадка», «Главэкспертиза» и другие предприятия и организации.

Сейчас оператор праздника – Союз строительных объединений и организаций – приступил к распространению пригласительных билетов на праздничный концерт. Бесплатные приглашения в партнер

предусмотрены для заслуженных строителей – людей, чьими трудолюбивыми руками строился Ленинград-Петербург. Получить билеты можно в дирекции Союза. Предварительно необходимо позвонить по телефону 570-30-63.

До праздника «День строителя – 2013» осталось 17 дней. Союз приглашает профессиональное сообщество принять участие в праздничном концерте. Дополнительная информация и условия участия на сайте ССОО [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru).



## Петербург – центр профессиональной дискуссии

Министерство регионального развития России и строительное сообщество обсудят в Петербурге вопросы развития промышленности строительных материалов.

26 июля в Смольном состоится выездное заседание Коллегии Минрегиона РФ. В повестке два вопроса: основные направления развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения и подготовка кадров в отраслях строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Планируется, что мероприятие пройдет под председательством министра регионального развития Игоря Слюняева.

В числе участников представители федеральных органов власти, научных кругов и профессиональной общественности. В настоящее время по поручению Минрегиона Союз строительных объе-

динений и организаций формирует предложения по составу делегации Санкт-Петербурга.

Проведению выездной коллегии предшествовала большая работа в Москве и регионах. В частности, ряд консультаций состоялся в Санкт-Петербурге с профильными руководителями органов власти и представителями отрасли. По инициативе замминистра регионального развития Сергея Вахрукова и президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева одна из таких встреч прошла 11 июля в Контактном центре строителей на Лермонтовском, 13. На этой неделе, 25 июля в 11:00, Контактный центр в рам-

ках подготовки мероприятия снова соберет строительную общественность для обсуждения проблематики, которая будет подниматься в рамках коллегии.

Итогом заседания коллегии станет проект резолюции, которая будет содержать перечень основных шагов по изменению ситуации в сфере промышленности строительных материалов в России и в области подготовки кадров. Формироваться резолюция будет с учетом предложений профессионального сообщества. Ознакомиться с текстом документа можно будет, в том числе, на сайте ССОО и на сайте Контактного центра строителей [stroitel.spb.ru](http://stroitel.spb.ru).



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

в Петербурге  
**Кто строит**

ОПУБЛИКУЕТ  
ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ  
ДОКУМЕНТЫ

- Проектная декларация о строительстве
- Акт о выборе земельного участка для строительства
- Заключение о результатах публичных слушаний
- Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33  
[info@ktostro.it.ru](mailto:info@ktostro.it.ru)

РЕКЛАМА

ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
ИЗ ПЕРВЫХ РУК —  
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»

в Петербурге  
**Кто строит**

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ  
в редакции газеты  
«Кто строит в Петербурге»

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА  
ДО ВАШЕГО ОФИСА



Подробная информация по телефону  
(812) 333-07-33  
e-mail: [spb@ktostro.it.ru](mailto:spb@ktostro.it.ru)  
[WWW.KTOSTROIT.RU](http://WWW.KTOSTROIT.RU)

# РЕКЛАМА



# 2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург  
8 августа 2013 года



**Программа праздника:**

- X спартакиада строителей «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей
- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

Генеральный партнер



Партнеры:



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Ведущий медиаконтент



Стратегический информационный партнер



Официальный информационный партнер



www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru  
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

При поддержке  
Правительства  
Санкт-Петербурга

Примите участие в конкурсе  
**ИННОВАЦИИ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

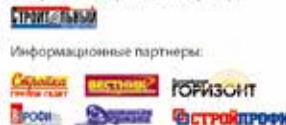
УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ  
ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

[www.in-award.ru](http://www.in-award.ru)

Подведение итогов состоится  
с 11 по 13 сентября 2013

в рамках выставок:

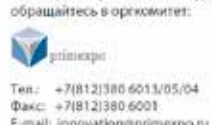
Генеральный отраслевой партнер:



При содействии:



По вопросам участия в конкурсе  
обращайтесь в оргкомитет:



Информационные партнеры:



Интернет-партнер:



Тел: +7(812)386 6013/05/04  
Факс: +7(812)380 6001  
Email: innovation@primexp.ru

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

в рамках выставок:  
BalticBuild

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

При поддержке:

Организатор:

Соорганизаторы:

Генеральный спонсор:

Генеральный деловой партнер:

Официальный спонсор:

Генеральный информационный партнер:

Информационные партнеры:

Регистрация на конференцию — [sroconf.ru](http://sroconf.ru)