

КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

ГРАДСОВЕТ ЛЕНОБЛАСТИ НЕ ОДОБИЛ НИ ОДНОГО
ИЗ ПРОЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ НА ЗАСЕДАНИИ СТР. 4

ВЛАСТИ ГОРОДА РАЗРЕШИЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО
НА ТЕРРИТОРИИ ОХТИНСКОГО МЫСА СТР. 5

ГОРОДСКОЙ ПАРЛАМЕНТ СДЕЛАЛ ШАГ
В СТОРОНУ СОЗДАНИЯ ГОРОДА-СПУТНИКА ЮЖНЫЙ СТР. 12

2013
День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года

СТР. 6-7

Александр Смирнов:
«Все свелось к понятию
рыночной стоимости»



24.06

Завершается регистрация объектов, строящихся без разрешения

Служба госстройнадзора наминает о завершении регистрации в Едином Реестре объектов, которые строятся без разрешения и для которых будет объявлена «амнистия». Последний день сдачи документов в Госстройнадзор – 1 июля 2013 год. К объектам капитального строительства, которые не будут включены в Реестр, и, соответственно, к недобросовестным застройщикам органы исполнительной власти будут применять меры, установленные законодательством РФ, вплоть до приостановки деятельности юридического лица. Разрешения на строительство таким застройщикам выдаваться не будут.

Ранее, 29 мая, на пресс-конференции с участием вице-губернатора Марата Оганесяна было объявлено о завершении инвентаризации объектов, которые строятся незаконно (без разрешения на строительство).

На Крестовском острове незаконно заняли участок

Отдел дознания УМВД России по Петроградскому району возбудил уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 1 статьи 330 УК РФ (самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному законом или иным нормативным правовым актом порядку совершение каких-либо действий, правомерность которых оспаривается организацией или гражданином, если такими действиями причинен существенный вред).

Ранее, в ходе проверки Петроградской районной прокуратуры, было установлено, что генеральный директор ООО «Садовники» ориентировочно с начала ноября 2011 года по настоящее время самовольно занял и использует без договора и оплаты земельный участок на Южной дороге, 4, корп. 1. На этой территории площадью 4,6 тыс. кв. м размещен ресторан «Восадули». По оценке правоохранительных органов, ущерб государству составил не менее 21,96 млн рублей.

25.06

Продлены сроки строительства объектов «Главстрой-СПб»

Город дал возможность компании «Главстрой-СПб» достроить жилой комплекс «Северная долина» и построить многофункциональный комплекс «Панорама 360°» (квартал Шкапина-Розенштейна). 18 июня вышли постановления правительства № 415 и № 428. По документам, на строительство «Северной долины» сроки продлены по сентябрь 2017 года, на создание квартала Шкапина-Розенштейна – по декабрь 2015 года. Многофункциональный комплекс «Панорама 360°» расположен между улицами Шкапина и Розенштейна, рядом с набережной Обводного канала, недалеко от станции метро «Балтийская» и Балтийского вокзала. «Северная долина» возводится на Парнасе, в северной части Выборгского района города. Пока введены в строй и заселены жилыми первыми три очереди (всего 10 579 квартир общей площадью 545 138 кв. м); сдача четвертой очереди (3575 квартир общей площадью 157 136 кв. м) планируется до конца текущего года.

Депутаты поддержали восстановление Греческой церкви

Члены постоянной комиссии по образованию, культуре и науке Законодательного собрания решили поддержать идею строительства церкви Димитрия Солунского на Греческой площади. Напомним, храм был снесен во второй половине XX века ради появления БКЗ «Октябрьский». Сейчас в городе обсуждается несколько вариантов ее воссоздания – в саду позади концертного зала (но против этой идеи выступают защитники зеленых насаждений), на месте театральных касс (их недавно демонтировали, чтобы построить бизнес-центр). Председатель комиссии Максим Резник сообщил на своем личном сайте, что депутаты никоим образом не будут ходатайствовать о расторжении инвестдоговора с застройщиком бизнес-центра ООО «Петростройинвест». Застройщик имеет арендный договор на земельный участок на 49 лет и все разрешительные документы на строительство.

26.06

«ПСМ-Классик» получит дополнительный участок

Рабочая группа по вопросам защиты прав участников долевого строительства на территории Петербурга рекомендует комитету по земельным ресурсам и землеустройству подготовить распоряжение об утверждении границ дополнительного земельного участка для строительных нужд при строительстве жилого дома по адресу: Гражданский проспект, 107, корп. 4, лит. А. Соответствующее ходатайство подало ООО «ПСМ-Классик». Эта компания в августе 2011 года выкупила на организованных городом торгах брошенные обанкротившейся компанией «Чесма-Инвест» три объекта. Находятся они по адресам: Калининский район, Гражданский пр., участок 1, юго-западнее дома № 111, лит. А по Гражданскому пр.; Выборгский район, Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.); Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее дома № 6, лит. А по Будапештской ул.). Условием помимо оплаты 102 млн рублей стало исполнение обязательств перед 250 дольщиками разорившейся фирмы. КУГИ было рекомендовано заключить договор аренды дополнительного земельного участка на Гражданском проспекте.

Новый санаторий может появиться в Гатчинском районе

Российский аукционный дом выставил на торги земельный участок под санаторно-курортный комплекс в Гатчинском районе, на реке Оредеж. По мнению экспертов УК «Магистр», участок может быть рентабелен только при наличии уникальной концепции. Аналитики отмечают, что выставленный на продажу объект имеет много осложняющих характеристик: удаленность от города и большую площадь участка, что требует «длинных» денег. Объект расположен в 60 км к югу от Санкт-Петербурга. Общая площадь объекта – 22,9 га. По мнению экспертов УК «Магистр», удаленность от города оттолкнет массового потребителя. Конкуренция на загородном рынке домостроения очень высока, и объект может быть интересен тем, кто решил диверсифицировать свой бизнес.

27.06

Бадаевские склады превратят в отель через два года

На территории бывших Бадаевских складов началось строительство четырехзвездочного отеля. Это первый объект будущей общественно-деловой зоны, которую намерена создать группа компаний «Энерго». Затем начнется реконструкция существующего семиэтажного складского здания под бизнес-центр. Ввод в строй всего комплекса, полностью обеспеченного проектно-сметной и разрешительной документацией, запланирован на I квартал 2015 года. Строительство отеля и бизнес-центра обойдется в 25 млн EUR без учета стоимости земли и подводки инженерных сетей. В реализации этого проекта участвуют зарубежные партнеры. В частности, дизайн строящегося отеля выполнили мастера голландского бюро «Интерьер Консалт» при сотрудничестве с российской фирмой «Иснес». Сроки окупаемости инвестиций в этот проект составят 7–10 лет.

«Новая Бавария» станет бизнес-центром

На месте бывшей солодовни пивоваренного завода «Новая Бавария» на Петровском острове появятся элитные жилые лофты и бизнес-центр класса А+. Об этом заявил генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков. Проект находится в стадии разработки. К его реализации девелопер приступит после экспертизы КГИОП, которая выявит предметы охраны регионального памятника архитектуры.

Солодовня находится напротив строящегося элитного жилого комплекса «Леонтьевский мыс» через реку Ждановку. Объект компания выкупила в августе прошлого года на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга. В состав лота вошло само здание солодовни площадью около 1,7 тыс. кв. м и земельный участок площадью почти 4 тыс. кв. м. Стоимость сделки составила 64 млн рублей.

Общая площадь будущего многофункционального комплекса, по предварительным расчетам, составит порядка 12 тыс. кв. м. Уже точно известно, что в состав здания войдут офисы и жилые лофты примерно в равном соотношении.

28.06

«ЦДС» разрешили строить «Муринский посад»

Компания «ЦДС» получила разрешение на строительство ЖК «Муринский посад». Первую очередь проекта – многоквартирный 17-этажный жилой дом общей площадью 50 482 кв. м и подземной автостоянкой 7747 кв. м – возведут в поселке Мурино на берегу реки Охты рядом со станцией метро «Девятикино». Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2014 года. Проект первой очереди жилого квартала «Муринский посад» предусматривает реализацию 976 квартир концепции «БК-Стандарт. Базовый комфорт»: квартиры небольшого метража с рационально организованным пространством. По мере строительства на территории квартала «Муринский посад» возникнут четыре образовательных учреждения и торговый комплекс. Кроме того, в следующем году рядом с жилым домом начнется строительство крупного автовокзала и новой дороги, которая свяжет Мурино с Петербургом. Компания «ЦДС» возводит уже три проекта КОТ: ЖК «Новое Мурино», ЖК «Весна» и ЖК «Кантемировский».

Шестому корпусу «Тридევятикина царства» дали добро

Группа компаний «УНИСТО Петросталь» получила разрешение на строительство шестого корпуса ЖК «Тридევятикина царство». Строительство нового дома на 504 квартиры начнется в июне 2013 года. Плановый срок ввода в эксплуатацию шестого корпуса – IV квартал 2015 года. Новый трехсекционный корпус высотой 18 этажей будет возводиться по кирпично-монолитной технологии. В шестом корпусе запроектировано 504 квартиры от малогабаритных студий до больших трехкомнатных квартир общей площадью 25 448,9 кв. м. Минимальная площадь жилья в шестом корпусе составит 27 кв. м, максимальная – 110 кв. м. Особенностью квартирографии здесь является наличие крупногабаритных двух- и трехкомнатных квартир с кухней-гостиной до 25 кв. м. Как сообщает застройщик, на стартовом этапе продаж стоимость квартир в шестом корпусе начнется от 49 тыс. рублей.

в Петербурге
Кто строит

№ 25 (123) 1 июля 2013 г.
Адрес редакции и издателя:
Россия, 190000, Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 78
Тел./факс +7 (812) 242-06-40
E-mail: info@ktostruit.ru
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:
Анна Дурова

Технический отдел:
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834.

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535

Отдел подписки и распространения:
Анна Сергеевич
E-mail: np@ktostruit.ru, spb@ktostruit.ru

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

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

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

Тираж 4000 экз. Заказ № ТД-3158

Свободная цена

Подписано в печать по графику
и фактически 28.06.2013 в 23.00

тяжба

На грани сноса

Марина Голокова. Компании «Невский синдикат» по решению суда в течение месяца предстоит снести жилой комплекс «Приозерная усадьба» в Шувалове, квартиры в котором она выставила на продажу. Инвестор расценивает новое жилье как соответствующее стандартам класса premium.



СУДЬБА
СТРОЙКИ
ЗАВИСИТ
ОТ ДЕЙСТВИЙ
СУДА
И ИНВЕСТОРА

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд признал здание по адресу Межозерная улица, 16А многоквартирным жилым домом и, соответственно, самовольной постройкой, так как здание строится на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. Суд, таким образом, удовлетворил иск Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

По информации Госстройнадзора, теперь, когда решение суда вступило в силу, застройщик должен будет в течение месяца

снести здание. Речь идет о жилом комплексе клубного типа «Приозерная усадьба», строящемся в последние два года ООО «ИСК «Невский синдикат». Генеральный подрядчик – ООО «КУБ-строй СПб». Инвестор реализует проект на месте двухэтажного деревянного дома с мезонином на углу Межозерной и Елизаветинской улиц. Здание было снесено в начале 2011 года.

Компания приступила к строительству здания в прошлом году. При этом у застройщика было разрешение на возведение лишь индивидуального дома. Однако

«Приозерная усадьба» рассчитана отнюдь не на одну квартиру. «Невский синдикат» распространил рекламу, в которой говорится о продаже 15 квартир класса premium «в соответствии со стандартами современного элитного жилищного строительства».

У истории с решением о сносе, очевидно, еще будет продолжение. Как отмечают юристы, застройщик имеет все шансы оспорить решение суда. По данным арбитража, ООО «ИСК «Невский синдикат» жалобы пока не подавало.

памятники

История с наследством

Александра Таирова. Ленобласть планирует привлечь федеральные деньги на реконструкцию исторической части Выборга, подключить ряд объектов культурного наследия к коммуникациям и восстановить Сойкинскую святыню.

Расходы по реконструкции исторической части Выборга не могут взять на себя ни областной, ни местный бюджет: стоимость проектной документации, по предварительным подсчетам, составит примерно 55 млн рублей. Об этом на встрече с предпринимателями региона в Выборге заявил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, добавив, что в ближайшее время будет подготовлено соответствующее обращение в Правительство РФ.

