

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

ФАС РАССМОТРЕЛА И ОТКЛОНИЛА ЖАЛОБЫ НА КОНКУРСЫ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ КРУПНЫХ РАЗВЯЗОК СТР. 3

БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ  
ИНСТРУМЕНТОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОЙКИ СТР. 8–9

«РОСБАНК» ПОДАЛ В АРБИТРАЖ 12 ИСКОВЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ  
К ГРУППЕ КОМПАНИЙ «Л1» СТР. 12

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Сергей Бегоулев:  
«Высокое качество  
цемента – долговечность  
строительных объектов»

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

14.01

## Руководить Госстроем будет нижегородский депутат

Депутат Нижегородского областного Законодательного собрания Игорь Донато, руководивший федеральным «Управлением автомагистрали Москва – Нижний Новгород», назначен заместителем главы Госстроя и до назначения руководителя этого ведомства будет исполнять его обязанности. Об этом сообщают в Минрегионе, которому подчиняется Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Госстрой). Бывший глава Госстроя Владимир Коган проработал в должности с июля по декабрь 2012 года. Само ведомство существует чуть более полугода.

После отставки Владимира Когана обязанности главы Госстроя исполнял его заместитель Илья Генкин, но он написал заявление об увольнении с 9 января 2013 года. Так же поступили и остальные заместители Когана: Илья Пономарев, Ирина Булгакова и Григорий Прокуров. Подписаны ли их заявления, пока неизвестно.

## Промышленность поддержат льготным налогом на землю

Губернатор Санкт-Петербурга внес в городской парламент законопроект об изменениях и дополнениях в закон «О земельном налоге в Санкт-Петербурге». Предлагается ввести льготную ставку в 1,25% от кадастровой стоимости участков для объектов промышленности (в том числе керамических строительных изделий, деревянных строительных конструкций, цемента). Действующий закон о земельном налоге был принят всего два месяца назад. Однако с учетом обращения Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга и необходимости развития мегаполиса как промышленного центра принято решение поправить его немедленно. Причем Смольный предлагает снизить ставку задним числом, применив ее с 1 января текущего года. Проект ранее был рассмотрен и одобрен городским правительством. По оценке, приводимой в сопроводительной записке к документу, снижение доходной части городского бюджета при введении новой ставки составит 372,63 млн рублей.

15.01

## Материнский капитал как взнос за ипотеку

Сбербанк предоставил своим клиентам возможность использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса по кредиту на покупку квартиры в строящемся доме. Ранее программа «Ипотека плюс материнский капитал» распространялась только на приобретенное готовое жилье. Размер кредита увеличивается на сумму, указанную в документе об остатке средств материнского капитала из Пенсионного фонда Российской Федерации и может составлять до 100% стоимости приобретаемой недвижимости.

## Дифференциацию ставок земельного налога поддержало Правительство РФ

Минфин поддержал предложение депутатов Госдумы о дифференциации земельного налога в населенных пунктах. Это позволит властям вводить повышенные ставки для участков, используемых не по градостроительному регламенту. Проект заключения правительства опубликован на сайте Министерства финансов. Согласно Земельному кодексу РФ, все земли делятся на ряд категорий в зависимости от целевого назначения. В состав земель населенных пунктов могут входить участки, отнесенные к зонам: жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур и так далее.

## В прошлом году в городе введено 142 тыс. кв. м офисов

Общий объем ввода офисных площадей в 2012 году составил 142 тыс. кв. м, что на 17% меньше результата 2011 года (порядка 170 тыс. кв. м), подсчитали аналитики Jones Lang LaSalle. Около 40% бизнес-центров относятся к объектам класса А. В 2012 году анонсирован ввод порядка 200 тыс. кв. м, однако в срок сдаю 70%. В частности, с октября по декабрь было введено в эксплуатацию 31,2 тыс. кв. м (против запланированных ранее 80–90 тыс. кв. м). Среднерыночные ставки аренды в долларовом выражении выросли на 7–10%. При этом премиальные ставки практически не изменились.

16.01

## В Петербурге появится своя Аллея звезд

В Смольном прошло совещание по созданию петербургской Аллеи звезд. Среди возможных мест создания звездной аллеи – площадь Искусств, Невский проспект, Большая Конюшенная улица, «Набережная Европы», Театральная площадь, набережные Невы. Участники совещания не достигли единства в вопросе, чьи имена получат звезды новой аллеи – только ныне живущих людей, которые могли бы присутствовать на церемонии закладки, или всех, кто прославил и прославляет наш город. Вице-губернатор Василий Кичеджи поручил представителям комитета по культуре, комитета по благоустройству, комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, комитета по градостроительству и архитектуре до 1 февраля подготовить предложения по месту создания Аллеи звезд и предполагаемым кандидатурам, заслуживающим увековечения.

## Кадастровые паспорта стали платными

В январе вступили в силу положения Закона о кадастре РФ, в том числе положение о платном предоставлении сведений из государственного кадастра недвижимости (ГКН). Если до сих пор финансировалось лишь изготовление документов на землю, то с 1 января 2013 года, в соответствии с приказом Минэкономразвития России № 343 от 30.07.2010, плата введена за кадастровый паспорт на любой объект недвижимости: не только земельный участок, но квартиру, дом, здание, сооружение, строение, в том числе строящееся. Стоимость кадастрового паспорта на объекты капитального строительства одинакова по всей России. Она приравнена к цене кадастрового паспорта на землю и составляет в бумажном варианте для физического лица 200 рублей за один экземпляр, для юридического лица – 600 рублей. В электронной форме кадастровый паспорт обойдется вдвое дешевле: 150 рублей для физического лица и 300 рублей – для юридического.

17.01

## Юрий Осипов получил повышение в Минрегионе РФ

Юрий Осипов, экс-глава – председатель жилищно-коммунального комитета правительства Санкт-Петербурга, с 9 января 2013 года назначен директором Департамента жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития РФ. С 2011 по 2012 год он работал помощником министра регионального развития РФ, заместителем директора департамента управления делами – начальником отдела по профилактике коррупционных и иных правонарушений Минрегиона.

## Освобожденные объекты принесли городу 140 млн рублей

СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» в 2012 году освободил от незаконных пользователей 271 объект государственной собственности, из них 84 объекта нежилого фонда и 187 земельных участков. Данная цифра вдвое превышает количество объектов, освобожденных в 2011 году, и в разы превышает установленные комитетом управления городским имуществом нормы по освобождению объектов государственной собственности. По этим нормам, учреждение за год было обязано освободить от «незаконных арендаторов» и передать городу всего 24 объекта нежилого фонда и 35 земельных участков. Общая площадь освобожденного городского имущества составила около 120 тыс. кв. м.

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области за 2012 год удовлетворил ряд исковых заявлений о взыскании средств, затраченных Центром на высвобождение объектов от незаконных пользователей. Общая сумма возмещенного ущерба составила около 1,5 млн рублей. В 2012 году было подготовлено еще несколько подобных исков на общую сумму более 1,6 млн рублей.

По данным Центра, благодаря вовлечению в арендный оборот освобожденных объектов город получил возможность заработать не менее 140 млн рублей.

18.01

## Имущество военных городков переходит на баланс области

На содержание и обслуживание коммунальной инфраструктуры бывшего военного городка № 3 в Лодейном Поле в 2013 году из областного бюджета выделят 40 млн рублей. Об этом сообщил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

В конце 2012 года Министерство обороны передало администрации Лодейнопольского городского поселения объекты коммунальной инфраструктуры и многоквартирные дома. Области переданы блок-модульная газовая котельная, тепловые сети, насосная станция, очистные сооружения, канализационные сети, а также здание детского сада и 17 многоквартирных домов площадью 29,2 тыс. кв. м, правда, пять из них необходимо признать аварийными.

Очистные сооружения бывшего военного городка не работают, стоки сбрасываются без очистки, из-за чего происходит заболачивание местности сточными водами. Канализационные сети находятся в аварийном состоянии. В связи с этим необходимо спроектировать и построить новые канализационные сети с устройством канализационной насосной станции и транспортно-решеточной станции на городские очистные сооружения. Это позволит полностью загрузить существующие очистные сооружения Лодейного Поля, которые сейчас загружены на 25%, и снизить затраты на утилизацию сточных вод, а также даст возможность развивать канализационную сеть южной части города.

## Первым заместителем председателя комитета по энергетике назначен Дмитрий Синкин

Приказом комитета по энергетике и инженерному обеспечению назначен на должность первого заместителя председателя комитета Дмитрий Борисович Синкин. Г-н Синкин родился 21 сентября 1976 года в Перми. Окончил СПбГУ и Государственный университет экономики и финансов. С 2000 года работал в Водоканалстрое, с 2005 года – в ООО «УК «Водоканалстрой».

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 02(101) 21 января 2013 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostrorit.ru  
Интернет-портал: ktostrorit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

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

Отдел подписки: Анна Серкевич

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

Коммерческий отдел:  
Мария Солтан  
E-mail: sma@ktostrorit.ru

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

Тираж 4 000 экз. Заказ № ТД-56

Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 18.01.2013 в 23.00

## КОНФЛИКТ

# Дорожный узел развязали

Евгений Иванов. На прошлой неделе Федеральная антимонопольная служба (ФАС) рассмотрела и отклонила жалобы на конкурсы по строительству крупных развязок, проведенные комитетом по развитию транспортной инфраструктуры в конце уходящего года.



Сразу несколько подрядчиков направили жалобы в ФАС на различные конкурсы, объявленные КРТИ. Напомним, что три контракта на общую сумму в 8 миллиардов получил «Мостострой-6», один на 4 миллиарда – «Мостоотряд-19».

Так, конкурс на строительство двухуровневой транспортной развязки № 3 на пересечении Московского и Колпинского шоссе выиграло ОАО «Мостоотряд № 19». Сумма контракта составила 3,8 млрд рублей. В тендере также участвовали: ООО «Ремстройкомплект», ОАО «Мостотрест № 6», принадлежащее дагестанцам ОАО «Мостоотряд-99», ЗАО «ПО «Возрождение» и ЗАО «Пилон». «Возрождение» подало жалобу в ФАС с просьбой отменить конкурс, поскольку, по мнению руководства фирмы, конкурсная комиссия не учла строительный опыт компании и таким образом понизила ее в рейтинге.

ОАО «Генеральная строительная корпорация» («ГСК») подала жалобы на тендер по строительству развязки на пересечении проспектов Пискаревского и Непокоренных за 3,1 млрд и путепровода в Репине за 2,1 млрд рублей.

ОАО «Мостоотряд-99» оспаривает решение по Московскому шоссе, а ЗАО «АБЗ-Дорстрой» – по Пискаревскому проспекту.

Всего на проведение четырех конкурсов в антимонопольное ведомство было подано пять жалоб. Основная претензия – занижение оценки качества работ и отказ учитывать опыт строительства подобных объектов.

Напомним, что все развязки должны были решить транспортные проблемы города. На-

пример, развязка на Непокоренных и Пискаревском должна была убрать пробки в районе пересечения этих магистралей. В поселке Репино планируется строительство путепровода через железную дорогу на Выборгском направлении. Развязка Московского шоссе с дорогой в Пушкин и Колпино должна облегчить выезд из города.

В свое оправдание комитет опубликовал отчет о проведении конкурсов на строительство развязок. Он был объявлен 23 ноября 2012 года. Итоги планировалось подвести в январе текущего года, однако заявки в Смольном рассмотрели 29 декабря.

А уже 10 января на интернет-страничке ведомства появились разъяснения по поводу рассмотрения заявок. Они касались критериев качества работ и квалификации участников. Так, в конкурсе на строительство развязки на пересечении Пискаревского проспекта и проспекта Непокоренных (стоимость заказа – 3,1 млрд рублей) ОАО «Мостострой № 6» получило по этому критерию больше всех баллов. Компания представила график, учитывающий все виды работ, полное описание технологии, оборудования и машин, правда, без учета специфики объекта. При этом «Мостострою» засчитали наличие выполненных аналогичных объектов на сумму 3,1 млрд рублей. А, например, ЗАО «ПО «Возрождение» и ЗАО «Пилон» баллов по квалификации не получили, так как комиссия не подтвердила наличие выполненных объектов-аналогов.

По этому же критерию наивысший балл на-

брал «Мостоотряд-19» в конкурсе на строительство развязки на Московском шоссе по направлению в Пушкин стоимостью 3,9 млрд рублей. Компании засчитали построенных объектов-аналогов на сумму 4,3 млрд рублей (больше набрал только «Мостоотряд-99»).

В конкурсе на строительство развязки в Репине стоимостью 2,2 млрд рублей (путепровод над железнодорожными путями Выборгского направления на пересечении Зеленогорского шоссе и Большого проспекта) по этому критерию наивысший балл набрал вновь «Мостострой № 6». Как следует из документов на сайте госзакупок, по этому конкурсу его участник – ООО «РСУ-3» – пожал жалобу в ФАС на заказчика 28 декабря. Из документов на сайте Смольного следует, что этой компании не засчитали ни одного выполненного объекта-аналога. В четвертом конкурсе – на строительство развязки набережной Обводного канала и проспекта Обуховской Обороны с возведением моста ценой в 3 млрд рублей – больше всего баллов также заработал «Мостострой № 6». Участник представил график, учитывающий все виды работ и затрат.

Дело дорожников приобретает политическую окраску. К нему подключился известный оппозиционер и популярный блогер Алексей Навальный. Управление ФАС по Петербургу зарегистрировало 37 жалоб от «Роспила» и петербургского проекта «Муниципальная пила» (проекты г-на Навального) на конкурсы КРТИ. Общая сумма претензий – 22 млрд рублей. Жалобы касаются нарушения положений 94-го закона о госзакупках, согласно которым запрещено размещение конкурсов без документации. По данным Навального, конкурсы проводились без необходимого комплекта документов: отсутствуют проект контракта, информационная карта, техническое задание, то есть все, кроме общих положений. Никто не может подавать заявки, и заказы висят на сайте вхолостую: 37 конкурсов на сумму 22 млрд рублей. В том числе конкурсы на ремонт дорог за 3,7 млрд рублей, строительство развязки на углу Дунайского проспекта и Пулковского шоссе за 11,4 млрд рублей и трассы М-49 между Приморским шоссе и ЗСД за 6,5 млрд рублей.

Все участники конфликта ждут развития событий. Напомним, что в городе уже ведется показательное следственное дело «о трубах». Многие эксперты склонны считать, что дорожное дело станет следующим громким скандалом.

