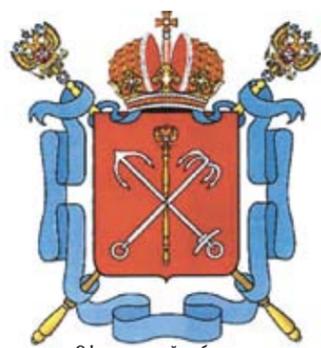


КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ГУБЕРНАТОР ПОТРЕБОВАЛ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО АУДИТА
СЕСТРОРЕЦКОГО НАМЫВА СТР. 5

ДОХОДНОСТЬ ОФИСНОГО РЫНКА ОСТАЕТСЯ НА УРОВНЕ 11 %,
ПРОИГРЫВАЯ ДРУГИМ РАЗВИВАЮЩИМСЯ СЕГМЕНТАМ СТР. 8–9

НЕСКОЛЬКО СТРОЕК НА КАРТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПЕТЕРБУРГА ПОЛУЧИЛИ ВТОРУЮ ЖИЗНЬ СТР. 15

ВСЕ НА ВЫБОРЫ!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА



Нина Шангина:
«Женщина
лучше понимает роль
красоты в жизни»

СТР. 6-7

27.02

Американская компания готова финансировать музей-квартиру Иосифа Бродского

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи встретился с руководителями американской компании Geo Genesis Group, специализирующейся на инвестициях в кинопроизводство и индустрию развлечений. Чиновник рассказал гостям о ситуации, сложившейся вокруг создания литературного музея-квартиры Иосифа Бродского. Американские партнеры заинтересовались этим проектом и согласились, что участие бизнесменов США в создании музея выдающегося поэта, лауреата Нобелевской премии могло бы стать ярким примером культурного сотрудничества между двумя странами.

Глава городского УФАС уходит в отставку из-за госзакупок

Руководитель УФАС по Петербургу Олег Коломийченко покидает свой пост. Глава ведомства не был согласен с нововведениями в сфере госзакупок, поэтому не рассматривает возможность дальнейшей работы на своем посту. 28 февраля у г-на Коломийченко закончился срок контракта, и продлевать его чиновник не захотел. По словам Олега Коломийченко, его уход с поста руководителя петербургского управления уже согласован с главой ФАС Игорем Артемьевым. Желание сменить работу, как сообщил чиновник, у него появилось еще несколько месяцев назад, после вступления в силу нового Закона о государственных закупках. По мнению г-на Коломийченко, он не совсем соответствует постулатам антимонопольного законодательства. В первую очередь речь идет о требованиях к антимонопольным органам принимать решения максимально оперативно. Как отметил чиновник, многие вопросы, наоборот, требуют вдумчивого решения. Пока неясно, кто станет новым главой петербургского УФАС. Наиболее вероятный претендент на этот пост – бывший кандидат в губернаторы Петербурга и в депутаты Законодательного собрания Александр Беляев, которого Олег Коломийченко назвал «грамотным специалистом».

28.02

Усть-Луга стала приоритетным проектом в СЗФО

Соответствующий документ подписал председатель Правительства Российской Федерации Владимир Путин. Программа комплексного развития предусматривает создание на территории Кингисеппского района Ленинградской области нескольких взаимосвязанных кластеров (транспортно-логистического, промышленного, сити-кластера, рекреационного и агропромышленного), на территории которых реализуются различные инвестиционные проекты. Программа рассчитана до 2030 года и осуществляется на принципах устойчивого развития, что подразумевает соблюдение экологического равновесия, экономической стабильности и социального благополучия.

На сегодняшний день катализатором развития территории является Транспортно-логистический кластер, включающий порт Усть-Луга. Здесь уже работают восемь терминалов и вскоре появятся еще шесть. К 2018 году общее количество перегрузочных комплексов должно вырасти до 19, а грузооборот порта составит порядка 180 млн тонн. При выходе на полную мощность порт создаст порядка 7 тыс. рабочих мест. Сити-кластер предполагает строительство на территории существующего поселка Усть-Луга нового города, территория которого составит 1849 га. Жилищный фонд превысит 1 млн кв. м, из которых 65% будет отведено под малоэтажные и индивидуальные дома. Население нового города составит 34,5 тыс. человек с перспективой развития до 58 тыс. жителей. Первые дома уже строятся.

13 участков остались без инвестора

Признано утратившим силу постановление о проведении торгов по 13 участкам, которые были выставлены на торги под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Победители торгов не подписали протокол и отказались от выполнения обязательств по комплексному освоению. Сегодня разрабатывается проект планировки этих территорий. Участки расположены в Калининском и Красногвардейском районах. Планировалось убрать кабельные линии под землю и использовать территорию для строительства.

29.02

Закон о планировке территории внесут во второй квартал

Правительство Петербурга внесет в городской парламент проект закона, регулирующего отношения в сфере подготовки документации по планировке территории во II квартале 2012 года. Законопроект разработан и согласуется с исполнительными органами госвласти. Об этом сообщил губернатор Георгий Полтавченко в ответе на депутатский запрос Сергея Никешина. Депутат, председатель профильной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам, напомнил, что ряд законопроектных, регулирующих градостроительную деятельность, Смольный обещал подготовить еще в 2010–2011 годах. В 2009-м, будучи вице-губернатором, Роман Филимонов официально сообщил комиссии, что законопроект «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования» планируется представить во II квартале 2010 года. С тех пор срок его подготовки неоднократно переносился.

В Ленобласти утверждены градостроительные нормативы

Правительство Ленинградской области утвердило региональные нормативы градостроительного проектирования – теперь высотное строительство в регионе будет ограничено 16 этажами. Председатель комитета по градостроительству и архитектуре Евгений Домрачев пояснил, что в первую очередь это связано с безопасностью жителей области. «В случае возникновения чрезвычайной ситуации эвакуировать людей из высотных зданий проблематично, – объяснил Евгений Домрачев. – Кроме того, чем больше этажей, тем сложнее следить за эксплуатацией здания, а самое главное – намного дороже: это и проблемы подачи воды и тепла на верхние этажи, и обеспечение электроэнергией, и прочее». Правда, как пообещал Евгений Домрачев, тем застройщикам, кто успеет утвердить документы до 31 декабря 2012 года, ничего переделывать не придется. Кроме ограничения высоты застройки, документ направлен на сдерживание чрезмерного уплотнения и низкой плотности застройки, а также сохранение баланса между природными ландшафтами и освоенными территориями.

01.03

Город удваивает показатели

По данным комитета по строительству, на 1 марта построено и введено в эксплуатацию 121 343 кв. м, а за аналогичный период 2011 года – всего 59 266,6 кв. м.

За февраль 2012 года в Санкт-Петербурге было построено 71 210,1 кв. м, иначе говоря, 29 жилых домов на 1147 квартир. Благодаря строительству всего одного дома общей площадью 38 921,8 кв. м Красносельский занял лидирующую позицию среди районов по количеству возведенных квадратных метров. Еще по одному жилому дому было построено в Петроградском и Пушкинском районах общей площадью 24 448,7 кв. м. Кроме того, в Пушкинском районе был реконструирован один жилой дом – 2 716,8 кв. м. Впервые с начала года были введены в эксплуатацию дома индивидуального строительства: за этот месяц было возведено 25 жилых домов общей площадью 5 092,8 кв. м. По малоэтажному строительству тройку лидеров составляют Курортный (13), Приморский (4) и Петродворцовый (3) районы.

Достигнуты мировые соглашения по четырем корпусам Апраксина двора

Инвестор стратегического проекта Санкт-Петербурга «Преобразование территории Апраксина двора» ООО «Главстрой-СПб» решил имущественно-правовые вопросы с инвесторами четырех корпусов (11, 12, 50, 51). Мировые соглашения утверждены в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В этой связи правительством Санкт-Петербурга в ближайшее время будут приняты постановления о замене сторон по инвестиционным договорам. В настоящее время ООО «Главстрой-СПб» передан 62 441 кв. м свободных помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга. Подлежат передаче ООО «Главстрой-СПб» помещения, ранее обремененные договорами аренды, общей площадью 5327 кв. м. Кроме того, в соответствии с инвестиционным договором 14 корпусов Апраксина двора находится в аренде у инвестора, часть 28-го корпуса выкуплена в собственность.

02.03

Стройку близ Шуваловского кладбища признали незаконной

В ходе проверок Службы государственного строительного надзора было установлено, что строительство вблизи Шуваловского кладбища ведется без разрешения. Собственник нарушил санитарно-эпидемиологические нормы, а также требования закона о разрешенном использовании земельного участка. По данным визуального осмотра администрации Выборгского района, конструкции строящегося объекта выходят за границы санитарно-защитных зон. Будущее здание должно размещаться не ближе чем в 20 м от ограды кладбища. На деле это расстояние равно метру. Кроме этого, по результатам проверок администрации, строящийся объект занимает 70% площади земельного участка, а разрешено использовать только 15%. Служба дважды привлекала подрядчика строительства и собственника земельного участка к административной ответственности за строительство без разрешения. Выборгский районный суд обязал ответчика привести начавшееся строительство в соответствие с целевым назначением земельного участка и законом. Иными словами, суд фактически признал строительство незаконным и принуждает собственника сократить площадь строения с 70% до разрешенных 15% и соблюсти дистанцию до ограждения кладбища.

На стройплощадках стали меньше гибнуть и травмироваться

«За прошлый год число происшествий и аварий сократилось на 12,8 процента, а количество погибших при выполнении строительных работ – на 15 процентов», – заявил министр регионального развития РФ Виктор Басаргин.

Глава Минрегиона, выступая на V Съезде саморегулируемых организаций в строительстве, отметил, что за последние 3 года в строительной отрасли сделано больше, чем за предыдущие десятилетия.

В настоящее время в России насчитывается 442 СРО в сфере строительства, объединяющих 143 тыс. предпринимателей и юридических лиц, численность работников которых достигла 3 млн человек.

в Петербурге
Кто строит

№ 08(55) 5 марта 2012 г.

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

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:
Марина Голоцова, Валерия Битюцкая,
Алексей Миронов, Мария Безух,
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 «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Бизнес-леди» 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 «СПЕССИНФОРМ» 00535

тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24

e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойнен

Тел. +7 (812) 242-06-40

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская

E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:

Наталья Титкова

E-mail: info@ktostruit.ru

Отдел рекламы:
Юлия Эрконова, 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 6 000 экз. Заказ № ТД-805

Свободная цена

Подписано в печать по графику

и фактически 2.03.2012 в 23.00

На Набережной Европы начался снос

Любовь Андреева. Начался демонтаж основных зданий ФГУП «РНЦ «Прикладная химия» (ГИПХ), на месте которых появится многофункциональный комплекс «Набережная Европы».

мнение



Александр Васильев, управляющий директор группы компаний «КрашМаш»:

— Демонтаж объектов бывшего Государственного института прикладной химии — это очень интересная и ответственная работа. Мы чувствуем себя причастными к проекту, реализация которого призвана сделать наш город еще краше. А с технической точки зрения это тоже неординарный проект — в достаточно сжатые сроки нужно демонтировать ряд объектов, очистить территорию и подготовить ее к застройке. Поэтому на демонтаже работают наши лучшие специалисты и техника. Из собственного автопарка компании в настоящее время на объекте задействовано восемь единиц специализированной техники. Это экскаваторы со сменным оборудованием — ковшами, гидромолотами. В их числе и два экскаватора-разрушителя Komatsu с 25- и 38-метровыми стрелами, оснащенные гидроножницами. Перед началом демонтажных работ нами был осуществлен комплекс мероприятий по дезактивации и демеркуризации территории, и сейчас специалисты «КрашМаша» осуществляют демонтаж шестизэтажного здания в переулке Талалихина. В соответствии с договором наша компания должна демонтировать 14 зданий и сооружений.



ДОМА ДЕМОНТИРУЮТСЯ С ПОМОЩЬЮ САМОХОДНОЙ УСТАНОВКИ

Под снос предназначаются пять корпусов на проспекте Добролюбова, 14, где ранее размещались лаборатории и административные помещения химического института. Демонтажные работы на объектах осуществляет ГК «КрашМаш». Дома демонтируются с помощью самоходной установки, оборудованной специальными гидравлическими ножницами длиной 1,5 м, которые находятся на стреле длиной примерно в 25 м. Работы по демонтажу строители начали с шестизэтажного здания в переулке Талалихина (проспект Добролюбова, 14,

лит. Б, корп. 5). Его снос завершится к июню этого года. Затем подрядчики приступят к демонтажу других зданий химического института — до конца августа будут разобраны дома на проспекте Добролюбова, 14, лит. А и Б, корпуса 1, 2, 3 и 4.

Отходы сноса в соответствии с их классом опасности будут вывезены на специальные полигоны, где они не будут оказывать воздействие на здоровье человека. План мероприятий по реабилитации территории одобрен экспертами Российской академии наук. Кроме того, с территории ГИПХа на специаль-

ные полигоны будет вывезен слой загрязненного грунта толщиной в несколько метров. «По масштабам это будет крупнейший проект рекультивации территорий из всех реализованных в Петербурге», — говорит вице-президент банка «ВТБ» Александр Ольховский.

По оценкам специалистов «ВТБ Девелопмент», всего с территории ГИПХа площадью почти 10 га будет вывезено более 700 млн куб. м обломков зданий и зараженного грунта. Инженерная подготовка участка завершится в августе 2013 года. А весь проект «Набережная Европы» будет реализован в 2017 году.

Здесь будут построены элитные жилые дома, офисные и торговые площади, пятизвездочная гостиница, объекты социальной инфраструктуры, первая в городе пешеходная набережная и Дворец танцев Бориса Эйфмана. Планируется создание подземного паркинга на 1887 машиномест, торговые галереи и бизнес-центры. Всего в рамках создания крупнейшего многофункционального комплекса, включающего в себя коммерческую, жилую и общественную составляющие, будет построено более 350 тыс. кв. м недвижимости.

Напомним, что площадь земельного участка — 99 416 кв. м. Срок реализации проекта — 2007–2017 годы. Проект финансирует ОАО «Банк ВТБ». Инвестор проекта — ООО «Петербург Сити». Консорциум ООО «Евгений Герасимов и партнеры» и ООО «Архитектурное бюро «Сергей Чобан и партнеры» является генеральным проектировщиком многофункционального комплекса. UN Studio и ООО «Григорьев и партнеры» — архитекторы Дворца танцев.

Поздравляем!

Трудно быть строителем, а быть женщиной-строителем вдвое труднее. В России принято считать стройку делом сугубо мужским, однако наши сегодняшние собеседницы опровергнут устаревшую догму: ведь женщина по своей природе хороший руководитель, создатель, и ей легче договориться с покупателями.

Поздравляем всех представительниц прекрасного пола с 8 Марта!

Без женской заботы о красоте, порядке, уюте, без вашей ответственности, целеустремленности и внимания к деталям невозможно представить себе развитие ни одного успешного дела. От всей души желаем вам оставаться всегда цветущими, пусть вас не покидает хорошее настроение и жизнелюбие. Будьте счастливы!

Коллектив объединенной редакции «Кто строит»

НОВОСТИ

■ **ИСК «Отделстрой» планирует приобрести земельный участок под жилье.** ИСК «Отделстрой» рассматривает возможность приобретения земельного участка площадью от 1 га в границах Петербурга. Приоритетными являются Московский и северные районы города, также рассматривается Купчино. Одним из обязательных условий является близость к метро (в пределах 15-минутной доступности). В планах компании — строительство многоэтажного жилого комплекса комфорт-класса.

«Проект комплексного освоения территории "Новый Оккервиль", который мы реализуем в настоящее время, будет завершен через 4 года. Но уже сейчас мы планируем увеличить номенклатуру наших предложений на рынке, — рассказал генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. — Кризисный период заставил девелоперов более осмотрительно относиться к приобретению земельных участков. Закупать участки впрок, чтобы пополнить так называемый земельный банк, никому не нужно. Мы выбираем конкретный участок, строительство на котором будет экономически оправданно, а квартиры — востребованы».

■ **Банки перевели 5 млн EUR на реконструкцию аэропорта Пулково.** Пул банков, в который входит Евразийский банк развития (ЕАБР), выдал первый транш кредита компании «Воздушные ворота северной столицы», выполняющей реконструкцию аэропорта Пулково. Как сообщает ЕАБР, сумма первого транша — 5 млн EUR, общая сумма синдицированного кредита — 716 млн EUR, доля ЕАБР — 90 млн USD. Генеральный директор ООО «Воздушные ворота северной столицы» Сергей Эмдин 15 февраля 2012 года назвал сумму освоенных в 2011 году инвестиций в модернизацию и реконструкцию авиаузла Петербурга — 193 млн EUR. К концу 2012 года планируется довести этот показатель до 583 млн EUR. Сергей Эмдин подчеркнул, что кредитные средства (700 млн EUR) пока не использовались.

наследие

Привлечение к памятникам

Надежда Степанова. Федеральные власти серьезно озаботились положением дел в области охраны памятников архитектуры.

Прежде чем менять несовершенное законодательство, чиновники предусмотрели меры, которые, по их мнению, помогут привлечь инвестиции в восстановление объектов культурного наследия. Петербургские реставраторы предлагают альтернативные варианты.

Министерство культуры РФ подготовило проект постановления о льготном порядке предоставления в аренду инвесторам объектов культурного наследия, находящихся в ведении государства. Проект предусматривает скидки арендных ставок на 30% для тех инвесторов, которые реставрируют объекты за свой счет. Срок действия льготного периода чиновники предлагают устанавливать таким образом: сумма вложенных инвестиций должна делиться на разницу между ранее обговоренной суммой аренды и льготной ставкой.

Для Петербурга подобная схема не нова. Арендаторам историче-

ских зданий город готов компенсировать затраты на реставрацию. Выражается это в снижении арендных ставок.

Иной способ привлечения внебюджетных средств к реставрации видит Союз реставраторов Санкт-Петербурга. Союз готовит проект положения об использовании схем государственно-частного партнерства (ГЧП) для реставрации и воссоздания объектов культурного наследия. В ближайшее время реставраторы планируют направить проект и письмо с соответствующими предложениями в комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Союз реставраторов напрямую заинтересован в привлечении механизма ГЧП. По оценкам реставраторов, 97–100% реставрационных работ финансируется из бюджета. В Петербурге около 6 тыс. памятников архитектуры. На их вос-

становление бюджетных средств недостаточно. К числу таких «заброшенных» объектов относятся, например, исторические усадьбы в Ленинградской области.

«Идея в том, что инвестор может получить объекты в аренду для определенных целей и с обязательствами по охране. Целью использования может быть, например, туризм, — говорит председатель Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина. — Закон о ГЧП, к сожалению, был реализован только при строительстве школ и детсадов в Пушкинском районе в 2011 году за счет средств инвестора. Применение данных норм для объектов культуры пока неизвестно ни на федеральном, ни на местном уровне». Реставраторы надеются, что предложенный подход будет вполне приемлем для инвесторов, которые пока не очень стремятся к реализации обременительных проектов в исторической части города.