В области уже есть примеры положительного решения подобных вопросов. На реконструкцию парка «Монрепо» из федерального бюджета выделено 750 млн рублей и 250 миллионов – на реконструкцию еще двух усадеб, расположенных на территории региона. Александр Дрозденко сказал, что есть договоренность с министром культуры Владимиром Мединским на выделение порядка 30 млн EUR через Европейский банк реконструкции и развития на Старую Ладогу, при условии успешной защиты программы реконструкции-реставрации.

Реконструкция парка «Монрепо» предусмотрена в рамках проекта «Сохранение и использование культурного наследия в России» на территории Ленинградской области. Кроме парка, в проект входит реставрация музея «Дом станционного смотрителя» в деревне Выра Гатчинского района и строительство многофункционального музейно-

го центра (ММЦ) в селе Рождествено. Объем финансирования мероприятий проекта оценивается более чем в 250 млн USD. Подписаны соглашения между Министерством культуры РФ и Ленинградской областью. Реставрация музейных объектов и строительство Центра должны быть закончены летом 2017 года. На последнем совещании рабочей группы проекта приняты решения о вариантах подключения объектов к электросетям, организации автоподъездов к музейному центру, строительстве локальных источников водо- и теплоснабжения. Профильные комитеты проведут работу по определению объемов работ, стоимости и срокам технологического присоединения к инженерным сетям, затем представят предложения по внесению соответствующих изменений в бюджет Ленинградской области.

Объем финансирования реставрационных работ комплекса «Парк Монрепо» в Выборге оценивается в 660 млн рублей за счет средств федерального бюджета и займа, на реставрацию Дома станционного смотрителя в Выре предполагается более 40 млн рублей. Строительство Музейного центра в Рождествено обойдется в 34,8 млн USD.

В рамках еще одной региональной программы – «Духовные доминанты Невского края на службе российской государственности» – в деревне Вистино Кингисеппского района восстановят Сойкинскую святыню.

Это церковь Николая Чудотворца, построенная в 1726 году. Сейчас каменное здание церкви наполовину разрушено, но ведется активная подготовительная работа по воссозданию храма и обустройству прилегающей к нему территории.

Еще одна инициатива в части сохранения культурного наследия – министерские гранты для малых исторических городов. Это федеральная целевая программа, направленная на развитие этих территорий. По словам министра культуры России Владимира Мединского, российским малым историческим городам на разработку маршрутов и развитие туризма будет выделено 100 грантов по 5 млн рублей.

По словам главы региона, в Ленинградской области существуют четыре основные проблемы, которые не позволяют малым городам развиваться. Это – состояние исторических памятников и дорог, плохо развитая туристическая инфраструктура и отсутствие информации о туристических возможностях региона. «Нам надо менять политику в вопросе реставрации исторических памятников. Выходом может стать их сдача в долгосрочную аренду. На уровне региона необходимо разработать единый информационный портал малых исторических городов Ленинградской области, а также создавать условия для развития малого бизнеса в сфере туризма», – сказал Александр Дрозденко.

ВТОРНИК,
02 ИЮЛЯ

- День рождения Александра Олеговича ГРИШИНА, полномочного представителя Гильдии управляющих и девелоперов Санкт-Петербурга и Ленобласти

ЧЕТВЕРГ,
04 ИЮЛЯ

- День рождения Александра Ивановича ОРТА, генерального директора ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»
- День рождения Анатолия Анатольевича ПАВЛОВА, руководителя ООО «СМ-Проект»

ПЯТНИЦА,
05 ИЮЛЯ

- День рождения Анатолия Ивановича ОСОКИНА, руководителя ЗАО «Геострой»
- День рождения Льва Вульфовича ПУКШАНСКОГО, президента компании ЗАО «Терра Нова»
- День рождения Сергея Николаевича КРАВЦОВА, генерального директора компании «Элемент-Бетон Девелопмент»

ВОСКРЕСЕНЬЕ,
07 ИЮЛЯ

- В 1859 году в Петербурге открыт памятник Николаю I на Исаакиевской площади (скульптор П. Клодт, архитектор О. Монферран)
- В 1946 году в Ленинграде в честь Победы в Великой Отечественной войне открыт Московский парк Победы
- День рождения Александра Матвеевича ДАНИЛОВА, руководителя ЗАО «Фирма «Петротрест-Инвест»
- День рождения Михаила Ивановича МОСКВИНА, председателя комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

ЖКХ

Счетчики к июлю не успели

Алексей Миронов. Городская межведомственная комиссия по подготовке и проведению отопительного сезона обсудила перспективы этого года. Учитывая, что с 1 июля федеральный закон требует оснастить многоквартирные дома (за исключением специально оговоренных) узлами учета воды и тепла, чиновники значительную часть совещания посвятили контролю исполнения этого срока.

Как сообщил вице-губернатор Владимир Лавленцев, сегодня приборами учета на все виды энергии оснащено 85% жилого фонда северной столицы.

Теперь Горжилинспекция будет проверять и при отсутствии счетчиков наказывать управляющие компании и их руководителей.

При этом население пострадать не должно. Однако, как сказал г-н Лавленцев, «может быть недопонимание», если под санкции попадут дома, управляемые ТСЖ, ЖК. В отличие от жилкомсервисов ТСЖ и ЖК наиболее близки к жильцам и, по сути, представляют собой коллективные кошельки.

Директор по сбыту тепловой энергии ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» Владимир Горбунов привел пример: в зоне его ответственности 492 жилых здания не имеют узлов учета, и там их нужно установить. Есть еще дома, в которых по закону счетчики можно и не ставить: ветхие, аварийные, малые здания с объемом теплоснабжения менее 0,2 Гкал/час. Самый проблемный участок обслуживается ЖКС-3 Центрального района, на него приходится 145 необорудованных дома из тех, где счетчики стоять должны. ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» обеспечивает передачу 50% тепловой энергии, потребляемой городом, обслуживает 14 тыс. зданий различного назначения, из них чуть менее 8 тысяч – жилые.

Как доложил руководитель ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» Артур Тринога, компании необходимо установить 2018 узлов учета в 1404 жилых домах. Около 80% необходимых

приборов учета находятся на складе и на объектах многоквартирных домов. Остальные 20% домов требуют проведения дополнительных работ по подготовке помещений и оборудования индивидуальных тепловых пунктов к установке узлов.

ГУП «ТЭК СПб» к дополнительным проблемам привел форс-мажор: антимонопольная служба приостановила конкурс на поставку и монтаж счетчиков.

В любом случае к началу отопительного сезона в сентябре счетчики должны стоять повсеместно, считает вице-губернатор.

Что касается собственно подготовки к зиме, то традиционно узким местом являются объекты военного ведомства.

Как пояснил директор Санкт-Петербургского филиала ОАО «Ремонтно-эксплуатационное управление» («РЭУ», ранее ФГУП РЭУ Министерства обороны РФ) Александр Терентьев, еще недавно долги предприятия перед ресурсоснабжающими организациями составляли 167 млн рублей, сейчас более двух третей этой суммы погашено и долг упал до 47 млн рублей. До конца июня пройдет еще платеж в 2,1 млн рублей, остальной долг будет закрыт в ближайшее время.

«Мы настаиваем, чтобы РЭУ полностью расплатилось до 1 августа!» – потребовал вице-губернатор Владимир Лавленцев.

Он сказал, что компания должна приложить силы и завершить подготовку к зиме к началу октября, а не к 24 октября, как она собиралась.

Также серьезные претензии на совещании были к ОАО «Славянка»



ЖИЛЬЦЫ НЕ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ ЗА ПРОМАХИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

(управляющая компания жилфонда МО), особенно по поселку Хвойный Красносельского района.

Общая задолженность городских коммунальщиков перед ресурсоснабжающими организациями ориентировочно составляет 6–7 млрд рублей.

На комиссии обсудили странную ситуацию в 20-м квартале Красносельского района. Дома в нем строились для городских очередников. Уже через год оказалось, что трубы отопления в нем забиты ржавчиной. Заместитель главы администрации Красносельского района Андрей Красносельских положил такую трубу на трибуну.

По его словам, проектировщик допустил ошибку. Из 20 зданий в 17 подрядчики признали, исправили или сейчас исправляют ошибку. Но по трем строительные компании вины не признают: по их версии, замкнутый контур тепла был спроектирован и сделан правильно, но подавать в него по технологии надо было специально подготовленную воду, соответственно, ржавчина – вина эксплуатирующей организации.

Владимир Лавленцев позже сообщил журналистам, что проведет с коллегой по строительству Маратом Оганесяном совещание, посвященное проблемам 20-го квартала, и тогда будет принято решение – подавать ли в суд и если да, то на кого.

Присутствовавший на заседании главный федеральный инспектор в Петербурге Виктор Миненко призвал городских чиновников к ответственности и прямо заявил, что недоволен их докладами.

ОТКЛОНЕНИЯ

Ошибки и застройщики

Валерия Битюцкая. Градостроительный совет Ленобласти не одобрил ни одного из проектов, представленных на последнем заседании.

Первым вниманию экспертов был представлен проект планировки и проект межевания территории в Муринском сельском поселении. Территория ограничена линией железной дороги, правым берегом реки Охты и Центральной и Вокзальной улицами. Ее площадь составляет 64,7 га, где под индивидуальную жилую застройку отдано 29,5 га, под многоэтажную многоквартирную жилую застройку – 19,8 га. Вся территория относится к землям населенных пунктов. Компания NCC планирует возвести здесь четыре дома высотой в 22–25 этажей. Однако процедура отклонения от региональных нормативов еще не пройдена. Напомним, что в сельских поселениях высотность установлена на уровне 12 этажей.

«До вынесения проектов планировки и межевания с такими высотными показателями на градсовет уважаемому застройщику необходимо пройти формальные процедуры, и прежде всего необходимо

получить разрешения на отклонение от нормативов», – указал вице-губернатор по строительству Георгий Богачев.

Большинство проблем ППТ связано со сложной транспортной ситуацией. По мнению вице-губернатора, предлагаемое решение направит автомобильный поток в сторону земель ИЖС, что нельзя назвать решением вопроса транспортной нагрузки. Кроме того, членов градсовета не устроило расположение общеобразовательного учреждения, так как нет возможности разместить рядом спортивные площадки. Представители МЧС отметили, что к проекту планировки есть вопросы в части противопожарной защиты населения. Проектировщику – ООО «АрхиГрад» – предложено доработать проект планировки с учетом замечаний.

Вторым рассматривался проект ООО «Карелия Девелопмент». Компания представила на градсовете ППТ восточнее деревни Ми-

столово Бугровского сельского поселения. Площадь разрабатываемой территории – 149,78 га. В проекте предусмотрено строительство школы на 450 мест и двух детсадов на 94 и 45 мест. Здесь хотят построить 134 многоквартирных жилых дома, 260 – индивидуальных и 99 – блокированных. Общая площадь жилищного строительства 198,15 тыс. кв. м.

Проект также был отправлен членами градсовета на доработку, так как представленная схема включала земли сельхозназначения, для которых не предусмотрена разработка ППТ. Кроме того, у профессионалов возникли замечания по расположению социальных учреждений и улично-дорожной сети. Однако в целом проект был одобрен – его обещали принять после устранения недочетов. Разработчик сделал замечание членам архитектурного сообщества, что ранее в профильные ведомства уже был представлен проект без соседних земель сельхозназначения, но архитекторы попросили переделать его с учетом окружающей территории. Вице-губернатор Георгий Богачев

с замечанием согласился: «Давайте мы уже дадим людям работать! Такие проекты следует принимать как можно быстрее, поощряя тем самым добросовестных застройщиков, которые выполняют требования по региональным нормативам, размещая на территории социальные и культурные объекты, а не гонять их по кругу между ведомствами!» Местной администрации было рекомендовано оказать проектировщику максимальную поддержку.

Третий проект сняли с рассмотрения со скандалом. Заневское сельское поселение представило членам градсовета проект планировки и межевания территории в массивах «Янино-аэродром», «Янино-аэродром – 1», «Ковалево» и «Янино-восточный». Площадь разрабатываемой территории составляет 98 га. Как сообщили корреспонденту «Кто строит» в пресс-службе Ленинградской области, собственником земель является компания «СУ-155». Выяснилось, что вид разрешенного использования, указанный в проекте, не соответствует реальному – сельскохозяйственному.