## ПОНЕДЕЛЬНИК, 21 ЯНВАРЯ

- Семинар «Автомобильные дороги. Строительство, ремонт и эксплуатация». Учебный комплекс ЦНТИ «Прогресс»

## ВТОРНИК, 22 ЯНВАРЯ

- «Строительство и архитектура – 2013». Красноярск

## СРЕДА, 23 ЯНВАРЯ

- Семинар «Линейные объекты. Особенности землепользования». ЦНТИ «Прогресс»
- В 1703 году по указу Петра I началось строительство канала между Цной и Тверцой, который соединил воды Балтики с Волгой. Стал возможен великий судоходный путь от Санкт-Петербурга до Астрахани

## ЧЕТВЕРГ, 24 ЯНВАРЯ

- День рождения Дмитрия Михайловича ХОЛОДОВА, руководителя ООО «ГТК Строймонтаж»
- День рождения Екатерины Михайловны ГОРОДЕЦКОЙ, руководителя ООО «ГрадПроект»

## ПЯТНИЦА, 25 ЯНВАРЯ

- «Технический надзор. Контроль и управление качеством в строительстве». Экспертный центр «СтройКонсалтинг Санкт-Петербург» совместно с АНО ДПО «Санкт-Петербургский институт современного образования». БЦ «Троицкий»

## СУББОТА, 26 ЯНВАРЯ

- День рождения Евгения Алексеевича ПРОХОРЕНКО, руководителя ООО «СК «Балтийские инженерные системы»

## ВОСКРЕСЕНЬЕ, 27 ЯНВАРЯ

- День воинской славы России – День снятия блокады города Ленинграда (1944 год)
- День рождения Ольги Николаевны ЕЛИСЕЕВОЙ, руководителя ООО «Автодорпроект»



## ГЛАВСТРОЙ-СПБ



Реклама

# ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

# В ДОМАХ У МЕТРО

**СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА**  
новый жилой район

# 680-40-40

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.sevdol.ru](http://www.sevdol.ru). С подробной информацией можно ознакомиться в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Финляндский пр. 4а, БЦ «Петровский Форт», атриум, уровень Б

# Эксклюзивность стадиона оценили в 10 миллиардов

**Любовь Андреева.** На прошлой неделе эксперты Счетной палаты РФ завершили проверку строительства стадиона для футбольного клуба «Зенит» на Крестовском острове. По их мнению, при возведении арены можно сэкономить 10 млрд рублей, при этом качество объекта не пострадает и подрядчика менять не придется.

В ходе контрольного мероприятия установлено, что по состоянию на 1 ноября 2012 года из бюджета города на финансирование стройки направлено более 14,4 млрд рублей, при этом дебиторская задолженность составляет почти 3,76 млрд рублей, а строительная готовность – 34,4%.

Коллегия Счетной палаты РФ рекомендовала петербургской администрации принять меры к завершению строительства стадиона и оптимизации расходов. Столичные проверяющие, например, рекомендуют сэкономить на концертном оборудовании и непрофильных помещениях.

«На объекте можно сэкономить свыше 10 млрд рублей. При этом стадион не будет уступать лондонскому "Уэмбли", – говорит Сергей Степашин, руководитель Счетной палаты РФ. «На стадионе все эксклюзивно: поле переворачивается и греется, крыша задвигается. Но на эксклюзив нужны внебюджетные средства», – уверен глава Счетной палаты.



## За 6 лет стоимость выросла на 37 млрд рублей

Напомним, что стадион на Крестовском начали строить еще в 2007 году. В связи с заявкой на чемпионат мира по футболу проект, уже после начала строительства, отправляли на доработку, чтобы он соответствовал требованиям ФИФА по вместимости и безопасности. Сроки открытия стадиона многократно переносились. В последний раз ввести объект в строй пообещали к октябрю 2015 года. Изменялась и стоимость строительства: сначала речь шла о 6,7 млрд рублей, но сегодня цифра превысила 33 миллиарда. Последняя сумма, направленная на согла-

сование в Главгосэкспертизу, составила почти 44 млрд рублей.

Юрий Илларионов, аудитор Контрольно-счетной палаты (КСП) Петербурга, сообщил 15 января о том, что заключение по новой смете стадиона может быть выдано до конца февраля. По его словам, комитет по строительству Петербурга в декабре 2012 года отозвал из Главгосэкспертизы поданные документы по новой смете и в настоящее время готовятся предложения по оптимизации стоимости строительства арены.

«Все будет зависеть от того, как быстро комитет подготовит документы. Вчера Главгосэкспертиза подтвердила, что сможет выдать заключение в течение двух недель.

Я думаю, за месяц-полтора эти вопросы можно будет решить», – сказал чиновник.

Виктор Московских, заместитель председателя комитета по строительству, сказал, что замечания по поводу стадиона, полученные от Счетной палаты, внимательно изучены. В настоящее время разрабатывается план их устранения. Для оптимизации стоимости стадиона сформирована рабочая группа, которая анализирует проектные и технологические решения. Особое внимание уделяется расходам городского бюджета на «нефутбольные» технологии объекта. Также проверяются затраты на помещения общественного питания и концертное оборудование.

## Подрядчиков на подороже не меняют

Генподрядчиком на стадионе является компания ПСК «Трансстрой», предложившая на конкурсе наименьшую цену. Начальная стоимость контракта составляла 18 млрд рублей, но «Трансстрой» предложил на 30% меньше и обещал возвести арену за 13 миллиардов. Однако в 2011 году цена контракта с «Трансстроем» была увеличена на 9,5 млрд рублей и составила 22,5 миллиарда.

Эксперты Счетной палаты РФ считают, что победа ПСК «Трансстрой» на конкурсе по строительству и проектированию нового стадиона в Петербурге является «мошен-

ничеством». В связи с этим КСП намерена разобраться с незакрытыми авансами генподрядчика на сумму 3,8 млрд рублей.

«Мы попросили представить документы о расходовании данных средств, но пока их не получили. Если "Трансстрой" не представит документы, то мы обратимся в прокуратуру, – отметил г-н Илларионов.

Однако заменять подрядчика на данном этапе строительства футбольного стадиона в Петербурге не является целесообразным, считает председатель КСП Петербурга Вадим Лопатников.

«Замена генподрядчика приведет к затяжке по времени и удорожанию проекта. Для передачи стройки в другие руки придется провести инвентаризацию всего, включая забытые сваи, арматуру и болты с гайками. Лучше заставить "Трансстрой" согласно проекту достроить стадион», – сказал г-н Лопатников на брифинге.

При этом, если ПСК «Трансстрой» не представит первичных документов об использовании авансов, то Контрольно-счетная палата Петербурга может обратиться за помощью в прокуратуру.

Председатель КСП сообщил, что совместно со Счетной палатой РФ принято решение взять строительство стадиона под контроль. «Мы продолжим проверку в 2013, 2014 и 2015 годах. Каждые три месяца будут проводиться выборочные проверки на стадионе и в комитете по строительству», – отметил он.

«Решение Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга о проведении мониторинга дальнейшего строительства стадиона будет обеспечено постоянными отчетами комитета по строительству», – прокомментировал Виктор Московских.

## перестановки

# Выход из Подмосковья

**Надежда Степанова.** Роман Филимонов покидает пост зампреда правительства Московской области, курирующего строительный комплекс и ЖКХ, для работы в Министерстве обороны РФ.

Об очередных перестановках стало известно из источников, близких к Кремлю, по информации которых, Роман Филимонов уходит в Министерство обороны РФ и, вполне очевидно, будет курировать жилищное строительство.

Напомним, что г-н Филимонов раньше был вице-губернатором Санкт-Петербурга и пришел в правительство Московской области в мае 2012 года по приглашению Сергея Шойгу, который в то время занимал пост главы региона. В команде г-на Шойгу в должности вице-премьера правительства Московской области работали также еще два выходца из Смольного: экс-председатель петербургского комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Дмитрий Куракин и быв-

ший глава Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН) Александр Чупраков.

В ноябре 2012 года Сергей Шойгу был назначен министром обороны России, а Дмитрий Куракин стал директором департамента имущественных отношений Минобороны РФ. Александр Чупраков же пока остается заместителем председателя правительства Московской области.

Роман Филимонов курировал строительный блок в Смольном с февраля 2009 по январь 2012 года. В тот же период он был президентом Союза строительных объединений и организаций.

Роман Евгеньевич Филимонов родился в подмосковной Коломне 31 июля 1968 года.

В 1990 году окончил Военный инженерный Краснознаменный институт им. А. Ф. Можайского со специальностью «инженер-электрик». В 1998 году – межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров при Санкт-Петербургском государственном университете по программе «менеджмент». В 2007 году в Северо-Западной академии государственной службы получил второе высшее образование по специальности «государственное и муниципальное управление».

С 1985 по 1994 год служил в военно-космических войсках. Трудовую деятельность начал в 1994 году в качестве заместителя директора ООО «Реал», позже он стал финансовым, а затем генеральным директором этой компании. До 2002 года работал директором службы развития систем теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб». С 2002 по 2004 год он занимал пост коммерческого директора компании



«Профиль». В 2004 году занял пост заместителя председателя комитета по строительству Санкт-Петербурга, а затем до 2009 года работал на посту председателя этого комитета. Почетный строитель России, награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.

# Венгрия открылась 47-му региону

**Марина Голокова.** Чиновники Ленинградской области рассчитывают на большой приток иностранных инвестиций в этом году. Одну из стран – Венгрию – они уже привлекли планируемыми совместными проектами, первый из которых обещают реализовать в Сертолово.

Сотрудничество с венгерскими коллегами власти Ленобласти начали в 2007 году, когда подписали соглашение, в рамках которого в поселке Сертолово Всеволожского района при участии венгерского застройщика будет построен областной детский поликлинический комплекс. Теперь чиновники вспомнили еще одно соглашение – заключенное в 2011 году. Администрация области и венгерская сторона в то время предусмотрели строительство завода по производству автобусов. На первой встрече губернатора Ленобласти Александра Дрозденко и генерального консула Венгерской Республики в Санкт-Петербурге Иштвана Хорвата эта тема обрела особую актуальность. Ленобласть настроена на создание автомобильного кластера и готова развивать венгерское соглашение.

Сейчас на территории 47-го региона, во Всеволожске, действует сборочный завод Ford, концерн по производству шин Nokian Tyres, штамповочный завод по производству кузовных деталей испанской корпорации Gestamp Automocion. О строительстве автозавода в поселке имени Тельмана Тосненского района вблизи трассы М10 и будущей скоростной платной дороги заявил итальянский концерн Fiat.

По словам Александра Дрозденко, наряду со строительством автозавода IkaGus планируется организация поставок автобусов, произведенных в Венгрии, на автотранспортные предприятия, которые занимаются пассажирскими перевозками на территории области. В их числе ОАО «Леноблпассажиравтотранс», которое, как говорит губернатор, нуждается в обновлении автобусного парка.

Венгерская сторона в целом не против развития подобных проектов. Однако приступать к их реализации она готова только после юридического оформления национализации автобусной отрасли Венгрии и создания рабочей группы для детальной проработки всех вопросов. Генеральный консул обратил внимание на то, что с 1 января 2012 года в Венгрии действует новая конституция, министерство экономики и транспорта упразднено. Ответственность за реализацию соглашения возложена на министерство национального развития.

На автопроме совместные планы 47-го региона и Венгрии не заканчиваются. С привлечением венгерских инвесторов Ленобласть намере-



ГОСПОДИНУ  
ХОРВАТУ  
В ЛЕНИН-  
ГРАДСКОЙ  
ОБЛАСТИ  
ИНТЕРЕСНО  
ВСЕ

на также строить социальные объекты, которых катастрофически не хватает. Правда, схемы взаимодействия с инвесторами пока не прописаны.

Кроме того, Александр Дрозденко признался Иштвану Хорвату в том, что наибольший интерес области вызывают венгерские технологии по производству и переработке мяса и энергосберегающие технологии.

По словам Иштвана Хорвата, Венгрия готова к совместной работе в области энергетики и энергосбережения, сельского хозяйства, банковских и финансовых услугах, жилищном строительстве и поставках автокомплующих.

Отдельной темой в переговорах губернатора с консулом стали проекты, предусматривающие развитие туризма в 47-м регионе. Как оказалось, Венгрия может помочь Ленобласти и в этом. По словам вице-губернатора Ленинградской области по внешним связям Александра Кузнецова, для создания туристического кластера в регионе необходимо строить отели экономкласса: двух-трехзвездочные гостиницы, доступные по цене, с «приличным уровнем сервиса». «Нам также важен опыт венгерских коллег в создании и развитии пассажирского речного транспорта», – сказал Александр Кузнецов.

В 2013 году власти области рассчитывают на существенный рост иностранных инвестиций в развитие региона. По данным Петростата, объем иностранных инвестиций в экономику Ленобласти в 2012 году вырос по сравнению с 2011 годом в 2,2 раза – до миллиарда долларов и более.

Из общего объема иностранных инвестиций 473,4 млн USD направлено на развитие обрабатывающих производств; 193,1 млн USD – на развитие транспорта и связи; 151,2 млн USD – в производство резиновых и пластмассовых изделий; 120,1 млн USD – в операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставленные услуг.

Главные страны, инвестирующие в областную экономику: Кипр (388,4 млн USD), Финляндия (170,8 млн USD), Британские Виргинские острова (148,6 млн USD), Германия (104,9 млн USD), Великобритания (52,5 млн USD), США (46,7 млн USD). Из стран СНГ, по материалам Петростата, в развитие области поступило 400 тыс. USD.

Власти Ленобласти полагают, что в 2013 году иностранные компании могут вложить инвестиций на 5% больше, чем в прошлом году, а через два года ожидается рост капиталовложений до 1,09 млрд USD.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **STEP построит сервисный металлоцентр во Всеволожске.** Компания STEP возведет специализированный сервисный металлоцентр для совместного предприятия ОАО «Северсталь» и Mitsui во Всеволожском районе Ленинградской области. Объект разместится на территории 6,5 га. Его общая площадь составит 13,3 тыс. кв. м. Металлоцентр будет специализироваться на переработке металлопроката, а именно продольной и поперечной резке рулонного проката, вырубке заготовок под штамповку и пр. Предполагаемый объем производства – порядка 170 тыс. тонн продукции в год.