КСТАТИ

Министерство культуры РФ утвердило коэффициенты изменения стоимости ремонтно-реставрационных работ от уровня 1984 года к уровню цен I квартала 2012-го и уровню цен 2001 года. Коэффициенты разработаны авторским коллективом ГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» (Москва), получили положительное экспертное заключение ФГУП «Государственный республиканский центр экспертизы и сертификации в области охраны и реставрации памятников истории и культуры «Росгосэкспертиза». Министерство рекомендует применять новые коэффициенты при реставрации памятников федерального значения за счет государственных средств.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

проект

Зоопарк доработают или перенесут

Любовь Андреева. Проект зоопарка оказался под вопросом. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи предложил спросить горожан, нужен ли им такой дорогостоящий зоопарк или город может ограничиться более скромным зверинцем.

На прошлой неделе г-н Кичеджи и председатель комитета по культуре Дмитрий Месхиев посетили действующий городской зоопарк. Поводом стало недавнее совещание по перспективам строительства нового зоопарка, которое оставило больше вопросов, чем ответов. Василий Кичеджи подробно осмотрел зоопарк на Петроградской стороне, пообщался с сотрудниками. В настоящее время зоопарк занимает территорию 7,4 га и является одним из самых маленьких по площади в мире. В коллекции 3741 экземпляр и 644 вида животных – обитателей разных континентов.

Во время осмотра вице-губернатор пришел к однозначному выводу, что городу нужен новый зоопарк. Руководство и сотрудники горячо высказывались за сохранение зверинца на прежней территории, с незначительным расширением в сторону Александровского парка. Председатель комитета по культуре Дмитрий Месхиев предложил создать зоосад не в такой заболоченной зоне, как Юнтолово, – например, в Удельном парке.

При этом сам вице-губернатор сказал, что вопрос строительства нового зоопарка до конца не проработан. Строительство в Юнтолове обойдется городу в несколько десятков миллиардов рублей, и необходимо спросить горожан, целесообразно ли потратить бюджетные деньги на шикарный зоопарк, в то время как весь комплекс ЖКХ находится в запущенном состоянии: «Может быть, петербуржцы выберут зрелища, тогда будем строить зоопарк по французскому проекту. Возможно, городу нужен другой зоопарк – достойный, но более скромный по размерам».

Главный архитектор проекта, главный архитектор ГК «Интарсия», почетный архитектор России Алек-



ТАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЧАСТЬ ЗООПАРКА В ЮНТОЛОВЕ

сандр Миронов говорит: «Проект выполнялся под конкретное место, выбор и согласования которого заняли у города несколько десятилетий. Перенести проект на другую территорию механически не представляется возможным. Разумеется, принципы, положенные в основу проектирования, могут быть сохранены, значительную часть найденных в процессе проектирования инженерных и планировочных решений можно адаптировать к иному месту, но в целом это будет принципиально новый проект. Что касается сокращения площади проектируемого зоопарка, то предлагаемая в нашем проекте площадь под его размещение – это результат годовой работы над проектом, это закрепленный документально компромисс между пожеланиями пользователя, градостроительными ограничениями и нормами проектирования. Любое изменение возможно, но оно потребует серьезной переработки уже готовой проектной документации».

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International St. Petersburg, уверен, что взамен «жалкого зрелища, за которое стыдно перед гостями нашего города», нужно строить новый зверинец и делать это на неосвоенных территориях, перспективных для развития. Зоопарк – это уникальный рекреационный объект, который может стать мощным магнитом для привлечения большого количества посетителей, что даст толчок развитию социально-культурной инфраструктуры вокруг – начнут появляться новые торговые центры, парки развлечений и другие объекты дестинации. Если же встроить зоопарк в уже существующую городскую среду – все преимущества «магнита» просто уйдут в никуда.

Ольга Морозова, коммерческий директор «Центр согласований», также за современный зоопарк, построенный по европейским стандартам. «При выборе места не стоит забывать об удобстве расположения для

посетителей, чем отличается существующий зоопарк. Рассматриваемый участок крайне интересен для инвестирования и будущего строительства в силу уникального местоположения, однако в настоящее время вся данная территория относится к объектам культурного наследия (Александровский парк), поэтому строительство по общему правилу здесь не допускается. Для осуществления застройки необходимо снять статус объекта культурного наследия с части территории участка, планируемой под застройку, путем уточнения границ объекта культурного наследия. Другой выход – получение разрешения на работы по сохранению объекта культурного наследия, в рамках которых инвестору может быть разрешено новое строительство при условии отсутствия вреда для памятника в целом. Для территории установлен градостроительный регламент ТД2-1, позволяющий размещать (и то только в качестве условно

разрешенного вида использования) гостиницы. С точки зрения наиболее эффективного использования территории для строительства жилья необходимо будет внести изменения в ПЗЗ, изменив существующий регламент на ТД1-1, который позволяет разместить многоквартирные дома в качестве основного вида использования, а также любые объекты коммерческой деятельности. Также необходимо помнить, что после снятия с территории статуса памятника на участок будет распространяться режим зон охраны (либо ЗРЗ1-1, либо более строгий ОЗ1), в соответствии с которым будет установлен ряд существенных ограничений», – поясняет эксперт.

Александр Юхарев, управляющий партнер интернет-проекта Varendu.net, уверен, что в таком городе европейских стандартов, как Петербург, нужно строить не новый зоопарк, а настоящий заповедник. Однако в городской черте это сделать невозможно. Поэтому целесообразно правительствам двух регионов (Петербурга и Ленобласти) договориться о создании действительно большого, качественного заповедника, где будут жить животные.

КСТАТИ

Первый природный парк с содержанием животных в вольерах открытого типа планируют создать на территории Кургальского заказника. Эту инициативу комитета по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира Ленинградской области поддержал Валерий Сердюков и включил в долгосрочную областную программу «Животный мир», на реализацию которой выделено 107 726 000 рублей.

перспектива

Высота не стала камнем преткновения

Валерия Битюцкая. Компания «ГДСК» («Городская Домостроительная компания») планирует возведение жилого комплекса на территории бывшего совхоза «Ручьи». Проект обеспечит жителей не только жильем, но и необходимой социальной инфраструктурой.

Согласно разработанной схеме, запрашиваемые отклонения в части превышения высотного регламента составляют до 35 м (75 м при рекомендуемых 40 м).

На прошлой неделе в администрации Красногвардейского района состоялись публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров высоты жилого комплекса на территории сельхозпредприятия «Ручьи».

Дома в этом районе возводит компания «ГДСК». Участок 111, на территории предприятия «Ручьи», позволяет возводить здания максимальной высотой 40 м, тогда как запланированные параметры объекта составляют 75 м. Высота второй

доминанты на участке под номером 114, расположенном по соседству, составит 52,9 м. Третий дом, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 145, корп. 3, лит. А, также требует превышения до 52,9 м.

Участок 111 расположен на территории, ограниченной Пискаревским проспектом, перспективной пробивкой Северного проспекта и границей базисного квартала 5606. По заказу ГДСК был разработан проект планировки и межевания территории, который получил все необходимые согласования. В настоящее время проект находится в комитете по градостроительству и архитектуре для получения сводного заключения. На данном земельном участ-

ке предполагается размещение двух многоэтажных жилых домов высотой 26 этажей.

На участке 114 планируется возведение двух 16-этажных домов. Кроме дома здесь должны появиться объекты бытового обслуживания, торговли и общественного питания, небольшая спортплощадка. Проект также прошел все согласования и находится в комитете по градостроительству.

Еще один 16-этажный дом появится по адресу: Пискаревский проспект, 145, корп. 3, лит. А. На территории этого участка расположится и один из детских садов.

По данным заказчика, в процессе разработки градостроительной документации в существующем ми-

крорайоне был выявлен дефицит объектов соцкультбыта, поэтому в проекте планировки предусмотрено размещение школы и двух детских садов, которые полностью обеспечат потребность квартала. Строительство детского сада, размещаемого на городской земле, включено в Адресную программу в период до 2015 года за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

«Прежде чем мы подали заявку в комиссию по землепользованию и застройке для получения разрешения на отклонение от предельных параметров, мы рассмотрели все факторы, которые позволили бы получить это разрешение, и уверены: строительство более высоких зданий оправданно и положительным

образом отразится на развитии всего квартала. Кроме того, эстетическая сторона вопроса также не пострадает», – говорит руководитель проекта ООО «ГДСК» Екатерина Юдова.

Администрация и представители общественности сочли отклонения допустимыми.

В представленном заключении, выполненном НИИ «НПЦ Генплана» на основе трехмерной цифровой модели местности Санкт-Петербурга, подтверждено отсутствие влияния запрашиваемых высотных отклонений на композицию городской среды. Результаты исследования подтвердили, что проект обеспечивает охрану исторических панорам, видов и визуальных направлений и не будет заслонять другие объекты.

Намыву грозит забвение

Наталья Бурковская. Губернатор потребовал экологического аудита Сестрорецкого намыва площадью 390 га, объяснив это беспокойством за экологию всего региона. По мнению экспертов, это может стать началом конца амбициозного проекта компании «Северо-Запад Инвест», связанной с владельцами «Новатэка».

Решение о создании намывных территорий было принято на уровне федерального правительства, поэтому отменить его в одночасье, как это было с другими проектами времен Валентины Матвиенко, невозможно. Однако новый губернатор Георгий Полтавченко справедливо отмечает: «Раз есть недовольные горожане, значит, будем решать проблему. Недовольство не носит массового характера, значит, референдум не потребует, но экологов спросить необходимо».

В начале года проект был отправлен на государственную экологическую экспертизу. Помимо этого, инвестор – «Северо-Запад Инвест» – нанял консалтинговую компанию Poyry Finland Oy, которая должна оценить соответствие проекта требованиям ЕС и ХЕЛКОМ – международной комиссии по защите морской среды Балтийского моря.

Инвестор может пролететь?

Напомним, что напротив Сестрорецка планируется создать территорию общей площадью 490 га (390 – намывные территории, 100 га – существующие береговые), на которой в дальнейшем будет построен новый район города. По данным инвестора, здесь разместятся жилые кварталы, офисы, гостиницы, зоны отдыха общей площадью около 3,5 млн кв. м. Подготовительные работы начнутся в этом году, работы в акватории – не раньше 2013 года. Создание островов должно завершиться в 2015 году. Общая протяженность пляжей на намыве превысит 5 км.

Создание и застройка 380 га в районе мыса Таркала близ Сестрорецка, по данным ООО «Северо-Запад Инвест», обойдется в 150 млрд рублей. Об этом на общественных слушаниях в прошлом году сообщал руководитель PR-службы компании Михаил Черепанов.

По плану инвестора, территория будет создана до 2015 года, а весь проект рассчитан до 2028 года. На-



мыв территории может начаться после прохождения всех экспертиз, не ранее середины следующего года, а полное освоение вновь образуемых территорий рассчитано до 2028 года.

По мнению Сергея Федорова, директора по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, пока проект находится в бумажной стадии (разрабатывается проект планировки территории, делается мастер-план), потери инвестора могут быть относительно невелики.

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН, напротив, считает, что в случае закрытия проекта инвестору грозят серьезные убытки. «Без намыва территория не стоит тех денег, за которые ее приобрели, и не имеет той ценности. Учитывая, что на сегодняшний день уже начались предварительные работы по намыву, думаю, что убытки составят более 200 миллионов рублей – это деньги, которые, скорее всего, уже вложены в проект. А с учетом того, что он был заморожен на несколько лет, стоимость убытков будет еще выше», – рассуждает аналитик.

«В случае закрытия проекта убытки инвестора будут связаны, помимо затрат на покупку у города прав на территории, с понесенными затратами на изыскательские работы, создание концепции развития территории, предварительные согласования, содержание проектной компании. По нашим оценкам, это может составить около 5 миллионов долларов», – считает Александр Волошин, директор по развитию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

«С нашей точки зрения, проект намывных территорий в Сестрорецке является знаковым и стратегическим для Санкт-Петербурга. Вероятность того, что проект может быть закрыт, минимальна, с учетом объема проделанной работы и вложенных инвестиций. Возможно, будут внесены корректировки в текущую концепцию, изменены объемы будущих площадей. Но, безусловно, все стороны должны прийти к взвешенному взаимовыгодному решению», – говорит директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков.

«Сегодня Сестрорецк пользуется высоким спросом у населения Пе-

тербурга как для загородного отдыха, так и для постоянного проживания. Основной упор данного проекта должен быть на жилой и гостиничный сегмент недвижимости, также необходимо создать полноценную инфраструктуру для отдыха», – считает он.

Рентабельность 20%

«Проект сложный, долгосрочный, многофункциональный, затратный, поэтому я думаю, что рентабельность даже жилой части находится на уровне 15–20 процентов», – говорит г-н Федоров.

Зоя Захарова считает, что оценить рентабельность такого масштабного проекта довольно сложно. Девелопер планирует реализовывать в основном жилые проекты, которые сегодня высокорентабельны, но надо учитывать, что большая доля территорий будет отведена и под инфраструктурные объекты, создание бизнес-зоны, парка отдыха. В этом случае общая рентабельность, скорее всего, будет на среднерыночном уровне – порядка 20–25 процентов.

«Компания "Северо-Запад Инвест" в данном случае выступает как классический лэнд-девелопер. Занимается подготовкой участков и продает подготовленную территорию другим девелоперам, затраты по стоимости намыва можно оценить в 450–500 долларов на квадратный метр. Застройщикам землю под жилье и коммерческую функцию можно предлагать по 600–700 долларов за метр в зависимости от расположения участка и разрешенной площади строительства в этой локации. Место привлекательное и для ИЖС, и для высотного строительства, и для коммерческих объектов, так как расположено недалеко от КАД», – рассуждает г-н Волошин.

Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие», говорит, что, учитывая значительное количество существующих неосвоенных территорий в Петербурге и его пригородах, такие дорогостоящие проекты по намыву территорий изначально представляются не очень

МНЕНИЕ



Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

– Хотя практики намыва территорий в Санкт-Петербурге практически нет, законодательно эти действия закреплены, поэтому, несмотря на несогласие граждан, девелоперы будут находить способ утверждения своих проектов. Намыв искусственных земельных участков на водных объектах по закону должен в обязательном порядке проходить государственную экологическую экспертизу. Тем более что пока непонятно, насколько они будут экологически безопасными и надежными с точки зрения строительства. Федеральный закон, регулирующий порядок проведения экологической экспертизы, был принят еще в 1995 году, отдельные аспекты урегулированы также различными подзаконными актами. Заключение по проектам намыва, подготовленные экспертной комиссией, должны быть утверждены Ростехнадзором РФ, после чего они приобретают статус заключений экспертизы. Поэтому вмешательство губернатора в процедуру и привлечение внимания к экологической экспертизе вряд ли сможет повлиять на будущее строительство. Если инвестор провел все процедуры в соответствии с законом, то непонятно, по каким причинам правительство города может не согласовать проект.

рентабельными. Намыв территории в любом случае дороже, нежели использование существующих участков земли. А в условиях петербургского климата и почв такие проекты требуют еще и серьезной технической проработки.

опрос

РЕДАКЦИЯ ПОИНТЕРЕСОВАЛАСЬ: КАК ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТНОСЯТСЯ К ВНЕЗАПНЫМ ОТМЕНАМ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ РАНЕЕ БЫЛИ ПРИЗНАНЫ СТРАТЕГИЧЕСКИМИ?



Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:
– Очень плохо, как к фактору повышенного риска для инвестора, что отражается для девелопера в более высокой банковской ставке по кредиту, а для конечного потребителя – в увеличении цены. Кроме того, подобная нестабильность отбивает вкус к крупным долгосрочным проектам, переориентируя девелоперов на «точеч-

ные», краткосрочные проекты с максимальной рентабельностью. Город теряет возможность комплексного развития территорий.



Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН:
– «Северо-Запад Инвест» – московская компания, которая впервые вышла на наш, петербургский рынок. Отмена такого серьезного проекта отобьет желание других крупных федеральных девело-

перов выходить на рынок города, увеличит риски инвестиций в Петербург и повлияет на весь инвестиционный климат города.



Александр Волошин, директор по развитию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:
– Моментально в финансовых моделях и расчетах рентабельности закладываются более высокие рискованные факторы, что ухудшает привлекательность проекта

для инвесторов. В целом падает инвестиционная привлекательность региона, возрастает фактор неопределенности в реализации проектов, который невозможно измерить в цифрах, но который является одним из определяющих для размещения инвестиций и реализации проекта.



Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге:
– Безусловно, девелоперы и инвесторы крайне негативно относятся к любым внезапным отменам проектов. Но сегодня город, как правило, не действует такими кардинальными методами. Стороны

стараятся прийти к консенсусу, чтобы инвестор не потерял вложенные средства, а город решил поставленные ранее задачи.



Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие»:

– Последние несколько лет в Петербурге отсутствует единая стратегия развития территорий. В результате у девелоперов нет уверенности в том, что они смогут реализовать свой проект так, как это было запланировано «на бумаге». Сложившаяся ситуация увеличивает риски, в том числе и финансовые, и не способствует реализации крупных проектов.

ИНТЕРВЬЮ

Нина Шангина: «Женщина лучше понимает роль красоты в жизни»

Марина Голокова. Председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина убеждена в том, что к памятникам архитектуры отношение должно быть не менее трепетным, чем к дорогим ювелирным украшениям. Пока инвесторы не осознают всей ценности наследия, оно не будет приносить прибыли.

В беседе с «Кто строит в Петербурге» Нина Шангина поделилась мыслями о том, как привлечь к реставрации внебюджетные средства и что поможет реанимировать исторический центр.

– Нина Николаевна, какие изменения наблюдаете в реставрационной сфере со сменой состава правительства?

– Прошло всего полгода, а это слишком короткий срок для того, чтобы что-то изменилось в реставрационной отрасли. Ведь у нас сезонные работы. Итоги можно подводить хотя бы через год.

– Программа «Фасады Санкт-Петербурга» закончилась в 2011 году. Она не имеет никакого продолжения?

– Пока нет. В 2011 году у нас ничего нового не было. Сейчас мы еще реставрируем объекты, за которые взялись в 2010 году. Их порядка двадцати. Что будем делать потом, зависит от дальнейшего финансирования. Пока власти ничего не обещали.

– Что должны делать собственники зданий, чтобы поддержать

вать здания в хорошем состоянии?

– Важно именно поддерживать здания в хорошем состоянии. От этого зависит, сколько времени еще простоят здания. Как правило, очень большой ущерб им наносит чистка кровель. Когда в процессе чистки пробивают кровлю, нарушается влажностный режим и карнизы намокают. Чаше всего из-за этого они потом падают или разрушаются. Кроме того, страдают от снега и соли низы зданий. Это касается в основном исторических городов, в которых культурные слои расположены выше уровня гидроизоляции. Проблема усугубляется, если в здании неграмотно сделана отмостка, – из-за этого внизу могут создаваться целые компрессы снега и льда. Все это ускоряет разрушительный процесс. Плюс ко всему, облик зданий нарушают сами жители города. Например, разрисовывают фасады. Граффити – это просто ужас для памятников Петербурга.

– Как бороться с этим?

– Воспитывать людей. Я, например, помню, как в возрасте семи лет написала слово «фантомас» ме-

лом на стене – меня сразу в милицию забрал проходящий милиционер. Все. Больше у меня желания рисовать на стенах не было. Сегодня от безделья люди даже статуи разбивают. Отношение к городу в последние годы сильно изменилось. Стало очень много приезжих людей, которые не испытывают никакого трепета по отношению к наследию, потому что хотят жить в современном городе с широкими улицами и парковками. Теперь легко можно услышать мнение о том, что надо сносить старые здания и строить новые. Лет двадцать назад в Петербурге невозможно было это представить. Мне кажется, в такой ситуации отчасти должны помочь уроки в школах, рекомендованные советом по сохранению культурного наследия.