«Вы нам сейчас подсунили уже утвержденный проект планировки территории, который полностью противоречит генеральному плану поселения. Таким образом вы пытаетесь сжульничать и обмануть уважаемых членов градостроительного совета, легализовав свою территорию для строительства», – возмутился Георгий Богачев. Единогласным решением членов градсовета вопрос был снят с рассмотрения.

«Это полный беспредел и неуважение к органам власти. Комитет по архитектуре будет требовать от Заневского сельского поселения отменить этот ППТ, также мы будем обращаться в компетентные органы с тем, чтобы они дали правовую оценку ситуации и проверили, не было ли злоупотребления в этом, будем называть вещи своими именами, подлоге», – сказал вице-губернатор.

Проект зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории села Павлово Всеволожского района, градсовет тоже не рассмотрел. Но уже по другой причине: по инициативе разработчика.

Отставка за Охтинский мыс

Надежда Степанова. **Власти города дали добро на строительство на территории Охтинского мыса, где ранее планировалось реализовать скандальный проект «Охта-центр». Такое решение возмутило градозащитное сообщество, настроенное резко против застройки исторически ценной территории.**

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) известил о принятии распоряжения, в котором указано, как можно использовать территорию Охтинского мыса. Речь идет о документе от 17.06.2013 № 10-290 «О включении достопримечательного места "Охтинский мыс: культурный слой V тыс. до н.э. – XX в." в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и об определении характера использования его территории, ограничениях на использование данной территории и требованиях к характеру хозяйственной деятельности, проектированию и строительству».

Ранее распоряжение КГИОП от 05.03.2012 № 10-91 «О включении достопримечательного места "Охтинский мыс: культурный слой V тыс. до н.э. – XX в." в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» признано утратившим силу.

В документе утверждены предметы охраны достопримечательного места, установлены «поворотные точки, позволяющие точно идентифицировать границы объекта культурного наследия (включая границы предметов охраны), определен режим использования территории достопримечательного места».

Опираясь на материалы археологических исследований объекта, представленные Северо-Западным научно-исследовательским институтом культурного и природного наследия и Институтом истории материальной культуры РАН, чиновники сочли возможным строительство зданий на Охтинском мысу. Однако застройщику при этом нужно обеспечить охрану достопримечательного места.



ГОРОД СОГЛАСЕН НА ДОМИНАНТУ ВЫСОТОЙ 63 МЕТРА

В соответствии с экспертизой все обнаруженные археологические объекты являются частью территории достопримечательного места регионального значения, при этом проектная документация объектов капитального строительства должна предусматривать способы сохранения исторической памяти о поселениях – предшественниках Санкт-Петербурга, включая создание экспозиций на основе сохранившихся музейных элементов.

Данные положения акта экспертизы учтены при подготовке распоряжения КГИОП от 17.06.2013 № 10-290, устанавливающего характер использования территории достопримечательного места «Охтинский мыс: культурный слой V тыс. до н.э. – XX в.».

Распоряжение КГИОП существенно ограничивает высотные параметры возможной застройки. Предельная высота фоновых зданий теперь составляет 48 м, а доминанты – 63 м.

Кроме того, застройщик будет обязан обеспечить сохранность предметов охраны достопримечательного места.

В комитете акцентируют внимание на том, что «высотные параметры, установленные данным распоряжением, основаны на аналитических исследованиях и вариантах моделирования высотности застройки, проведенных СПб ГКУ НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга». При этом, как отмечают чиновники, учитывается силуэт сложившейся застройки правого берега Невы и панорамы реки Охты.

В обсуждении режимов использования

территории указанного объекта культурного наследия принимали участие члены совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга, специалисты и руководители комитета по градостроительству и архитектуре (КГА), представители петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИИК).

Эти пояснения не сыграли положительной роли во взаимодействии власти с градозащитниками. Они выступили с резким протестом против действий КГИОП, в частности его председателя Александра Макарова.

Как отмечают градозащитники, приняв решение об Охтинском мысе, комитет тем самым проигнорировал решение Куйбышевского суда, признавшего незаконным предыдущее распоряжение комитета о включении Охтинского мыса в реестр в качестве достопримечательного места регионального значения на основе экспертизы, выполненной по заказу ОДЦ «Охта». Новое распоряжение комитета основано на той же экспертизе, которую суд уже признал некомпетентной.

«Более того, через день после решения суда, 18 июня, глава комитета А.И. Макаров говорил, что "распоряжение о режиме использования Охтинского мыса будет принято в ближайшее время". Но новое распоряжение датировано 17 июня. Таким образом, А.И. Макаров либо сознательно обманул горожан и журналистов, либо подписал постановление "задним числом", чтобы сделать вид, что оно принято до решения суда», – пишут в публичном заявлении представители общественности.

Действия главы комитета, по мнению градозащитников, несовместимы с работой в органах государственной власти. Общественность требует отставки Александра Макарова с занимаемого им ответственного поста.

инициатива

Надежда на иностранцев

Марина Голокова. **Федеральные власти, признав несостоятельность существующей системы «доступного жилья», хотят привлечь иностранных партнеров, чтобы строить больше. Зарубежные инвесторы этому только рады, в то время как отечественные застройщики смотрят на такую перспективу с большим сомнением в ее успехе.**

Идею привлечь иностранных инвесторов к жилищному строительству в России высказал во время Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ) первый заместитель председателя Правительства Российской Федерации Игорь Шувалов. Оценивая рынок доступного жилья, он отметил, что темпы строительства в стране растут, подтвердил рекордные объемы банковских инвестиций в этот рынок. Однако вынужден был признать, что «жилье от этого доступнее не стало».

«Около 1,5 триллионов рублей инвестировано в жилье, но если спросим граждан, чувствуют ли они перемены на рынке, они вряд ли нам что-то скажут», – отметил первый вице-премьер.

Игорь Шувалов убежден, что для решения набравшей проблемы в России в целом ежегодно нужно вводить не менее 100 млн кв. м. Однако этому, по его мнению, мешает монополизм и связка местных игроков с властными структурами.

«Мы хотим пригласить внешних застройщиков. Есть предложение от застройщиков из Испании. Я провел переговоры на эту тему с представителем Госсовета Китая. Ведем переговоры и с белорусскими компаниями», – сообщил Игорь Шувалов.

Власти полагают, что зарубежные партнеры будут строить в России, «используя самые современные технологии, но значительно дешевле, чем это сейчас предлагают наши застройщики». По мнению первого

вице-преьера, необходимо решать задачу разрушения локальных монополий. Чиновники считают, что этому будут способствовать проекты с участием европейского и азиатского строительных секторов. Пилотные проекты государство планирует реализовывать с Фондом РЖС.

Зарубежные инвесторы не скрывают своей радости по этому поводу. Президент итальянской компании Itaco Микеле Рандольфи считает, что инвестиции в строительство в России эффективны. Инвестор признался, что главное для компании – минимизация рисков и высокая доходность проектов. Чтобы соблюсти эти условия, нужен надежный партнер. Для Itaco таким партнером стал Фонд РЖС.

Главный исполнительный директор MetroAG Олаф Кох напомнил, что препятствием для привлечения иностранных инвестиций на российский рынок является недостаточная прозрачность и предсказуемость, особенно в юридических аспектах покупки земельных участков.

«У Metro большие планы по расширению присутствия в России. Мы уже инвестировали в Россию более 300 миллиардов долларов и собира-

емся развивать новые направления, в частности, продвигаться на восток страны. Рассматриваем возможность размещения наших проектов в 25 регионах России», – делится ожиданиями г-н Кох. В этом году MetroAG начинает на землях Фонда РЖС реализацию первого проекта, а на следующий год запланировано более трех.

Российские инвесторы весьма скептически относятся к инициативе федерального правительства. «Насколько я знаю, иностранцы дешевле не строят», – говорит директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest Екатерина Марковец. – Хотя если говорить о соотношении цены и качества, то в этом смысле какие-то иностранные компании более предпочтительны. Тем не менее я не думаю, что такое решение окажет какое-либо значимое влияние на цены на рынке».

По мнению генерального директора MR Group Романа Тимохина, максимальная доходность и минимальные риски возможны при реализации жилищных проектов только в Москве и ближайшем Подмосковье, «когда строятся панельные дома и продаются в среднем за 100 тысяч рублей за квадратный метр». «При комплексном освоении мало кто из застройщиков сможет позволить себе продавать жилье по 35–40 тысяч за квадрат, – посе-

мнение



Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс»: – Для реализации этой идеи власти должны решить одну из главных проблем: упростить процесс выхода иностранных инвесторов на отечественный рынок строительства. Как только правительство на федеральном уровне сделает понятными правила игры, тогда у зарубежных компаний появится возможность работать в России. Они должны понимать не только стоимость проектов или услуг в сфере строительства, но и какое время займет согласование и реализация того или иного проекта. Эти процессы также должны быть понятны и прозрачны для инвестора.

товал он. – Невозможно за эти деньги построить дома и всю необходимую инфраструктуру». Как считают инвесторы, для того чтобы проекты комплексной застройки тиражировались, необходимо, чтобы государство участвовало в финансировании строительства транспортной и социальной инфраструктуры, а естественные монополии – инженерных коммуникаций.

справка

По данным Фонда РЖС, в результате реализации проектов КОТ с 2010 года введено в эксплуатацию более 1,47 млн кв. м жилья. Доля жилья экономкласса составила 45%. В стадии разработки планировочной документации, проектирования, строительства жилья и ввода объектов в эксплуатацию находится более 16,6 млн кв. м в 39 субъектах Российской Федерации. Доля жилья экономкласса в проектах жилищного строительства, реализуемых на земельных участках Фонда РЖС, составляет 69%.

интервью

Александр Смирнов: «Все свелось к понятию рыночной стоимости»

Марина Голокова. Порядок в сфере оценки недвижимости можно навести только тогда, когда продавец кроме пополнения своего бюджета будет думать и о том, что происходит на рынке и чего желает покупатель. Как полагает генеральный директор консалтинговой группы «ЛАИР» Александр Смирнов, принцип такого триединства в Петербурге работает, но далеко не всегда.

Наш собеседник поделился мыслями о законодательных нововведениях в оценочной отрасли, судьбе памятников архитектуры и перспективах северной столицы на ближайшие пять лет.

— Что меняется в сфере оценки в городе в последнее время?

— Регулятором оценочной деятельности в Петербурге до последнего времени был ГУИОН (Государственное управление инвентаризации и оценки недвижимости. — прим. ред.). Сейчас ситуация поменялась. Отменено 113-е городское постановление, вышедшее еще при Анатолии Собчаке, по которому оценку городского или федерального имущества могли проводить только ГУИОН или аттестованные специалисты. Почти семнадцать лет это постановление действовало, а сейчас вдруг не устояло. Надо сказать, оно сыграло весьма положительную роль в оценочной деятельности нашего города. Уровень оценки в Петербурге на порядок выше, чем в других городах России.

— А в Москве?

— В Москве особая история, особая школа. Там действуют оценщики разного полета. Есть очень грамотные, а есть откровенные дилетанты. Питерская оценка выглядит иначе. Здесь свое наработанное качество отчетов, свое понимание правил игры.

— Понятны ли правила игры?

— Трудно сказать, когда они постоянно меняются. На моей памяти уже третье изменение правил игры в оценочной деятельности. Сначала у нас все действовали кто во что горазд, потом, в 1998 году, вышел 135-й закон об оценочной деятельности. Он практически ежегодно чем-то дополнялся и наконец в 2005 году изменился кардинально. Именно тогда субъектами оценочной деятельности стали признавать не юридические лица, а физические.

В то же время было отменено лицензирование и введены саморегулируемые организации в оценочной деятельности. Вводилось это депутатом Виктором Плескачевским, который курировал нашу деятельность в Госдуме. Все делалось ради того, чтобы повысить качество отчетов и ответственность оценщиков. Именно поэтому в отчете оценщика теперь фигурирует фраза «имущественная ответственность оценщика за качество отчета». Однако законодатели совершенно забыли пояснить, что такое качество отчета и в чем будет проявляться ответственность.

Более того, по сравнению с тем, что было до 2005 года, уменьшили количество видов стоимости, которые нужно выдавать оценщику в своем отчете. Фактически сегодня все свелось к одному понятию — рыночная стоимость.