■ **«Эталон-Инвест» сдал в эксплуатацию три корпуса второй очереди «Изумрудных холмов».** Компания «Эталон-Инвест» ввела в эксплуатацию три жилых корпуса, входящих во вторую очередь подмосковного микрорайона «Изумрудные холмы». Корпуса № 7 и 8 – башни «Два карата» – односекционные 25-этажные жилые дома жилой площадью около 14,5 тыс. кв. м, каждый из которых насчитывает по 312 квартир. Корпус № 13 – четырехсекционное здание переменной этажности (20–25 этажей) жилой площадью

26,6 тыс. кв. м включает 493 квартиры с подготовкой под чистовую отделку.

На разных этапах строительства находятся пять жилых корпусов, входящих во вторую и третью очереди проекта. Всего в состав комплексной застройки жилого микрорайона «Изумрудные холмы» входят 20 многоквартирных жилых корпусов разной этажности, семь детских садов, пять школ, медицинский центр, спортивно-развлекательный комплекс, подземные и наземные паркинги, коммерческая недвижимость. В рамках проекта на участке 80 га будут построены объекты недвижимости общей площадью около 1 млн кв. м.

■ **Область поддержит «Пикалевский цемент».** Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко подписал два договора о мерах государственной поддержки в виде налоговых льгот инвестиционным проектам по расширению производства ООО «Роквул-Север» и модернизации предприятия ЗАО «Пикалевский цемент».

Проект модернизации «Пикалевского цемента» заключается в переводе предприятия на сы-

рьевую смесь с использованием известняков собственной добычи. Реализация инвестиционного проекта увеличит производственную мощность предприятия до 1,95 млн тонн цемента в год, а также создаст 77 новых рабочих мест. ЗАО «Пикалевский цемент» вложит в проект 679,3 млн рублей. Внедрение новых технологий позволит создать более эффективное современное производство цемента с лучшей конкурентоспособностью на строительном рынке.

Со стороны правительства Ленинградской области проект перехода предприятия на собственное сырье получит государственную поддержку на срок фактической окупаемости инвестиционных затрат и в течение двух лет после завершения этого периода. В частности, налог на имущество организаций будет нулевым, а ставка налога на прибыль снижена до 13,5%.

Инвестиционный проект ООО «Роквул-Север» заключается в реконструкции существующего завода для увеличения объема выпускаемой продукции и в строительстве нового цеха по производству потолочных панелей. Вложения в проект составляют 848,675 млн рублей.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **«Лидер Групп» займется комплексным освоением.** «Лидер Групп» планирует построить 50 га в поселке Мурино Всеволожского района Ленобласти.

В рамках проекта комплексной застройки предполагается возвести около 20 многоквартирных жилых домов, объединенных в жилые кварталы. Проект будет реализован в несколько этапов. В рамках первого этапа с 2013 по 2015 год планируется строительство первого дома «Девятый вал», в котором смогут проживать 720 семей. Также в этом году компания планирует начать строительство второй, третьей и четвертой очереди. Период реализации первой очереди комплексной застройки – с 2013 до 2015 года. Проектом предусмотрено строительство парковок, детских, игровых и спортивных площадок.

В настоящее время компания «Лидер Групп» уже приступила к реализации первого проекта – ЖК «Девятый вал» недалеко от метро «Девяткино». Как сообщил директор по маркетингу и продажам Виталий Виноградов, продажи жилья в доме уже открыты.

■ **В Петербурге появится «Дом с курантами».** Группа компаний «РосСтройИнвест» получила разрешение на строительство жилого комплекса комфорт-класса «Дом с курантами» в Приморском районе Петербурга. Завершить реализацию проекта планируется в начале 2015 года. На участке 6 по улице Оптиков (юго-восточнее пересечения с Туристской улицей) начато строительство 14–16-этажного жилого комплекса класса комфорт общей площадью 42 420 кв. м. В здании будет 775 квартир общей площадью 30 279 кв. м, первый этаж займут встроенные коммерческие помещения площадью почти 3200 кв. м. В комплексе предусмотрен подземный паркинг (5000 кв. м). Сейчас на строительной площадке ведутся работы по устройству свайного поля.

■ **В «Юбилейном квартале» идет строительство дорог.** На территории «Юбилейного квартала» продолжается строительство двух дорожных объектов: Комендантского проспекта от Шуваловского проспекта до проезда К-1 и проспекта Королева на участке от проезда К-1 до улицы Шаврова. Строительство дорог ведется для улучшения транспортной доступности нового микрорайона. На сегодняшний день полностью заасфальтированы участки дорог по одной стороне для обеспечения проезда маршрутных такси до станций метро «Комендантский проспект» и «Пионерская». В апреле 2013 года планируется начать строительство инженерных сетей по Комендантскому проспекту. Работы производятся группой компаний «Акрос» в соответствии с графиком. Полное завершение работ по строительству дорожной инфраструктуры проспекта Королева и Комендантского проспекта планируется в ноябре 2013 года.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Сергей Бегоулев: «Высокое качество цемента – долговечность строительных объектов»

Елена Зубова. Объем производства и потребления цемента отражает ситуацию на строительном рынке. По мнению генерального директора завода «ЛСР-Цемент» Сергея Бегоулева, строительный комплекс вернулся на докризисный уровень потребления основного строительного материала.

**– Как вы оцениваете потребности Петербурга в цементе? Покрывают ли их местные производители?**

– Сегодня в нашем регионе недостатка цемента нет. Но ситуация не всегда была такой. В период подъема строительной отрасли в 2000 годах совокупная мощность цементных заводов Ленинградского региона составляла 3,8 миллиона тонн. При этом не хватало примерно 1,5–2 миллиона тонн цемента – порядка 25 процентов от общего объема производства. Особенно острый дефицит наблюдался в сегменте высокомарочного цемента, основной объем которого привозили из Латвии и с заводов ЦФО.

За последние три года объем производства в регионе вырос примерно на 35 процентов, с 2,6 до 4 миллионов тонн в год. Средний темп роста от года к году не ниже 14,5 процентов. Это очень хороший показатель, выше общероссийского. Но недостаток цемента в регионе сохранялся почти до 2012 года. После запуска нашего завода вопрос дефицита общестроительного цемента в регионе закрыт. Есть даже определенный запас для увеличения производственных мощностей.

Но строительный комплекс возвращается на докризисный уровень, и потребление цемента продолжает расти.

**– В 2013 году спрос на цемент тоже будет расти?**

– Рынок восстанавливается, в регионе все еще велик неудовлетворенный спрос на жилье, поэтому мы рассчитываем на рост. Наш про-

гноз – до 9 процентов по отношению к 2012 году. Возможно, в ближайшие годы мы не увидим больше таких высоких темпов роста, как в период с 2009-го по 2012-й, но положительный вектор заложен.

Объемы продаж растут: в 2012 году мы отгрузили 1,2 миллиона тонн. Но пока завод работает на 65–70 процентов от проектной мощности. На полную мощность – 1,86 миллиона тонн в год – мы рассчитываем выйти уже в ближайшее время.

**– Используют ли петербургские строители импортный цемент?**

– Да, используют. Потребление импортного цемента оценивается в 7 процентов. Объем поставляемого в регион цемента составляет 200–250 тысяч тонн в год. Но вывоз цемента из региона сегодня превышает ввоз. Основной импортер – Латвия (завод Сетех). Также поставки идут из Литвы, Эстонии, Дании, Великобритании, Бельгии и Германии. В последнее время, после запуска заводов в Белоруссии, растет доля поставок из этого региона. В основном ввозят специальный цемент (белый, пуццолановый, тампонажный), который не производится в нашем регионе, а также высокомарочный цемент.

**– На какую марку цемента спрос сегодня больше? И что есть на рынке?**

– Спрос в нашем регионе традиционный – на цемент марки ЦЕМ II/A-III 32,5 Н, аналог ПЦ400 Д20. Это основная марка цемента, которую много лет выпускают заводы ре-

гиона. А высокомарочный цемент, который используется в основном для инфраструктурного строительства, заводы также производят, но в меньшем количестве. Сейчас на Северо-Западе увеличивается спрос именно на этот вид цементной продукции.

По нашим данным, по итогам 9 месяцев 2012 года доля высокомарочного цемента (ЦЕМ I 42,5, аналог ПЦ500 Д0) на рынке региона составила 38 процентов от общего объема потребления, что на 10 процентов превысило показатели аналогичного периода 2011 года. Общий объем продукции этого класса, выпускаемого в Ленинградском регионе, составляет 57 процентов. Предприятия, расположенные за пределами СЗФО, занимают долю в 24 процента. Около 19 процентов импортируется из Латвии, Литвы, Дании и других европейских стран.

В декабре прошлого года завод «ЛСР-Цемент» также начал поставлять на рынок высокомарочный цемент. В этом году планируем выпустить около 500 тысяч тонн и занять около 10 процентов регионального рынка высокомарочного цемента.

**– Строительство цементного завода – дорогостоящее мероприятие, видимо, поэтому в России такие заводы долго не строились. Теперь можно говорить о возрождении цементных производств?**

– В начале 2000-х мощностей существующих заводов вполне хватало, чтобы обеспечить отрасль; даже на экспорт цемент уходил, а доля

импорта была ничтожно мала. Но уже к середине 2000-х цементная отрасль по всей стране находилась в тяжелом состоянии. Большинство заводов были построены 50–60 лет назад, нуждались в модернизации. Цементное производство – одно из наиболее фондоемких, поэтому в реконструкцию или новое строительство никто не вкладывался.

В 2007–2008 годах цементная промышленность стала одной из самых привлекательных с точки зрения инвестиций. Цены на цемент в некоторых регионах России доходили до 7 тысяч рублей за тонну. Было заявлено о строительстве минимум 10 новых заводов. Но в кризис большинство проектов было заморожено. Наш завод – один из немногих в России, чье строительство продолжилось в кризисный период.

В целом по России более 75 процентов от всех цементных мощностей устарели и нуждаются в значительной модернизации. Они продолжают производить цемент по «мокрому», крайне затратному способу. Но ситуация налаживается, а прогнозы аналитиков говорят о том, что новые мощности просто необходимы для обеспечения строительной отрасли высококачественным цементом.

**– Кто ваши основные конкуренты в регионе?**

– В регионе, кроме нашего, работают еще три завода.

По объему производства мы – вторые в регионе. Несмотря на то что наш завод вышел на рынок чуть больше года назад, се-

годня мы уверенно занимаем около 19 процентов рынка. Наш завод построен с учетом последних разработок в мировой цементной промышленности и имеет высокую степень автоматизации. На обычном цементном заводе советского образца работает больше тысячи человек, а у нас – чуть больше пятисот. В отличие от трех четвертей отечественных заводов, которые производят цемент «мокрым» способом, у нас «сухой» способ производства, который уменьшает расход топлива в полтора раза. На сегодняшний день «ЛСР-Цемент» – самое современное с точки зрения энергоэффективности и экологичности производство не только в России, но и в Европе.

**– Как правило, весной цены на все строительные материалы растут. Почему рост цен на цемент больше, чем на прочие материалы?**

– Цены на любой продукт отражают две позиции: себестоимость его производства и спрос. С себестоимостью понятно – все составляющие дорожают: газ, вода, электричество, железнодорожные тарифы, заработная плата. Больше всего влияют цены на газ и электричество – производство цемента очень энергоемкое.

Но в 2012 году цены выросли меньше, чем могли бы. Одним из сдерживающих факторов роста цен стал выход на рынок нашего завода. И если объем производства в прошлом году уже вышел на докризисный уровень, то цены этого уровня пока не достигли.

реконструкция

## Менеджмент для кампуса

Марина Голокова. Строительство кампуса Высшей школы менеджмента в Петродворце будет завершено через год. Ректор Санкт-Петербургского государственного университета (СПбГУ) Николай Кропачев дал такое обещание президенту России Владимиру Путину, объяснившись по поводу просьбы не выделять больше денег.

Кампус Высшей школы менеджмента СПбГУ создается на основе реконструкции дворцово-паркового ансамбля «Михайловская дача» с 2006 года. На этот проект из федерального бюджета изначально было выделено 8 млрд рублей. Однако реализация его на первом же этапе шла с серьезными пробуксовками. В 2008 году из-за мирового финансового кризиса работы на строительной площадке были практически заморожены, в дальнейшем развитие проекта сводилось в основном к реставрации исто-

рических объектов, памятников архитектуры XIX века. Проект предусматривает реконструкцию комплекса Оранжереи и Дома садовника, Гофмейстерского, Кухонного, Коношенного корпусов.

Во время встречи с Николаем Кропачевым Владимир Путин выразил сожаление в том, что университет «не смог вовремя (до кризиса) освоить выделенные средства», и их «пришлось вернуть в бюджет».

Николай Кропачев дал президенту понять, что в развитии проекта можно было избе-

жать финансовых ошибок на раннем этапе. Когда он вступил в должность ректора СПбГУ (2008 год), многое было уже упущено. «В 2009 году я обратился в письме с просьбой не выделять средства, потому что увидел, что эти средства не смогут быть израсходованы эффективно. И речь шла об отказе от 2 миллиардов рублей», – напомнил президенту ректор университета. – Было выделено 8 миллиардов, но из них 2 были выделены на 2009-й год. Но когда, разобравшись в документах, я увидел, что мы не можем их освоить, поскольку предыдущие траты, на мой взгляд, не были эффективными, я и написал письмо вам с просьбой не выделять нам средства».

По словам Николая Кропачева, все работы на строительной площадке сегодня идут «эф-

фективно». «Мы уверены, что если не к концу 2013-го, то к началу 2014 года кампус будет запущен и здесь, в этом кампусе, начнутся занятия наших бакалавров», – заявил ректор.

Напомним, в сентябре 2011 года на проект реконструкции дворцово-паркового ансамбля «Михайловская дача» и строительство объектов для размещения Высшей школы менеджмента было выделено 6,9 млрд рублей. Соответствующее постановление Правительства РФ Владимир Путин подписал 14 сентября 2011 года, будучи премьер-министром.

Проект реконструкции и строительства новых зданий для учебных и административных целей разработало ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44». Строительно-монтажные и реставрационные работы ведет

# В России более 75 процентов от всех цементных мощностей устарели и нуждаются в значительной модернизации.

Сергей Бегоулев, генеральный директор завода «ЛСР-Цемент»

— То есть им есть к чему стремиться. И у строителей будет повод поднять цену на жилье. Кстати, насколько это оправдано?

— В среднем в себестоимости строительства жилого дома доля цемента составляет 6 процентов. Отделочные материалы не способны значительно влиять на себестоимость строительства. Наибольшее влияние оказывают инфраструктурные затраты, особенно стоимость земли.