– После того как губернатор заявил о возможном моратории на снос в центре Петербурга, многие инвесторы засомневались в реализации проектов, связанных с реконструкцией. Как привлечь внебюджетные средства в развитие исторической части города?

– Мне кажется, что мораторий –

это будет все-таки временная мера, принятая от бессилия и законодательного несовершенства. Прежде чем привлекать внебюджетные деньги, нужно в целом понять отношение инвесторов к наследию. Пока у них не сформируется такое отношение к зданиям, как, например, к старинным ювелирным украшениям, трудно будет что-то сделать. Каждый понимает, что ювелирное изделие с историей стоит дороже. То же самое и памятники архитектуры. В инвесторах надо воспитывать хороший вкус.

– Как продвигается проект положения о государственно-частном партнерстве, над которым работает союз реставраторов?

– Он существует пока на уровне инициативы, с которой мы в ближайшее время обратимся в комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Если хотя бы не наметить ход действий, наши старания останутся без внимания.

– Какие схемы привлечения средств в реставрацию предусматриваются в проекте?

– Многое зависит от того, кому принадлежит здание. Сегодня в реставрации могут быть заинтересованы в основном те инвесторы, которые являются собственниками зданий. Арендаторы вряд ли возьмутся вкладывать деньги в реставрацию не принадлежащих им объектов. Один из вариантов действия государственно-частного партнерства может предусматривать бюджетное финансирование разработки проекта. Это немалая часть.

– Что можно предусмотреть в исторических зданиях, кроме гостиниц?

– Думаю, гостиница – единственный возможный вариант для того, чтобы проект реставрации окупился. Вряд ли музеи или театры способны принести большую прибыль. Вот как раз для них и уместно использование механизма государственно-частного партнерства. Исторические усадьбы можно приспособлять под туристические комплексы. Но это касается в основном Ленинградской области.

– Насколько реален механизм государственно-частного парт-

ДЕНЬГИ

Прибавки к капиталу

Валерия Битюцкая. В Санкт-Петербурге будет выплачиваться городской материнский капитал. 100 тысяч рублей прибавки к федеральному пособию в первую очередь предназначены для улучшения жилищных условий.

На последнем заседании городского правительства был утвержден порядок предоставления регионального материнского капитала в Петербурге. Речь идет о сумме в 100 тыс. рублей, которая будет выплачиваться семьям петербуржцев один раз при рождении третьего или последующего ребенка. Деньги будут выплачены независимо от федерального материнского капитала. Средства можно будет потратить на улучшение жилищных условий, в том числе на дачное строительство, или на образование детей.

Закон вступил в действие с 1 января 2012 года и будет реализовываться до 2016 года – это срок окончания действия федерального закона о материнском капитале. После, как отмечает глава комитета по социальной политике Александр Ржаненков, будут подведены итоги, проведен мониторинг и согласно результатам появится соответ-

ствующий механизм помощи семьям, имеющим более одного ребенка.

Дополнительная городская мера поддержки семей с детьми разработана в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 30 ноября 2011 года «О материнском (семейном) капитале в Санкт-Петербурге». В отличие от федерального капитала, в Петербурге городской материнский капитал будет выплачиваться сразу после рождения ребенка, без отсрочки до тех пор, когда ему исполнится 3 года. В бюджете 2012 года на выплаты семьям при рождении третьего или последующего ребенка выделено 250 млн рублей. «Но хотелось бы, чтобы при внесении поправок в бюджет была предусмотрена отдельная строка для финансирования этого закона, чтобы в будущем не возникало никаких проблем», – отметил Александр Ржаненков. Размер денежных выплат подлежит системной индексации.

По данным комитета по социальной политике Санкт-Петербурга, в течение января заявления на выплату городского материнского капитала уже подала 51 семья. Однако в комитете ожидают, что это число увеличится очень быстро. Сертификат будет выдаваться в упрощенном виде, то есть при предоставлении минимума документов, в районных администрациях на основании обращения гражданина.

Глава комитета по социальной политике подчеркнул, что в настоящее время в городе проживает и воспитывается в семьях более 660 тыс. детей, и каждый пятый получает ту или иную меру социальной поддержки. Это семьи, где оба родителя являются инвалидами, неполные семьи, воспитывающие опекаемых и приемных детей, семьи, в которых оба родителя работают в бюджетных учреждениях, студенческие семьи. «Поддержка всех

этих категорий является в нашей работе приоритетной», – сказал г-н Ржаненков. – В Петербурге сформирована и постоянно развивается система предоставления дополнительной помощи на различных социальных уровнях».

Проект постановления о региональном материнском капитале на данный момент согласован со всеми заинтересованными структурами. В течение месяца он будет представлен на утверждение правительства. Комитет по социальной политике совместно с жилищным комитетом и комитетом по образованию разработают механизм использования этих средств.

Губернатор поддержал идею. «Мы должны реализовывать закон, принятый еще в прошлом году. Люди ждут, – напомнил губернатор. – Это существенная поддержка, которую может оказать город. И в перспективе объемы этой помощи будут наращиваться».

нерства для реанимации жилого фонда в центре города?

– Вполне реален. Но до проектов жилья предстоит еще очень долгий путь. Не знаю – у нас когда-нибудь дойдет дело до парадных, например?

– Недавно власти заявили о федеральной целевой программе развития исторического центра Петербурга. С вашей точки зрения, с чего следует начать, прежде чем приступать к восстановлению памятников?

– Начинать надо всегда с проекта. С обследования зданий. Когда реставрационные работы начинаются при недостаточном обследовании объектов, возникают серьезные проблемы. Приходится возвращаться к проекту, увеличивать сметную стоимость, снова все согласовывать. Все это очень тормозит реставрацию. О конкретных шагах, связанных с реализацией федеральной программы, никто пока не говорит, наверное, потому, что мы все сейчас находимся в пограничном состоянии. Думаю, скоро концепция станет ясна.

– Девелоперы предлагают провести конкурс на лучшую концепцию развития исторического центра, среди участников которого могут быть и инвесторы, и градозащитники. Как думаете, к каким результатам он приведет?

– Как минимум, мнения людей мы узнаем. Не думаю, что победители конкурса смогут все-таки что-то кардинально изменить. В конце концов, речь идет о памятниках, в том числе о тех, которые охраняются не по российским законам. Россия присоединилась ко многим международным конвенциям и обязана соблюдать их правила. Поэтому вряд ли что-нибудь можно принципиально изменить с помощью такого конкурса. Но подумать всем вместе, наверное, уже пора.

– Параллельно с этими мероприятиями город ведь может приступить к обследованию зданий?

– Для этого нужно финансирование. Причем на длительный период.

Обследование невозможно сделать за один сезон. Объекты нужно готовить к программе за год, но, как показывает жизнь, в России отсутствует долгосрочное планирование. В этом году деньги выделяются. В следующем – нет. Между тем любое предприятие должно знать свою перспективу на пять-десять лет, чтобы можно было вкладываться в инструменты, оборудование, обучение персонала. У нас – то снижение, то бурный рост. И то и другое одинаково губительно для любой отрасли.

– Реставрационная отрасль обладает спецификой, которую выдержит не каждый. Чем отличается реставратор от строителя?

– Если в строительстве результат – это объем, то в реставрации – качество. Разные приоритеты. Реставрация может быть работой не очень объемной, но долгой и кропотливой. Ее результат мы увидим только по окончании всей работы и поймем, на что были потрачены время и средства. У реставратора все-таки должен быть талант. Нужно уметь рисовать как минимум. Именно талант позволяет дольше удержаться в профессии. Кроме материальных стимулов у реставратора есть еще стимул творческий.

– Молодые люди охотно идут в реставраторы?

– Да, охотно. К нам часто приходят дети реставраторов – таким образом создаются целые династии. Это хороший показатель того, что отрасль здорова.

– Вам удается совмещать работу с преподаванием. Что вам дает преподавательская деятельность?

– Конечно, этим нелегко заниматься. Преподавание никуда не сдвигается. Эти часы пропустить нельзя. Но преподавание очень радует, во-первых, общением с молодежью. Во-вторых, постоянным движением вперед. Пока читаешь лекцию, сам для себя открываешь что-то новое. Я много лет преподаю материаловедение, но помимо этого стараюсь брать и новые предметы, в которых с удовольствием разбираюсь.

– Какие материалы сегодня применяют реставраторы?

– Реставраторы стараются использовать материалы, идентичные тем, что применялись ранее. Это наш основной принцип. Я постоянно удивляюсь тому, что было сделано человечеством. Все эти современные химизации, интенсификации привели к тому, что качество материалов стало хуже. Материалы стали менее долговечны. Да и современные руки часто неспособны повторить то, что было сделано прежде.

– Сколько компаний сейчас в союзе реставраторов?

– Сорок семь. Две-три компании ушли.

– Были случаи, когда исключали из союза?

– Да. Мы в союзе начали свою деятельность с того, что подписали кодекс реставратора, понимая, что законодательство в области охраны памятников несовершенно, что роль моральных принципов существенна. Исключали

Досье

Нина Шангина

Родилась 30 октября 1958 года в Ленинграде.

В 1980 году окончила Петербургский государственный институт путей сообщения (ПГУПС). Проходила переподготовку по новым перспективным областям науки и техники в Санкт-Петербургском государственном технологическом университете.

После окончания института работала в институте «Промстройпроект», затем – в ПГУПС ассистентом, доцентом, профессором.

Эксперт в области строительных материалов и изделий, доктор технических наук.

Генеральный директор ООО «Ажиопроект». Председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга.

ем за нарушение кодекса. Например, сейчас, когда мы работаем в условиях открытых конкурсов, понятно, что есть желание снижать до бесконечности стоимость для получения работы. В результате компании привлекают более дешевые материалы, методики, необученных людей. Это и есть нарушение кодекса.

– Часто о строительстве говорят, что это дело не женское. Можно ли такое сказать о реставрации?

– Не думаю. В реставрации женщин больше, чем в строительстве. Это связано с тем, что профессия многогранна. Там очень много людей с другим образованием, не строительным. Много, например, искусствоведов, а искусствоведение – исторически женская профессия. Вообще реставрация, как всякая творческая профессия, женщинам ближе. Наверное, женщины лучше понимают роль красоты в жизни, чем мужчины.

реформа

Kraft Foods Inc. продолжит инвестировать в Ленобласть

Мария Безух. В 2012 году транснациональная корпорация Kraft Foods Inc. инвестирует 100 млн USD в промышленную зону поселка Горелово Ленинградской области.

Средства будут направлены в расширение действующих площадей завода и установку дополнительного оборудования. Напомним, завод полного цикла в Ломоносовском районе стартовал еще в марте 2008 года – именно тогда на платформе действующего предприятия по упаковке растворимого кофе было выстроено высокотехнологичное западное производство. Полный пакет инвестиций в строительство и оснащение предприятия составил более 100 млн USD, на тот момент мощность завода составляла 5 тыс. тонн кофе в год с перспективой увеличения оборота до 10 тыс. тонн. Еще до кризиса стратегия

развития компании предполагала дополнительные вливания в размере до 50 млн USD – по крайней мере, такие планы озвучивала российская «дочка» Kraft Foods Inc., ООО «Крафт Фудс Рус». «Россия – один из глобальных фокусных рынков компании Kraft Foods, и мы уверены в росте его потенциала. Мы инвестируем в расширение производства в Горелове, предоставляя тем самым дополнительные рабочие места и повышая налоговые отчисления в бюджет Ленинградской области», – комментирует Михаил Сахнов, директор по производству Kraft Foods по России и Украине.

Как рассказали нам в «Крафт

Фудс Рус», в целях повышения энергоэффективности производства, на предприятии будет переработка твердых отходов кофейного производства. «Нам важно быть надежным партнером тех государств, где мы присутствуем, поэтому часть инвестиций будет затрачена на установку оборудования по переработке кофейного жмыха. Это позволит снизить потребление энергоносителей на 28 процентов в масштабах России и на 9 процентов в масштабах регионов Центральная и Восточная Европа, Африка и Ближний Восток», – рассказывает Андрей Куценко, директор завода «Крафт

Фудс Рус» по производству сублимированного кофе в Горелове.

По словам Андрея Куценко, эта установка позволит сократить количество твердых отходов кофейного производства на 20 тыс. тонн и сократить потребление природного газа на 10 млн куб. м в год за счет использования альтернативного вида энергии – пара, образующегося при переработке кофейного жмыха.

Аналитики NAI Besag считают, что уже к 2013 году завод в Ленинградской области по объему производства может стать крупнейшим в мире предприятием по производству сублимированного кофе. К 2013 году объемы производства сублимированно-

справка

Дочерним предприятием Kraft Foods Inc. в России выступает ООО «Крафт Фудс Рус», которое работает на внутреннем рынке 17 лет. В России Kraft Foods владеет пятью заводами во Владимирской, Ленинградской и Новгородской областях. Компания активно инвестирует в российскую экономику: на текущий момент вложения превысили 800 млн USD.

го кофе в Горелове планируется довести до 16,9 тыс. тонн в год, а к 2015 году – до 23 тыс. тонн.

Офисный рынок – 2012: новые горизонты и старые проблемы

Дарья Карамышева. В 2011 году офисный рынок оставался стабильным – совершались сделки по продаже успешных объектов, арендаторы увеличивали запрашиваемые площади, ставки умеренно росли. Доходность этого сегмента по-прежнему остается на уровне 11% и зачастую проигрывает другим активно развивающимся сегментам.

Однако у инвесторов есть возможность для маневра – в 2012 году будет сделан упор на качество объектов и на развитие новых территорий – деловых зон «Пулково» и «Охта».

«Наиболее востребованы качественные и функциональные бизнес-центры класса В, без излишних инженерных усовершенствований, как-то фальшполов, двухтрубных систем вентиляции и кондиционирования, где площади предлагаются по 1100–1200 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы», – комментирует Николай Казанский, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге. В 2011 году основным спросом по-прежнему пользовались помещения 100–250 м (наиболее востребованный формат – 150 м). Также увеличился спрос на площади от 1000 м. Наибольшую активность на рынке аренды демонстрируют компании из сфер IT и строительства.

Доля сделок с офисной недвижимостью составила в 2011 году около 6%. В основном это покупки для собственных нужд. С инвестиционными целями была совершена покупка офисного центра «Аэроплаза» площадью 33 тыс. кв. м компанией ЗАО «ПАН» в деловой зоне аэропорта Пулково.

Новое строительство

Новые офисные центры открылись в девяти административных районах города: Адмиралтейском, Василеостровском, Выборгском, Калининском, Красногвардейском, Московском, Петроград-



КОМПАНИЕЙ ЗАО «ПАН» БЫЛА СОВЕРШЕНА ПОКУПКА «АЭРОПЛАЗЫ» В ДЕЛОВОЙ ЗОНЕ АЭРОПОРТА ПУЛКОВО

ском, Фрунзенском и Центральном. На долю районов исторического центра пришлось около 35% – 91,8 тыс. кв. м новых площадей.

Лидером по количеству новых офисных центров является Красногвардейский район (около 78 тыс. кв. м). Треть площадей новых офисных центров появится в данном районе, преимущественно за счет проекта «Санкт-Петербург Плаза». Во-

обще в Петербурге намечается тенденция к децентрализации бизнес-объектов. Большой объем строительства офисных площадей запланирован вдоль Московского проспекта, а также в районе Пулково, где формируются новые бизнес-кварталы. В целом, деловые зоны развиваются по своему отдельному сценарию, своим законам, не связанным с появлением новых жилых кварталов, и появле-

ние деловых территорий тяготеет к крупным транспортным узлам.

В 2013–2014 годах ожидается выход на рынок новых офисных проектов, по своим качественным характеристикам намного превосходящих существующие бизнес-центры. Объем поглощения в 2012 годах ожидается на уровне 150–160 тыс. кв. м в год.

Прогнозируемый объем ввода новых площадей в 2012 году – 191 тыс. кв. м. Однако ожидается, что открытие некоторых объектов будет перенесено на 2013 год, по аналогии с 2011-м, когда прогнозировался ввод 170 тыс. кв. м.

Реконцепция: возможности и потребности

По данным NAI Весаг в Санкт-Петербурге, около 70% всех введенных за год площадей приходится на объекты нового строительства, остальные – реконструкция зданий и проекты, сочетающие реконструкцию с новым строительством.

«Реконцепция в уже построенных офисных объектах нужна для повышения класса бизнес-центра. Она предполагает оснащение здания более современными коммуникациями, изменение планировок, отделки. Подобные примеры мы нередко наблюдали в сегменте бизнес-центров класса С, которые

Распределение офисных центров по районам

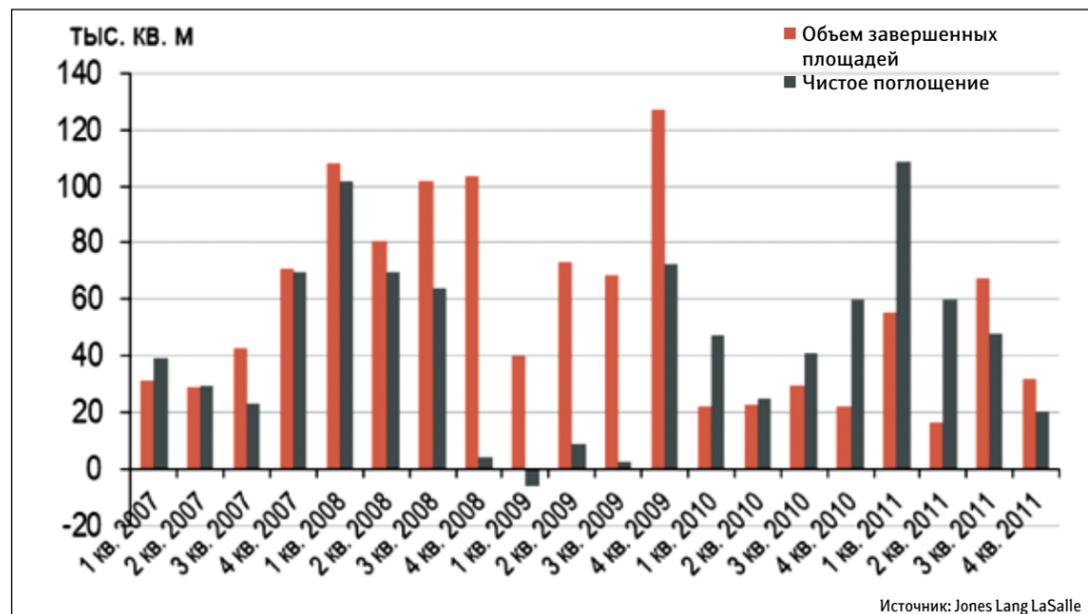
Район	Количество кластеров на территории района
Адмиралтейский	3
Центральный	3
Выборгский	2
Московский	2
Приморский	2
Василеостровский	1
Калининский	1
Красногвардейский	1
Петроградский	1
Фрунзенский	1
Кировский	0
Красносельский	0
Невский	0

перепрофилировались в класс С+ или В. На такой шаг девелопер решается лишь при возникновении проблем с заполнением объекта», – сообщила Мария Дворецкая, заместитель директора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. Если объект уже построен, сменить его функцию практически нереально.