— Как на деле проявляется такое изменение в законе?

— Рыночная стоимость есть величина виртуальная, по которой на абсолютно свободном рынке продавец не обязан продавать, а покупатель не обязан покупать. Они имеют неограниченное время для ведения переговоров. Но в жизни получается иначе. Например, возьмем обязательную оценку, которую вводит закон об оценочной деятельности, — государство по ней должно реализовать объект в определенные сроки. Как правило, с торгов. Если объект продается в связи с банкротством и в этом участвуют службы судебных приставов, то, понятно, это нужно сделать срочно. И если в этой ситуации оценщик представит рыночную стоимость, продать объект с торгов будет невозможно.

— Имеет ли оценщик право указывать разные стоимости объекта?

— Оценщик может в своем отчете привести только рыночную стоимость. Если мы пропишем заказчику разные варианты стоимости, все скажут, что мы вводим его в заблуждение. Если напишем стоимость, отличающуюся от рыночной, скажут, что это не предусмотрено законом... Качество отчета — вещь относительная. Те же банкиры, например, понимают это по-своему. Им, по большому счету, не нужна рыночная стоимость в том виде,

как это преподносят оценщики. Ведь чтобы определить рыночную стоимость, нужно учесть наиболее эффективный вариант использования здания, выставляемого на продажу, а банкирам это неинтересно. Их главная задача — поскорее реализовать объект, из-за которого возникают споры с должником, который всячески старается его удержать.

— Но ведь есть экспертные советы, которые могут проверить отчеты оценщиков.

— Да, вы правы, однако любой эксперт будет стремиться лучше обосновать все выводы, чтобы еще больше усилить отчет, поскольку в законе сказано: отчет должен быть написан понятным языком и быть проверяемым. Здесь свои трудности. Единых методик проверки практически не существует, и слишком многое отдано на откуп субъективному мнению эксперта, которое может далеко не всегда совпадать с мнением оценщика. Другими словами, сколько экспертов, столько и мнений.

— Выдавая ту или иную стоимость, оценщик действительно берет на себя огромную ответственность. Чем он рискует?

— Вопросами в следственном комитете. С другой стороны, если не привести нужную заказчику цифру, он будет недоволен. Эта ситуация очень остро проя-

вилась в вопросах кадастровой оценки. Во многих регионах проведена оценка кадастровой стоимости имущества, которая будет взята за налогооблагаемую базу, при начислении налога на имущество. Это коснется абсолютно всех. Но проводилась эта работа в спешке. По методике массовой оценки. В условиях полного отсутствия информации. В результате было допущено много ошибок. Вплоть до того, что вместо церкви в отчетах указывали овощной склад. Или два соседних участка по непонятным причинам оценивали совершенно по-разному. А все потому, что исходная информация была никакая.

— Виноват в таких историях всегда оценщик?

— Да. И получается, что оценщик — это самая страдающая профессия. Но не оценщики виноваты. Они просто бесправные.

— Министерство экономического развития предлагает вернуть лицензирование и уголовную ответственность. Это реально?

— Мне кажется, это неэффективно. Еще непонятно, что хуже: СПО или лицензирование.

— Есть ли смысл в большом объеме документов, прилагаемых к отчету оценщика?

— Дело в том, что оценщик дол-

документ

Защита за счет бюджета

Алексей Миронов. Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексей Тимофеев внес как собственную инициативу проект городского закона «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Санкт-Петербурга».

Документ предлагает оказать социальную помощь как непосредственно пострадавшим гражданам, так и кооперативам, которые они создают для достройки домов, брошенных обанкротившимися застройщиками (правда, лишь в случае, если переданное для достройки здание готово не менее чем на 45%). Для оказания помощи за счет

городского бюджета граждане должны соответствовать ряду критериев. Например, обязательно проживать в Санкт-Петербурге не менее 10 лет. Кроме того, они должны относиться к одной из социально незащищенных категорий (очередники, матери-одиночки, многодетные семьи, дети-сироты, ветераны ВОВ, лица, взявшие на покупку

строющегося жилья ипотечный кредит, пенсионеры, работники государственных (муниципальных) учреждений).

По законопроекту, исполнительная власть должна сформировать реестр пострадавших граждан и перечень проблемных объектов (включая стоимость достройки, степень готовности и др.).

Гражданам обещана государственная поддержка на приобретение жилья или на погашение первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита. Размер выплаты предлагают рассчитывать как разницу между средней стоимостью квадратного метра общей площади жилья по Санкт-Петербургу и стоимостью метра, оплаченной

Диалог заказчика и оценщика в России — как разговор слепого с глухим. Руководствуясь законодательством, мы говорим одно, а рынок часто требует другое.

Александр Смирнов, генеральный директор консалтинговой группы «ЛАИР»

жен не только изложить свои мысли, но и прикрепить все документы, на основании которых делался отчет. Количество документов действительно большое, потому что оценщику нужно учитывать все риски. Отчет же оценщика, скажем, за рубежом гораздо меньше. И заказчику этого вполне достаточно.

— Нашим заказчикам нужен огромный объем бумаг?

— Знаете, у нас, даже несмотря на большое количество документов, отчета бывает недостаточно. Диалог заказчика и оценщика в России — как разговор слепого с глухим. Руководствуясь законодательством, мы говорим одно, а рынок часто требует другое. Федеральные власти надеются исправить эту картину благодаря «дорожной карте». Придать отрасли здравый смысл. Вопрос только в том, будет ли этот смысл здравым. Если тот же следственный комитет хочет, чтобы не было разнообразия цифр в отчетах, нужна не методика, а инструкция. Иначе разнообразия оценок не избежать.

— Инвесторы говорят, что часто на торгах Фонда имущества продают kota в мешке. Приобретенные объекты по своим характеристикам не всегда соответствуют тому, что дано в пакете документов для продажи. Чаще всего это касается памятников или исторических зданий. Как исправить эту ситуацию?

— Мне такие случаи неизвестны, но если говорить о памятниках, то вообще

следует провести инвентаризацию. Многие памятники ведь у нас пребывают в запущенном состоянии. Инвесторам они неинтересны, потому что требуют больших вложений, а окупаются нескоро. Нужно искать меценатов, чтобы спасти памятники архитектуры. Уверен, что если продавать такие объекты, грубо говоря, за рубль, то инвесторы за них возьмутся, если увидят в них смысл с точки зрения бизнеса. Знаю, есть памятники, которые с точки зрения бизнеса вообще смысла не имеют.

— По информации Городского агентства по промышленным инвестициям (ГАПИ), участки в промышленных зонах продаются на торгах по цене ниже рыночной. Однако продажи идут со скрипом. Как считаете, дело в цене?

— Это говорит о состоянии нашей промышленности. Она у нас развивается?

— С трудом.

— Вот. Конечно, на торгах такие объекты нужно продавать по цене ниже рыночной.

— На чем сегодня строится городская политика продаж?

— Думаю, ничего не изменилось. Есть Фонд имущества, есть Российский аукционный дом. Мне кажется, город в этом смысле всегда был выше, чем государство. Паровоз федерального правительства идет прямо: сначала происходит сбор документов, потом — оценка, потом решение о торгах. Но не всегда при этом учитывается специфика объектов. Ведь не факт, что найдется достаточно покупателей, чтобы можно было говорить хоть о каком-то рынке. Город в этом смысле более продвинутый.

— Как часто бывают случаи оспаривания кадастровой оценки недвижимости?

— По-разному. Сегодня этот рынок только развивается. Регионы неодинаково на это реагируют. Общий процент оспариваний пока небольшой — думаю, около 10 процентов. Многие зави-

сит от политики регионов. Некоторые регионы договариваются с крупными плательщиками и регулируют величину налога, некоторые занимают непримиримую позицию, а другие действуют в строгом соответствии с законодательством и автоматически принимают рыночную стоимость, определенную оценщиком в качестве кадастровой.

— Оценка в сфере недвижимости может быть объективной?

— В этом вопросе мы опять касаемся качества отчета. Исходя из чего я вывожу оценку? С одной стороны, смотрю, сколько нужно потратить, чтобы построить такое здание. С другой — за сколько продаются такие здания. С третьей — какую выгоду из этого здания можно извлечь. Но бывают случаи, когда затрат больше или наоборот. Здесь у каждого взгляд индивидуальный. Повторюсь: рыночная стоимость — это вероятностная величина. А она совершенно точно имеет дисперсию. И чем менее развит рынок, тем шире эта дисперсия будет. Никуда не деться.

— «ЛАИР» наряду с оценкой развивает иные направления. На какие услуги высок спрос?

— Спрос — вещь непостоянная. Есть рост спроса на оценочные услуги. Это связано с изменениями в кадастре, с грядущей волной приватизации... Всегда стабилен спрос на геодезические работы, на финансовые услуги. Мне кажется, скоро будет востребовано еще одно направление, которое мы начали развивать. Это трехмерное сканирование объектов недвижимости. Нашему городу это необходимо. Особенно если речь идет о памятниках. Их нужно показывать в модели 3D детально.

— Вы не первые, кто взялся за это. Трехмерную модель Петербурга разработали Институт территориального

планирования и комитет по градостроительству и архитектуре.

— Да, но модель 3D нужно обновлять. Мне кажется, трехмерное сканирование позволит прийти к единой системе управления объектами города. Причем в модели точность изображения каждого здания должна быть разная. Если памятник, то мельчайшую деталь выделить (чтобы знать, как реставрировать). Если промышленная территория — можно обойтись простым обозначением.

— Вы готовы разработать модель всего Петербурга?

— Да. Мы готовы. Только должен быть один координатор этого дела.

— Смольный уже готов взяться за подобный проект — «Умный город». Правда, эта система касается в основном транспортно-дорожной ситуации.

— Согласен, у нас похожий замысел. Но одно дополняет другое. В любом таком объеме деле нужно правильно выстроить политику.

— Какие объекты вы уже представили в трехмерном изображении?

— Железную дорогу. Это заказ РЖД. Им это нужно для дальнейшего проведения ремонта.

— На ваш взгляд, как изменится Петербург в течение пяти лет?

— Исторический центр, думаю, ждет совершенно нормальное развитие. Меня радует, что сейчас стали реставрировать памятники. Думаю, туристическая отрасль будет процветать, и это, в свою очередь, повлечет за собой реставрационные проекты. На мой взгляд, исторический центр потихоньку будет становиться краше. На центр у меня оптимистичный взгляд.

— А то, что за пределами центра, вызывает пессимизм?

— Да. Учитывая, что там строят.



ДОСЬЕ

Смирнов Александр Петрович

Родился 20 сентября 1960 года в Ленинграде.

В 1982 году окончил Черноморское высшее военное морское ордена Красной Звезды училище имени П. С. Нахимова.

До 1995 года служил в Вооруженных силах РФ.

В 2005 году окончил Санкт-Петербургский государственный экономический университет (ИНЖЭКОН). С 1997 года возглавляет консалтинговую группу «ЛАИР».

гражданином по договору участия в долевом строительстве, умноженную на количество квадратных метров: 18 кв. м — для однокомнатной квартиры, 36 кв. м — для двухкомнатной, 54 кв. м — для трехкомнатной, 72 кв. м — для квартир, состоящих из четырех комнат и более.

Действие документа не будет распространяться на участников инвестиционных проектов по строительству многоквартирных домов. Эта мысль депутата в проекте не раскрыта.

«Финансирование расходов на предоставление мер государственной поддержки гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, осуществляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга», — говорится в законопроекте.

Каждый дольщик может претендовать на одну компенсацию, выплата должна производиться в течение двух лет с момента подачи гражданином заявления.

Если новый проект станет законом, то прекратит действие Закон Санкт-Петербурга от 17 июня 2009 года № 307-62 «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге».

В пояснительной записке, которую Алексей Тимофеев приложил к своему проекту, отсутствуют какие-либо расчеты, в какую сумму обойдется реализация нового порядка помощи обманутым дольщикам.

Вообще пояснение к документу от автора-депутата поражает краткостью: «Проект подготовлен в целях помощи тем категориям обманутых дольщиков, которые подпадают под категории нуждающихся в особой государственной защите. Для исключения социальной несправедливости в отношении граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, для граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Санкт-Петербурга,

вводится аналогичный ценз оседлости. Законопроект позволяет в значительной степени решить социальный аспект этой сложной юридической проблемы без выведения недобросовестных застройщиков из-под судебного преследования». Всё. Больше ни слова.