— Федеральная антимонопольная служба сейчас не тревожит производителей цемента?

— Мы регулярно отчитываемся перед всеми надзорными структурами и отправляем все необходимые данные, если к нам поступают запросы. И ФАС не исключение. Цемент — социально значимый материал. Его доля в себестоимости строительства невелика, но стабильна. А жилье — социально значимая государственная задача. ФАС обращает внимание на отрасли с высокой конкуренцией, которая при определенных обстоятельствах может привести к социально-политическому резонансу. Поэтому рынок цемента находится под особым контролем антимонопольной службы. Наш завод — не монополист в отрасли, поэтому дополнительных вопросов к нам не бывает.

— Насколько эффективно контролируется качество цемента? Можно ли исключить проблемы в системе контроля качества? Как контроль происходит на вашем предприятии?

— Стабильное и высокое качество цемента — ключевое звено в обеспечении долговечности строительных объектов. Контроль качества производители, заботящиеся о своей репутации, придают большое значение. Именно поэтому еще на стадии проектирования завода «ЛСР-Цемент» особое внимание было уделено оснащению лаборатории. Стоимость ее оборудования — несколько миллионов долларов. Лаборатория включена в единую систему автоматизации всего производственного процесса и имеет в арсенале уникального робота. Такого оборудования нет ни у кого в регионе. Передовые технологии позволяют непрерывно и с высокой точностью исследовать и оценивать качество сырья и готового цемента, а также оперативно

вносить коррективы в технологический процесс.

— Такая дорогая лаборатория оправдывает вложенные в нее средства?

— В условиях конкурентного рынка это оправдано. Потому что покупателей интересует соотношение цены и качества.

— А как решаются экологические проблемы?

— Мы — лучший пример экологически чистого цементного производства. На нашем заводе установлены более жесткие, чем в целом по России, лимиты выбросов. Они соответствуют мировым экологическим стандартам.

Все источники выбросов в атмосферу, имеющиеся у нас на заводе, оснащены рукавными фильтрами и мониторингом ключевых параметров. Мониторинг производится автоматически непосредственно в точке выброса, что позволяет более качественно отслеживать исходящие выбросы именно в зоне их максимальной концентрации. Все объекты и транспортировочные узлы закрыты. Внутри цехов установлены новейшие системы аспирации. При отгрузке цемента мы также применяем современные системы обеспыливания, работающие в автоматическом режиме. Это позволяет избежать распространения пыли и шума в окружающую среду.

— И в какие именно регионы завод поставляет цемент?

— В Северо-Западный и Центральный федеральные округа. Для удобства работы с московским регионом в столице

мы открыли представительство. Это позволяет оптимально решать логистику поставок цемента по железной дороге и тесно взаимодействовать с клиентами по вопросам качества.

— Вы уже упоминали о намерении выйти в ближайшее время на проектную мощность — 1,86 миллиона тонн в год. Но если рынок идет вперед, может быть, пора говорить о расширении производства?

— При проектировании нашего завода мы сразу предусмотрели строительство второй очереди. Линия рассчитана на аналогичную мощность. Пока в ней нет необходимости, но спрос растет, поэтому решение о строительстве будет приниматься исходя из потребностей региона в цемента.

— Что еще в планах предприятия на 2013 год?

— Будем наращивать объемы. Постараемся занять достойное место среди поставщиков вы-

сокомарочного цемента. Думаю, мы сможем сделать рынку более выгодное предложение, чем предприятия, которые находятся далеко от Петербурга и поставляют продукцию по высокой цене из-за высокого железнодорожного тарифа.

— Среди сотрудников «Группы ЛСР», как известно, много рыбаков. А вы чем увлекаетесь?

— Да, я рыбачил в детстве, но лески-крючки — не мое. Хотя природу я люблю.

Раньше увлекался шахматами, а сейчас занимаюсь боксом. Я заметил: когда занимаешься со штангой или на беговой дорожке, продолжаешь думать о работе. А бокс — другое дело. На ринге не отвлеешься от противника, приходится думать о бое. Иначе пропустишь удар.

— По специальности вы одновременно и управляющий, и экономист. Это помогает руководить производством?

— Думаю, я один из немногих, кто работает по специальности. Когда в 1991 году поступал на промышленно-экономический факультет Санкт-Петербургского института экономики и финансов, кто бы мог подумать, что моя специальность будет востребована сейчас.

Кроме экономики мы изучали социологию и психологию управления. Сейчас все проверяю на практике и чувствую, что работаю на своем месте. Например, установил принципиальную разницу между строительством и производством. Производство требует больше стабильности, здесь нужен процессный подход — надо наладить производство, совершенствовать его. Чтобы наладить процесс, нужно системное мышление. А в строительстве нужен проектный подход. Строительство — циклы проектов: один завершился — другой начинаешь. Соответственно, строителям требуется более «взрывной» подход.

## Досье

Сергей Бегоулев

Родился 12 июля 1974 года в Павлодаре (Казахстан). В 1996 году окончил Санкт-Петербургский университет экономики и финансов по специальности «менеджмент» и получил квалификацию экономиста.

Трудовую деятельность начал в 1996 году и прошел путь от менеджера до руководителя крупного предприятия строительной отрасли.

В «Группу ЛСР» пришел в 1999 году в НПО «Керамика», где прошел путь от заместителя начальника экономической службы до генерального директора. В 2005 году после объединения трех кирпичных заводов «Группы ЛСР» возглавил ЗАО «Победа ЛСР». С апреля 2012 года возглавляет завод «ЛСР-Цемент» (ООО «Цемент») в должности генерального директора.



## справка

Дворцово-парковый ансамбль «Михайловская дача» — памятник истории и культуры федерального значения. Комплекс был создан в середине XIX века по проектам архитекторов Андрея Штакеншнейдера, Иосифа Шарлеманя и Геральда Боссе. В исторический ансамбль входят дворец великого князя, парк (заложенный еще в XVIII веке), служебные корпуса, оранжереи, фонтаны, плотина, многочисленные пруды и мосты. В западной части парка расположена церковь Святой княгини Ольги, построенная в 1861–1862 годах по проекту архитектора Давида Гримма.

С 1967 по 2003 год бывшая великокняжеская усадьба служила базой отдыха сотрудникам Кировского завода. С 2003 года Михайловская дача перешла в ведение Управления делами Президента РФ. В 2006 году федеральные власти передали ансамбль СПбГУ для развития Высшей школы менеджмента. По планам университета, школа должна стать крупным центром подготовки кадров высшего управленческого звена.

компания Setl City, выигравшая открытый конкурс. Заказчиком работ является СПбГУ. Площадь территории комплекса составляет 104 га. На этой площади создается кампус, который, как полагают в СПбГУ, не должен уступать по уровню комфорта обучения

и проживания студентов Стэнфорду и Гарварду. После реконструкции и нового строительства площадь зданий Михайловской дачи составит около 100 тыс. кв. м. поэтапный ввод объектов в строй планируется начиная с 2013 года.

## новости компаний

■ **ГК «Балтрос» занялась дорожным строительством.** Группа компаний «Балтрос» заявила о развитии нового направления — дорожного строительства. Холдинг объясняет это необходимостью вовремя завершить создание жилых районов Славянка и Новая Ижора. По информации «Балтроса», в 2012 году готовность проекта «Славянка» достигла 70%. Объем жилого фонда района приблизился к 1 млн кв. м. В районе функционируют школа, два детских сада, часовня, медицинский центр. В первом полугодии откроются магазины и предприятия сервиса во встроенных помещениях 3-го и 5-го кварталов района. Определены сроки и условия строительства новых объектов образования и дорожной инфраструктуры. До конца 2014 года в Славянке на принципах государственно-частного партнерства будут построены две школы, четыре детских сада, проложено 7,7 км автомобиль-

ных дорог. Партнером Петербурга по созданию данных объектов инфраструктуры является ООО «СлавДорСервис» (входит в ГК «Балтрос»). Помимо строящихся дорог до 2015 года транспортную ситуацию в районе улучшит реконструкция Московского шоссе и развязка на пересечении с Колпинским шоссе, а также продолжение фиолетовой ветки метрополитена и открытие станции «Шушары».

■ **«Золотая середина» заселяется.** В жилом комплексе «Золотая середина», возведенном компанией «Строительный трест» в Железнодорожном переулке, 12, началось оформление смотровых листов, выдача ключей и заселение квартир. Все вопросы, связанные с передачей недвижимости, будущие новоселы могут решить на месте, всего за один визит, благодаря удобной системе «одного окна», внедренной в компании «Строительный трест» в прошлом году.

# Тяжелый строительный портфель

**Наталья Бурковская.** Банковское кредитование уже многие годы остается одним из самых главных инструментов финансирования строительных проектов. Девелоперы активно используют в своей работе ипотечное кредитование, проектное финансирование, лизинг.

«Строительная отрасль старается использовать любые финансовые инструменты, как банковские, так и небанковские. Мы бы оценили спрос строителей на финансирование так: 50 процентов в виде банковских инструментов (кредиты и кредитные линии), 25 процентов – инструменты фондового рынка (вексельные и облигационные схемы) и 25 процентов – привлечение средств дольщиков», – говорит Ольга Щербакова, первый заместитель председателя правления «Энергомашбанка».

## Деньги на проект

«Одним из наиболее востребованных на рынке инструментов кредитования строительных проектов является проектное финансирование, при котором объектом кредитования является конкретный проект, а не деятельность строительной компании в целом. При этом регресс на текущий бизнес инициатора проекта, не связанный с финансируемым проектом (в виде дополнительных залогов, поручительств), отсутствует», – уточняет Алексей Ковалев, директор департамента проектного финансирования «Номос-Банка».

В рамках проектного финансирования могут быть использованы различные механизмы кредитования: невозобновляемая кредитная линия (самый распространенный продукт), лизинг, финансирование под гарантии экспортно-кредитных агентств и т. д.

«Наиболее широко используются целевые кредитные продукты для финансирования жилой и коммерческой недвижимости, а также для рефинансирования затрат, ранее понесенных собственником коммерческой недвижимости», – рассказывает Алексей Кольчик, заместитель председателя Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» – директор голов-



ного отделения по Санкт-Петербургу. В Сбербанке существует предложение для корпоративных клиентов по рефинансированию затрат на строительство коммерчески выгодных объектов недвижимости: ТРК, офисов, логистических объектов. Конечно, важнейшим финансовым инструментом в строительной отрасли является ипотечное кредитование. Различные по срокам и видам валют ипотечные кредиты предлагаются покупателям жилой недвижимости в офисах Сбербанка в Санкт-Петербурге.

В целом срочный портфель Северо-Западного банка по девелопер-ам сформирован на уровне более

30 млрд рублей, при этом наибольшая доля приходится на коммерческую недвижимость (порядка 60%) и жилищное строительство (25%). «Сейчас доля строительного бизнеса в портфелях банка существенно снизилась, но конъюнктура рынка достаточно изменчива, и 2013 год может значительно расширить горизонты сотрудничества банков и строительных компаний как в сегменте корпоративного кредитования, так и в сегменте кредитования конечных потребителей (ипотека)», – констатирует г-н Кольчик.

Кредитный портфель «Энергомашбанка» диверсифицирован

по рискам, поэтому доля кредитов для строительных компаний не превышает 13–15%.

Например, «Номос-Банк» активно участвует в финансировании строительных проектов на рынке Петербурга и Ленинградской области. В его портфеле жилые комплексы площадью более 420 тыс. кв. м, среди которых ЖК «Платинум» (ООО «Квартира.ру Платинум»), ЖК «Семь столиц» (холдинг «Сэтл Групп»), ЖК «Династия» (ООО «Адмирал»). Также банк финансирует ряд проектов, реализуемых ООО «ЛенСпецСтрой»: ЖК «Медный всадник», ЖК «Ленинградская симфония», ЖК «Ленинградские вечера».

Достаточно широкую линейку банковских продуктов, используемых в строительстве, предлагает и «Банк Зенит». В рамках корпоративного бизнеса банк осуществляет финансирование оборотных средств, в том числе кассовых разрывов в исполнении контрактов, сроком до 2 лет, инвестиционное кредитование (3–7 лет), проектное финансирование (3–7 лет), предоставляет банковские гарантии, использует схемы привлечения средств иностранных банков под гарантии экспортных страховых агентств (3–7 лет). В рамках розничного бизнеса банк осуществляет кредитование покупателей квартир на первичном и вторичном рынках. Кроме того, для предприятий малого и среднего бизнеса действует специальные программы по приобретению коммерческой недвижимости под залог данной недвижимости (до 10 лет). «В настоящее время «Банк Зенит» имеет в своем портфеле проекты в сфере девелопмента, жилищного и промышленного строительства», – поясняет Александр Лыткин, заместитель управляющего петербургским филиалом ОАО «Банк Зенит».

## Высший пилотаж

Проектное финансирование требует высокой квалификации сотрудников и несет в себе повышенные кредитные риски. Кроме того, для работы в данном направлении банкам необходимо иметь стабильную пассивную базу для фондирования долгосрочных проектов и обладать запасом в нормативе достаточности капитала (так как, например, ряд операций в сфере строительства и недвижимости в соответствии с требованиями Банка России создают повышенную нагрузку на капитал банка). Поэтому в настоящее время данный продукт не имеет массового распространения, хотя потребности достаточно высоки.

## опрос

**«КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»  
ПОИНТЕРЕСОВАЛСЯ У УЧАСТНИКОВ  
РЫНКА: КАКОВЫ ДАЛЬНЕЙШИЕ  
ПЕРСПЕКТИВЫ СОТРУДНИЧЕСТВА  
СТРОИТЕЛЕЙ И БАНКОВ?»**



**Алексей Кольчик, заместитель председателя Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» – директор головного отделения по Санкт-Петербургу:**

– Нужно фокусироваться не только на кредитном бизнесе, но и на

разработке совместных программ для внешних клиентов, что создаст предпосылки для установления партнерских отношений с новым уровнем контрагентов каждой из сторон. Эти программы могут заключаться в пакетном предложении клиентам ряда продуктов и услуг партнеров на льготной основе. Непосредственно для самих строительных компаний Сбербанк планирует расширять возможности по объединению и оптимизации внутрихолдинговых расчетов с использовани-

ем новых программ и технологий, например, «Сбербанк-Корпорация». Эта деятельность позволит холдингу полноценно и оперативно распоряжаться всеми свободными денежными ресурсами холдинга и тем самым снижать потребность во внешних заимствованиях.