Куда проще проводить реконцепцию, если проект находится на бумажной стадии, уверены эксперты. В этом случае девелоперы могут работать не только в плане повышения классности бизнес-центра, но и, в случае необходимости, менять функциональное назначение объекта. Были примеры, когда девелоперы на бумажной стадии принимали решение строить не бизнес-центр, а жилой комплекс, поскольку в кризис ликвидность офисов сильно упала. Но и в этом случае проект требует временных затрат на согласование.

Например, ГК «Пионер» в свое время провела реконцепцию бизнес-центра в жилой объект в Выборгском районе. Компания «Главстрой» в квартале Шкапина-Розенштейна изначально планировала построить офисный проект, но впоследствии они приняли решение возводить жилые здания. Возможна также реконцепция офисных зданий в апартаменты,

Объем ввода и чистого поглощения



Источник: Jones Lang LaSalle

но это очень спорный продукт – нужно оценить планировки и возможность подведения коммуникаций.

«Если бы все было так просто с изменением назначения, то многие девелоперы активно это использовали бы. Но пока это активно происходит только на стадии проекта. Когда строительство уже начато, возможностей по изменению не так много», – считает Мария Дворецкая. В целом гораздо более логично предусматривать фазирование проектов и учитывать возможные риски уже на стадии концепции. Например, если на бумажной стадии предусмотреть возможности изменения назначения, например офисы – апартаменты, и спланировать коммуникации и планировочные решения соответствующим образом, то потом возможны изменения. Однако это уже другие затраты и, как правило, не самые эффективные решения.

«Такое явление, как реконцепция объекта недвижимости, если случается с проектом, то один раз в цикле его существования. При нормальном развитии проекта это может свидетельствовать о том, что выбранная концепция была изначально неудачной, либо изменились условия рынка, либо первоначально удачная концепция перестала работать», – соглашается Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Тем не менее, по данным Colliers International, 15% бизнес-центров классов А и В из всех действующих БЦ этого класса в Петербурге появились в результате редевелопмента бывших административных промышленных зданий. Эти проекты достаточно успешны и пользуются спросом у арендаторов. В процессе строительства сейчас находится еще пять таких бизнес-центров. Если говорить о классе С, то большая часть из действующих сейчас БЦ такого класса – это реконструированные промышленные постройки.

Миграция из класса в класс и районные предпочтения

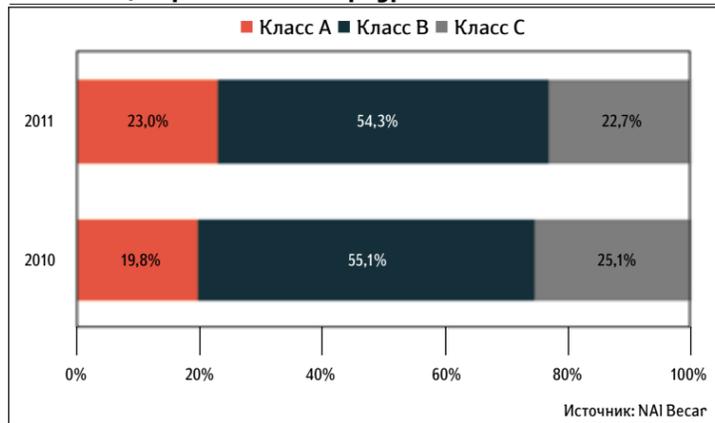
В 2011 году продолжила работу сертификационная комиссия Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД). Всего сертифицировано более 350 офисных зданий Санкт-Петербурга. Класс А подтвердили 20 объектов. Не смогли пройти экзамен также 20 бизнес-центров. По заключению комиссии, эти здания не отвечают требованиям заявленного класса А. Пять бизнес-центров Петербурга повысили класс с В+ до А.

У объектов, расположенных в разных точках одного района, зачастую наблюдаются существенные

Карта офисных кластеров

Кластер	Расположение	Район	Объем предложения в кластере, тыс. кв. м	Доля в общем предложении, %
Петроградская сторона	Ограничен Песочной наб., Петроградской наб., Петровской наб., Кронверкским пр., пр. Добролюбова и Ждановской ул.	Петроградский	205	14%
Васильевский остров	Ограничен наб. Макарова, Университетской наб., ул. Шевченко, Малым пр. и наб. р. Смоленки	Василеостровский	185	12%
Старая деревня	Ограничен Приморским пр., Беговой ул., Парашютной ул. и Коломяжским пр.	Приморский	160	10%
Центр-1	Ограничен наб. Кутузова, наб. Робеспьера, Потемкинской ул., Кирочной ул., Невским пр., пр. Обуховской Обороны, наб. Обводного канала, Звенигородской ул. и наб. р. Фонтанки	Центральный	155	10%
Охта	Ограничен Свердловской наб., Малоохтинским пр., пр. Шаумяна, Среднеохтинским пр., Кондратьевским пр.	Красногвардейский Калининский	135	9%
Золотой треугольник	Ограничен Дворцовой наб., наб. р. Фонтанки, Измайловским пр.	Центральный Адмиралтейский	95	6%
Пулково-3	Ограничен Пулковским ш., Шереметьевской ул., Штурманской ул.	Московский	80	6%
Московский	Московский пр. и прилегающая к нему территория на участке от Лиговского пр. до Дунайского пр., ограниченная с востока пр. Ю. Гагарина, с запада – пр. Народного Ополчения и Кубинской ул.	Московский	95	6%
Обводный канал	Ограничен Звенигородской ул., наб. Обводного канала, наб. р. Фонтанки	Адмиралтейский Московский Фрунзенский	80	5%
Черная речка	Ограничен Кантемировской ул., Ушаковской наб. и Торжковской ул.	Приморский Выборгский	70	5%
Выборгская набережная	Ограничен Кантемировской ул., Лесным пр., ул. Академика Лебедева, Пироговской наб. и Выборгской наб.	Выборгский	59,83	4%
Центр-2	Ограничен Смольной наб., Синопной наб., Невским пр., Суворовским пр., Кирочной ул. и Потемкинской ул.	Центральный	25	2%
Коломна	Ограничен Измайловским пр., наб. р. Фонтанки, Английской наб.	Адмиралтейский	13	1%

Качественная структура площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



различия в характеристиках. Поэтому эксперты и аналитики не делят город по районам, а обозначают деловые зоны или кластеры. Кластеры объединяют схожие по характеристикам бизнес-центры, расположенные в территориальной близости друг от друга, однако без привязки к административным границам районов. «При этом на территории одного района может быть расположено несколько кластеров. Например, на территориях Адмиралтейского и Центрального районов расположены три кластера, а на территориях Кировского, Красносельского и Невского – ни одного», – комментирует Любава Пряникова, руководитель направления маркетинговых исследований консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

В целом, 89% предложения сконцентрировано в деловых зонах, что характеризует Петербург как разви-

тый деловой центр. Наибольшее количество предложения сконцентрировано в кластере «Петроградская сторона», который занимает практически весь Петроградский район. Объем предложения в кластере составляет 205 кв. м, доля в общем объеме – 14%. Велика доля объема предложения таких кластеров, как «Васильевский остров», «Старая Деревня», «Центр-1».

Больше всего объем предложения офисных площадей за 2011 год увеличился в формирующихся кластерах «Охта» и «Пулково-3». В кластере «Охта» введены три корпуса бизнес-центра «Санкт-Петербург Плаза» общей площадью 104 тыс. кв. м, доля кластера в географической структуре предложения при этом увеличилась с 4 до 9%. В «Пулкове-3» введены два корпуса офисного комплекса «Аэропортсити» – «Юпитер» и «Аэропорт». Общая площадь объектов – 16 тыс. кв. м.

Инвестиционные перспективы

На российском рынке нет четкой сегментации инвесторов, убеждены эксперты. «Сегодня инвесторы ориентируются не на сегмент, а на конкретный объект. Безусловно, на рынке есть компании, которые развивают сетевые проекты, в том числе и бизнес-центры. Но их на рынке немного. Во многих странах при более низких рисках доходность объектов коммерческой недвижимости может быть сопоставима с российскими, что связано с кризисными явлениями, большим объемом предложения, высокой деловой активностью», – комментирует Илья Андреев, управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге.

Сегодня на рынке существуют куда более интересные варианты для инвестиций, уверены брокеры и консультанты. Эксперты советуют инвесторам обратить внимание на сегмент апарт-отелей, доходность которых составляет около 14% и сопоставима с показателями торговой недвижимости, тогда как доходность офисной недвижимости сегодня находится на уровне 11%.

Доходные дома в России имеют большие перспективы для развития, так как на рынке существует неудовлетворенный спрос (только около 5% населения арендует жилье). «При этом, например, на Западе данный сегмент является наиболее ликвидным: во время кризиса снижение арендных ставок было несоизмеримо с падением стоимости недвижимости», – добавляет Илья Андреев.

«При грамотном позиционировании и расположении бизнес-центра доходность вполне может достигать 14 процентов по ставке капитализации. Срок окупаемости таких объектов может составить около 7 лет без учета стоимости самого объекта», – не соглашается с Ильей Андреевым генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. Для инвесторов вкладывать средства в строительство бизнес-центров достаточно интересно. Тем не менее такие инвестиции связаны с рисками, так как рынок развивается и близок к балансу между спросом и предложением, утверждает девелопер.

Город

■ Сестрорецкий небоскреб

регламенту не противоречит.

В городе Сестрорецке, на пересечении улицы Токарева и Дубковского шоссе, строительная компания «ЦДС» планирует соорудить жилой комплекс высотой до 75 м. Депутат Законодательного собрания Анатолий Кривенченко направил губернатору города запрос, где, ссылаясь на негативное отношение к стройке жителей Курортного района, предлагал рассмотреть вопрос о недопустимости в этом месте высотной застройки, прилегающей к исторической застройке города-спутника. Кроме того, депутат обращал внимание, что общественные слушания, предусмотренные законодательством, по данному проекту не были проведены. В ответе вице-губернатора Сергея Козырева сообщается, что квартал, где планируется стройка, относится к зоне ТЗЖ2 – средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторического центра Санкт-Петербурга, – и не входит в зону охраны объектов исторического наследия. По градостроительному регламенту фондовая высота зданий здесь ограничивается 33 м. Однако Правилами землепользования и застройки для данной территории предусмотрены локальные доминанты с высотой 54–75 м, не нарушающие восприятие исторической застройки Сестрорецка в целом. Главным архитектором Санкт-Петербурга согласован эскиз застройки территории. По нему предполагается строительство семи жилых секций высотой от 4 до 22 этажей со встроенной автостоянкой. По мнению вице-губернатора, с появлением доминанты завершенится формирование силуэта въездной зоны этого пригорода. Предусмотренные Градостроительным кодексом РФ публичные слушания администрации Курортного района проведет 12 марта 2012 года.

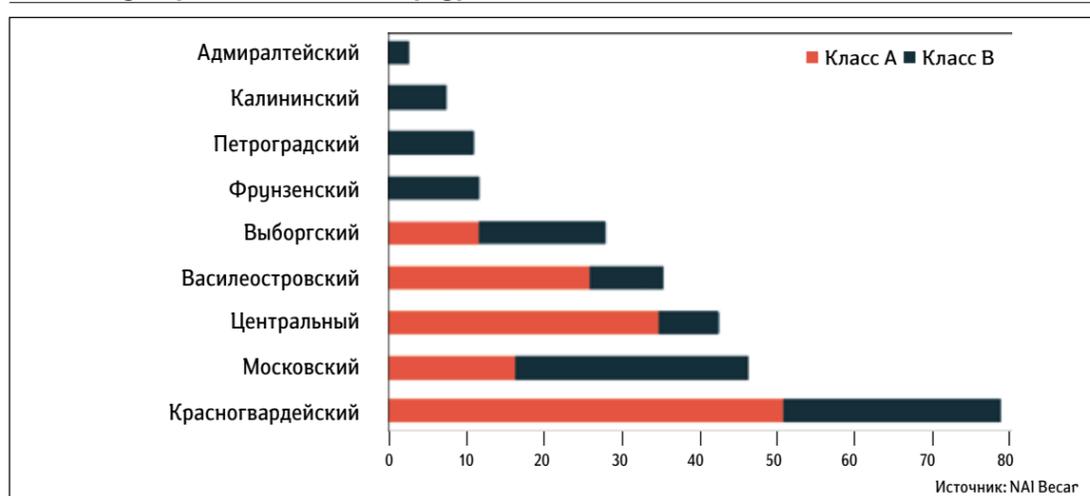
■ В «Питерлэнде» открылся аквапарк.

Торгово-развлекательный комплекс «Питерлэнд» открыл крупнейший в городе аквапарк, который изначально планировалось открыть в декабре 2011 года. Информация о том, что аквапарк начал свою работу с 27 февраля, появилась в группе «Питерлэнд» в одной из социальных сетей. УК «Питерлэнд» эту информацию подтвердила.

Объект был открыт без рекламной шумихи, так как компания опасается большого единовременного наплыва посетителей: в 2011 году «Питерлэнд» реализовал около 40,5 тыс. купонов на единичное посещение аквапарка, срок действия которых был продлен до августа 2012 года.

ТРК «Питерлэнд» располагается в Приморском районе на земельном участке площадью 6 га. Общая площадь комплекса – 180 тыс. кв. м, арендопригодная площадь – 80 тыс. кв. м. Торговая галерея будет насчитывать более 130 магазинов. Площадь крупнейшего в России аквапарка составляет 25 тыс. кв. м. Помимо этого, в состав комплекса войдут теннисные корты, гостиница на 550 номеров. Объем инвестиций в реализацию проекта – около 350 млн USD.

Качественная структура ввода офисных площадей в 2011 году по районам Санкт-Петербурга



ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

технологии

Высоким технологиям – нет, экономии – да

Алиса Селезнева. Понятия «умный дом» и «умный офис» прочно закрепились в нашем обиходе. Современное, ориентированное на высокие технологии общество предъявляет высокие требования к собственному жилью и офисному пространству.

«К отличительным особенностям "умного офиса" (высокоавтоматизированного здания) относится, в первую очередь, наличие единой системы управления (Building Management System, BMS), которая управляет всем инженерно-техническим комплексом здания», – объясняет Василий Довбня, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International St. Petersburg.

Система, дверь закрой!

Суть интеллектуальной системы заключается в том, что она постоянно анализирует предпочтения персонала – например, среднестатистическую температуру и влажность воздуха, освещенность и другие параметры в каждом помещении, которые ежедневно выставляются через настенный контроллер его «жителями», и на основе собранных статистических данных обеспечивает эти условия автоматически с учетом внешних погодных условий. Еще один пример – в интеллектуальном офисе не требуются таблички типа «Уходя, гасите свет», поскольку система знает, когда из здания вышел последний обитатель, и выключит сама все электроприборы, которые не должны работать в это время. Она не позволит включить одновременно отопление и кондиционер, выключит кондиционер, если откроют окно, и создаст комфортные условия в каждом рабочем помещении в начале рабочего дня. «Или, к примеру, при наличии нескольких лифтов в вестибюле первого этажа офисного здания система каждое утро будет подсказывать каждому сотруднику, на каком лифте он доедет до своего этажа быстрее, опознав его по электронному пропуску», – рассказали в департаменте консалтинга Colliers International St. Petersburg.

Помимо ежегодной 20–30-процентной экономии на энергопотреблении и коммунальных платежах, владельцы зданий, в которых реализованы интеллектуальные технологии управления, кардинально сокращают свои затраты на ремонт и восстановление работоспособности дорогостоящих инженерных систем, поскольку роль человеческого фактора в высокоавтоматизированных зданиях сведена к минимуму. «Но, естественно, если переводить на стоимость квадратного метра, то здания, инженерия которых построена по концепции "умного офиса", обходятся инвестору значительно дороже», – комментирует Василий Довбня. – Еще в полтора раза выше по стоимости может обойтись сначала построить, а потом "интеллектуализировать". Это связано с необходимостью замены ряда инженерных систем, проведением строительных работ для прокладки новых кабелей и размещением дополнительного оборудования. Пожалуй, это основная причина, по которой



В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЦЕНЯТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ И УДОБСТВО ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«умные офисы» не пользуются популярностью в Петербурге.

Открытие года

Одним из примеров высокотехнологичных офисов является открытие в феврале этого года офиса компании «АББ». В новом санкт-петербургском офисе компании представлена система интеллектуального управления зданием ABB i-bus KNX, которая позволяет обеспечить новый уровень энергоэффективности и самые современные тенденции по организации управления и диспетчеризации.

«Мы с гордостью можем представить инновационный проект с применением собственного оборудования технологии KNX», – комментирует Дмитрий Китаев, директор филиала компании «АББ» Северо-Западного федерального округа. И делится деталями проекта.

Все осветительные приборы управляются как с выключателей системы ABB i-bus KNX, так и с помощью сенсорной панели или переносных устройств управления. В офисе реализовано сценарное управление освещением. Нажатием одной клавиши при входе в офис можно перевести в рабочий режим освещение, вентиляцию и жалюзи, а уходя – выключить освещение, перевести вентиляцию в экономичный режим и закрыть жалюзи. Кроме этого, реализована функция поддержания освещенности на рабочих местах в зависимости от внешнего освещения. При ярком солнце на улице система освещения снижает энергопотребление и уменьшает яркость светильни-

ков, регулируется угол поворота ламелей жалюзи. Для рационального использования электроэнергии и увеличения ресурса осветительных приборов все проходные зоны и помещения, где сотрудники или посетители находятся непродолжительное время, оснащены датчиками присутствия. Это позволяет включать освещение только в момент присутствия людей.

Интеллектуальная система ABB i-bus KNX при дальнейшем развитии офиса позволит легко подключать дополнительные помещения и интегрировать такие системы, как вентиляция и кондиционирование и отопление.

Несуществующие офисы

«На сегодняшний день высокотехнологичный офис – это скорее фантастичный взгляд в будущее, нежели обыденная реальность», – считает Денис Амелин, коммерческий директор ООО «Кей Лайн», компании по ИТ-аутсорсингу и системной интеграции. – Высокие технологии быстрее внедряются в домашний быт, чем в рабочее пространство». Это связано с тем, что дома человеку гораздо важнее комфорт, поэтому для его создания используют передовые технологии. На рабочем месте важны другие параметры. В первую очередь функциональность. «Требований к рабочему месту обычно немного: удобное кресло, хорошее освещение, не раздражающий интерьер, хорошая шумоизоляция и климат-контроль. Я не отношу это к передовым технологиям», – делится своим мнением Денис Амелин.

«Что касается информационных

технологий, то они давно и прочно вошли в городские офисы», – заверил коммерческий директор ООО «Кей Лайн». – Высокоскоростной Интернет, общий распределенный доступ к своим базам данных, цифровые АТС с программированием номеров и автоматическим переводом звонков на мобильные номера сотрудников – все эти блага может позволить себе любая компания. Офисы не нуждаются в дорогих высокотехнологичных разработках, считают эксперты, наоборот – благодаря развитию современных информационных систем и постоянному понижению их стоимости, у работодателей есть возможность оптимизировать офисные расходы. Применение же новейших технологий делает аренду дороже. Американский опыт показывает, что интеллектуальная составляющая окупается примерно через 3–5 лет; в России проектов, где в полной мере реализована концепция «умного офиса» на должном уровне, практически нет. Сегодня существуют возможности создавать городские виртуальные номера, звонки на которые будут попадать на запрограммированную АТС, а далее, через меню автоответчика, – переводиться на мобильный телефон нужного сотрудника, который может работать удаленно. То есть физически офис может вообще не существовать, если в этом нет потребности.