На совещании в Полномочном представительстве Президента РФ в СЗФО несколько месяцев назад был представлен доклад о том, что по состоянию на 1 февраля 2013 года в Санкт-Петербурге насчитывается 4900 обманутых дольщиков (в октябре 2012 года в реестре обманутых дольщиков Управления контроля и надзора в области долевого строительства комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга значился 21 обманутый человек).

В конце прошлого года губернатор Георгий Полтавченко ответил депутату Законодательного собрания Алексею Макарову, что для решения проблемы действует фонд, соз-

данный при Союзе строительных объединений и организаций. С 2009 года он оказывает помощь пострадавшим гражданам — участникам долевого строительства многоквартирных домов. Данная некоммерческая негосударственная организация осуществляет сбор средств, пожертвованных представителями строительного бизнес-сообщества Санкт-Петербурга. За время своей работы фонд приобрел 26 квартир для граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

В заключении Юридического управления Законодательного собрания на проект депутата Тимофеева отмечается, что коррупционных факторов в документе не выявлено, но текст требует редакторской доработки. Эксперты отметили, что бюджетные ассигнования, которые предполагает закон, требуют внесения соответствующих правок в городской бюджет.

Дефицитные вакансии питерской стройки

Любовь Андреева. Строительная отрасль на протяжении двух лет остается одной из самых дефицитных на рынке труда Петербурга. Согласно данным ведущих агентств по трудоустройству, по соотношению спроса и предложения эта сфера сравнима разве что с рынком IT и производством.

По данным исследований сайтов рекрутинговых агентств, на одну вакансию приходится менее одного резюме (учитываются лишь резюме профессионалов с профильным образованием и опытом работы в строительстве), а это означает, что большинство работодателей фактически лишены возможности выбора и вынуждены приглашать имеющихся кандидатов, которые все чаще не удовлетворяют простым требованиям по уровню компетенций и профессиональной подготовке.

Но, несмотря на это, динамика прироста вакансий и предложений кадров в строительной отрасли развивается одинаковыми темпами. По данным портала hh.ru, прирост спроса на персонал строительной отрасли и рынка недвижимости за I квартал 2013 года составил 11%.

«Количество открытых вакансий, ежемесячно поступающих на рынок от петербургских компаний, продолжает увеличиваться, и можно ожидать, что рост сохранится как минимум до третьего квартала. С точки зрения предложения есть поступление новых резюме соискателей, наибольшую динамику показали сферы "Рабочий персонал" (+65%), "Транспорт и логистика" (+49%), "Туризм, гостиницы, рестораны" (+43%). При этом в некоторых профессиональных областях наблюдается серьезный дефицит квалифицированных кадров – например, в сфере информационных технологий, в производстве, фармацевтике и продажах количество вакансий и резюме сопоставимо, то есть выбора у работодателей фактически нет. Это одна из причин, заставляющих работодателей увеличивать объемы привлечения студентов и молодых специалистов», – говорится в сообщении от HeadHunter.

Лучшие из востребованных

Проанализировав несколько крупных сайтов, где предлагают вакансии для строительной отрасли, аналитики пришли к выводу, что



СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ, КОТОРУЮ ПРЕДЛАГАЮТ КОМПАНИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, СОСТАВЛЯЕТ ПОРЯДКА 45 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

среди резюме соискателей лидируют специалисты по управлению проектами, инженеры (различные специальности), проектировщики и архитекторы. Меньше всего претендентов в специализациях «оценка недвижимости», «землеустройство», «геодезия и картография».

По мнению специалистов отделов кадров строительных компаний, для отрасли очень важно иметь опыт работы – лишь очень небольшая доля соискателей приходит без опыта (не более 5%). И это при том, что в других профессиональных сферах категория таких соискателей составляет значительную долю предложения.

В строительстве самую большую часть составляют соискатели с опытом от 6 лет – более 40% всего объема предложения на рынке труда. Что касается уровня образования, то соискатели инженерных профессий имеют в половине случаев высшее (45%) или среднее специальное (48%) образование. Большая часть

рабочих довольствуется средним (44%) и средним специальным (38%).

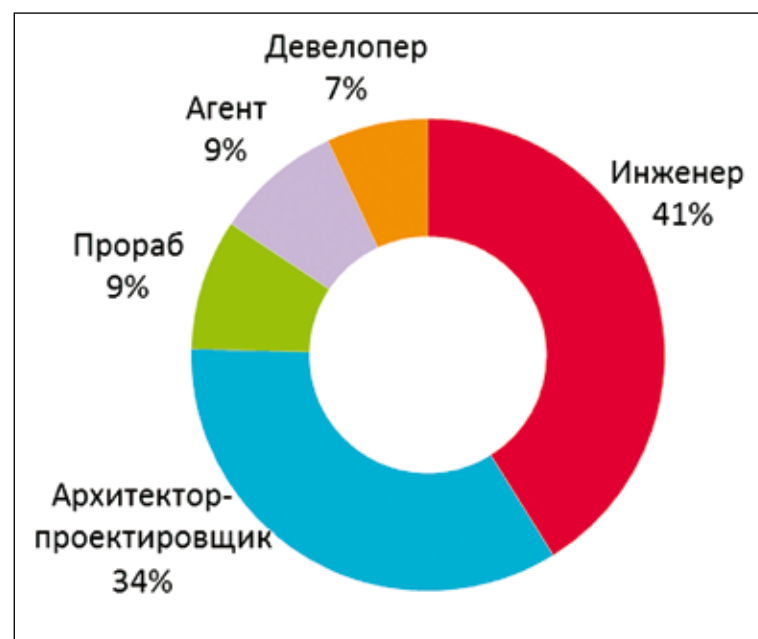
В сфере «строительство» топ-5 вакансий от HeadHunter уверенно возглавляет позиция инженера и составляет 41% от общего количества предложений в этой сфере. Порядка 35% вакансий на строительном рынке ориентированы на архитекторов-проектировщиков. Вакансии «прораб», «агент» и «девелопер» закрывают топ наиболее востребованных специалистов строительной отрасли и составляют соответственно 9%, 9% и 7% от общего количества предложений в этой сфере.

Риэлторские чаяния

Все участники рынка недвижимости активно используют для поиска работы и сотрудников Интернет.

Количество резюме риэлторов/агентов по недвижимости на портале hh.ru по Петербургу составляет порядка 8% от общего числа резюме в строительной отрасли.

Топ-5 вакансий в строительстве, Санкт-Петербург, июнь 2013



Источник: HeadHunter

Кем хотят стать соискатели, Санкт-Петербург, июнь 2013



Источник: HeadHunter

«Уровень образования петербургских специалистов, претендующих на позицию агента по недвижимости, достаточно высокий. Среди специалистов по продаже недвижимости процент кандидатов с высшим образованием составляет 65 процентов, в среднем по отрасли этот показатель – 41 процент», – сообщила Мила Головченко, руководитель пресс-центра HeadHunter по СЗФО.

Кстати, уровень образования специалистов строительной отрасли достаточно высокий.

По данным портала hh.ru, на июнь 2013 года процент данных специалистов с высшим или незаконченным высшим образованием составляет 40,15% и 44,34% соответственно.

Петербургские вузы активно ведут прием документов от абитури-

ентов. Так, в этом году Инженерно-строительный институт Санкт-Петербургского государственного политехнического университета увеличил набор на бюджетные места, что свидетельствует о востребованности института и профессии.

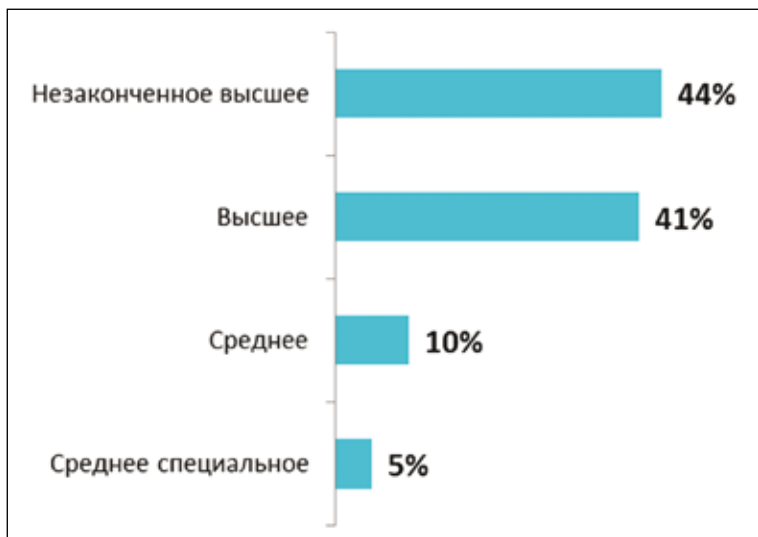
Привлекательные заработки

«Уровень заработных плат на строительном рынке варьируется в зависимости от опыта, специальности и компетенций кандидата. Средний уровень заработной платы, которую предлагают компании в строительстве, составляет порядка 45 тысяч рублей. Это при том, что средний уровень заработной платы по рынку Петербурга составляет 33 тысячи рублей», – говорит г-жа Головченко.

Зарботные платы по самым востребованным профессиям в строительстве, Санкт-Петербург, июнь 2013



Уровень образования строителей, Санкт-Петербург, июнь 2013



Уровень образования риэлторов, Санкт-Петербург, июнь 2013



Источник: HeadHunter

Действительно, заработная плата, предлагаемая в строительстве, является одной из самых привлекательных на рынке труда и вполне конкурентоспособна с производством, например, на позициях инженеров и квалифицированных рабочих строительных специальностей. Средняя предлагаемая зарплата по отрасли в Санкт-Петербурге – от 40 тыс. рублей. Для сравнения, в Москве в строительстве платят 55 тыс., в остальных регионах – 37,5 тыс. рублей.

Агентам по аренде и продаже недвижимости в Петербурге предлагают в среднем 40 тыс. рублей при ожиданиях в 30 тыс. рублей.

Вообще в строительстве около трети соискателей планируют получать от 40 до 60 тысяч рублей в месяц, примерно десятая часть

готова удовлетвориться оплатой до 30 тысяч, а 7% претендуют на доход свыше 100 тыс. рублей.

Средний уровень заработной платы по востребованным профессиям в строительстве за 2012 и 2013 годы различается незначительно, однако по ряду специальностей показатели заработной платы варьируются. Например, в 2013 году на порядок меньше стали получать руководители проектов в строительстве, архитекторы. По сравнению с 2012 годом выросла заработная плата главных инженеров и директоров по строительству.

Интернет в помощь

Трудовой рынок развивается, и поиск работы через Интернет стал уже привычным делом.

Соискатели строительных спе-

циальностей активно используют данный инструмент для трудоустройства. Компании данного рынка так же активно используют Интернет для поиска кандидатов. Так, на порталах hh.ru, работа.py, job.ru и др. представлено много крупных строительных вакансий с различным уровнем оплаты.

Сегодня основной канал поиска работы и персонала в строительстве – специализированные сайты, причем ими пользуются уже не только специалисты и средний и высший менеджмент, но и рабочие. На строительную отрасль приходится примерно шестая часть спроса на персонал. Кроме того, можно обращаться к собственным сайтам застройщиков, девелоперов и агентств по недвижимости, специализированным кадровым агентствам и газетам с вакансиями – но, как правило, опубликованные в этих источниках объявления дублируют информацию, представленную на job-сайтах.

Оптимально иметь резюме на job-сайте, постоянно его обновлять, просматривать вакансии работодателей и откликаться на них. Например, на ресурсе hh.ru предусмотрен поиск по ключевым словам вакансии или названию компании, а также есть разные инструменты, позволяющие сделать процесс поиска работы быстрее и легче. «Один из ключевых критериев для специалистов строительной отрасли – качество опыта. Важно хорошо поработать над резю-

ме, указать значимые завершённые проекты. В некоторых случаях можно, предварительно промониторив рынок, резюме направить напрямую в компанию», – комментирует Мила Головаченко.

Ученье – свет

Обучение представители строительного рынка проходят в зависимости от возраста, опыта и занимаемой должности. Молодые специалисты учатся чаще.

Представители строительных специальностей повышают свою квалификацию на специализированных семинарах и курсах, организованных профильными учебными центрами. Также обучение проходит непосредственно на предприятии.