**Александр Лыткин, заместитель управляющего петербургским филиалом ОАО «Банк Зенит»:**

– На взаимоотношения банков и строительных компаний последнее время активно влияет процесс изменения законодательства. Например, при заключении государственных

контрактов все чаще требуется предоставление банковских гарантий (гарантии возврата аванса, гарантии исполнения обязательств по контракту). Таким образом, ожидается продолжение активного сотрудничества банков и строительных компаний в части предоставления банковских гарантий. В качестве другого примера влияния законодателя на взаимоотношения между банками и строительными компаниями можно привести принятые в 2012 году изменения в инструкции Банка России о банковских нормативах, ужесточающие требования к банкам по расчету капитала в части кредитов, которые при финансировании жилищного строительства предоставляются вне рамок Федерального закона № 214-ФЗ. Таким образом, государство сдерживает финансирование жилищных проектов, реализуемых посредством

ЖСК и других схем. Существенных же изменений в подходах и принципах кредитования банками строительных проектов в ближайшее время ожидать не приходится.



**Алексей Ковалев, директор департамента проектного финансирования «Номос-Банка»:**

– При условии отсутствия негативных макроэкономических тенденций сотрудничество строительных компаний и банков будет расширяться. Основными направлениями, на наш взгляд, будет дальнейший рост сделок проектного финансирования, развитие ком-



«Петербургский филиал "Банка Zenit" имеет опыт и ресурсы для реализации проектного финансирования. Однако решение об участии банка в кредитовании на принципах проектного финансирования всегда индивидуально и зависит от множества факторов: доли участия собственными средствами, возможности оформления обеспечения, опыта компании, возможности поддержки со стороны других бизнесов инициаторов», – рассказывает Александр Лыткин.

По подсчетам Юлии Троицкой, маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент», строительный бизнес занимает в портфеле банков лишь 20–30%. «Как правило, банки рассматривают инвестиционные проекты с контрагентами, которые уже давно известны потребителям, с хорошей кредитной историей, когда существует высокая степень вероятности возврата кредита. Банк "БФА" открыл кредитную линию Setl Group на строительство четвертой очереди комплекса "Вена" в поселке Кудрово. Сбербанк выдал кредит ЗАО "Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания" на строительство комплекса "Жемчужная премьера" (Красносельский район). Банк "Санкт-Петербург" софинансировал строительство комплекса "Перемена" в Московском районе и так далее», – рассказывает г-жа Троицкая.

Аналитики Setl Group стали фиксировать увеличение количества сделок по проектному финансированию в 2011 году, когда многие банки возобновили участие в девелоперских проектах петербургских застройщиков. Тогда большинство кредитных учреждений качественно пересмотрели подход к подобным сделкам, что, безусловно, привело к появлению более привлекательных продуктов, удовлетворяющих застройщиков и подходящих под специфику их проектов.

«За последние два года Setl Group открыл проектное финансирование с различными банками по десяти объектам в рамках сотрудничества как со своими давними финансовыми партнерами, так и с привлеченными впервые. Отмечу, что некоторые кредитные организации вышли на рынок с продуктом по проектному финансированию только в 2012 году. Положительным фактором является то, что банки возобновили финансирование сделок по приобретению земельных участков. Так, в прошлом году Setl Group реализовал сделку по приобретению земли с привлечением кредитных средств впервые после

четырёхлетнего перерыва – в этот период банки не были готовы кредитовать приобретение участков», – говорит Павел Гуменник, руководитель управления организации финансирования Setl Group.

«Работать по схемам проектного финансирования гораздо проще заемщикам, имеющим длительную историю отношений с конкретным банком, где посредством рефинансирования построенных объектов генерируется капитал для начала новых. Возможны схемы, когда кредит, полученный под залог действующего объекта, вносится в качестве квазисобственного капитала в новый строящийся объект, что фактически позволяет застройщику строить полностью на кредитные деньги», – говорит Вера Сецкая, президент GVA Sawyer, партнер, председатель экспертного совета по капитализации активов финансовых институтов.

## Контроль над стройкой

Гораздо сложнее начинающим застройщикам, нуждающимся в чисто проектном финансировании в связи с отсутствием у них иных залоговых объектов. В этом случае речь идет о проектном финансировании, которое предоставляют далеко не все банки. В целом, это прерогатива крупных структур, таких как Сбербанк, «ВТБ», «Газпромбанк», «Уралсиб». По мнению г-жи Сецкой, схемы, предлагаемые этими финансовыми структурами, не являются классическим проектным финансированием. Классическая западная схема предполагает, что при проектном финансировании банк берет в залог строящийся объект и генерируемые им потоки. Российские банки требуют, помимо залога земельного участка и имущественных прав на строящийся объект, залог акций компании – инициатора проекта, что меняет схему взаимоотношений банка и кредитора, вводя туда аспект стратегического контроля над проектом со стороны банка. Как положительный фактор профессионального развития рынка президент GVA Sawyer отмечает возросшую требовательность банков к качеству концепции и жесткие требования к обоснованию будущих денежных потоков, генерируемых объектом.

Например, условием предоставления кредита будет подписание на момент открытия финансирования предварительных договоров аренды на 60–75% площадей коммерческого объекта. Одним из наиболее рискованных для заемщика моментов, присутствующих сегод-

ня в любом кредитном договоре, является прямо прописанное или закомуфлированное право банка в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту в случае изменения ставок рефинансирования ЦБ и ряде других случаев.

Получить кредит на проект не просто, так как специалисты банка полностью оценивают проект, запрашивают бизнес-план, технико-экономическое обоснование, проверяют все юридические и финансовые документы. «Участие застройщика в проектном кредитовании является для дольщиков определенной гарантией того, что компания ведет документооборот и строительство в соответствии с установленными нормами, так как на весь период кредитования ее деятельность контролируется банком. Наша компания использовала проектное кредитование с помощью банка-партнера ОАО "Банк ВТБ" в Санкт-Петербурге при строительстве ЖК "Gusi-Лебеди". Мы планируем воспользоваться проектным кредитованием и при реализации нашего второго инвестпроекта – ЖК "Иван-да-Марья"», – говорит Кристина Чернявская, ведущий специалист отдела ипотечного сопровождения ООО «КВС».

## Лизинг и собственные средства

А вот развитие рынка лизинга недвижимости тормозит недостаточная прозрачность сделок. «Для изменения ситуации в первую очередь надо обеспечить безрисковость проектов недвижимости на законодательном уровне, а также усовершенствовать систему налогообложения. Пока же подвижек в этой области нет, что, безусловно, затягивает общий процесс развития. Но, несмотря на все тормозящие факторы, этот сектор – один из самых перспективных. Лизинг дороже кредита, но он дает право легально экономить на выплатах в бюджет. В итоге здание, приобретенное через финансовую аренду, может обойтись на 15–20% дешевле, чем купленное с помощью кредита. Лизинговая сделка в отличие от прямой покупки дает возможность в рассрочку выплатить НДС здания», – считает Юлия Троицкая.

Для работы по госконтракту все чаще требуется банковская гарантия, в расчетах с поставщиками и заказчиками используется безналичное перечисление средств через банк, застройщики открывают в банках кредитные линии для пополнения оборотных средств.

«У населения в последнее время завоевывает позиции аккредитивная форма расчетов. Кроме повышения чистоты сделки, она позволяет проводить межфилиальные расчеты между разными городами, что значительно упрощает процедуру оплаты квартиры иногородним участникам долевого строительства. По-прежнему у клиентов банков востребованы и банковские ячейки. Актуальность банковских продуктов подтверждается статистикой застройщиков – около 60 процентов квартир приобретается благодаря банковской ипотеке», – говорит Кристина Чернявская.

Павел Гуменник называет три основных источника финансирования проектов компании: «Собственные средства застройщика (начальный капитал или прибыль от реализованных ранее проектов), средства участников долевого строительства, банковское финансирование. По традиции средства дольщиков занимают значительную долю в структуре финансирования строительства – в среднем 60 процентов».

«Для "ЮИТ" в Санкт-Петербурге основными источниками финансирования строительства являются собственные средства компании, собственные средства участников долевого строительства и ипотечные банковские кредиты клиентам», – рассказывает Анатолий Сегаль, финансовый директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

«Со стороны юридических лиц востребовано проектное финансирование, кредиты на пополнение оборотных средств, лизинговые схемы, применяемые в основном для подрядчиков строительства, а также кредиты на поставку оборудования. Активная работа с кредитными предложениями банков очень привлекательна для всех компаний-застройщиков, так как это позволяет решать многие базовые вопросы: непрерывность финансирования, покрытие кассовых разрывов и управление своей собственной ликвидностью», – считает Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург». У самой ГК «Пионер» кредитные линии открыты в банке «Санкт-Петербург», Московском банке Сбербанка России.

А вот компания «Строительный трест» исповедует принцип вести текущее строительство только на собственные средства, не привлекая банковские кредиты. «Это позволяет нашему объединению не зависеть от колебаний финансовых рынков и всегда гарантиро-

## экспертное мнение



**Вера Сецкая, президент GVA Sawyer, партнер, председатель экспертного совета по капитализации активов финансовых институтов:**

– Условия предоставления проектного финансирования банками, в том числе и Санкт-петербургскими, достаточно стандартны и похожи. Это вложение в проект 30–40 процентов собственных средств, срок кредита до 7 лет, срок амортизации кредита 10–12 лет, коэффициент покрытия долга 1,5 (редко меньше), каникулы на выплату процентов не предусматриваются, возможны каникулы на выплату тела кредита. Ставка по кредиту может быть фиксированной или плавающей. Банк обязательно требует представление грамотного бизнес-плана с финансовой моделью, подтверждающей экономическую обоснованность и соответствие проекта требованиям банка. В силу того, что банки сегодня имеют колоссальное количество свободных средств для размещения, рост сотрудничества строителей и банков неизбежен. Практика показывает, что качественные и грамотно обоснованные проекты не только активно рассматриваются банками, но и вызывают элемент конкуренции за предоставление наиболее интересных заемщику условий.

вать покупателям своевременное исполнение обязательств по строительству объектов и передаче квартир», – говорит Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

При этом компания сотрудничает с ведущими российскими банками: «ВТБ24», «Газпромбанк», «ЮниКредитБанк», банк «Санкт-Петербург» – по вопросам ипотечного кредитования. «Совместную программу по ипотеке на коммерческие помещения в строящихся домах нам недавно предложил "Номос-Банк". Существенного расширения количества банков-партнеров в ближайшее время не планируется», – уточняет г-н Степанов.

Компания «Навис», по словам ее директора Александра Львовича, также не использует для реализации проектов привлеченные банковские средства.

плексных программ, включающих ипотечное кредитование, расчетно-кассовое обслуживание, лизинговые программы для приобретения строительной техники генеральными подрядчиками и так далее.



**Ольга Щербакова, первый заместитель председателя правления «Энергомашбанка»:**

– Если говорить о крупных инфраструктурных проектах, то этот рынок достаточно сужен и распределен среди нескольких банков. Средний региональный банк не в состоянии финансировать строительство кольцевой автодороги или

нового стадиона. Однако мы вполне конкурируем на рынке мелко-строительстве, где строителям необходимы средние суммы – до 200 миллионов рублей. Спрос на такие кредиты после снижения в 2008 году растет, по итогам 2012 года мы восстановили объемы финансирования до уровня 2008 года.



**Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург»:**

– Процент, занимаемый строительным бизнесом в портфеле банков, на сегодняшний день незначителен. Он

определяется как отраслевой лимит на год, с поквартальной корректировкой, а для федеральных банков – еще и с региональной разбивкой. В ближнесрочной перспективе 2013 года можно ожидать увеличения процентных ставок по выдаваемым кредитам, появления новых игроков в сегменте кредитования строительства, а также дальнейшей экспансии федеральных банков на региональном рынке.



**Александр Львович, генеральный директор СК «Навис»:**

– Рынок ипотечных кредитов постепенно растет. Банки преодолева-

ют последствия кризиса, выводя на рынок все новые продукты, как для покупателей недвижимости, так и для строительных компаний. Понятно, что риски по-прежнему высоки. Отсюда и высокие процентные ставки. Тем не менее уверен, что этот сегмент будет развиваться. Цивилизованное развитие рынка недвижимости – для покупателя жилья безусловное благо.



**Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

– Пока у банков настороженное отношение к строительной отрас-

ли, но надеюсь, что в дальнейшем сотрудничество банков и строительных компаний будет активно и плодотворно развиваться.



**Кристина Чернявская, ведущий специалист отдела ипотечного сопровождения ООО «КВС»:**

– После кризиса 2008 года банки ужесточили требования к строительным компаниям. Эта тенденция будет сохраняться и в дальнейшем. В целом, поскольку строительство требует больших затрат, сотрудничество застройщиков с банками останется всегда актуальным и взаимовыгодным.

# Популярность хостелов в Петербурге растет

**Наталья Бурковская.** Сегодня на каждую тысячу жителей Петербурга приходится чуть меньше семи номеров в отелях города. По европейским стандартам комфортным уровнем считается показатель 10–12 номеров на тысячу жителей.

Это означает, что Санкт-Петербург с его туристическими возможностями имеет потенциал для развития гостиничного фонда. На конец III квартала 2012 года в Санкт-Петербурге функционирует 84 качественные гостиницы категории 3–5 звезд с общим фондом 15 849 номеров. В городе по-прежнему не хватает отелей, которые соответствовали бы международным гостиничным стандартам. «До полного насыщения рынка городу не хватает около 6000 номеров», – подсчитали эксперты компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network.

Основным фактором при решении об инвестициях в гостиничный сегмент остается месторасположение участка. Наиболее перспективный для города сегмент гостиницы среднего класса с фондом 150 номеров и выше.

Сегодня в структуре номерного фонда доля отелей категории 4 звезды составляет более половины общего объема качественного предложения (52%), в меньшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5 звезд (14%), гостиницы 3 звезды составляют 34%.

На рынке гостиничной недвижимости в 2012 году появились новые тенденции. Так, активно развиваются форматы спа-отелей, бутик-отелей и недорогих хостелов. С недавнего времени появилось много проектов апарт-отелей. К новым тенденциям также можно отнести реновацию гостиниц советской постройки.