Другая сторона вопроса – это открытые офисы для приема посетителей, клиентов, проведения важных переговоров. В таком случае передовые технологии используются для создания внешнего об-

лика помещений. Тут подключают свою фантазию дизайнеры. Интерактивный офис, офис в виде детского конструктора Lego, офис в виде пещеры или прогулочной улицы, офис с баскетбольной площадкой или сдержанный деловой интерьер – возможности ограничены только фантазией и бюджетом заказчика.

Попали в сети

Социальные сети являются прорывом нашего века. Ресурс, объединяющий миллионы людей всех стран и континентов, для одних является отдыхом, для других – источником заработка. Так или иначе, ежедневная аудитория социальной сети «ВКонтакте» составляет порядка 29 млн человек, общее количество людей, пользующихся Твиттером, – более 100 млн человек. Синхронное отлаженное обслуживание такого количества пользователей требует значительных ресурсов. Резонно предположить, что офисы именно этих компаний являются самыми высокотехнологичными. Однако исследование показало обратное. Представитель компании «ВКонтакте» Андрей Мельников в телефонном разговоре сказал, что их офис – самый обычный и не оснащен какими-либо хайтек-технологиями.

В офисах других социальных сетей предпочтение также отдается интерьеру, а не технологиям. «Сетевикам» интереснее отобразить в своем рабочем месте особенности компании, ее миссии. Причина в том, что на рабочем месте сотрудник проводит значительную часть времени, сопоставимую со сном. Поэтому совсем не удивительно, что многие работодатели всячески стараются сделать свои офисы максимально уютными. Ведь от этого серьезно зависит продуктивность работы сотрудников.

В Петербурге чаще всего если офисный центр и оснащается системой BMS, то в усеченном варианте – только самое необходимое, например, автоматизированная система вентиляции. И даже такие системы можно найти только в офисах класса А.

«Этому есть простое объяснение: уровень развития рынка офисной недвижимости пока что находится на этапе "из класса С в класс В", – объяснил Василий Довбня, – то есть арендаторы не видят необходимости платить дополнительно за повышенный комфорт». Помещения, предлагаемые по максимальным ставкам (2000 рублей за квадратный метр в месяц), имеют очень длительный срок экспозиции или остаются вакантными. Арендаторы, среди которых известные компании с международными брендами, предпочитают арендовать офисы по среднерыночным арендным ставкам. В первую очередь ценятся функциональность, удобство офисных помещений, хорошая транспортная доступность и безопасное окружение.

Финские инвесторы приходят на земли Ленобласти

Мария Безух. Индустриальный парк для размещения средних и малых предприятий металлообработки и легкого машиностроения построит во Всеволожском районе финская компания Industry Park East Management Ltd.

По данным Knight Frank St. Petersburg, сейчас на территории города и области насчитывается 16 проектов индустриальных парков, находящихся на разных стадиях развития. Из них завершены лишь Hyundai Motor Industrial Park площадью 1200 га.

На прошлой неделе в генеральном консульстве Финляндии в Санкт-Петербурге был подписан договор

о сотрудничестве правительства Ленобласти с финской компанией Industry Park East Management Ltd по созданию в поселке им. Морозова Всеволожского района индустриального парка для размещения средних и малых предприятий металлообработки и легкого машиностроения. Комплексное управление территорией на себя возьмет дочка финской компании – ООО «Индустриальный парк Морозова». Акционерами проекта выступили финские промышленные гиганты Konecranes и Rautaruukki.

К 2013 году на участке суммарной площадью 33 га построят 5 тыс. кв. м производственных площадей, где уже в 2014 году начнут работать пять компаний. К 2016 году число резидентов и площадь обещают утроить. Так, общее количество клиентов индустриального парка достигнет 20, число сотрудников – 600 человек, торговый оборот составит 15 млн EUR, а оборот клиентов – 100 млн EUR.

«Этот уникальный индустриальный парк будет обслуживать как российские, так и иностранные компании, – рассказывает президент Industry Park East Management Ltd Марти Хуттунен. – Он предложит клиентам новейшие технологии и знания, позиционируя поселок имени Морозова как новую современную индустриальную зону. Компании смогут получить полный перечень услуг, начиная от предварительного планирования и предоставления производственных мощностей и заканчивая маркетинговой и PR-поддержкой».

При этом Михаил Тюнин, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank, считает, что в заявленных услугах индустриального парка во Всеволожском районе нет ничего эксклюзивного или даже просто нового. «Подобный перечень может предложить любой из развивающихся парков. Что касается перспектив и востребованности объекта, то скажу так:

кто успел, тот и съел, – успех будет иметь тот, кто раньше выйдет на рынок. Сейчас на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области реализуется 16 индустриальных парков, но реально востребовано не более пяти из них», – скептически замечает спикер.

Вице-губернатор Ленобласти Григорий Двас рассказал, что проект «вызрел» давно. Различные концепции обсуждались на протяжении 20 лет, но к конкретным результатам не приводили. За это время финнами было рассмотрено более 20 площадок, но выбор остановили на Всеволожском районе. По словам г-на Дваса, областное правительство и компания Industry Park East Management Ltd рассматривают проект как пилотный. «У меня нет сомнений, что этот опыт окажется удачным, – комментирует Григорий Двас. – Если наши ожидания оправдаются, то последует дальнейшее развитие сети финских технопарков, что отчасти способствует сокращению миграции трудовых потоков из Ленинградской области в Петер-

МНЕНИЕ



Михаил Тюнин, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg:

– Если бы земля продавалась, то на участке во Всеволожском районе можно было бы оценить квадратный метр в 30–40 долларов. По нашему мнению, сейчас спросом пользуются блоки по 10–15 тысяч метров, возможный объем строительства на таком участке – 150 тысяч квадратных.

МНЕНИЕ



Андрей Уманский, генеральный директор ООО «Центр недвижимости Санкт-Петербурга»:

– Всеволожский район привлекателен как близостью к Петербургу, так и рабочим потенциалом – он густо населен, поэтому проблем с человеческим ресурсом не будет. К тому же, не стоит забывать о развитых логистической и транспортной структурах, они создают выгодные условия для ведения бизнеса между Россией и Финляндией. Конечно, риски у инвестора есть всегда. Но в данном случае наличие коммерческой выгоды и формирование высокого имиджа, которое предоставляется за счет сотрудничества с СЗФО. Хочется верить, это проект откроет «зеленый коридор» для прихода зарубежных инвесторов на земли Ленинградской области.

бург». Также вице-губернатор заметил, что компании-резиденты смогут в полном объеме пользоваться льготами, гарантированными областным законом № 103-оз «О мерах государственной поддержки организаций, осуществляющих деятельность на территории индустриальных парков и технопарков Ленинградской области».

По прогнозам Knight Frank St. Petersburg, в ближайшие годы девелоперы продолжают развивать сегмент индустриальных парков. Однако в период до 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области активно продвигаться будет не более трех-четырёх таких проектов.

считаем внедрение системы рекуперации тепла, что позволит создать в «Шведской кроне» более качественную и комфортную среду внутри помещений. Я также хочу отметить, что городские власти Петербурга идут в ногу со временем и принимают необходимость изменений в области жилищного строительства, и я надеюсь, что в скором времени «зеленые» технологии станут нормой для российского рынка.

Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству:

– На рынке Санкт-Петербурга наметился определенный интерес к «зеленому» строительству со стороны покупателей, и я рад, что появляется все больше ответственных компаний, которые не боятся трудностей и готовы работать над изменениями вместе с городом. Городские власти, в свою очередь, предпринимая все усилия, чтобы «зеленое» строительство развивалось, так как «зеленые» дома позволяют эффективнее использовать ресурсы, что позволит динамично развиваться городу.

сурсов при эксплуатации жилых помещений конечными потребителями. В России общая экономия тепловых ресурсов может достигать до 50% от существующих норм, что позволит покупателям квартир в «Шведской кроне» экономить до 20% на счетах за коммунальные услуги. Помимо всего прочего, система рекуперации тепла позволит создавать комфортную и качественную среду в помещении.

Как партнер проекта «Зеленое здание», реализуемого с 2004 года на территории скандинавского региона, компания NCC выступает за внедрение главных принципов этого проекта в России, и в Санкт-Петербурге в частности. Жилой комплекс «Шведская корона» стал первым проектом в городе, где применяются стандарты «зеленого строительства».

Юусо Хиетанен, генеральный директор «NCC Жилищное строительство (Россия)»:

– За прошедшее время нам удалось добиться многого и улучшить показатели энергоэффективности проекта. Но самой главной победой мы

МНЕНИЕ



Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

– Для получения льгот по закону № 103-оз требуется постановление правительства Ленобласти о границах индустриальных парков и технопарков, что существенно ограничивает возможности инвесторов и не позволяет им инициативно получать такие преференции. В настоящее время на территории региона идут активные процессы территориального планирования, поэтому создание таких парков должно быть предусмотрено уже сейчас, а этого нет. По мнению чиновников Ленобласти, появление первых постановлений правительства об утверждении границ индустриальных парков и технопарков не следует ожидать ранее чем через год-полтора, когда завершится процесс территориального планирования в муниципальных образованиях. Поэтому существует риск, что данные гарантии еще долгое время останутся только на бумаге.

NCC согласовало рекуперацию тепла в «Шведской кроне»

Шведский инвестор получил положительное заключение экспертизы по двум корпусам жилого проекта «Шведская корона». Документы касаются устройства системы рекуперации тепла в системе вентиляции многоэтажного жилого дома.

Сейчас «Шведская корона» является единственным проектом, официально прошедшим государственную экспертизу проектной документации, в котором было разрешено применять систему рекуперации тепла.

Система рекуперации тепла применяется концерном NCC при возведении средне- и многоэтажных жилых домов в странах Балтийского, Северного регионов и Германии. Данная система позволяет добиваться существенной экономии тепловых ре-

■ «Комаровский берег» стал особо охраняемой природной территорией. На заседании городского правительства одобрен вопрос «О памятнике природы регионального значения "Комаровский берег"». Этим постановлением утвержден статус особо охраняемой природной территории регионального значения (ООПТ). Также утвержден паспорт этого памятника и границы его территории.

Постановление принято для сохранения и восстановления природных комплексов северного побережья Финского залива.

Памятник природы расположен в Курортном районе на территории внутригородских муниципальных образований поселок Комарово и город Зеленогорск. Его площадь составляет 156,7 га.

На особо охраняемой природной территории запрещается любая деятельность, которая может привести к нарушению сохранности памятника природы, в том числе строительство, не связанное с обеспечением его функционирования, рубка деревьев и кустарников, сбор растений, кроме как для проведения научных исследований, расчистки квартальных просеков, удаления больных и аварийных деревьев. Кроме того, запрещены охота, выгул домашних животных и выпас сельскохозяйственных животных. Также нельзя беспокоить птиц в период гнездования, разводить костры, устраивать туристические стоянки и проводить массовые спортивные и развлекательные мероприятия.

«Комаровский берег» был объявлен памятником природы решением малого совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов еще в 1992 году, однако это решение не содержало нормы об объявлении территории памятника природы особо охраняемой природной территорией.

■ Строительство гостиницы на Малой Морской под вопросом.

Утратило силу постановление о проектировании и реконструкции под гостиницу здания в Центральном районе по адресу: Малая Морская улица, 5, лит. Б. Постановление отменено в связи с обращением комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) и длительным неисполнением обязательств по реконструкции объекта. Инвестор – ООО «Дельта» – планировал провести реконструкцию здания под гостиницу. На данный момент постановлением арбитражного суда договор аренды расторгнут. Здание является городским объектом и может как использоваться городом, так и быть выставлено на торги.

Глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов пояснил, что ранее между двумя инвесторами была долгая судебная тяжба. Один из них является одновременно собственником квартир в дворе флигеле дома по Малой Морской и имеет соглашение с гостиничной сетью Hilton о том, чтобы построить на данном участке гостиницу.

БИЗНЕС-ЛЕДИ

Ирина Косова: «Поддержка сотрудников – ключ к эффективному руководству»

Марина Голокова. Заместитель директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Ирина Косова свои профессиональные успехи объясняет высокой работоспособностью и стремлением к самосовершенствованию.

Ее сегодняшние достижения – это результат следования главному жизненному принципу: любая система должна постоянно развиваться. Газете «Кто строит в Петербурге» г-жа Косова поведала о том, каково женщине вести за собой коллектив, рассказала об особенностях экспертизы и о своих увлечениях.

– Ирина Владимировна, как, на ваш взгляд, сегодня меняется ситуация на рынке проектирования? Какие изменения вы наблюдаете, судя по проектам, которые представляют в ГАУ «Центр государственной экспертизы»?

– К сожалению, по представляемой документации мы сегодня можем констатировать ухудшение качества проектирования. Наверное, это объясняется отменой лицензирования данного вида работ. Качество работы снижается, большинство проектов не впечатляет.

– Каковы, по вашему мнению, причины недочетов в проектной документации?

– Основная причина – незнание проектировщиками нормативной базы. Отсюда все беды. По этой причине экспертиза сегодня практически сводится к процессу обучения. Получается так, что мы занимаемся просвещением большинства проектных организаций или их представителей, которые к нам приходят снимать замечания. Мы рассказываем им о нормативно-правовых актах, нормах, правилах. Объясняем, например, на каком расстоянии от жилого дома можно размещать мусоросборную площадку, показываем пункты, статьи законодательства, то есть то, что специалисты должны знать сами и в состоянии изучить. Другое дело, что законодательство с 2007 года серьезно обновилось и продолжает меняться довольно быстро. По всей видимости, проектные организации просто не успевают уследить за изменениями в нормативно-правовой базе.

– Возникают сомнения, что столь частые изменения в законодательстве оправданы. Может, стоит с ними повременить, чтобы люди могли привыкнуть к законам?

– Да, здесь с вами не поспорить. Но с нами не согласен «законодатель». Страна шагает вперед, соответственно, на всем отражается внедрение различных инновационных систем, и это правильно. В частности, в ГАУ «Центр государственной экспертизы» предусмотрена электронная система работы с заказчиками. Таким образом мы боремся с административными барьерами и значительно упрощаем жизнь застройщикам и проектному сообществу. Плюс ко всему, положено начало развитию института негосударственной экспертизы. С 1 апреля вступают в силу поправки в Градостроительный кодекс РФ, уравнивающие статус государственной и негосударственной экспертизы. Законодательство так или иначе меняется. К этому нужно относиться спокойно и за этим надо успевать.

– Многие инвесторы полагают, что вступление в силу поправок о статусе негосударственной экспертизы может быть чревато проблемами на строительном рынке. Есть мнение, что в связи с изменением за-

кона в первое время появится большое количество недобросовестных экспертных организаций. Посоветуйте, как быть заказчикам в этот «переходный» период?

– Во-первых, нужно не полениться и внимательно ознакомиться с законами и подзаконными актами, следить за выходом новых нормативно-правовых актов. Во-вторых, самому заказчику необходимо усилить контроль над организацией, которую он нанимает для проектирования, действовать, руководствуясь принципом «доверяй, но проверяй». В-третьих, заказчик должен четко понимать, в какую организацию он сдает свою документацию на экспертизу. Он заранее должен выяснить, аккредитована эта организация или нет, обладает ли она квалифицированными экспертами, прошедшими аттестацию. Только после всего этого он может подавать материалы на экспертизу.

– Насколько серьезно отличается качество государственной и негосударственной экспертизы?

– К сожалению, мы не так часто сталкивались с заключениями негосударственной экспертизы, чтобы можно было дать однозначную оценку. В целом качество того, что мы видели, неплохое. Другое дело, что эти экспертные организации проводили экспертизу лишь тех объектов, которые не подлежали государственной экспертизе, а это, как правило, достаточно простые по своему исполнению объекты.

– Какие из рассмотренных вашей организацией и вами проектов запомнились?

– Меня впечатлила «Галерея» на Лиговском проспекте. Мы очень долго занимались экспертизой проектной документации этого многофункционального комплекса с торговой зоной, кинотеатром, боулингом, объектами бытового обслуживания. Участок строительства был совсем не простой, ограниченный технической зоной метрополитена, доходным домом Перцова (объектом историко-культурного наследия), железнодорожными путями и платформой Октябрьской железной дороги. Проект понравился мне на стадии проектирования и после введения в эксплуатацию.

– Впечатлил масштабами?

– Нет, архитектурой парадного фасада и проектными решениями. Подземная автостоянка «Галереи», в частности, позволила разгрузить довольно сложный транспортный узел на Лиговском проспекте. Теперь людям, которые приезжают на площадь Восстания, Московский вокзал и в ТРЦ, есть где поставить свои машины. На месте «Галереи» более десяти лет была яма в буквальном смысле этого слова, и петербуржцы наконец от нее избавлены. Кроме этого, меня радуют проекты в центре города, когда инвестор идет на то, чтобы понести лишние затраты, но сохранить внешний облик того или иного здания. Мне нравится, когда инвестор «осторожно вписывает» новую архитектуру в существующее пространство. Очень интересные проекты, предусматривающие сохранение, реконструкцию, даже в большой степени реставрацию, фасадной части и полное изменение внутреннего наполне-



ния здания. В результате получается вполне современное здание с историческим внешним обликом.

– Насколько реально привлечь инвесторов к реализации таких проектов в центре Петербурга?

– В решении этого вопроса многое связано с государственной политикой, развитием Петербурга как крупного туристического центра Европы. Наверное, можно заинтересовывать инвесторов в работе в историческом центре города. Ведь реконструкция и реставрация исторических зданий обходится гораздо дороже, чем строительство современных объектов на периферии. Любой инвестор, вкладывая деньги в проект, хочет их потом вернуть. Каждый проект должен приносить прибыль.

– Инвесторы сегодня много говорят о так называемых «зеленых проектах» с экологически чистыми технологиями?

– Экодевелопмент – достаточно интересная, но трудная тема. К большому сожалению, сегодня экодевелопмент в России, и в Санкт-Петербурге в частности, находится в начальной стадии. Объекты экологического строительства, в которых реализуются основные принципы экодевелопмента (такие как бережное отношение к окружающей среде, забота об обществе и учет культурных аспектов, а также эффективное использование экологически чистых ресурсов) возводятся в основном западными компаниями, которые уже имеют культуру такого строительства. Если в Европе и США экологическое строительство стало важным элементом рынка, то в России внедрение принципов экодевелопмента затрудняется отсутствием нормативно-правовой базы и государственной политики стимулирования, относительной дешевизной энергоресурсов, а также низким интересом со стороны потребителей. Со стороны нашей организации проводится безусловная поддержка всех экопроектов (если проектные решения не противоречат требованиям технических регламентов). Одновременно с этим хочу отметить, что при проведении государственной экспертизы любой проектной документации обязательно предусматриваются и учитываются: применение современных отделочных материалов, имеющих сертификаты и санитарно-эпидемиологические заключения в соответствии с санитарными нормами; мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности, в том числе мероприятия по охране зеленых насаждений, охране атмосферного воздуха, безопасному и рациональному обращению с отходами производства и потребления, охране водных ресурсов, минимизации ущерба рыбным ресурсам; мероприятия по обеспечению благоприятной среды обитания населения, такие как нормативная инсоляция и освещения, отсутствие таких факторов, как радиация, шум, вибрация, электромагнитное излучение и прочее; мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строе-

ний, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

– Что вы можете рассказать о петербургских проектах, предусматривающих энерго- и экзотехнологии? Вам приходилось сталкиваться с такими проектами?