Есть специальные образовательные программы для архитекторов-проектировщиков, инженеров, риэлторов и других направлений работы. Порядка 50% специалистов отмечают необходимость дополнительного обучения.

Ксения Стрелец, заместитель директора по дополнительному профессиональному образованию Инженерно-строительного института ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», говорит, что новый закон об образовании принципиально изменил подход к дополнительному профессиональному образованию. «Отменяется государственная аккредитация образовательных программ повышения квалификации и профессиональной переподготовки, то есть единых требований к программам дополнительного образования, а также к документам об их окончании больше нет. В таких условиях, конечно, слушателям сложно будет определиться с качеством программ, которая им предлагается», – уточняет специалист. По закону сохраняются следующие обязательные требования: наличие у учебного заведения лицензии на образовательную деятельность и наличие в ней направления, по которому будет проходить обучение; наличие программы курса, заверенной руководителем учебного заведения; документ об окончании курса должен быть защищенной полиграфической продукцией – иметь водяной знак и уникальный номер. Диплом о профессиональной переподготовке дополнительно должен содержать слова «право на ведение нового вида профессиональной деятельности» и «присвоенная квалификация». Также стоит обратить внимание на материальную базу учебного заведения, список преподавателей курса, количество учебных часов.

особое мнение

Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», д. т. н., профессор:

– Сейчас во всех вузах страны горячая пора: ЕГЭ сданы, начинаем принимать документы от поступающих. В этом году в Инженерно-строительном институте несколько увеличен набор на бюджетные места. Это говорит о востребованности и вуза, и профессии строителя, так как в целом по стране количество бюджетных мест сокращено. В июне в вузах проходят защиты выпускных работ бакалавров и магистров. У нас в это время также проходят защиты на курсах переподготовки. Слушатели защищают полноценные проекты, аналогично выпускникам вуза. Переподготовка – это курсы объемом от 500 до 1000 часов. В зависимости от интенсивности занятий срок обучения составляет от полугода до 2 лет. Но поскольку курсы предназначены для людей, уже имеющих высшее техническое образование, по окончании они вполне в состоянии самостоятельно разработать проект здания с глубокой проработкой одного из разделов (в зависимости от программы подготовки).

Мы уделяем такое внимание переподготовке, потому что расцениваем дополнительное образование как такую же важную часть работы строительного вуза, как и высшее.



документ

Финансовая коррекция

Александра Таирова. Областной парламент принял поправки в бюджет-2013.

В ходе очередного заседания Законодательного собрания сразу в трех чтениях были приняты предложенные региональным правительством поправки в закон «Об областном бюджете Ленинградской области на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов».

В соответствии с поправками, доходная часть областного бюджета Ленинградской области была увеличена на 2 млрд 578 млн рублей – это остаток средств 2012 года, средства, поступающие из федерального бюджета и внебюджетных фондов. Расходы увеличили на 7 млрд 26 млн рублей. Помимо этого часть бюджетных ассигнований перераспределили в целях наиболее эффективно использования.

С учетом корректировок доходы областного бюджета Ленинградской области в 2013 году утверждены на уровне почти в 70 млрд рублей, а расходы – 80,6 млрд рублей.

Корректировки позволили увеличить объем средств, которые будут направлены на социальную защиту населения, поддержку здравоохранения, ЖКХ, образования, дорожного хозяйства, а также реализацию ряда важных долгосрочных целевых программ. В частности, более 1 млрд рублей будет направлено в дорожный фонд, 674 млн рублей дополнительно перечислены на компенсацию межтарифной разницы. Увеличение расходов по адресной инвестиционной программе на 2013 год составит 502 млн рублей, а дополнительное финансирование капитального ремонта детских садов – 113 млн рублей.

В числе приоритетов бюджетной политики на 2013–2015 годы – мероприятия, предусмотренные «дорожными картами»: ликвидация очередей в детские сады, расселение ветхого и аварийного жилья.

«Бюджетная политика Ленинградской области в 2013 году прежде всего направлена на решение задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года и исполнение действующих расходных обязательств области», – добавил губернатор Александр Дрозденко. – В 2013 году нам пришлось пойти на увеличение расходной части областного бюджета на 21 процент при росте доходов всего на 6 процентов. При этом мы вышли на предельный дефицит в 15 процентов. К сожалению, мы не реализовали имеющийся у нас потенциал сокращения неэффективных расходов. И сегодня мы видим, что по целому ряду комитетов нам предстоит серьезная работа по сокращению расходов на 2014 и даже на 2015 год».

В 2014 году область планирует продолжить реформирование межбюджетных отношений, нацеленное на расширение самостоятельности и ответственности местных бюджетов.

ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

инфраструктура

«Новый берег» без барьеров

Марина Голокова. Компания «Северо-Запад Инвест» привлекла японское архитектурное бюро Nikken Sekkei к созданию концепции городской среды для маломобильных групп населения. Проектировщики из Токио намерены разработать свод рекомендаций, который может лечь в основу регламента для всего Петербурга.

Распространение новых правил создания городской среды с учетом возможностей маломобильных групп населения начнется с намыва под Сестрорецком. Договор ООО «Северо-Запад Инвест» и японского архитектурного бюро Nikken Sekkei касается проекта «Новый берег», который реализуется в Курортном районе.

До середины сентября этого года японская компания обещает подготовить свод рекомендаций для последующего проектирования городского пространства, в котором чувствовали бы себя комфортно люди с ограниченными возможностями. Концепция в частности включает проработку пешеходного движения, передвижения на велосипедах и в инвалидных креслах. Проектировщики продумали зоны для отдыха, занятий спортом, а также места пересечения транспортных путей.

Главный планировщик Nikken Sekkei Рюити Кидзуми предусматривает в документе систему различных обозначений для передвижения. «На примере "Нового берега" мы хотели бы создать модель городской среды для всего Петербурга. Сейчас мы сформируем основные принципы, затем – руководство по эксплуатации, набор рекомендаций для последующих проектов», – говорит г-н Кидзуми.

Как полагают в ООО «Северо-Запад Инвест», «японский» документ в дальнейшем может лечь в основу регламента, который бы использовался при формировании иных территорий Петербурга. Токийские



ИНВАЛИДАМ В РОССИИ ТРУДНО ПЕРЕДВИГАТЬСЯ БЕЗ ПОМОЩИ БЛИЗКИХ

архитекторы обратили внимание на то, что в России не продуманы системы для людей с ограниченными возможностями. Инвалиды в российских городах в большинстве своем вынуждены сидеть по домам: любые прогулки подразумевают преодоление множества препятствий. Заместитель генерального директора ООО «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков признался в желании исправить такую ситуацию, и «Новый берег» в этом плане был бы экспериментальным проектом. «Это должен быть пример для того, чтобы транс-

лировать принципы создания комфорта для всех в России. Я отдаю себе отчет, что, наверное, не все у нас получится так, как хотелось бы. У нас и климат по сравнению с Японией другой, и нормы другие, да и культура тоже», – заметил г-н Жуйков.

Инвестор отмечает, что работа с Nikken Sekkei с точностью до наоборот отличается от иных примеров сотрудничества российских и иностранных компаний. Если для адаптации иностранных проектов обычно привлекают отечественных проектировщиков, то в данном слу-

чае, напротив, японские специалисты будут адаптировать российские нормы под свой проект. По словам Владимира Жуйкова, Научно-исследовательский и проектный центр Генплана Санкт-Петербурга (НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга) подготовил градостроительное обоснование для японских коллег. Как говорит инвестор, они уже «вписались в правила», установленные в задании НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга.

«Первый взгляд показывает, что мы с нашим проектом, наверное, превысим наши нормативы», – гово-

рит г-н Жуйков, подразумевая введение новых правил.

«Новый берег» – проект создания искусственных территорий в Курортном районе. Он предусматривает до 15 млн кубометров намыва. Песок для намыва инвестор намерен добывать с Сестрорецкого месторождения. Намыв начнется в 2014 году. До этого времени должна быть полностью проведена инженерная подготовка территории. Инвестор полагает, что в качестве генерального подрядчика будет привлечена российская компания.

К началу 2016 года ООО «Северо-Запад Инвест» планирует создать искусственные территории, параллельно ограждая от затопления существующие земли. Построить микрорайон планируется к 2028 году.

Проект планировки территории (ППТ) с учетом результатов экологической экспертизы находится на рассмотрении в Смольном. Как отмечает Владимир Жуйков, невзирая на то, будет утвержден ППТ или нет, по условиям договора с городом компания обязана создать новую территорию. Инвестор набрался терпения для того, чтобы спокойно ждать решения правительства. «У нас большой запас времени, чтобы обсудить Генплан, решение транспортных проблем. Уверен, что этот проект состоится», – говорит г-н Жуйков.

Контракт с Nikken Sekkei стоит 100 тыс. USD. Проект в целом оценивается в 300 млрд рублей, ранее стоил на 50 млрд рублей дешевле. Инвестор объясняет удорожание проекта ростом затрат на инфраструктуру.

генплан

Виды на Всеволожск

Александра Таирова. Шведский концерн NCC приступил к строительству первой очереди жилого комплекса Grona Lund в границах Всеволожска. Несогласованный градплан муниципального образования компания и администрацию не пугают: проект, утверждают они, полностью соответствует региональным нормативам, а земли переведены в нужную категорию несколько лет назад.

В арсенале NCC это третий собственный жилой проект. Комплекс расположен во Всеволожском районе Ленобласти, в 7 км от границы с Петербургом. Он будет построен на площади 20 га, из которых 5 га составят территория озеленения. Всего планируется возвести 37 шестиэтажных домов общей жилой площадью более 95 тыс. кв. м (1521 квартира). Стоимость квартир составит от 60 до 66 тыс. рублей в зависимости от количества комнат. Дома будут строить по шведской технологии: каркас зданий из сборных железобетонных элементов, застекленные балконы, белая отделка. Часть квартир в каждом жилом доме будет оборудована саунами. На первом этаже предусмотрены квартиры с индивидуальным выходом на улицу и собственным небольшим участком, который будет продаваться отдельно (это юридические требования). По словам генерального директора «NCC Жилищное строительство (Россия)» Юусо Хиетанена, стоимость

участков будет сравнима с кадастровой. Также планируется размещение детского сада, спортивной и рекреационной зон, коммерческой инфраструктуры.

Общая стоимость инвестиций в проект – 6,5 млрд рублей. Сроки строительства первой очереди – II квартал 2015 года. Всего очередей будет 13. Весь проект планируют закончить к 2021 году. В первую очередь включены два здания (95 квартир). «Возможно, во второй начнем строительство сразу 300 квартир», – говорит Юусо Хиетанен. – Это будет зависеть от спроса». Впрочем, инвестор уверен в высокой ликвидности недвижимости во Всеволожске. С ним согласен и глава муниципального образования Сергей Гармаш: «Мы, например, уже несколько раз объявляли тендер на приобретение квартир на вторичном рынке для пострадавших от пожара. И до сих пор не можем их купить. Это говорит о высоком спросе на жилье».

Несмотря на оптимистичную тен-

денцию спроса, генплан МО город Всеволожск до сих пор не согласован.

Представленный муниципалитетом проект генплана в настоящее время проходит согласование в правительстве Ленобласти; из 19 сводных заключений органов власти 11 выданы с замечаниями и с отказом в согласовании. «Позиция правительства Ленобласти по вопросу этого генплана крайне отрицательная. В нынешнем виде он не будет согласован», – сказал вице-губернатор.

Площадь Всеволожска составляет 3760 га, население – 60 тыс. человек. Проект генплана предполагает включение в границы поселения территории в почти 1,5 тыс. га и увеличение территории под жилищное строительство за счет сельскохозяйственных земель, лесов и земель под промышленное производство на 1362 га. Таким образом, здесь можно будет возвести 6,8 млн кв. м жилья, и население города Всеволожска увеличится на 228 тысяч. «В результате в гра-

ницах города Всеволожска появится еще один Всеволожский район. Землевладельцы, разумеется, захотят продать свои земли застройщикам в пять раз дороже, чем купили, а застройщики тут же захотят построить многоквартирные дома для извлечения максимальной прибыли, и мы получим такие же проблемы, как в Мурине», – сказал Георгий Богачев.