На текущий момент в Петербурге гостиниц строится мало из-за снижения доходности в гостиничном сегменте и роста конкуренции. Сроки окупаемости отелей дольше, чем в других сегментах коммерческой недвижимости. Исполнительный директор компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network Максим Михайлов подсчитал, что при правильном позиционировании окупаемость гостиницы сегодня со-



**ХОСТЕЛЫ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ОКОЛО 4% ОТ ОБЩЕГО НОМЕРНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ**

## Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2012 года

Основные показатели	Высшая категория (5*)	Высшая категория (4*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец III кв. 2012 г.	2299	8160	5390
Количество введенных в эксплуатацию номеров за III кв. 2012 г.	0	0	90
Количество сертифицированных гостиниц на конец III кв. 2012 г.	0	0	1
Средний уровень загрузки за III кв. 2012 г.	60–62,00%	65–67%	67–69%
Средняя цена продажи номера, руб. за сутки	11 767	6009	4298

Источник: GVA Sawyer

## Отели, открытие которых запланировано на IV квартал 2012 – I квартал 2013 года

Название отеля	Местоположение	Количество номеров	Категория
Four Seasons	Вознесенский пр., 1/12	183	5*
The Hermitage Hotel	ул. Правды	120	4–5*
Hotel Indigo St. Petersburg Tchaikovsky	ул. Чайковского	119	4*
Без названия	Разъезжая ул.	100	3*
<b>ИТОГО</b>		<b>522</b>	

Источник: Maris | Part of the CBRE affiliate network

ставляет 7–10 лет (для сравнения, в жилищном сегменте этот показатель – 3–4 года).

Лидером по вводу гостиничных площадей с 2008 по 2012 год, по данным компании STER, является Центральный район, далее следует Адмиралтейский. Кроме того, в последнее время наметился тренд развития загородных отелей, в Курортном районе. Несколько отелей возведено в Московском, Василеостровском, Пушкинском, Петродворцовом и Петроградском районах.

Компания London Real Invest провела исследование рынка хостелов Санкт-Петербурга. По оценкам компании, этот сегмент пользуется большой популярностью и поэтому может быть привлекателен как бизнес.

Хостелы обеспечивают около 4% от общего номерного фон-

да в Санкт-Петербурге. Средняя заполняемость хостелов в городе составляет порядка 80–85%, что значительно превышает среднюю заполняемость качественных гостиниц: 60–70% в зависимости от категории отеля. Хостелы пользуются активным спросом среди молодежи, студентов, туристических групп из зарубежных стран и различных городов России, а также среди «командировочных». В связи с этим данный вид бизнеса становится достаточно привлекательным, особенно учитывая сравнительно небольшие затраты на обустройство хостела: часто под них переоборудуют многокомнатные квартиры. Рентабельность бизнеса может достигать 20%. Основное преимущество проживания в хостеле – его невысокая стоимость при привлекательной локации.

## перспективы

# Город остается со сносом

**Надежда Степанова.** Прошедший год не оправдал ожиданий участников рынка демонтажа в Петербурге. Ссылаясь на «явное затишье» в области строительства, они настроились на активную работу в регионах. Аналитики же считают, что снос в северной столице останется стабильно востребованным.

Объем рынка демонтажа в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2012 году оказался в два раза ниже того, что прогнозировалось годом ранее. К такому выводу пришли эксперты исследовательского центра группы компаний «Размах», которые сопоставили результаты работ прошлых лет. По их данным, объем рынка демонтажа в 2012 году в денежном выражении составил 951,54 млн рублей. В ком-

пании отмечают, что это равнозначно показателям 2005–2006 годов и на 33% больше итоговых данных 2011 года. Однако участники рынка ожидали от прошлого года большего – 2 млрд рублей.

Меньшие показатели связаны, прежде всего, с изменениями на строительном рынке в целом. Аналитики отмечают очевидный спад инвестиционной активности в северной столице. Снос объектов напрямую свя-

зан с проектами редевелопмента, за которые большинство инвесторов сегодня браться не готовы. Девелоперы ждут от Смольного внятной градостроительной политики и четких правил игры в строительной отрасли Петербурга.

Между тем, на взгляд аналитиков, рынок демонтажа от спада инвестиционной активности не сильно пострадает. По мнению генерального директора компании «Паритет



# Военные метры под контролем президента

**Любовь Андреева.** Проблему жилья для военнослужащих российской армии Правительство России планировало решить уже к концу 2013 года. На эти цели были брошены большие финансовые и политические силы. Начало года ознаменовалось сразу несколькими событиями, призванными помочь в решении жилищной проблемы военнослужащих.

На прошлой неделе председатель правления банка «ВТБ» Андрей Костин встретился с президентом РФ Владимиром Путиным. Он сообщил, что в 2013 году банк намерен увеличить объем ипотечного кредитования военнослужащих в четыре раза.

«В прошлом году было предоставлено свыше 2 тысяч кредитов на сумму 3,5 миллиарда рублей. В этом году мы планируем увеличить объем до 8 тысяч, на сумму свыше 15 миллиардов», – рассказал г-н Костин.

По словам банкира, ставка по первому году составляет 8,7%, а первый платеж – 10%. «Максимальная сумма, которую мы предоставляем, – это 2,25 миллиона. Мы работаем в 69 регионах России, поэтому военнослужащие имеют возможность выбрать жилую площадь практически в любом регионе нашей страны», – заверил он.

## Военнослужащим предоставят свободу

На прошлой неделе Министерство регионального развития РФ подготовило законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон "О статусе военнослужащих" и "О внесении изменений в Федеральный закон «О статусе военнослужащих» и об обеспечении жилыми помещениями некоторых категорий граждан», сообщила пресс-служба министерства.

Предлагаемые правки в законодательство решают проблему военнослужащих, первоначально принятых на учет в качестве нуждающихся в жилье до 1 января 2005 года, а затем изменивших место жительства и вновь вставших на очередь. Они полу-

## ВОЕННОСЛУЖАЩИЕ ПОЛУЧАТ ПРАВО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ПО ИХ ВЫБОРУ

чат право обеспечения жильем по их выбору: в форме предоставления либо жилого помещения в собственность бесплатно или по договору социального найма, либо в форме единовременной денежной выплаты на приобретение или строительство жилья.

Законопроектом реализуется позиция, изложенная в постановлении Конституционного суда Российской Федерации от 15 октября 2012 года № 21-П по делу о проверке конституционности положений одного из пунктов статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» в связи с жалобой гражданина Н. М. Кабулова. Суд признал неконституционным ставить военнослужащих в неравные условия в зависимости от места жительства.

Проект федерального закона уже согласован Минфином, Минобороны и Минэкономразвития. В настоящее время он находится на согласовании в Минюсте России.

## Бывших военнослужащих обеспечат жильем до сентября 2013 года

Об этом заявил губернатор 47-го региона. Всеволожский и Тосненский районы уложились в первоначальные сроки, установленные для выполнения этой программы, – до 1 января 2013 года. Для остальных районов, которые по разным причинам не смогли исполнить поручение до конца 2012 года, сроки были на восемь месяцев продлены.

Напомним, что общий объем предоставленной в 2011–2012 годах на строительство жилья для военнослужащих субвенции из федерального бюджета составил почти 944 млн рублей; остатки этих средств будут освоены в 2013 году до полного завершения программы.

На сегодняшний день новоселами стали 73 семьи, еще 319 ждут жилья. Муниципальными районами заключены контракты на приобретение 255 квартир в новых

домах в городах Выборг, Гатчина, Тосно, Сосновый Бор и в деревне Вартемяги Всеволожского района. Ломоносовским районом в январе запланировано заключение муниципальных контрактов на приобретение квартир еще для девяти семей. Кроме того, 32 семьи ждут решений судебных инстанций, подтверждающих право на получение жилья. Не имеет права на обеспечение жильем по реализуемой программе, но в то же время не может быть снята с учета нуждающихся в жилых помещениях – 21 семья. В программе по приобретению жилья с использованием государственной единовременной денежной выплаты участвуют две семьи.

По словам глав администраций Выборгского, Гатчинского районов и Сосновоборского городского округа, строительство домов, где получат квартиры бывшие военнослужащие, будет закончено до истечения объявленного губернатором срока – к 1 июня.

дворовой части комплекса зданий на набережной Адмиралтейского канала; высвобождаемой под модернизацию части завода «Метаксим» в Волхове Ленинградской области; части территории завода «Электросила», высвобождаемой под новое развитие, на нечетной стороне Московского проспекта; высвобождаемой части территории бывшего Варшавского вокзала. Кроме того, компания отмечает проекты подготовки сложного котлована с фундаментом под строительство многофункционального центра на Херсонской улице, а также демонтажа диссонирующего аварийного здания на Ждановской улице.

Знаковым проектом для группы компаний «КрашМаш» стала «Набережная Европы». По словам управляющего директора ГК «КрашМаш»

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

### ■ ГК «Эталон» согласовала проектную документацию ЖК «Царская столица».

Служба госстройнадзора и экспертизы согласовала группе компаний «Эталон» проектную документацию ЖК «Царская столица». ГК «Эталон» теперь ожидает получить разрешение на строительство и запустить продажи в ближайшие недели.

ЖК «Царская столица» будет включать 15 жилых зданий высотой до 11 этажей, общей численностью квартир 3800, в которых смогут разместиться 7500 жильцов. Первый этап проекта будет состоять из трех восьмизэтажных зданий, вмещающих 741 квартиру и 425 парковочных мест, общей чистой реализуемой площадью 71,4 тыс. кв. м.

### ■ «ЮИТ» вывел на рынок вторую очередь жилого комплекса на Московском.

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» открыла продажи во второй очереди жилого комплекса «Новомосковский», строящегося в квартале, ограниченном Московским проспектом, набережной Обводного канала и улицей Красуцкого, на двух участках площадью 2,5 га, приобретенных ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» в 2011 году. Строительство на бывшей территории производственного назначения осуществляется в два этапа. В августе 2012 года на рынок была выведена первая очередь ЖК «Новомосковский» (по адресу Московский проспект, 65). В рамках второй очереди будет построен корпус № 3 (по адресу улица Красуцкого, 3), включающий 420 квартир общей площадью 24 тыс. кв. м. Жилое здание состоит из восьми секций высотой от 7 до 19 этажей. Срок ввода в эксплуатацию второй очереди ЖК «Новомосковский» – октябрь 2015 года. Строящиеся корпуса № 1 и № 2 (474 квартиры общей площадью 30,7 тыс. кв. м) планируется ввести в эксплуатацию в декабре 2014 года.

### ■ Компании «Рант» продлили сроки строительства.

Смольный продлил ЗАО «Рант» сроки строительства жилых домов со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания. Объект расположен по адресу: Красносельский район, Ленинский пр., участок 2 (севернее пересечения с проспектом Кузнецова). Инвестор должен будет закончить строительство в январе 2014 года и заплатить штраф за несоблюдение ранее означенных сроков.

Групп» Александра Перминова, снос будет востребован постоянно. Такова специфика этого направления. Демонтаж может быть необходим независимо от реализации каких-либо проектов. Например, сейчас группа компаний «КрашМаш» ведет работы по ликвидации аварийности после пожара в складском здании на улице Профессора Качалова, 9. Пожару был присвоен пятый уровень сложности – в подобных случаях снос неизбежен.

По мнению генерального директора компании «Knight Frank Санкт-Петербург» Николая Пашкова, рынок демонтажа будет стабильным благодаря необходимости вывода промышленных предприятий за пределы города. Однако основные перспективы на рынке сноса эксперты все же

связывают с долгосрочной программой реновации кварталов, которой занимается ООО «СПб Реновация». В декабре 2012 года компания получила разрешение на строительство первой очереди квартала Соновая поляна 7–17. Сейчас, как отмечают в ООО «СПб Реновация», начата работа по подготовке строительных площадок по четырем адресам на 2-й Комсомольской улице, а также на улице Летчика Пилютова. Демонтажные работы в проекте «СПб Реновация» выполняет компания «КрашМаш».

Определяя главных игроков на рынке демонтажа, аналитики сопоставляют направление сноса с направлением непосредственно строительства. «Рынок предприятий, выполняющих снос, в Петербурге

весьма насыщен, знаю это по реализации проекта "Набережная Европы", – говорит Александр Перминов. – Крупные игроки, как правило, берут на себя особо значимые для города объекты, небольшие организации, соответственно, занимаются небольшими проектами».

Эксперты группы компаний «Размах» обращают внимание на то, что в 2012 году более 50% объема рынка пришлось на особо крупные контракты, стартовая цена которых начиналась от 50 млн рублей. В этом сегменте холдинг, по расчетам исследовательской группы, занял 80%. Наиболее значимые контракты группы компаний «Размах» предусматривают проекты реновации территории бывшего завода «Петмол» на Московском проспекте; внутри-

Александра Васильева, на ее территории снесено 12 зданий, переработаны и вывезены полученные отходы. Наиболее загрязненные строительные отходы были вывезены на полигон Красный Бор, остальная часть пущена на переработку для вторичного использования на объекте.

Александр Васильев отмечает, что в 2012 году компания больше работала в регионах, чем непосредственно в Петербурге. Из всего объема работ лишь 40% выполнено в северной столице. «В перспективе до 70 процентов работ будут вестись за пределами нашего города, – прогнозирует Александр Васильев. – Все-таки рынок демонтажа тесно связан со строительным рынком, на котором сейчас явное затишье».

## практикум



ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ

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

— Какое количество экземпляров проектной документации необходимо представить в отдел приема проектной документации в момент подачи документов?

— Необходимо представить 3 (три) экземпляра проектной документации.

— Обязательно ли представление акта выполненных работ по подготовке проектной документации?

— Да, обязательно (в соответствии с частью 2 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05 марта 2007 года № 145, пп. к), п. 13).

— Нужны ли оригиналы документов исходно-разрешительной документации или достаточно копий при приеме документов?

— Нет, не нужны (за исключением задания на проектирование).

— Нужно ли подавать раздел проекта ИТМ ГО ЧС в составе проектной документации?

— Раздел проекта ИТМ ГО ЧС при подаче проектной документации на проведение государственной экспертизы объектов капитального строительства, рассмотрение которой входит в компетенцию СПб ГАУ «ЦГЭ», не требуется.

— Подлежит ли экспертизе двухэтажное здание гостиницы, общая площадь которого менее 1500 кв. м?

— Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с указанными параметрами – двухэтажная гостиница общей площадью менее 1500 кв. м – государственной экспертизе не подлежит. Застройщик имеет право по своей инициативе подать указанную проектную документацию на государственную или негосударственную экспертизу.