– Да, приходилось. Я знаю два петербургских проекта, которые не реализованы до сих пор по двум причинам. Во-первых, они слишком дорого обойдутся инвестору и совсем не скоро окупятся. Во-вторых, в России, к сожалению, практически отсутствует нормативно-правовая база для их проектирования и экспертизы.

– В преддверии 8 Марта не могу не спросить: каково женщине руководить большим коллективом?

– О том, насколько хороша женщина-руководитель, говорит то, какие мужчины ее окружают. В ГАУ «Центр государственной экспертизы» я очень довольна нашей командой. Каждого руководителя делает коллектив. Я уверена, что люди будут работать, если будут знать, что их руководитель может сделать сам то, что он от них требует. Если я сама не покажу своим подчиненным, что я умею что-либо делать быстро и качественно, я не имею права с них это требовать. Нельзя ограничиваться только приказами и указаниями, необходимо обучать, растить и постоянно развиваться самому, учиться у своих же коллег и не стесняться открыто говорить, что чего-то не умеешь. А еще важно уважать окружающих тебя сотрудников вне зависимости от их должности и статуса. Ведь самое главное в работе с людьми – получить от них поддержку и понимание тех задач и целей, к которым стремитесь вы и ваша организация. Вообще, я очень благодарна судьбе за то, что у меня были достойные учителя. Мне всегда везло и везет до сих пор с руководителями и коллегами, которым было что мне передать.

– Вы много работаете. На сон хватает времени?

– В будни я сплю часа по четыре-пять. По мере возможности пытаюсь отсыпаться в выходные.

– Говорят, что вы байкер. Это правда?

– Не совсем так. Мой супруг состоит в байк-клубе, я с удовольствием езжу с ним на фестивали в Ольгино, Репино, мечтаю поехать в мототур по Европе. У нас есть мотоцикл, иногда летом я приезжаю на нем на работу. Вообще байк – это мое второе увлечение. На первом месте – все же путешествия. Я могу отвлечься и отдохнуть по-настоящему, только когда уезжаю как можно дальше от Санкт-Петербурга. Путешествия дают возможность узнать и увидеть своими глазами много нового, интересного и захватывающего.

– Подскажите мужчинам: что им нужно сделать для своих любимых женщин 8 Марта?

– Наверное, в этот день мужчина должен показать женщине, что она дама – слабое и хрупкое создание. Все свое внимание он должен полностью посвятить ей, ведь именно заботы и внимания чаще всего дамам и не хватает.

Лариса Окунь: «Главное для руководителя – широта мышления и профессионализм»

Валерия Битюцкая. Заместитель генерального директора по маркетингу и продажам инвестиционно-строительной компании «Отделстрой» Лариса Окунь рассказала о том, какие качества нужны современному руководителю, и поделилась тонкостями работы в семейной компании.

– Как складывалось начало вашей карьеры в строительстве?

– 17 лет тому назад компания «Отделстрой» была небольшой субподрядной организацией, занимавшейся отделочными работами. Ввиду сложившейся на рынке экономической ситуации, не всегда за выполненные работы мы получали денежные средства – часто с нами рассчитывались по взаимозачету квартирами в тех домах, где мы делали отделку. Компании нужен был человек, который занимался бы реализацией этих квартир. На тот момент этим человеком была я. Причем я занималась и маркетингом, и рекламой, и продажами.

Компания росла. Стала генподрядчиком, потом застройщиком, инвестором. Мы уже сами строили и продавали квартиры, объемы выросли. С 2005 года были созданы самостоятельные подразделения – отдел продаж и отдел маркетинга и рекламы, которые я возглавила, пройдя долгий путь и на личном опыте поняв все тонкости работы. Под моим руководством продавцы и маркетологи работают в тесном контакте друг с другом. За 17 лет работы от нас никто из продавцов не уходил, хотя текучка кадров в этой области очень высокая. Во многом этому способствует и система оплаты труда. Конкуренция полезна, но, как показал наш опыт, не в этой области. У нас каждый менеджер по продажам работает на общий результат отдела, а не на индивидуальные бонусы. Нет зависти, конкуренции, никто не уходит ни у кого клиентов – поэтому нам близки такие понятия, как взаимовыручка и взаимозаменяемость.

– Почему вы выбрали эту женскую профессию?

– Строительный бизнес – традиционно мужской, но в таких областях, как маркетинг и продажи, все-таки более востребованы женщины. Им легче договориться с покупателями, особенно когда речь идет о продаже недвижимости на нулевой стадии и предмет продажи не материализован – по сути, приходится продавать воздух. Покупателю сложно решиться на покупку такого товара, но женщины настолько умеют убеждать, вселять доверие, обнадеживать, что любой страх уходит. Я бы сравнила представительниц прекрасного пола

с бегуньями на длинные дистанции. Порой переговоры с клиентом затягиваются на недели и месяцы, но женщинам хватает терпения довести начатое до конца. Мужчинам же легче выдерживать единовременные нагрузки, продавать материализованные товары, решать стратегические задачи, вести переговоры с банкирами, подрядчиками, проектировщиками.

По поводу того, кто лучше как руководитель – женщина или мужчина, – могу сказать следующее: если люди умные, ответственные, широко мыслящие, то разницы нет. Главное, чтобы они были наделены этими качествами, обладали профессиональными знаниями и опытом.

– «Отделстрой» – семейная компания. Это было непременно условием организации или так сложились обстоятельства?

– Непременным условием это не было. На момент создания компании «Отделстрой» Марк Леонидович, мой старший сын, уже работал в строительстве, а мы с мужем работали в других областях, занимая ответственные посты. Потом в силу экономической ситуации в стране (когда закрывались заводы, сокращались кадры) мы были вынуждены покинуть свое привычное место работы и искать себя в новых сферах. Наш профессиональный и жизненный опыт оказался востребованным именно в компании «Отделстрой». Так начала складываться семейная компания. Сын в нас поверил, и мы его не подвели. Позже к нам присоединился мой младший

сын, Олег Леонидович, который к этому времени закончил СПбГУ по специальности «менеджмент». Начал он в качестве менеджера по продажам, постепенно набрался опыта и сейчас работает директором по продажам. В компании уже трудится третье поколение – моя внучка Виктория, которая постигает азы маркетинга и рекламы.

– Какие сложности возникают при работе с близкими людьми?

– Сложности могут возникать с любыми сотрудниками. Работа же с близкими людьми имеет как плюсы, так и минусы. К плюсам можно отнести то, что в семейной компании ответственность, заинтересованность, надежность близких людей всегда выше, чем у сотрудников (даже профессионалов), связанных только договорными отношениями.

Но есть и сложности. Во-первых, труднее выстраивать служебные взаимоотношения. Спрос с членов семьи в нашей компании выше, и в отдельных случаях наемному работнику бывает позволено больше, чем члену семьи. Кроме того, работая в семейной компании, надо уметь оставлять рабочие проблемы и психологическое напряжение за дверью офиса, не приносить их в семью. Находясь в напряженном со-

стоянии при решении тех или иных проблем в течение 8–10 часов, дома абстрагироваться от работы бывает сложно. Но надо к этому стремиться. Мы дорожим и отношениями в семье, и семейной компанией, поэтому важно сохранять баланс.

– Расскажите о том, как идут дела в «Новом Оккервиле». Какие особенности можете отметить на данный момент?

– Дела идут настолько хорошо, что могу рассказывать часами. Мы все влюблены в этот проект. В него вложено много сил, знаний, времени. Это нам помогло преодолеть все трудности, которые стояли на пути.

«Новый Оккервиль» – это один из первых проектов именно комплексной, а не квартальной застройки. Это мощный, масштабный, самодостаточный проект. Несмотря на то что строительство началось накануне кризиса, первая очередь была сдана точно в срок, вторая очередь будет сдаваться с опережением сроков примерно на полгода. Уже через три месяца после сдачи первая очередь на 1000 квартир была полностью заселена.

Мы делаем все, чтобы этот микрорайон был особенным и проживание в нем доставляло удовольствие. На прилегающей территории, всего в 50 метрах от домов, мы создали парк Оккервиль. Расчистили и расширили русло реки, организовали пляж с раздевалками, зонтиками, скамейками, построили мостики через реку, высадили порядка 500 деревьев, построили специальные велосипедные и прогулочные дорожки общей протяженностью 5 километров. Парк уже стал излюбленным местом для отдыха и прогулок не только жителей «Нового Оккервиля» – сюда приезжают покататься на велосипедах жители Невского района, здесь устраиваются лыжные гонки, соревнования на роликах и прочее.

– Сейчас много внимания уделяют социальной инфраструктуре. Как обстоят дела с социальными объектами на территории комплекса?

– По проекту мы обязаны построить две школы и четыре детских сада, и мы не оставляем строительство этих объектов социальной сферы на последний момент. Первый детский сад на 230 мест с плавательным бассейном мы сдали в конце 2011 года. Сейчас проектируем школу на 800 учеников. Также строим спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном

и ледовой ареной, который откроется осенью этого года.

В первых двух очередях у нас спроектировано 5000 квадратных метров коммерческих площадей под предприятия сферы обслуживания населения. Большая часть этих помещений остается в собственности компании для последующей сдачи в аренду. Так мы сможем влиять на их целевое использование, выбирая тех арендаторов, услуги которых действительно нужны жителям «Нового Оккервиля».

На сегодняшний день в первой очереди уже работают: продуктовый супермаркет площадью 900 квадратных метров, строительно-хозяйственный магазин, магазины фермерской продукции, салон красоты, цветочный, ателье по ремонту одежды, химчистка. В течение месяца откроются мебельный магазин и аптека расширенного ассортимента с кабинетами дежурных врачей и кафе-пекарней.

Раз в неделю в жилой комплекс приезжает передвижная амбулатория, где можно получить консультацию врачей (хирурга, педиатра, терапевта, невропатолога, дерматолога и других), сдать анализы, сделать ЭКГ и УЗИ. Таким образом, жители «Нового Оккервиля» могут получить консультацию врачей, не выезжая за пределы квартала. Можно сказать, что мы уже сроднились с этим проектом, и в ближайшие пять лет его реализации эти контакты останутся достаточно близкими.

– Какие планы у «Отделстрой» в ближайшее время?

– Мы одни из первых начали заниматься комплексной застройкой территории. Еще раз подчеркну – не квартальной, а именно комплексной, к которой предъявляются требования по строительству не только жилых домов, но и социальной, инженерной, дорожной инфраструктуры. Реализуя «Новый Оккервиль», мы получили и получаем бесценный опыт. Сейчас на повестке дня поиск новых земельных участков для строительства жилых комплексов, ничем не уступающих по уровню жизни «Новому Оккервилю».

– Лариса Юрьевна, скоро 8 Марта. Как отметите праздник и что хотелось бы пожелать женщинам в этот день?

– Традиционно мы в компании отмечаем четыре праздника: Новый год, 23 Февраля, 8 Марта, День строителя. Естественно, их же отмечаем и в нашем семейном кругу. Хотелось бы пожелать женщинам в честь дня 8 Марта, прежде всего, отдохнуть. Нашим женщинам часто приходится работать за десятых. Но, несмотря ни на что, милые дамы, не забывайте о себе, живите в гармонии и любви и помните, что работать надо для того, чтобы жить, а не жить, чтобы работать.



БИЗНЕС-ЛЕДИ

Мария Голубева: «Человек без семьи строит до поры до времени»

Надежда Степанова. Директор компании «Донк» и административный директор группы компаний «Единые решения» Мария Голубева готова с кем угодно поспорить, что строительство все-таки — дело женское. Накануне 8 Марта она напомнила о созидательном начале в каждой женщине и раскрыла перспективы своих главных проектов.

— Мария, вы одна из немногих женщин, которым удалось едва ли не с юности взяться за руль большой компании. Какво вам на строительном рынке?

— Сначала было тяжело. Но, с другой стороны, мне же не с неба все свалилось. Человека, который всего добивается сам, в процессе работы не обмануть. Он очень хорошо знает, как и что делается руками. Я из таких людей. Так сложилась жизнь, что я очень рано начала работать, со студенчества. Все происходило стремительно, и я окунулась в омут с головой. И вот в относительно молодом возрасте я добилась сегодняшних результатов.

— С чего вы начинали?

— Шла от обратного. Начинала с реконструкции и эксплуатации зданий. Затем все постепенно стало набирать обороты, мы начали заниматься генподрядом, и теперь в нашей группе компаний «Единые решения» два основных направления: генеральный подряд и девелопмент. Я возглавляю девелоперскую компанию «Донк», занимаюсь крупными проектами и с распространенным мнением о том, что строительство не женское дело, абсолютно не согласна. Кирпичи складывать и бетон лить — может, и правда не для женщин. Но строительство с точки зрения глобальной — это все-таки созидание. Кто главный созидатель и хранитель? Женщина. Поэтому я чувствую себя на своем месте. Женщина по природе своей обладает созидательным, концептуальным мышлением.

— Тем, что характерно для архитекторов, градостроителей?

— Да, но архитектор — все-таки больше творческий человек. Он может придумать все, что угодно. Только потом это воплотить почти нереально: конструкций не подобрать, в нормы не вписать, не согласовать. Так у нас получилось с проектом Icebridge (многофункциональный комплекс у станции метро «Проспект Большевиков». — прим. ред.). Сначала он был фантастический. Сегодня он соответствует всем нормам и готов к реализации.

— Этот проект в свое время вызвал серьезный общественный резонанс. Долго пришлось над ним работать, чтобы довести его до ума?

— Конечно. Ведь таких проектов в России немного. При дефиците городской земли, соседстве с метро, больших транспортных потоках и перенасыщенности инженерными сетями мы предусматриваем строительство целого комплекса объектов, среди которых высотные здания. Конечно, нам долго



пришлось над этим работать. Зато теперь мы имеем готовый продукт, на базе которого смогли параллельно создать типовую модель транспортно-пересадочного узла. Эту модель недавно презентовали в Москве. Московские коллеги взяли нашу концепцию как типовую модель для разработки московских транспортно-пересадочных узлов.

— Когда можно ожидать выхода строителей на площадку Icebridge?

— Сначала нужно подготовить территорию. В ближайшее время ожидаем выхода городского постановления о проектировании и строительстве. Начнем с выноса инженерных сетей. Нельзя же все перекрыть и спокойно построить объект за два года. Проект разделим на несколько очередей. Есть много осложняющих факторов. Метро, например, закрывать вообще нельзя. Так что строительная активность начнется только в 2013 году. Вообще проект развивается с 2007 года. Уже столько лет работы... Но оно того стоит. Мы планируем в дальнейшем привлечь дополнительные инвестиции. У нас есть продукт, готовый к реализации, к финансированию. Мы разработали даже проект эксплуатации. Нам известны будущие арендаторы. Если город

нам доверил такой проект, нельзя ударить в грязь лицом.

— Как развивается проект Luxury Village в Курортном районе?

— Замечательно. Мы только что закончили проведение изыскательских работ и приступаем к стадии проектирования. Это наш второй имиджевый проект после Icebridge. На большой территории предусмотрено несколько функциональных зон. В проекте участвуют три спортивные федерации, Союз творческих деятелей (для них будем строить школу). Кроме стандартной торгово-развлекательной части здесь будет спортивно-образовательная. Не будет высотных зданий — это плоскостной проект. Благодаря Западному скоростному диаметру сюда будут приезжать люди.

— Это проект полностью инвестиционный?

— Да. Мы планируем сначала освоить порядка 30 процентов своих средств, затем будем привлекать соинвесторов. Мы уже имеем ясное представление о пуле наших операторов. Этому поспособствовала московская компания Jones Lang LaSalle. Доля финансирования

из средств города предусмотрена на инженерную подготовку территории.

— Новые проекты еще не начинали?

— Конечно, мы над ними работаем. Как только они будут готовы к публичному освещению, мы вам о них расскажем. Развиваем генподрядное направление, много работаем по государственным контрактам. У нас есть целое направление, которое занимается строительством социальных объектов. Работаем и над сложными объектами. Например, переселением Института прикладной химии с территории будущей Набережной Европы занималась компания «Донк». Мы строили здания для администрации института, проводили реконструкцию корпусов в Капитолове. Эти объекты сейчас сданы.

— Помимо работы в жизни что-нибудь есть? Предполагаю, что времени у вас не хватает ни на что.

— Есть хорошее выражение: «Когда вам кажется, что у вас нет времени, придумайте себе еще что-нибудь». Для меня огромное значение имеет моя семья. У меня растет сын. Ему два года, он уже очень любит играть в конструктор. Семья меня во всем поддерживает и вдохновляет. Вообще считаю, что успешную карьеру, не имея семьи, поддержки, других увлечений, можно строить до поры до времени. Это закон Паркинсона, который еще в 1970-х годах был широко известен в Америке. Тот человек, который сильно чем-нибудь мотивирован, постоянно движется вперед. Семья — это большой плюс. Как бы банально это ни звучало, но при работе над проектами я автоматически думаю: «Мой ребенок вырастет и будет говорить: это строила мама». И хотя бы только ради этого стоит постараться сделать не типовые коробки, а дома, которые хотелось бы людям показывать.

— Насколько известно, вы занимаетесь благотворительностью. Кому вы помогаете?

— Без этого никак. Мы помогаем детским домам, больницам, людям, которые нуждаются в помощи. Это не отнимает много времени, зато какой мы видим результат! Очень приятно потом получать обратную связь.

— Какой подарок вы хотели бы получить к 8 Марта?

— Не знаю. Главное, что есть 8 Марта. Для меня это повод провести день со своими мужчинами, мужем и сыном. Хочу, чтобы не было никакого горя, никаких проблем. Еще хочу, чтобы весна пришла!

www.Y-expo.ru
ЯрмаркаНедвижимости.рф

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

30 марта - 1 апреля
КОМПЛЕКС
ЛЕНЭКСПО

Оргкомитет выставки: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости ЦДС

Спонсор Дипломной программы Ярмарки недвижимости БИТРОС

Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу» Kivennapa

Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу» LANDKEY

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости ИТЦ НАУШНИКОВ

Спонсор «Путеводители по рынку недвижимости» GOSK

Вторая жизнь долгостроя

Евгений Иванов. Несколько проблемных строек на карте долевого строительства Петербурга получили вторую жизнь. Однако до решения всех проблем еще очень далеко.

На прошлой неделе в комитете по строительству состоялось внеочередное расширенное заседание рабочей группы по защите прав участников долевого строительства.

Зеленый свет Архитектора Данини

По итогам работы группы ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1» обратилось в Службу государственного строительного надзора и экспертизы для получения разрешения на строительство. Такое разрешение выдано 24 февраля, и работы на улице Архитектора Данини, восточнее дома № 11/6, лит. А, южная часть квартала 9, корп. 1 А и 1 Б могут быть возобновлены. По данным ЖСК, совсем скоро начнется этап активного строительства.

В настоящее время на строительной площадке уже начались работы по организации фундамента. Окончание заливки фундамента и начало возведения цокольного этажа намечены на май 2012 года. Ожидается, что строительство многоквартирного дома на улице Архитектора Данини, корпус 1 будет происходить в минимальные технологически возможные сроки. По плану, уже в конце 2013 года дольщики жилого комплекса, вложившие собственные средства в строительство еще в 2004–2008 годах, когда застройщиком выступала обанкротившаяся ныне фирма «Р.К.Г.», наконец-то получат ключи от своих квартир.