По его подсчетам, создание такого жилого массива потребует строительства детских садов на 13,7 тыс. мест, школ на 21 тыс. мест, поликлиник на 4 тыс. мест, больницы на 3 тыс. койко-мест, прокладки 87 км улично-дорожных сетей и размещения более 100 тыс. парковочных мест. Возведение этих объектов будет стоить бюджетам области муниципального района около 66,5 млрд рублей.

«Есть два основных замечания. Во-первых, значительный прирост земель для жилищного строительства во Всеволожске. Мы считаем, что уже имеющейся территории под застройку достаточно для стабильного и равномерного развития муниципалитета. Во-вторых, в генплане не выделена зона для индивидуального жилищного строительства, что, по нашему мнению,

может повлечь бесконтрольное появление малоэтажных, но многоквартирных домов в среде индивидуальной застройки», – резюмировал вице-губернатор. Властям Всеволожска необходимо устранить замечания в течение месяца.

Сергей Гармаш, однако, уверен, что NCC в связи с этим фактом ничего не грозит: квартал, где будет строиться Grona Lund, уже давно переведен в земли жилищного строительства. А параметры плотности и высотности застройки отвечают современным нормативам. «Квартал обеспечен социальными объектами», – отметил г-н Гармаш. – На территории запроектировано три детсада, две школы, физкультурно-оздоровительный центр, рынок, большой супермаркет, аквапарк. Выделено место для строительства котельной – если появится такая необходимость».

Сам Юусо Хиетанен соглашается, что сегодня существуют некоторые «политические аспекты», касающиеся школ и детсадов. «Но мы изначально по-другому подошли к концепции проекта и предусмотрели всю необходимую инфраструктуру», – говорит он.

Открытие продаж в комплексе запланировано на 3 июля.

Работа в связке

Валерия Битюцкая. Поиск идеальной формулы взаимодействия города и бизнеса не уходит с повестки дня крупных компаний, банков и представителей администрации. На очередной встрече участники рынка недвижимости обсудили перспективы совместной работы, будь то проект ГЧП, КОТ или передача государственных активов в собственность.

Участники рынка по-прежнему настаивают на том, чтобы первый шаг к диалогу об «эффективном взаимодействии» оставался за администрацией региона. Инвесторы уверены, что для регионов самое сложное – проявить инициативу в разработке собственных проектов. Бывший чиновник, вице-президент «Газпромбанка» Алексей Чичканов напоминает, что в Петербурге именно с такой подачи начали формироваться, например, кластеры машиностроения и фармацевтики. «В регион хочется приходить, когда он сам понимает, что ему нужно подготовить сложные проекты, видит, как они будут окупаться, "упаковывает" проект от идеи до формирования документов», – подчеркивает г-н Чичканов.

Директор по строительству MirLand Development Corporation Лев Марголин считает, что «идеальное взаимодействие» города и бизнеса выглядит следующим образом: у города есть определенные цели и желания, в соответствии с ними на первом этапе администрация вместе с градостроителями делает генеральный план, проекты планировки территории, определяет высоту и плотность. То есть действует как хозяин. Вторым этапом город направляет бюджетные средства на строительство всей необходимой инфраструктуры. Завершающий этап – объявление тендера для застройщиков, которые купят площадку по назначенной цене и реализуют проекты в соответствии с планировкой города. «В этой ситуации застройщик строит то, что он умеет, а город возвращает себе вложенные средства с процентами», – считает Лев Марголин. Но эта схема пока более характерна для Запада, нежели для российских регионов.

По дороге с партнерами

В России начал набирать обороты особый тренд – государственно-частное партнерство. И пионером в этой области стал именно Петербург. Но где разумная точка объединения усилий бизнеса и власти? Алексей Чичканов считает, что стороны до сих пор в поиске.

Лидер ГЧП в России – транспортная инфраструктура. Только в этом месяце в стране появилось три новых проекта. И многие говорят о том, что им хотелось бы последовать примеру Петербурга. Причем не факт, что стороны должны принимать участие пятьдесят на пятьдесят. Государству надо определить, какой объем обязательств оно готово на себя взять. Кроме того, должна быть определена четкая многолетняя политика власти, направленная на поддержку проекта, – тогда бизнес поверит и придет к партнерству, при этом финансирование с его стороны может составить все 100%.

С Алексеем Чичкановым согласны и представители администрации Ярославской области. Именно по схеме ГЧП была построена новая трасса до Москвы, Ярославское взморье, инфраструктура «Золотого кольца».



«БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» ОДНА ИЗ ПЕРВЫХ НАЧАЛА ВКЛЮЧАТЬ В ПРОЕКТ СОЦИАЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ

Европа больше ориентирована на жилье. В рамках ГЧП оно возводится быстрее, с опережением же строится социальная инфраструктура. В Голландии, например, много проектов ГЧП, но из-за того, что страна густо населена, вносить изменения в дорожную сеть довольно сложно. Кроме того, правительство зачастую колеблется, так как не всегда хватает средств, а 30 лет – довольно долгий период окупаемости, и сейчас практика заключений договоров на длительный срок отсутствует.

Советник в компании DLA Piper Марат Алтынбаев обращает внимание на корректировки законодательства, необходимые для дальнейшей работы. По его словам, «не все частные компании разделяют оптимизм по отношению к ГЧП». Это связано со сроками строительства и «неуверенностью в правовом поле». Как следствие – проект имеет слабое «банкобилити» – то есть под него сложно привлечь деньги. Эту проблему может решить контракт жизненного цикла, который внесет большую уверенность в доходности проекта.

Александр Ольховский, вице-президент банка «ВТБ», считает, что ГЧП как инструмент развития не используется в полную силу. «Бизнес хотел много зарабатывать. Но в ГЧП так нельзя – это должен быть разумный подход, баланс, приемлемый для бюджета и для бизнеса. Мы придем к этому, как и другие страны. Но, возможно, не так скоро», – говорит он.

Активная передача

Инвесторы обсудили, чем для них и власти интересна передача государственных активов бизнесу. Заместитель генерального директора по продаже имущества ФГУ, ФГУП, ОАО, госкорпораций Динара Усеинова считает, что избавляться от активов, которые «избыточны и не направлены на развитие социнфраструктуры или управления», – для государства очевидная необходимость.

Петербург либерально подошел к выбору ограничительных критериев, оставляя себе только очень ликвидные объекты. В городе ак-

тивно проводились торги по продаже городской собственности, и в основном это касалось встроенных помещений. Даже если имущество было расположено на Невском проспекте, но не приносило дохода, – его продавали. Именно так обрели собственников «Пассаж» и Международный банковский институт. При этом город смог заработать на не приносящих дохода от аренды помещениях 100 млрд рублей.

«Продавать однозначно нужно, – считает представитель РАД. – Посмотрите, территория Пулковского поля. Город инженерно подготовил участки и продал – с условием застройки территорий. Теперь это процветающий район».

Задачи КОТов

Девелоперы затронули также тему проектов комплексного освоения территорий. Лев Марголин отметил, что за границей на девелопера не падает обязанность решать инфраструктурные вопросы. В России же иногда приходится останавливать перевод земель, как, например, в Ленобласти, потому как нет возможности для размещения социкультбыта под заданные параметры строительства. «Наша компания сейчас строит детсад на 220 мест в "Триумф Парке" за собственный счет. Мы ведем переговоры с компанией, которая может его взять как арендный бизнес. Это сложно, но решать эти вопросы необходимо», – говорит г-н Марголин.

Представитель другого проекта – «Балтийской жемчужины» – Мария Иванова отметила проблемы со сроками и стоимостью проекта, которые находятся в прямой зависимости друг от друга. Впрочем, она предпочитает называть это не «сложностями», а «узкими местами». «Балтийская жемчужина» одна из первых начала застраивать «социалку»: сады, школы, поликлиники, четыре транспортных моста, устройство набережных, историческая реконструкция каналов. Из ряда перечисленных объектов город должен построить две школы и сада. «Но никто не знает, когда именно город этим займет-

ся. Это предусмотрено договором, но о сроках мы сказать не можем. У администрации уже есть задолженности», – отмечает Мария Иванова. В этих случаях инвестору приходится балансировать на собственной доходности.

Отметили участники дискуссии и то обстоятельство, что крупные мегаполисы прекратили планомерно развиваться в плане инфраструктуры. Города «съели» возможности головных сооружений, и проектам КОТ непросто с инженерией и подключением домов.

Олег Кудрявцев, представитель Cross Development Group, делит риски, связанные с проектами КОТ, на управляемые и условно неуправляемые. К первым относятся стратегическое влияние внешней среды, административные решения не в пользу проекта, процедурные препоны, предоставление и перераспределение энергоресурсов законодательно не в пользу проекта КОТ, а также кризисные явления в экономике (отсутствие спроса).

При таких рисках было бы логично предположить, что на них идут, будучи уверенными в инвестиционной привлекательности проекта. Однако директор департамента развития компании «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков говорит, что компания только сегодня начала «более-менее» понимать, что выходит на какой-то уровень доходности, хотя точных расчетов нет до сих пор. «Проект оказывает влияние на весь северный район города. И те инвестиции, которые вкладываются в инфраструктуру, городу не потянуть. Так что такая форма КОТ скорее выгодна администрации, чем девелоперу», – убежден Владимир Жуйков. На вопрос, почему же все-таки девелоперы берут на себя такие большие проекты, кроме очевидного ответа про отсутствие свободных пятен под застройку Владимир Жуйков дает следующий: это – «дело финансово-устойчивых романтиков».

архитектура

«Триумф Парк» построят по израильскому проекту

Надежда Степанова. Над проектом жилого комплекса компании Mirland Development «Триумф Парк» работает израильский архитектор Авнер Яшар, возглавляющий компанию Yashar Architects. В рамках Дней Тель-Авива в Санкт-Петербурге он провел мастер-класс на тему «Санкт-Петербург и Тель-Авив: архитектурные параллели» и рассказал об особенностях своего проекта в Петербурге.

Для зодчего из Тель-Авива важно помнить, что современная архитектура – это «не просто отдельно взятые здания, а в первую очередь среда обитания, которая должна служить комфорту человека». Эта концепция легла в основу проекта «Триумф Парк». Как объясняет архитектор, длинный разноэтажный жилой корпус петербургского проекта формирует фасад улицы, которая в числе других превратит будущий жилой комплекс в настоящий «город в городе» со школами, детскими садами, магазинами и ресторанами. Также внутренние дворы «Триумф Парка» полностью закрыты для автомобилей, а весь паркинг скрыт на подземных этажах.

По словам Авнера Яшара, работа над проектом «Триумф Парк» дала ему уникальный опыт: «В Тель-Авиве мы стремимся строить так, чтобы максимально защитить оконные проемы зданий от палящего солнца. В Петербурге же, наоборот, задача состоит в том, чтобы обеспечить максимальную инсоляцию жилого помещения. При этом просто сделать огромные панорамные окна – не выход: во-первых, стекло не самый экологичный материал, а во-вторых, на обогрев такой квартиры требовалось бы в разы больше энергии, что также неприемлемо». В итоге компромисс был найден: здание расположено относительно солнечной траектории таким образом, чтобы обеспечить максимально возможное освещение помещений. Кроме того, принцип разноэтажности сводит к минимуму затененность квартир, выходящих окнами во двор. «Триумф Парк» стал первым в России жилым проектом, получившим сертификат международного стандарта экологического строительства BREEAM, что свидетельствует о соответствии жилого комплекса требованиям международных экологических норм.

«Триумф Парк» строится в Московском районе, на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе. Проект предусматривает создание более 1 млн кв. м. Общий объем инвестиций – более 1 млрд USD. Первая очередь первого пускового комплекса предусматривает строительство 510 квартир. Ее планируется сдать во втором квартале этого года.

Вторая очередь первого пускового комплекса рассчитана на 630 квартир. Срок сдачи – конец 2014 года.

Депутаты дали бой на «Южном» направлении

Алексей Миронов. Городской парламент, как и ожидалось, сделал шаг в сторону создания города-спутника Южный. Принятие решения сопровождалось отчаянной дискуссией и было достигнуто лишь путем максимальной мобилизации сторонников Смольного в депутатском корпусе.

Депутаты приняли в первом чтении проект городского закона «О внесении дополнений и изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга"». Губернатор внес поправки, чтобы изменить функциональное зонирование для реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга «Создание города-спутника Южный в Пушкинском районе».