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

## арбитраж

# «Росбанк» требует с «Л1» почти 3 миллиарда

Алексей Миронов. АКБ «Росбанк» подал в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области 12 исковых заявлений к юридическим лицам, входящим в группу компаний «Л1» (в прошлом – «ЛЭК»). Суммарно по всему фронту объем претензий банка к группе составляет 2,88 млрд рублей.

Ответчиками выступают ООО «Фирма Л1», ООО «Концерн Л1», ООО «Л1 строй» и ООО «Корпорация «ЛЭК Истейт». По некоторым искам ответчик одна из названных фирм, по некоторым – несколько. Величина исков различается на три порядка: от 4,5 млн до 1,034 млрд рублей.

Все иски поданы в период с 30 ноября по 24 декабря 2012 года.

Северо-Западный филиал ОАО АКБ «Росбанк» в феврале 2008 года сообщил о заключении с тогда еще компанией «ЛЭК» двух кредитных договоров на общую сумму 1,9 млрд рублей. Срок кредита – 3 года. По данным пресс-службы банка, средства привлекались на финансирование текущей деятельности группы. Сейчас же в банке заявили, что не комментируют претензии к «Л1».

Руководитель «Л1» Павел Андреев сообщил через пресс-службу, что группа рассчитывает заключить мировое соглашение с крупнейшим на сегодня кредитором.

«Поданные "Росбанком" иски – технический шаг для заключения мирового соглашения», – сказал он.

Просьбу уточнить, сколько всего исков подано и каков объем требований со стороны банка, в «Л1» оставили без ответа.

Один из участников рынка сообщил, что еще одним крупным кредитором «Л1» является банк «Санкт-Петербург».

Известно, что «Л1» за последние два года продавала участки из собственного земельного банка, приобретенные до кризиса 2008 года, когда группа была наиболее значи-



«Л1» РАССЧИТЫВАЕТ ЗАКЛЮЧИТЬ МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ С КРУПНЕЙШИМ НА СЕГОДНЯ КРЕДИТОРОМ – «РОСБАНКОМ»

мым городским застройщиком. Одним из покупателей участков была группа «Пионер».

В октябре 2012 года пресс-служба «Л1» сообщила, что группа полностью рассчиталась с задолженностью перед Сбербанком.

В 2007 году между застройщиком и Сбербанком было заключено соглашение о выделении кредитной линии в размере 1,2 млрд рублей. Компания «Л1» за послед-

ние 4 года полностью погасила задолженность в размере 2,9 миллиарда. Руководитель компании «Л1» Павел Андреев заявил тогда: «Это существенное снижение долговой нагрузки производителя и улучшения финансовых показателей компании – как один из важнейших этапов продолжающейся подготовки компании к выходу на IPO».

Если иски кредиторов удовлетворят, они могут угрожать должнику банкротством. В частности, по такому пути неоднократно шли граждане-дольщики, не получившие в срок оплаченные квартиры. Они сперва идут в суды общей юрисдикции, которые без труда выигрывают. После этого строительная компания находит способ заключить мировое соглашение, чтобы снять угрозу.

## закон

■ КУГИ обяжал собственников охранять аварийные дома. Комитет по управлению городским имуществом издал распоряжение, изменяющее систему организации охраны расселенных или подлежащих расселению аварийных жилых домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Новым распоряжением комитета от 21.12.2012 № 175-р «О внесении изменений в распоряжение Комитета по управлению городским имуществом от 12.12.2007 № 329-р» предлагается установить обязанность покупателя по договору купли-продажи жилого (нежилого) здания в период проведения работ по устранению аварийности приобретенного объекта обеспечивать предотвращение несанкционированного доступа третьих лиц в данное здание, а также исключить использование такого здания в це-

лях, не предусмотренных договором купли-продажи.

Покупатель аварийного фонда, не обеспечивший сохранность здания, будет оштрафован на сумму, составляющую 5% от цены продажи жилого (нежилого) здания и земельного участка, на котором оно расположено.

■ Определены ответственные за искусственные острова. Президент России Владимир Путин подписал Указ «О федеральных органах исполнительной власти, ответственных за определение мер по обеспечению безопасности судоходства в зонах безопасности, установленных вокруг искусственных островов, установок и сооружений, расположенных на континентальном шельфе Российской Федерации, а также мер по обеспечению безопасности таких искусственных островов, установок и сооружений».

Указом установлено, что за безопасность таких объектов отвечают Министерство транспорта, Федеральная служба безопасности и Министерство обороны Российской Федерации. Кроме того, Минтранс отвечает за обеспечение безопасности судоходства в их зоне.

Правительству Российской Федерации поручено в трехмесячный срок привести свои акты в соответствии с указом.

■ За повреждение памятников – 6 лет лишения свободы. Федеральное правительство рассматривает проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии».

Благодаря предполагаемым изменениям, как считают чиновники, можно предотвратить неза-

конную добычу и незаконный оборот культурных археологических ценностей. Поправки предлагаются внести в федеральный закон «О вывозе и ввозе культурных ценностей», Уголовный кодекс, Кодекс об административных правонарушениях, Уголовно-процессуальный кодекс и федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В частности, в законопроекте уточняется понятие «археологический предмет», что позволяет определить его принадлежность к системе культурных ценностей и будет способствовать созданию механизма правового регулирования оборота и охраны указанных предметов. «Предусмотренные законопроектом изменения Уголовного кодекса выделяют объекты археологического наследия, осо-

# Рынок стал символом

**Максим Сахно.** Продолжаются суды вокруг здания сельскохозяйственного рынка у станции метро «Старая Деревня». Перехват бизнеса с ведома прежней городской власти обернулся большими проблемами и правовым тупиком.

Спорный участок находится в Приморском районе, восточнее дома 2, корп. 2, лит. Ж по Торфяной дороге. На этом месте раньше функционировал сельскохозяйственный рынок, эксплуатируемый ООО «Приморская строительная компания», ЗАО «Ника», ООО «Ника-Плюс».

Несмотря на это, надел в 2007 году без проведения торгов был передан ООО «Группа Инжиниринг» для проведения изыскательских работ, а затем для проектирования и строительства сельскохозяйственного рынка. В 2009 году с этой компанией КУГИ заключил договор аренды участка площадью 5670 кв. м.

Судя по всему, спорить было за что. Директор по оценке УК «Магистр» Инна Попова отмечает: «Участок ликвидный, формат рынка по-прежнему востребован населением. В ближайшем окружении планируется реализация как минимум еще одного похожего проекта. На сегодня стоимость спорного участка может составлять около 1000 долларов за квадратный метр».

Поэтому три компании, лишившись надела, не сдались. Например, они проводили акции по привлечению общественного внимания, писали обращения во всевозможные инстанции и СМИ.

В 2009 году по жалобе прежних землепользователей городского Управления Федеральной антимонопольной службы проведено расследование. УФАС зафиксировало во внеконкурсном перераспределении надела в пользу «Группы Инжиниринг» нарушение закона «О защите конкуренции» и выдало предписание об устранении нарушения.

Необходимо «обеспечение конкуренции путем отмены постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2009 № 287 и выставления земельного участка для проектирования и строительства сельскохозяйственного рынка на торги», – указали в УФАС.

Городское правительство с такой позицией не согласилось. Начался судебный процесс. Смольный, несмотря на победу в первой инстанции, проиграл по основным по-



зициям в вышестоящих инстанциях. Последнее решение по этому делу, которое окончательно лишило городскую власть всех шансов на победу, принял Высший арбитражный суд в июне 2011 года.

Затем, полагая, что городские власти уклоняются от исполнения решения, ЗАО «Ника» обратилось в суд. Однако первая инстанция арбитража отказала в удовлетворении требования, приняв во внимание право собственности на объект незавершенного строительства, зарегистрированное фактическим пользователем земельного участка (ООО «Группа Инжиниринг»). Суд отказал в удовлетворении заявления, признав невозможность исполнения предписания УФАС.

«Ника» выиграла следующий раунд: Тринадцатый арбитражный апелляционный суд 11 января признал незаконным бездействие правительства Санкт-Петербурга, комитета по строительству и СПб ГУ «Управление инвестиций».

Вторая инстанция, мотивируя отмену решения арбитража, указала, что «факт нахождения на спорном земельном участке принадлежащего другому лицу объекта незавершенного строительства не является и не мог являться основанием

для признания предписания УФАС неисполнимым». В мотивировочной части также указано, что право собственности «Группы Инжиниринг» было зарегистрировано спустя год после признания судом незаконности постановления, на основании которого строился новый рынок.

В УФАС предположили, что январское решение апелляционного суда будет обжаловано в вышестоящей инстанции.

Пресс-секретарь комитета по строительству Елизавета Макурина дала газете официальный ответ: «В настоящее время в комитете по строительству обобщается информация по судебным делам, связанным с предоставлением земельного участка ООО «Группа Инжиниринг». Итоговое решение о позиции комитета в данном вопросе будет подготовлено с учетом сложившейся судебной практики, действующего законодательства и анализа всех обстоятельств, возникших за время судебных разбирательств».

Параллельно «Ника» ведет еще один процесс – об оспаривании законности договора аренды земельного участка, заключенного КУГИ с «Группой Инжиниринг» в 2009 году. В середине ноября 2012 года пер-

вая судебная инстанция отказала «Нике», но та воспользовалась правом на апелляцию. В любом случае, как указано в материалах дела, в июле 2012 года по соглашению сторон оспариваемый договор аренды был расторгнут.

Председатель совета Санкт-Петербургской ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка Алексей Третьяков считает, что в этой ситуации нужна политическая воля.

«Я могу предположить, что, когда судебные процессы закончатся, нынешний рынок придется сносить, как незаконно построенный. Потому что возвели его на основании нелегитимного разрешения. Но его инвесторы в этом случае смогут подать в суд на городскую администрацию и потребовать компенсации убытков. И с большой вероятностью выиграют дело, потому что строили они не самовольно, а на основании действовавших на тот момент документов. Это значит – платить за ущерб будут из карманов всех налогоплательщиков города. Но иного выхода нет», – говорит эксперт. Он считает, что таким образом будет создан символ восстановления законности.

бо ценные объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также историко-культурные заповедники в качестве самостоятельных объектов уголовно-правовой охраны и увеличивают пределы санкций за их уничтожение или повреждение до шести лет лишения свободы», – сообщается на сайте федерального правительства. Уголовная ответственность устанавливается также за повреждение культурного слоя вследствие проведения археологических работ с нарушением установленного порядка и уклонение от передачи обнаруженных археологических предметов государству. Кроме того, авторы законопроекта предлагают ужесточить наказание за административные правонарушения в сфере археологии, в том числе за ведение археологических раскопок без получен-

ного в установленном порядке разрешения (открытого листа). Также административную ответственность предлагается установить за незаконный оборот археологических предметов.

В закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» законодатели предлагают внести норму, регулиющую порядок проведения работ по выявлению, изучению и сохранению объектов археологического наследия. При этом устанавливается, что документом, подтверждающим право на проведение археологических полевых работ, является разрешение (открытый лист), выдаваемый физическим лицам.

**Гаражникам выплатят компенсации из городского бюджета.** Законодательное собрание Санкт-Петербурга заверши-

ло второе чтение законопроекта, устанавливающего гарантии обеспечения имущества граждан – владельцев гаражей в случае принятия городским правительством решения о предоставлении земельного участка, на котором расположены гаражи, для инвестиционной деятельности («О внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга»). Установлено, что компенсация выплачивается за счет бюджета Петербурга, вне зависимости от предназначения земли: для реализации городского проекта или для коммерческого инвестиционного строительства. Компенсация положена всем, чьи гаражи были снесены в течение трех лет до даты вступления в силу Закона № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельца-

ми гаражей на территории Санкт-Петербурга».

«При наличии ранее принятого судебного акта или утвержденного судом мирового соглашения о компенсации за счет иных источников финансирования выплата компенсации осуществляется в соответствии с условиями этого акта или соглашения».

С 11 ноября 2008 года в Петербурге было снесено около 20 100 гаражей, располагавшихся на земельных участках, предоставленных для строительства. Средняя стоимость одного гаража составляет 60 тыс. рублей. Таким образом, общая сумма средств, необходимых для выплаты компенсаций, составляет 1,2 млрд рублей», – говорится в пояснительной записке к документу, представленной представителем губернатора Михаилом Бродским.

**■ Строительство М-20 уперлось в судебный тупик.** Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отказал комитету по развитию транспортной инфраструктуры (КТИ) Санкт-Петербурга в разделе земельного участка в Пушкине.

КТИ обратился в арбитраж с иском к ООО «Терра». Комитет потребовал раздела земельного участка в городе Пушкине, на 22-м км Киевского шоссе, чтобы выделить и изъять для госнужд 275 кв. м (из 695 224 кв. м). Земля нужна для строительства автодороги М-20 (Пулковское – Киевское шоссе) на отрезке от Пушкина до поселка Дони. Обращаясь в суд, КТИ указывал, что для строительства шоссе необходимо только 0,04% территории ООО «Терра», вследствие чего изъятие и выкуп всего земельного участка нецелесообразен и потребует значительного финансирования из федерального и городского бюджетов. Первая инстанция удовлетворила иск, но апелляционный суд отменил решение первой инстанции. Третья инстанция поддержала позицию Тринадцатого апелляционного суда. Два вышестоящих суда пришли к выводу, что для изъятия земельных участков не принято соответствующее решение, а «Терра» раздел не согласовала.

**■ Компания добивается приватизации участка земли на острове Декабристов.**

Арбитражный суд признал незаконным уклонение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге от передачи в собственность ООО «Петротрейд» земельного участка. Участок площадью 11,7 тыс. кв. м расположен на улице Одоевского, 10, лит. А. Он сформирован для нужд медсанчасти по заявлению завода им. М.И. Калинина. Решение исполкома Ленгорсовета о выделении земельного участка площадью 0,3 га под строительство датировано 1976 годом. Современные границы участка утверждены КЗРиЗ в 2005 году. Здание медсанчасти площадью 2530 кв. м было отчуждено из госсобственности РФ и продано на торгах ООО «Энергострой». В 2009 году объект был перепродан нынешнему владельцу. С 2011 года «Петротрейд» добивается приватизации участка. Кадастровая стоимость надела в 2010 году была 3,35 млн рублей, а выкупная цена составила 670,9 тыс. рублей. Вопрос уже рассматривался в судах. Ту Росимущества сочло изменение целей использования участка незаконным. Однако суд постановил, что положения Земельного кодекса о значении для определения цены выкупа этого обстоятельства появились в законе уже после подачи заявления «Петротрейдом». Также суд отменил возражения управления и ФГУП «Завод им. М.И. Калинина» о невозможности приватизации, так как на участке находится объект гражданской обороны. Суд указал, что не доказано наличие этого объекта в момент приобретения земли «Петротрейдом». Кроме того, 1 октября 2012 года защитное сооружение было снято с регистрации.