Гораздо хуже обстоят дела у дольщиков «Окстроя». Напомним, ранее строительство объекта велось на двух земельных участках, один из которых находился в аренде у ЗАО «Коломаги-Ретро», а другой – в собственности ЗАО «Окстрой». При этом строительство объекта и привлечение денежных средств граждан велось ЗАО «Окстрой» с нарушением действующего законодательства – без проекта, прошедшего экспертизу, и разрешения на строительство. Кроме того, участок ЗАО «Окстрой» предназначался для размещения индивидуальных жилых домов. По решению арбитражного суда в 2010 году КУГИ расторжен договор с ЗАО «Коломаги-Ретро». В июле 2011 года ЗАО «Окстрой» подало заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии об отказе от земельного участка, приобретенного ранее в частную собственность. Участок был оформлен в собственность Санкт-Петербурга. В настоящее время предпринимаются меры для объединения двух участков. Для решения этого вопроса



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ОХТА-МОДЕРН» БУДЕТ ЗАВЕРШЕН К КОНЦУ ЛЕТА ЭТОГО ГОДА. ОБЪЕКТ СТРОИТСЯ БОЛЕЕ 8 ЛЕТ

комитету по управлению городским имуществом рекомендовано обратиться в комитет по земельным ресурсам и землеустройству. Это позволит решить вопрос о возможности строительства жилого дома силами созданного на объекте ЖСК.

Депутаты интересуются судьбой «Охты-Модерн»

Жилой комплекс «Охта-Модерн» будет завершен к концу лета этого года. Об этом сообщил в ответ на запрос депутатов Законодательного собрания вице-губернатор Сергей Козырев. Объект строится более 8 лет. В июле на совещании в комитете по строительству было решено, что из четырех корпусов проекта два будут сданы в эксплуатацию до конца ноября, а по двум остальным будет сдана на экспертизу новая проектная документация. Эти сроки были сорваны, и депутаты заинтересовались, какие меры предпринимает правительство города для решения проблемы.

Комплекс на Большой Охте, квартал 25 (Большеохтинский проспект, 15-2-А и прилегающие участки) был начат в 2003 году ЗАО «ИВИ-93», которое обанкротилось. В 2009 году

в целях завершения строительства и обеспечения интересов граждан-дольщиков администрация города согласовала перемену сторон в обязательствах по договору аренды земельного участка. Объект стало вести ООО «Балтжиливест». Продление сроков строительства было вызвано необходимостью внесения изменений в проектную документацию, связанных с принятием новых ПЗЗ и генплана, требования которых не были учтены в ранее разработанных проектах.

Сейчас строительство двух корпусов (С-16 и С-17) находится в завершающей стадии, однако не закончены работы по прокладке инженерных сетей и не выполнено благоустройство. В конце прошлого года «Балтжиливесту» продлили разрешение на строительство С-16 и С-17 до 18 августа 2012-го. Рассматривается вопрос о продлении сроков и по двум другим корпусам (С-1 и С-2). Проектно-сметная документация по ним в настоящее время повторно сдана в Центр госэкспертизы.

Последние полгода на «Охта-Модерне» еженедельно проводятся выездные совещания с участием представителей комитета по строительству, ООО «Балтжиливест», инициатив-

ной группы граждан – участников долевого строительства объектов, говорится в ответе.

Губернатору предложили изменения в закон о дольщиках

На прошлой неделе в комитете по строительству участники совещания по проблемам долевого строительства обсудили предложения на имя губернатора Петербурга Георгия Полтавченко по внесению изменений в действующее законодательство в области защиты прав участников долевого строительства.

Профильные комитеты и ведомства за неделю сформулировали свои предложения и представили их в комитет по строительству. В итоге появились два документа: «Предложения по внесению в законодательство РФ изменений, направленных на усиление контроля за осуществлением долевого строительства многоквартирных домов и предотвращению появления в дальнейшем граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков (инвесторов)» и «Предложения по совершенствованию законодательства Санкт-Петербурга в области защиты прав участников долевого строительства». Из этих двух документов в итоге должен быть сформирован единый, направленный на защиту участников долевого строительства. В него будут включены предложения о необходимости внесения изменений в федеральное законодательство (Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»; Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Жилищный и Уголовный кодексы РФ), а также местное законодательство Санкт-Петербурга (Закон Санкт-Петербурга от 6 июля 2009 года № 307-62 «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге»).

Все участники совещания согласились, что необходимо увеличивать ответственность СРО за недобросовестные действия их членов, связанные с невыполнением обязательств перед участниками долевого строительства.



ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ
XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:

«СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО

Для участия требуется предварительная регистрация

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Координатор: ЦДСК
Тел./факс: (812) 635-70-15/16
E-mail: info@cdskcenter.ru

Организатор: primeexpo
7 (812) 380-60-14, 380-60-00
build@primexpo.ru

в рамках:
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

Подробнее о мероприятиях на сайте:
www.interstroyexpo.com

ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ
«Города России: развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Техническое регулирование и стандартизация в строительной отрасли – факторы модернизации отрасли в современных экономических условиях»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Управление строительными проектами – инструмент повышения конкурентоспособности и обеспечения инноваций в условиях вступления России в ВТО»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«Транспортное строительство – стратегическое направление развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Малозатяжная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий»

РЕКЛАМА



SINOP
PLAZA LOTUS GROUP

РОЖДЕНИЕ НОВОЙ ЛЕГЕНДЫ



Бизнес-центр класса А+
АРЕНДА ОФИСОВ 995 01 27
Синопская набережная, 22
www.sinospb.ru

НОВОСТИ

■ **Комитет по строительству проверил «Петротрест».** Комитет по строительству завершил внеплановую проверку деятельности ЗАО «Фирма «Петротрест» по привлечению денежных средств граждан для строительства дома на Туристской улице, участок 1 (северо-западнее пересечения с улицей Оптиков) (квартал 56 АБ района СПЧ, корп. 33) и их целевому использованию. В ходе проверки не было выявлено случаев нецелевого использования денежных средств граждан. Однако руководство ЗАО «Фирма «Петротрест» привлечено к административной ответственности за нарушение 214-ФЗ. Так, деньги привлекались по предварительным, инвестиционным договорам, по договорам участия в долевом строительстве до их государственной регистрации. Комитет по строительству выдал предписание компании-застройщику об устранении вышеуказанных нарушений.

Участники совещания сверили график выполнения работ с реальным положением дел на объекте: отмечена положительная динамика строительства жилого дома.

■ **Закон о дачной амнистии модернизирован, а картографическим ГУП дали еще год жизни.**

Президент подписал Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О геодезии и картографии" и статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества"». Планируется передать ведение федерального и территориальных картографо-геодезических фондов специальному федеральному государственному учреждению, подведомственному федеральному органу исполнительной власти в области геодезии и картографии. Эта норма должна уже вступать в силу, но в настоящее время соответствующее федеральное государственное учреждение лишь создается. Поэтому новым законом до 1 марта 2013 года продлевается норма о том, что функции по ведению федерального картографо-геодезического фонда, в том числе включению в него геодезических и картографических материалов и данных, их хранению и предоставлению в пользование заинтересованным лицам, вправе осуществлять подведомственные федеральному органу исполнительной власти в области геодезии и картографии федеральные государственные унитарные предприятия. Кроме того, статья 12 Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» излагается в новой редакции в целях приведения ее положений в соответствие с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и других федеральных законов.

сделка

Депутаты мечтают вернуть имение в Крыму

Алексей Миронов. Вопрос об обстоятельствах продажи принадлежавшего городу пансионата в Крыму поднял депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Анатолий Кривенченко.

По данным депутата, пансионат строился за счет Ленинграда-Петербурга с 1977 по 2003 год на основании решений и договоров горисполкомов Ленинграда и Ялты, мэра Санкт-Петербурга, Совета министров УССР, Минздрава УССР. Стоимость строительных работ (без учета рыночной стоимости земли) за все эти годы депутат оценивает в 100 млн USD. Уже в середине 90-х годов на отдых туда отправлялись группы учителей и пенсионеров из северной столицы России.

Имение ушло с торгов

В 2002 году пансионат «Санкт-Петербург» мог принять 150 человек одновременно. В 2003 году имущественный комплекс пансионата, включая земельный участок 14,75 га, был оформлен в собственность Санкт-Петербурга, а годом позже по распоряжению Валентины Матвиенко передан в ведение ОАО «Управление гостиниц». В 2004 году пансионат переименовали в «Имение графа Устинова» и часть участка оформили в аренду. В 2006 году пансионат продан с торгов Фонда имущества Санкт-Петербурга за 420,1 млн рублей (при начальной цене 270,65 млн рублей, или 9 млн USD) ООО «Санаторный комплекс».

Анатолий Кривенченко предлагает направить материалы о сделке в Прокуратуру Санкт-Петербурга и относит ее к «расхищению государственного имущества». Депутат интересуется у нынешнего правительства, получил ли бюджет 9 млн USD, и предлагает принять меры по возвращению городской собственности.

Генеральный директор юридической компании «Право и страхование» Александр Тутина сомневается в правовых последствиях депутатской инициативы: «Возможно, это политический пиар. Срок давности для оспаривания сделок в данном случае – 3 года. Теоретически, его можно продлить через суд. Но для этого нужны основания, которые в данный момент отсутствуют. Для того чтобы развер-



нуть сделку, необходимо доказать, что в момент продажи имелись противоправные действия. Допустим, по факту незаконной продажи было бы возбуждено уголовное дело, которое завершилось бы обвинительным приговором. Тогда, при наличии качественной доказательной базы, возник бы шанс вернуть госимущество. Без всего этого реальных вариантов нет».

С пляжем и без

Согласно информации фонда имущества, на момент продажи основным активом «Управления гостиниц» и был пансионат «Санкт-Петербург» («Имение графа Устинова»). Имущественный комплекс пансионата занимал 12,2 га: участок в урочище Магарач, на границе с Никитским ботаническим садом, где находилось девять зданий, и второй участок 5556 кв. м в пляжной зоне.

Другим активом «Управления гостиниц» было участие в инвестиционном проекте реконструкции объекта незавершенного строительства – многосекционного многоэтажного жилого дома в Ялте,

на Южнобережном шоссе, 15. Общая площадь участка, выделенного под строительство, – 0,83 га.

Председатель Совета директоров группы компаний «РМС-Оценка» Петр Козин рассказал, что его фирма в 2006 году по заданию КУГИ Санкт-Петербурга выполняла оценку части земельного участка с недостроенным многоэтажным жилым домом, находящимся на балансе «Управления гостиниц». Имущество оценивалось не для продажи, а для принятия управленческих решений по разграничению собственности с Украиной с учетом передачи части квартир Ялтинскому и Массандровскому советам.

«Фонд имущества Санкт-Петербурга не обращался к нам за оценкой всего пансионата для последующей его продажи. То, что депутаты захотели сейчас поднять это дело, мне комментировать сложно. Но при взгляде на продажу из сегодняшнего дня надо учитывать, что рыночные цены на недвижимость за 6 лет значительно изменились. Кроме того, выводы "РМС-Оценки" касались только ча-

сти имущества пансионата не для целей продажи и тогда же были перепроверены ГУИОН, я уверен в правильности нашей экспертизы. Хотя при желании ее можно провести повторно, только с учетом ретроспекции на реалии шестилетней давности», – сказал Петр Козин.

По данным отчета эмитента за IV квартал 2011 года, ООО «Санаторный комплекс» по-прежнему оставался единственным собственником акций «Управления гостиниц». Кроме пансионата в Крыму, другого бизнеса у компании нет. В последнем отчете нет сведений об участии управления в жилищном строительстве, зато указано, что право аренды 0,56 га пляжа оспаривается сейчас в судебном порядке. Стоимость недвижимого имущества компании на конец прошлого года оценивается в отчете в 88,35 млн рублей. Интересно, что, согласно годовому отчету за 2010-й, годовой убыток ОАО составил 17 млн рублей, при годовой выручке всего в 773 тыс. рублей. Кредиторская задолженность составляет 69,9 млн рублей при дебиторской 240 тыс. рублей.

Петербургский кадастр лучше не трогать

Постоянная комиссия Законодательного собрания Санкт-Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам 1 марта приняла обращение к губернатору города «О мерах по совершенствованию системы кадастрового учета в Санкт-Петербурге».

В Петербурге с 1992 года разработана и действует информационно-технологическая система (ИТС) «Кадастр-2». По мнению ряда экспертов, в том числе и зарубежных, она является лучшей в России и одной из лучших в Европе.

Однако приказом Минэкономразвития России от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» предусмотрено изменение структуры кадастровых номеров, а также изменение принципов кадастрового деления территории РФ. Фактически речь

идет об унификации подходов к ведению кадастра в масштабах страны.

Заслушав приглашенных лиц, среди которых были председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству Валерий Калугин, председатель комитета по градостроительству и архитектуре Юлия Киселева, генеральный директор ГУП «ГУИОН» Александр Чупраков, директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу» Даниил Пильдес, депутаты пришли к выводу, что при унификации согласно приказу Минэкономразвития № 144 не страна будет поднята до петербургских стандартов, а город на Неве сделает несколько шагов назад.

«Мы потеряем 20 лет работы и вложенные в петербургский кадастр деньги, – заявил Валерий Калугин. – Двойные номера, «налезание» участков – обычное в других субъектах Федерации дело, а в Петербурге таких фактов нет. При этом кадастровые операции занимают у нас 7–20 дней, а у соседей до 6 месяцев. Например, в Республике Карелия проживает почти в шесть раз меньше людей, чем у нас, – 800 тысяч, в кадастровой службе там работает 200 человек, а результа-

тов их работы ждать приходится по полгода. В Петербурге «Кадастр-2» исключает дублирование функций, потому что им занимается только 114 человек, и вся работа делается за 20 дней».

Ухудшение автоматизации, по словам эксперта, потребует в Петербурге раздувания штатов. Но так как фонд оплаты труда останется прежним, то, значит, зарплаты служащих упадут, а это в свою очередь приведет к вымыванию профессионалов с госслужбы в частные структуры.

Депутаты отметили, что ИТС «Кадастр-2» согласуется с федеральным законодательством. В обращении, в частности, говорится: «В настоящее время правительством Санкт-Петербурга и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии ведется работа по подготовке Соглашения о взаимодействии. Просим отразить в Соглашении положение о сохранении ИТС «Кадастр-2» в качестве системы кадастрового учета, а также о сохранении существующей системы кадастровых номеров в Санкт-Петербурге до внесения изменений в приказ Минэкономразвития РФ от 04.04.2011 № 144».

Петербург «поумнеет»

Мария Безух. Петербург в ближайшее время может превратиться в «умный» город. Перспективы и предпосылки такой трансформации обсудили чиновники, ученые и представители инициативных групп.

Комитет по информатизации и связи поделился планами по строительству многофункциональных центров предоставления государственных услуг (МФЦ). В основу их работы заложен принцип «единого окна», когда участия заявителя в процессах сбора различных справок и документов, необходимых для получения той или иной услуги, не требуется. «В 2012 году мы откроем четыре новых центра в Невском, Калининском и некоторых удаленных районах города, в частности Колпинском, – рассказывает председатель комитета по информатизации и связи Санкт-Петербурга Александр Демидов. – Сейчас в городе 609 действующих центров, помещенных оборудованы всем необходимым, вплоть до комнаты матери и ребенка. К началу 2012 услугами МФЦ успели воспользоваться 1,4 миллиона жителей».

Самым «продвинутым» оказался Фрунзенский район – здесь инновационные решения воплощают на местном уровне. Успешным оказался опыт по установке видеорегистраторов на входах в подъезды, что позволило сократить квартирные кражи и незаконный оборот наркотиков. Кроме того, совместно с Банком реконструкции и развития и производителем энергетического оборудования Honeywell была разработана

программа энергосбережения для трех социальных объектов: школы, детсада и поликлиники. Саморегулируемый температурный режим и автоматизированное освещение позволят уже в текущем году экономить до 30% муниципальных бюджетных средств. Один из самых любопытных проектов в тестовом режиме будет запущен в апреле этого года. Посредством Интернета жители Фрунзенского района смогут сами определить объекты, подлежащие ремонту в первую очередь. Это необходимо, чтобы сделать механизм взаимодействия прозрачным. «К нам в администрацию ежедневно обращаются десятки граждан с просьбой отремонтировать тот или иной объект, обустроить территорию, – рассказывает глава администрации Фрунзенского района Терентий Мещеряков. – Учитывая бюджетный дефицит, удовлетворить всех заявителей невозможно, и, конечно, много недовольных. Поэтому мы предоставим возможность формирования адресных программ самими жителями. Информация об объектах и необходимые опции будут представлены на специальном портале в сети. За какие объекты большинство проголосует – те и будем финансировать». Если сервис будет востребован жителями, его реализуют и в масштабах Петербурга.

Центр технологий электронного правительства НИУ ИТМО предлагает историческому центру адаптировать опыт Таллина и учесть его в концепции развития парковок. «Мы хотим предложить "умные" парковки, – рассказывает Андрей Чугунов, директор Центра технологий электронного правительства НИУ ИТМО. – Это некий абонемент, привязанный к id-карте, благодаря этой опции водитель освобождается от необходимости искать платёжный терминал – заплатив за стоянку можно отправив SMS-сообщение».

Как обещают чиновники, придут инновации и в транспортную сферу: в ближайшее время общественные остановки планируется оборудовать табло, которые в режиме онлайн будут информировать пассажиров о местонахождении транспорта в данный момент и, учитывая пробки, рассчитывать время прибытия.

По мнению директора по операционной деятельности компании «Ингрия-ИТМО» Самуила Горелика, большую роль в энергосбережении Петербурга может сыграть переход на новые виды осветительной техники. Светодиодные светильники нового поколения, в отличие от люминесцентных, полностью автоматизированы и самостоятельно выбирают режим функционирования, адаптируясь к внешнему освещению.



■ Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга вошла в десятку победителей «Лыжня России – 2012» и получила долгожданный кубок за второе место в спартакиаде отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга. Команда Службы, состоящая из четырех специалистов, приняла участие в XXX открытой Всероссийской массовой лыжной гонке «Лыжня России – 2012». Среди членов команды нет профессиональных спортсменов, и подготовка к соревнованиям проходила в свободное от работы время.

Гонка прошла в Центре активного отдыха «Туутари-парк» 26 февраля. Команда Службы преодолела дистанцию 2014 метров и показала неплохой результат. Среди 14 команд Служба заняла восьмое место.

Кроме этого, в тот же день проходило награждение победителей спартакиады отраслевых исполнительных органов государственной власти. Из 28 комитетов администрации Санкт-Петербурга, принявших участие в соревнованиях, Служба госстройнадзора стала серебряным призером.

Специалисты Службы боролись за победу в лыжных гонках, стрельбе из пистолета Марголина, плавании, спортивном ориентировании, пляжном волейболе, легкоатлетическом кроссе, стритболе, бадминтоне, мини-футболе и бильярде. Всего приняло участие 36 специалистов Службы.

SORRY

В номере 7 от 27 февраля допущена опечатка. В материале «Ожидание "Славянки"» глава Пушкинского района Игорь Пахорук назван главой Петроградского района. Редакция приносит свои извинения.

официальная публикация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 23 от 22.02.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Якорная ул., уч. 1 (восточнее д. 7 а, лит. А по Якорной ул.)

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

1. На основании обращения открытого акционерного общества «Строительное управление № 308» и в соответствии с решением Совета по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 372 от 19.01.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство производственного комплекса по изготовлению бетонных смесей до 31.12.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 25 от 28.02.2012

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Невский район, ул. Дыбенко, участок 1 (северо-восточнее дома № 13, корп. 1, лит. Я по ул. Дыбенко) участок 2 (западнее дома № 13, корп. 1, лит. Я по ул. Дыбенко)

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

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «ИНВЕСТТОРГ» и в соответствии с решением Совета по вопросу и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 373 от 09.02.2012, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (корп. 48, 49), 1-я очередь (корп. 48 со встроенно-пристроенными помещениями) – до 30.03.2013.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В. В. Семенов

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Организаторы:

СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

У Съезд НОСТРОЙ: приоритеты и болевые точки определены

В Москве, в Колонном зале Дома Союзов, 1 марта прошел V Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства.

В работе съезда приняли участие заместитель председателя Правительства России Дмитрий Козак, министр регионального развития РФ Виктор Басаргин, Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей, Виктор Черепов, вице-президент РСПП, председатель Комитета ГД по земельным отношениям и строительству Алексей Русских и другие руководители строительной отрасли страны.

Представительный форум собрал около тысячи участников со всей России. Делегация Петербурга оказалась одной из самых крупных, в ее состав вошли руководители ведущих саморегулируемых и профильных общественных организаций и предприятий. В их числе – Александр Вахмистров, первый вице-

президент НОСТРОЙ, генеральный директор и председатель правления ОАО «Группа ЛСР», Максим Шубарев, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и вице-президент этой организации, координатор НОСТРОЙ по Петербургу Алексей Белоусов, Владимир Чмырев, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс», Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой», Олег Бритов, вице-президент РСС по работе в Северо-Западном регионе, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, Сергей Фролов, технический директор СРО НП «Строители Петербурга», Алексей Сорокин, президент НП «Региональное объединение», Кирилл Иванов, директор НП «РОССО-ДОРМОСТ» и НП «Ассоциация «ДОРМОСТ», Владимир Юсупджанов, президент СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга», и многие другие.

В приветственном слове к делегатам съезда вице-премьер Дмитрий Козак подчеркнул, что с переходом на рельсы саморегулирования строительная отрасль России получила надежную базу для своего функционирования и развития. Он назвал систему установившейся и призвал к дальнейшему ее развитию. Значи-



Кирилл Иванов, директор НП «РОССО-ДОРМОСТ»:

– Съезд НОСТРОЙ еще раз доказал, и это подчеркнул в своем выступлении вице-премьер Правительства России Дмитрий Козак: у строителей есть эффективная площадка для решения вопросов, связанных с функционированием системы саморегулирования. Решения, принятые на V Съезде, безусловно, окажут положительное влияние на развитие всей строительной отрасли.

поручил Минрегиону и Минэкономразвития России внести предложения об оптимизации предоставления госуслуг в градостроительной деятельности. К 15 мая нынешнего года результаты оценки эффективности работы органов госвласти в регионах должны быть представлены в Правительство России. Дмитрий Козак также рекомендовал НОСТРОЙ активнее работать с федеральными органами власти в направлении преодоления излишних административных барьеров.

Этой же темы коснулся в своем выступлении министр регионального развития Виктор Басаргин. Он отметил, что государство уже почти полностью исключено из регулирования процесса получения участков

Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»:

– Все вопросы, обсуждавшиеся на съезде, чрезвычайно важны для успешного развития строительного комплекса. Но важнейшим из озвученного сегодня, на мой взгляд, стало сообщение о том, что в нашей стране планируется возобновление важнейшего института управления отраслью – Министерства строительства. Это очень нужно отрасли.

тельную часть своего выступления Дмитрий Козак посвятил проблеме преодоления административных барьеров в строительстве, отметив, что положительные сдвиги в этом направлении уже есть, но предстоит еще большая работа.

По итогам мониторинга, проведенного НОСТРОЙ в 43 городах России, выяснилось, что нахождение всех согласительных процедур требуется от 450 до 1000 дней, при этом стоимость таких процедур колеблется от 4 млн до 25 млн рублей. Федеральное законодательство регулирует только 300 дней из этого процесса, остальное – вопросы муниципальных и региональных властей. Вице-премьер сообщил, что



под застройку. А с 1 апреля заработает институт негосударственной экспертизы, который ликвидирует государственную монополию в этой сфере.

Одним из главных вопросов повестки съезда стало подведение итогов работы НОСТРОЙ и определение приоритетных направлений деятельности на объединение в 2012 году. В том числе, это вопросы развития системы саморегулирования в самом широком толковании: борьба с коммерциализацией СРО, вопросы стандартизации, технического регулирования и профессиональной подготовки кадров. В выступлениях делегатов съезда содержались конкретные предложения по совершенствованию и развитию системы саморегулирования в строительстве.

Алексей Сорокин, президент НП «Региональное объединение»:

– Съезд прошел на хорошем организационном уровне, выступления делегатов отличались высокой содержательностью. Нам удалось решить ряд важнейших вопросов, ориентированных на дальнейшее успешное развитие системы саморегулирования в нашей стране.

ПРЕЗИДИУМ СОЮЗА: ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ, ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ, ЮБИЛЕЙНЫЕ ТОРЖЕСТВА



27 февраля в комитете по строительству правительства Санкт-Петербурга состоялось заседание президиума Союза строительных объединений и организаций.

Темами для обсуждения стали главным образом мероприятия, которые пройдут в рамках юбилейного года Союза, которому в 2012-м – 10 лет.

За этот срок ССОО стал не просто крупнейшей профильной общественной организацией в Северо-Западном регионе, но и основным выразителем интересов строительного сообщества региона и его консолидированной точки зрения.

Общее собрание: повестка и основные докладчики определены

Одним из важнейших вопросов для обсуждения стали подготовка и проведение общего собрания членов Союза строительных объединений и организаций. Оно состоится 20 апреля в 7-м павильоне ВК «Ленэкспо». Членами президиума была сформирована повестка дня и определены основные докладчики. Вопросами для предметного разговора

станут совершенствование законодательной базы (в том числе земельного законодательства) и снижение административных барьеров. В рамках этой широкомасштабной темы предполагается затронуть вопросы законодательной инициативы, организации более тесного взаимодействия с депутатами Законодательного собрания Санкт-Петербурга и Госдумы России. Кроме того, на общем собрании будут подниматься проблемы разработки, актуализации технических регламентов и нормативов, а также кадровые проблемы и проблемы ценообразования. Предусмотрен блок организационных вопросов, решение которых направлено на дальнейшее успешное функционирование Союза строительных объединений и организаций.

Среди докладчиков общего собрания чле-

нов ССОО – Роман Филимонов, президент Союза, Алексей Сорокин, президент НП «Региональное объединение», Сергей Фролов, руководитель Управления саморегулирования ССОО, Юрий Панибратов, президент Федерации профессионального образования, Лев Каплан, вице-президент «Союзпестрой». С докладами предложено выступить Алексею Белоусову, вице-президенту НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», координатору НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, и Сергею Петрову, депутату Госдумы России, координатору НОСТРОЙ по Северо-Западу и другим представителям строительного комплекса.

Президент Союза Роман Филимонов выступил с инициативой принять участие в XVIII Международном строительном форуме «Интерстройэкспо». В рамках стенда ССОО будет представлена информация об организациях и предприятиях, входящих в состав Союза, – размещены плакаты, а также буклеты, листовки и другие материалы, освещающие их деятельность. Масштаб стенда в настоящее время определяется.

С условиями участия в этих двух важнейших мероприятиях можно в дирекции Союза строительных объединений и организаций по телефону (812) 570-30-63, а также на сайте www.stroysoyuz.ru. Активная подготовка

к общему собранию членов Союза и выставке уже началась.

День рождения ССОО и День строителя

Подготовка к празднованию Дня строителя в юбилейный для Союза год также стала темой для обсуждения на заседании президиума. День строителя в нашей стране отмечается во второе воскресенье августа. Накануне, 9 августа, в Ледовом дворце по традиции состоится праздничный концерт с участием звезд российской эстрады. Также в рамках праздничной программы предусмотрены торжественная церемония награждения ведомственными знаками отличия лучших представителей строительного комплекса, спортивный праздник на стадионе «Петровский», молебен в храме Первоверховного Апостола Петра – храме петербургских строителей. Президиумом утверждены условия участия – инвестиционные пакеты. Они опубликованы на сайте Союза.

Кроме того, в череде мероприятий, приуроченных к десятилетию Союза, предусмотрен торжественный прием. Ориентировочно, он состоится в первой декаде июня: 7 июня 2002 года Регистрационной палатой Санкт-Петербурга официально зафиксировано начало деятельности ССОО.

В преддверии профессионального праздника – Дня строителя – официальные представители организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга могут обратиться в наградной отдел ССОО за консультацией по оформлению наградных документов для представления лучших работников организаций к ведомственным наградам, почетным грамотам и другим знакам отличия.

Срок подачи представлений к награждению – до 01 мая 2012 года. Дополнительная информация у начальника наградного отдела ССОО Ирины Адольфовны Труновой, e-mail: trunova@stroysoyuz.ru, тел. (812) 336-46-64.

В соответствии с пунктом 10 статьи 2 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» и Правилами опубликования отчетов о деятельности автономного учреждения и об использовании закрепленного за ним имущества, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.10.2007 № 684, Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы» публикует отчеты о своей деятельности и об использовании закрепленного за ним имущества.

ОТЧЕТ

о деятельности Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» за 2011 год

УТВЕРЖДЕН
Наблюдательным советом
Протокол от _____ № _____

Председатель
Наблюдательного совета
_____ А.И. Орт

Таблица 1

N п/п	Наименование показателя	Единица измерения	За предшествующий год			За отчетный год		
			По плану	Фактический	Процент исполнения	По плану	Фактический	Процент исполнения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Исполнение государственного задания							
1.1	Количество оказанных услуг (выполненных работ)	ед.	860	943	110%	690	924	134%
1.2	Стоимость услуги (работы)	млн. руб.	257,6	421	163%	425,1	577,2	136%
2	Осуществление деятельности, связанной с выполнением работ или оказанием услуг, в соответствии с обязательствами перед страховщиком по обязательному социальному страхованию							
2.1	Количество оказанных услуг (выполненных работ)	ед.						
2.2	Стоимость услуги (работы)	руб.						
3	Общее количество потребителей, воспользовавшихся услугами (работами) автономного учреждения, в том числе:							
3.1	Бесплатными по видам услуг (работ):		78				118	
3.2	Частично платными по видам услуг (работ):							
3.3	Полностью платными по видам услуг (работ)							
	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства, а также оценка достоверности определения сметной стоимости		860	943	110%	690	924	134%
4	Средняя стоимость получения частично платных услуг (работ) для потребителей по видам:							
5	Средняя стоимость получения платных услуг (работ) для потребителей по видам:							
	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства, а также оценка достоверности определения сметной стоимости	тыс. руб.	229,5	446,4	149%	616,1	624,7	101%
6	Среднегодовая численность работников	чел.		144			168	
7	Средняя заработная плата работников	руб.		66685			77723	
8	Объем финансового обеспечения задания учредителя, в том числе:							
8.1	На оказание услуг (выполнение работ)	тыс. руб.						
8.2	На содержание недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленного учредителем за Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением или приобретенного Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, а также на уплату налогов, в качестве объекта налогообложения по которым признается соответствующее имущество, в том числе земельные участки	тыс. руб.						
9	Объем финансового обеспечения развития учреждения в рамках программ, утвержденных в установленном порядке	тыс. руб.						
10	Объем финансового обеспечения деятельности, связанной с выполнением работ или оказанием услуг, в соответствии с обязательствами перед страховщиком по обязательному социальному страхованию	тыс. руб.						
11	Общие суммы прибыли после налогообложения в отчетном периоде, образовавшейся в связи с оказанием частично платных и полностью платных услуг (работ)	тыс. руб.						

Таблица 2

Перечень видов деятельности, осуществляемых Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением «Центр государственной экспертизы»	Перечень разрешительных документов, на основании которых Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением «Центр государственной экспертизы» осуществляется деятельность, с указанием номеров, даты выдачи и срока действия
Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства, а также оценка достоверности определения сметной стоимости	– Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.10.2009 № 1176 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.10.2004 № 1747»; – Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.10.2009 № 1177 «О создании Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения "Центр государственной экспертизы"»; – Согласованная Министерством регионального развития Российской Федерации (письмо от 18.04.2011 № 9505-Вр/11) и утвержденная Губернатором Санкт-Петербурга структура органа исполнительной власти Санкт-Петербурга в области государственной экспертизы проектов территориального планирования, государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий; – Устав Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы»; – Государственное задание Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» на 2011 год (утверждено приказом Службы от 24.12.2010 № 74).

Таблица 3. СОСТАВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА

Ф.И.О. члена Наблюдательного совета	Место работы и должность
Орт Александр Иванович	начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Летчфорд Анатолий Николаевич	представитель общественности
Фалтинский Рудольф Антонович	представитель общественности
Юферева Юлия Сергеевна	начальник отдела Управления движимого имущества и государственных организаций Комитета по управлению городским имуществом
Лукашевич Елена Владимировна	представитель работников Автономного учреждения
Гасюк Юлия Алексеевна	представитель работников Автономного учреждения

Таблица 4

Иные сведения (по решению Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения либо исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, осуществляющего полномочия учредителя)

Главный бухгалтер
Санкт-Петербургского
государственного
автономного учреждения
«Центр государственной
экспертизы»

_____ Е.В. Лукашевич

Директор
Санкт-Петербургского
государственного
автономного учреждения
«Центр государственной
экспертизы»

_____ С.И. Логунов

« ___ » _____ 2012 г.

« ___ » _____ 2012 г.

ОТЧЕТ

об использовании закрепленного за Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением «Центр государственной экспертизы» имущества за 2011 год

УТВЕРЖДЕН
Наблюдательным советом
Протокол от 10.03.2011 № 05

Председатель
Наблюдательного совета
_____ А.И. Орт

Таблица 1

N п/п	Наименование показателя	Единица измерения	За предшествующий год		За отчетный год	
			На начало года	На конец года	На начало года	На конец года
1	Общая балансовая стоимость имущества, в том числе:	тыс. руб.				7 813,1
	балансовая стоимость закрепленного особо ценного движимого имущества	тыс. руб.				1 280,6
	балансовая стоимость закрепленного недвижимого имущества	тыс. руб.				6 532,5
2	Количество объектов недвижимого имущества, закрепленных за Санкт-Петербургским и государственным автономным учреждением (зданий, строений, помещений)	ед.				
3	Общая площадь объектов недвижимого имущества, закрепленного за Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением «Центр государственной экспертизы» на праве безвозмездного пользования	кв. м				3 227,7

Иные сведения (по решению Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения либо исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, осуществляющего полномочия учредителя)

Главный бухгалтер
_____ Е.В. Лукашевич

Директор
_____ С.И. Логунов

« ___ » _____ 2012 г.

« ___ » _____ 2012 г.

Квартиры

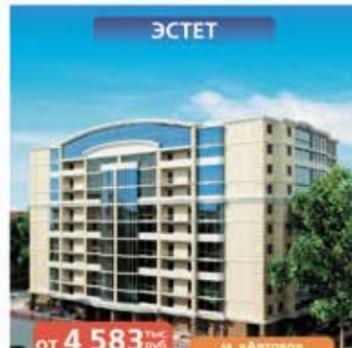
в строящихся домах

0 РАССРОЧКА % до 3-х лет

(812) 336-0-336
 пл. Конституции, д. 7 (БЦ «Лидер»)
 Невский пр., д. 90-92

www.lidergroup.spb.ru
 лидергрупп.рф

Л.И.Д.Е.Р. ГРУПП

<p>АДМИРАЛ</p>  <p>3-к. квартиры от 60 000 руб./кв. м.</p> <p>м. «Ленинский пр.»</p> <p>Ленинский пр. / Брестский бул. ДОМ СДАНИ</p>	<p>ЯКОРЬ</p>  <p>3-к. квартиры от 60 000 руб./кв. м.</p> <p>м. «Старая деревня»</p> <p>ул. Оптиков / ул. Туристская ДОМ СДАНИ</p>	<p><i>Капитан Немо</i></p>  <p>от 1 800 тыс. руб.</p> <p>м. «Приморская»</p> <p>Морская наб., Васильевский остров Срок сдачи: 4 кв. 2013 г.</p>	<p>АКВАРЕЛЬ</p>  <p>от 2 043 тыс. руб.</p> <p>м. «Старая деревня»</p> <p>ул. Туристская Срок сдачи: 1 кв. 2013</p>	
<p>БОГАТЫРЬ</p>  <p>от 1 961 тыс. руб.</p> <p>м. «Пioneрская»</p> <p>Богатырский пр. / П. Сабировская ул. Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p>НЕБО МОСКВЫ</p>  <p>от 2 426 тыс. руб.</p> <p>м. «Фрунзенская»</p> <p>Смоленская ул., 18-20 Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p>ЛЕСНАЯ СКАЗКА</p>  <p>от 1 979 тыс. руб.</p> <p>м. «Лесная»</p> <p>ул. А. Матросова, 20 Срок сдачи: 2 кв. 2013 г.</p>	<p>МАРШАЛ-2</p>  <p>3-к. квартиры от 60 000 руб./кв. м.</p> <p>м. «Ленинский пр.»</p> <p>Ленинский пр. / пр. М. Жукова Срок сдачи: 1 кв. 2012 г.</p>	<p>ЭСТЕТ</p>  <p>от 4 583 тыс. руб.</p> <p>м. «Автово»</p> <p>пр. Стачек, 92 ДОМ СДАНИ</p>

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. *Количество квартир, участвующих в акции, ограничено.

При поддержке:



ufi
 Ассессмент Эксперт

**X МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
 ВЫСТАВКА ПО ТЕПЛОЭНЕРГЕТИКЕ**

КОТЛЫ И ГОРЕЛКИ
BOILERS AND BURNERS

4-6 ИЮНЯ
 Санкт-Петербург 2012

Международный конгресс
**«Энергосбережение и энергоэффективность –
 динамика развития»**

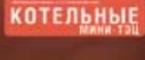
Место проведения:
 выставочный комплекс
 «Ленэкспо»,
 Санкт-Петербург,
 Большой пр. В.О., 103,
 павильоны 7, 8А

Организатор выставки:

 тел: +7 (812) 777-04-07, 718-35-37
 gas2@orticon.com, www.farexpo.ru

Деловые партнеры:


Генеральный информационный партнер:


Стратегический информационный партнер:


ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



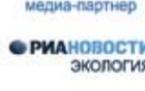
**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ
 ЭКОЛОГИЯ
 БОЛЬШОГО
 ГОРОДА**



РОССИЯ
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
 ЛЕНЭКСПО, ПАВИЛЬОН 7
20-23 МАРТА 2012

организатор


генеральный деловой партнер


генеральный медиа-партнер


генеральные информационные партнеры


WWW.INFOECO.RU +7 812 240 4040 (МНОГОКАНАЛЬНЫЙ) WWW.ECOLOGY.LENEXPO.RU