# ПРАВИЛА ИГРЫ

## закон

■ **КУГИ определит претендентов на безвозмездное пользование объектами.** Комитет по управлению городским имуществом готовит законопроект, который позволит навести порядок в вопросах безвозмездного пользования объектами недвижимости. Документ предусматривает параметры объектов, которые могут быть переданы в безвозмездное пользование, а также четкое разграничение категорий тех лиц, которые могут претендовать на безвозмездное пользование объектами. По словам председателя КУГИ Марии Смирновой, законопроект может быть разработан к концу весны, а принят до конца года.

■ **Депутаты приняли губернаторский вариант выдачи бесплатных участков многодетным семьям.** Законодательное собрание Санкт-Петербурга приняло за основу законопроект о том, что для семей, имеющих трех и более детей, при предоставлении им земельного участка для индивидуального жилищного строительства сохраняется право бесплатного получения квартиры.

По существующему городскому закону многодетные семьи могут получать такие участки, но при этом они вычеркиваются из очереди на улучшение жилищных условий. Данная норма фактически исключает из претендентов большинство таких семей, так как расходы на строительство собственного дома для них неподъемны.

В прошлом году президент страны подписал указ, а затем в Жилищный кодекс была внесена норма о праве многодетных семей получать и квартиры, и участки.

Встал вопрос о приведении в соответствие с ними и городского законодательства. 16 января ЗС рассмотрело два идентичных проекта. Один предложил губернатор Георгий Полтавченко, второй – член фракции КПРФ Юрий Гатчин. Депутат-коммунист предложил дополнительно подумать о мерах особой поддержки тех многодетных семей, где двое и более детей – приемные.

За губернаторский проект выступило подавляющее большинство депутатов, а проект Юрия Гатчина поддержала лишь оппозиция.

## проблема

# Кто оплатит долги по ЖКХ?

**Алексей Миронов.** Из-за несовершенства законодательства управляющие компании (УК) многоквартирных домов накопили перед ресурсоснабжающими организациями долги, угрожающие их нормальной работе и снабжению жилья в Петербурге.

Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам городского парламента подготовила обращение Законодательного собрания к губернатору Георгию Полтавченко. Парламентарии предложат градоначальнику обратить внимание на ситуацию и не допустить роста социальной напряженности.

Хотя окончательное решение, принимать обращение или нет, а если принимать, то в какой форме, – за всем парламентом, но в нынешнем виде морально оно скорее поддерживает УК.

«По сути, речь идет о задолженности за коммунальные ресурсы, которые не поставлялись и не потреблялись», – говорится в проекте.

Проблема обсуждалась в конце минувшего года на заседании комиссии. Возникла она из-за расхождения двух методик учета потребления ресурсов. УК должны были оплачивать их монополистам по нормативам. В то же время граждане могли отчитываться перед УК по показаниям индивидуальных приборов учета. Так как нормативы выше, чем суммы показаний счетчиков, накопился долг. За 6 лет, пока такая методика действовала, ситуация стала критической.

Например, заместителю председателя комиссии Ирине Кололовой сообщили в ТГК-1, что долги УК составляют 771 млн рублей. В генерирующей компании, по мнению депутатов, признают их безнадежность, но поставщики ресурсов надеются, что долги перед ними погасит город. Тем не менее монополисты подают иски в арбитраж и добиваются решений о взыскании долгов. Ведь с точки зрения поставщика ресурсы поставлены. В этом случае суды встают на их сторону. Источники погашения такого рода долгов у управляющих компаний отсутствуют. В ближайшее время



## ПОТРЕБИТЕЛИ НЕ БУДУТ ОПЛАЧИВАТЬ ДОЛГИ УК ПЕРЕД РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

может начаться массовый арест счетов УК, а значит, станет невозможным оказание жилищно-коммунальных услуг.

«Губернатор может обратиться к монополистам и предложить им отозвать исполнительные листы. Решение же будет в частичном списании задолженности при частичном субсидировании долгов за счет бюджета города», – считает заместитель председателя комиссии Алексей Макаров.

Закон «Об исполнительном производстве» не дает возможности вмешаться третьей стороне, когда решение уже вынесено. Но сам истец может отказаться от претензий.

Впрочем, некоторые эксперты сомневаются, что все так просто. Поставщик ресурсов не может просто так взять и простить долг, не пред-

приняв все возможные меры к его взысканию. Это невозможно с точки зрения экономической логики, да и крайне убыточно с точки зрения налогового законодательства.

Если организации-монополисты полностью или частично принадлежат городу, то здесь возможно влияние административного ресурса. Но ведь есть среди них и частные компании.

С другой стороны, большинство УК – это частные фирмы, а значит, городской бюджет даже с правовой точки зрения вряд ли сможет заплатить за них долг перед третьими лицами. Не говоря уж о том, что для этого надо будет корректировать бюджет.

В Юридическом управлении считают, что такие шаги, как «корректировка счетов» и «списание су-

ществующих задолженностей», которые предлагаются в проекте, слишком похожи на вмешательство в действия хозяйствующих субъектов, связанных договорными отношениями.

Кроме того, заключение говорит, что некорректно ссылаться на Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные в 2006 году, так как они были отменены в 2011 году. Но вот Алексей Макаров считает, что такая ссылка в обращении вполне уместна, так как правила действовали, когда задолженность накапливалась.

Сергей Никешин предсказывает, что на пленарном заседании вокруг проекта будут жаркие споры. Это и неудивительно: ведь на кону не один миллиард.

Получите бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

**ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**1-3 марта 2013**

**ЛЕНЭКСПО**

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел: + (812) 320-24-57, 320-24-53

**ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ  
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер  
Ярмарки недвижимости

Официальный спонсор  
Ярмарки недвижимости

Спонсор Деловой  
программы Ярмарки  
недвижимости

Генеральный партнер  
выставки  
«Альтернатива городу»

Официальный партнер  
выставки  
«Альтернатива городу»

Стратегический партнер  
Ярмарки недвижимости

Спонсор  
«Путеводителя  
по рынку недвижимости»

Спонсор  
бесплатного проезда



## Деятельность Союза – для устойчивого развития стройки

**Крупнейшая строительная общественная организация Северо-Запада – Союз строительных объединений и организаций – определила планы на 2013 год. Годовая повестка получила одобрение членов Союза на X Съезде строителей в минувшем декабре.**

В наступившем году строительное сообщество Санкт-Петербурга ожидает целый ряд событий, имеющих важнейшее значение для развития отрасли и направленных на выполнение основных задач, стоящих перед президиумом и дирекцией Союза. Это, прежде всего, организация продуктивного взаимодействия профессионального сообщества с представителями городской власти, консолидация деятельности, ориентированной на дальнейшее развитие, а также представление мнения петербургских строителей не только на городском, но и на федеральном уровне.

В нынешнем году продолжится обсуждение ключевых вопросов эволюции рынка. В рамках традиционной конференции «Развитие

строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» и съезда строителей, организуемых Союзом, будут сформулированы насущные проблемы отрасли и определены пути их решения и магистральные линии движения стройки в целом. Важно то, что эти мероприятия проходят в постоянном диалоге с представителями органов власти города и страны, а их решения и резолюции служат отправной точкой в организации строительного процесса на отдаленную перспективу.

Цикл мероприятий по проблемам отрасли запланирован в Контактном центре строителей, функционирующем с начала прошлого года. В центре пройдут круглые столы и семинары с участием деловых кругов, чиновников городского пра-

вительства и средств массовой информации. Контактный центр открыт для всех членов Союза. Заявку на проведение мероприятий в КЦС можно оставить в дирекции ССОО.

Петербург традиционно является центром развития отрасли Северо-Западного региона и своего рода «школой» выстраивания действенных рабочих отношений между бизнесом и властью. Иллюстрацией этого служит функционирование Координационного совета по развитию строительной отрасли региона при полномочном представителе Президента России в СЗФО.

Интересы строителей северной столицы будут широко представлены на уровне Российского Союза строителей. Уже в январе северо-западное представительство РСС

начало работу с участниками Союза по одному из важнейших направлений – преодолению административных барьеров в ходе жилищного строительства. Взгляд региональных строителей на эту проблему и их видение вариантов ее решения будут переданы в конце января в Российский Союз строителей, где получат обобщение и поступят в федеральные органы власти.

В ушедшем году Союз строительных объединений и организаций предпринял ряд шагов, позволивших участникам Союза интегрироваться в систему общественных отношений в экономической сфере. В том числе это произошло благодаря подписанию соглашения с Ленинградской торгово-промышленной палатой, Ассоциацией «Северо-Запад» и другими организациями.

Не останутся без внимания в наступившем году проблемы саморегулирования. На весну заплани-

ровано первое в нынешнем году заседание Общественного совета по вопросам координации СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга, посвященное важнейшим проблемам развития системы отношений на строительном рынке. Продолжат работу Управление мониторинга и координационные советы.

При поддержке строительного сообщества Петербурга и Федерации профессионального образования будет продолжена реализация международных проектов – в том числе российско-финского проекта Edustroi. Планируется обновление соглашений о сотрудничестве с коллегами из строительных союзов Германии, Финляндии и других стран.

Одним из центральных событий 2013 года станет праздник «День строителя», традиционно ожидаемый профессиональным сообществом Санкт-Петербурга. Также Союз продолжит выполнение своих социальных обязательств, таких как оказание помощи пострадавшим дольщикам, поддержка детских и образовательных учреждений. Первый социальный проект реализован уже в начале года – в рождественские каникулы состоялась Елка строителей.

В целом деятельность Союза строительных объединений и организаций в 2013 году нацелена на способствование созданию благоприятных условий для развития строительного бизнеса, а значит, всего Санкт-Петербурга. Ведь если город строится – город живет!

Подать заявку на проведение мероприятий в Контактном центре строителей можно по телефонам: (812) 570-30-63, 571-31-12

**IBC** XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ 'IBC'

ПРИМИТЕ УЧАСТИЕ В ГЛАВНОМ ВЕСЕННЕМ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИИ ЛИДЕРОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ!

**ОБЩЕНИЕ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ:**

- представители власти
- эксперты с мировым именем
- руководители ведущих компаний отрасли, профильных объединений и ассоциаций

**АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ:**

- градостроительная политика и законодательство
- строительный комплекс России и ВТО
- улучшение предпринимательского климата
- устранение административных барьеров
- гармонизация нормативно-технической базы и новые стандарты
- энергоэффективность
- продление срока эксплуатации жилых зданий,
- малоэтажное строительство
- комфорт и безопасность проживания
- капитальный ремонт и обновление жилищного фонда города.

**В ФОКУСЕ** СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И СТРАН БАЛТИЙСКОГО РЕГИОНА: КУРС НА ИНТЕГРАЦИЮ

**11-12 АПРЕЛЯ 2013. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ** место проведения: ВК «ЛЕНЭКСПО»

Организаторы:

**primexpo**

+7 812 380 6014  
+7 812 380 6004  
build@primexpo.ru

Координаторы:

**ЦДКС**

+7 812 635 7015  
+7 812 635 7016  
info@cdkscenter.ru

При поддержке и участии:

**РОССИЯ** **ЛОУДЖАН** **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

Генеральный отраслевой партнер:

**КтоСтройт** **КтоСтройт.ру**

Интернет-партнер: **СН** Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Для участия требуется предварительная регистрация. Пожалуйста, обращайтесь в оргкомитет.

Подробная программа и итоги прошлых лет на сайте: [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
Международная строительная выставка и форум

**10-13 АПРЕЛЯ 2013**  
Санкт-Петербург  
Ленэкспо

**ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА**

Получите электронный билет на [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

Организаторы: **primexpo** **ИТЕ** **СРО** **СРО** **СРО**

+7 812 380 6014/04, [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)



## УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

в Петербурге  
**Кто строит**

ПРИЕМ ЗАЯВОК НА ПУБЛИКАЦИЮ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ:

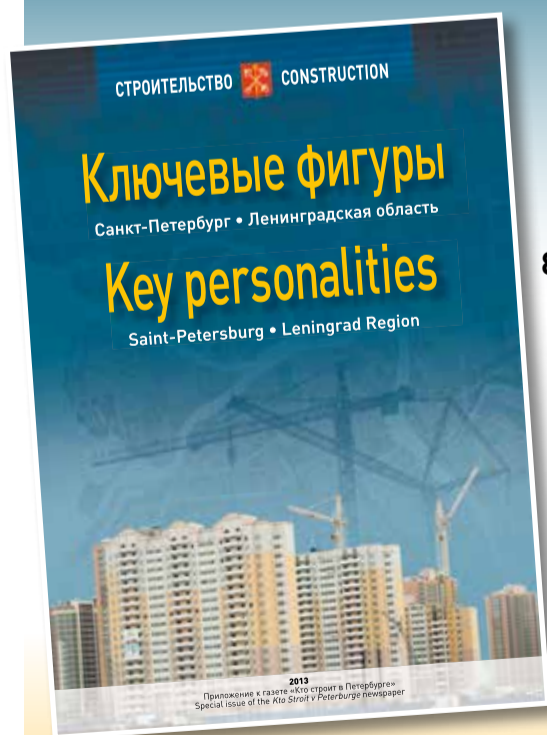
+7 (812) 242-06-40

e-mail: [partners@ktostroit.ru](mailto:partners@ktostroit.ru)

## КЛЮЧЕВЫЕ ФИГУРЫ

Строительство. Санкт-Петербург  
и Ленинградская область

Бизнес-каталог



200 ключевых фигур  
в строительстве

200 организаций:  
виды строительства,  
специализация компаний

800 строительных объектов  
Северо-Запада

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

Телефонный справочник  
правительства  
Санкт-Петербурга  
и правительства  
Ленинградской  
области

+7 (812) 242-06-40  
[info@ktostroit.ru](mailto:info@ktostroit.ru)

9-10 февраля 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ  
метро «Пр. Большевиков»



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**КАКОЕ ЖИЛЬЕ  
МОЖНО КУПИТЬ  
ДО 3 МЛН РУБЛЕЙ?**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

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

32-701-32

ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
СПОНСОР