Проект создания Южного включен в перечень федеральных, оценивается в 176 млрд рублей, реализация рассчитана на 19 лет и предполагает создание жилья на 134 тыс. человек. В сумму входят 33 миллиарда из бюджетов РФ и Санкт-Петербурга. По инвестсоглашению, федеральный бюджет выделит на этот проект порядка 26,5 млрд рублей, городской бюджет – около 6,5 млрд рублей. Бюджетные инвестиции пойдут на создание дорог и развязок (6 млрд рублей), а также школ, детсадов, поликлиник и других соцобъектов. В апреле 2011 года Южный получил статус стратегического проекта Санкт-Петербурга.

Обязанности частного девелопера, а им является ЗАО «Управляющая компания «Старт Девелопмент», – привлечь в развитие города-спутника основную часть финансирования более 140 млрд рублей. Частные инвестиции могут быть как собственными средствами УК «Старт Девелопмент», так и капиталами субдewelперов, которые будут приобретать подготовленные участки у стратега проекта.

По результатам публичных слушаний, которые проводились по изменению Генплана, было принято решение увеличить площадь рекреационной зоны Р2 в районе Кондакопшинского леса. В сам лес стройка все же придет, но все вырубленные деревья якобы будут компенсированы новыми посадками,



ЗАКОНОДАТЕЛИ ЗАПУСТИЛИ ГОРОД-СПУТНИК

которые выполняют также функцию буферной зоны местного военного аэродрома.

Инвестор обещает восстановить Таицкий водовод, созданный в XVIII веке для питания парков Царского Села и сейчас существующий лишь в виде недействующих фрагментов.

Комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и архитектуре городского парламента 20 июня провела слушания проекта, мнения ее членов разделились.

На пленарном заседании 26 июня проект представил представитель губернатора в Законодательном собрании Михаил Бродский. Он отметил, что реализация этого проекта обеспечит поступление в бюджет РФ до 200 миллиардов рублей, а бюджет Санкт-Петербурга получит порядка 60 млрд рублей.

«Ежегодные поступления в бюджет Петербурга составят более 5 млрд рублей. Это будут отчисления от созданных в районе рабочих мест, а также выплаты земельного, подоходного налога и налога на прибыль. Окупаемость бюджет-

ных вложений будет очень высока, это эффективные инвестиции», – заявил он.

Михаил Бродский заявил и о возможности выкупа городом до 30% квартир в городе-спутнике Южный и передаче их на социальные нужды. В УК «Старт Девелопмент» подтвердили, что этот вопрос обсуждается постоянно на встречах представителей инвестора и города.

В ходе голосования «за» высказались 27 депутатов при 13 голосах «против» и отсутствии воздержавшихся. При дискуссии три оппозиционные фракции: КПРФ, «Справедливая Россия», «Яблоко» (последняя – включая де-факто отколовшуюся «Гражданскую платформу») – выступили против.

Аргументы противников уже неоднократно озвучивались: за счет изменения статуса земель УК «Старт Девелопмент», приобретая их как сельхозугодья по минимальной цене, получит сверхприбыль. Кроме того, по мнению оппозиционеров, бюджет, соглашаясь финансировать создание

инфраструктуры данного проекта, ставит его инвестора в привилегированное положение. Защитники проекта говорили, что город может развиваться в режиме уплотнительной застройки либо по схемам комплексного развития территорий.

Михаил Бродский даже намекнул, что оппоненты Южного либо лоббируют интересы компаний, ведущих уплотнительную застройку, либо представляют интересы других проектов комплексного освоения, как в административных границах города, так и областных.

Директор НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга Юрий Бакей пояснил «Кто строит», что если все заявки («хотелки», как он выразился) всех инвесторов на жилищное строительство только по Пушкинскому району удовлетворить, то его население вырастет на 900 тыс. человек (с нынешних 140 тысяч).

Представитель ЛДПР сообщил, что его фракция поддержит проект, но будет настаивать на серьезных поправках к документу.

Получается, что принятие проекта обеспечили голоса партий «Еди-

ная Россия», ЛДПР (в сумме у двух этих фракций 25 голосов, а для решения нужно хотя бы 26 депутатов) и еще два голоса из оппозиционных фракций. Один из них дал член «Справедливой России» Вадим Ларионов, который с трибуны сообщил, что поддерживает проект. Его однопартиец Андрей Анохин, голосующий чаще солидарно с «Единой Россией», а не с фракцией, в которой официально состоит, позиции не обозначил. На вопрос корреспондента «Кто строит», как он относится к Южному, депутат Анохин дважды повторил, что голосование было тайное, и не стал вдаваться в подробности.

«Результаты первых чтений поправок в Генплан, касающиеся реализации проекта города-спутника Южный, стали для нас ожидаемыми. Проект, который основан на лучших градостроительных решениях, предполагающий создание полноценной и комфортной среды для жизни и работы его будущих жителей, не может быть не поддержан депутатами – людьми, которые несут прямую ответственность за то, как будет развиваться наш город. Радует, что при рассмотрении проекта в Законодательном собрании победил здравый смысл и объективная оценка всех плюсов и минусов проекта, а не политические амбиции», – прокомментировал генеральный директор ЗАО «УК «Старт Девелопмент» Андрей Назаров.

Ориентировочно второе чтение законопроекта по поправкам в Генплан пройдет 25 октября, а третье – в середине следующего месяца, скорее всего, 13 ноября. При этом Михаил Бродский предлагал вернуться к документу сразу же после парламентских каникул – в начале сентября, а оппозиция предлагала провести второе чтение поближе к новогодним праздникам.

тенденции

Экспертиза на поклон не пойдет

Михаил Сахно. Эксперты Петербурга обсудили правоприменительную практику в сфере надзора за строительными проектами. Специалисты пришли к выводу, что «костяк рынка» негосударственной экспертизы уже сложился.

Председатель комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт подписал, что в городе действуют 14 организаций, работающих в сфере негосударственной экспертизы строительства. По его мнению, необходимо создать региональную ассоциацию или СРО. Г-н Орт подчеркивает, что такое объединение ни в коем случае не направлено на ограничение конкуренции. Глав-

ное – задать стандарты, которые будут жестко соблюдаться. Иначе возникает предубеждение по поводу качества негосударственной экспертизы. Причем почва для таких подозрений есть. Так, фирма Александра Орта за последние четыре месяца выдала шесть-семь отрицательных заключений на проекты. Их забрали, но не вернули в исправленном виде, Александр Орт подозревает, что для их утверждения без доработки нашлись другие экспертизы.

Советник президента Ассоциации экспертов строительных про-

ектов Олег Валов сделал доклад о законах, которые внесены в Государственную Думу и намечены к рассмотрению в осеннюю сессию текущего года. Среди важнейших – блок по изменениям в Гражданский кодекс, уточнение в Жилищном кодексе площади земельных участков, принадлежащих к многоквартирным домам, отмена категорий земель, закон о противодействии застройке приаэропортовых земель (в Московской области, например, обнаружили, что территории возле этих объектов по факту уже заня-

ты объектами, не требующими согласований).

Идея же о полном отказе от всех экспертиз (государственной и негосударственной), которая не так давно будоражила рынок, «отложена на неопределенный срок», но еще не умерла.

Директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Владислав Еремин объяснил причины, по которым государственные эксперты чаще всего отказывают в положительном заключении. Кроме банальной нехватки квалификации это может быть давление инвесторов. По словам экспертов, они мыслят категориями капитала и заинтересованы в быстрой отдаче от вложенных средств, поэтому

возникают попытки нарушить порядок сдачи очередей при многоэтапном строительстве.

Заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза» Ирина Цветкова сделала акцент на разнице областной и городской практики. В Ленинградской области в полном объеме действует закон о местном самоуправлении, как и на всей территории РФ, кроме федеральных городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Ирина Цветкова высказалась против планируемого в законодательстве отказа от категорий земель. По ее мнению, на этот шаг можно пойти лишь в пределах городов, но за их чертой он не оправдан, так как нависнет угроза разбазаривания лесных земель и сельхозугодий.

«Петростройтресту» не дают строить жилье на Алтайской, 39

Михаил Алексеев. Вице-губернатор Марат Оганесян, отвечающий за решение вопросов капитального строительства и реконструкции, сообщил депутату Законодательного собрания Вячеславу Нотягу о ситуации вокруг подготовки строительства в Московском районе многоэтажного жилого здания.

На участке площадью 1003 кв. м на Алтайской улице, 39-А строительная компания ЗАО «Фирма Петростройтрест» планировала возведение 22-этажного жилого дома на 160 квартир, подземными помещениями и встроенной автостоянкой на 14 машиномест (местные активисты считают, что этого явно недостаточно). Планировалось здание площадью 19,5 тыс. кв. м. Фирма владеет участком, оцениваемым в 300 млн рублей, на праве частной собственности. Ранее по этому адресу находился четырехэтажный гараж, который в ходе подготовки площадки был снесен. Подготовка документации по планировке территории шла с 2008 года.

«На основании договора с комитетом по управлению городским имуществом от 12.09.2011 дополнительно получен в аренду земельный участок площадью 2169 кв. м. По границам земельных участков установлено ограждение», – сообщает сайт компании.

Градостроительный план земельного участка компания получила в ноябре 2011 года, по его чертежу в этом месте указано нежилое здание (гараж-гостиница).

Жильцы окрестных домов выступали против планов «Петростройтреста», выходили на митинги.

В письме депутату от 19 июня 2013 года Марат Оганесян сообщил: «Распоряжением от 29.04.2013 Комитетом по градостроитель-

ству и архитектуре (КГА. – прим. ред.) отменена подготовка документации по планировке территории, ограниченной улицами Алтайской-Ленсовета-Орджоникидзе и проспектом Юрия Гагарина. <...> Размещение в ее границах многоквартирного дома с заявленными параметрами будет являться уплотнительной застройкой уже сформированной территории». Независимый источник подтвердил нашей газете отмену подготовки планировки по этому адресу.

Под планируемый к размещению жилой дом уже были получены технические условия петербургского филиала ОАО «Ростелеком», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга», ОАО «Телекомпания Санкт-Петербургское кабельное телевидение», ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», ОАО «Ленэнерго».

Вице-губернатор отмечает, что в этом месте, с учетом того что оно находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ, возможно размещение спорткомплексов без трибун для зрителей, зданий органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, «связанных с проживанием населения ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.), объектов охраны общественного порядка, ГО и ЧС».

«Рад всех поздравить с благоприятным разрешением ситуации. Мы боролись бо-

лее года и все-таки нашли решение, защищающее права жителей района. Проблема уплотнительной застройки до сих пор актуальна в нашем городе: застройщики могут вести нечестную игру и даже нарушать закон. Для меня в первую очередь важны интересы не частного бизнеса, а права людей, которые нарушаются в подобных случаях», – прокомментировал ответ чиновника Вячеслав Нотяг.

Известно, что строительная компания не открывала продажи жилья на Алтайской улице. В тресте ситуацию для «Кто строит» прокомментировать не смогли. Хотя можно догадаться, что последнее решение обернется для фирмы убытками.

Опрошенные эксперты считают, что ситуация неоднозначна.

«Возможности девелопера бороться за использование собственного земельного участка исключительно в своих интересах без учета мнения жителей микрорайона ограничены законом. Так, строительство на земельном участке, даже находящемся в частной собственности, может осуществляться только при наличии подготовленного КГА и утвержденного городским правительством проекта планировки территорий, в пределах которой расположен такой участок. При этом подготовка документации по планировке территории должна проходить с обязательным участием общественности в форме публичных

слушаний», – пояснила руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев Групп» Елена Рыжкова.

Отмена КГА постановления о разработке проекта планировки данной территории, скорее всего, связана с истечением срока подготовки документации, а не с обращением депутата, предполагают юристы.

«Нецелевого использования земельного участка здесь нет, поэтому девелопер может обратиться в суд и потребовать обжалования ненормативных актов городских органов власти. В случае если права компании на распоряжение землей были ограничены незаконно, суд отменит такие акты», – не исключает юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Андрей Кулаков.

Елена Рыжкова отмечает, что законодательство позволяет собственникам земли обращаться с исками о понуждении органов государственной власти к выполнению их обязанностей по разработке и утверждению документов по планировке территорий. И в новейшей судебной практике такие случаи уже есть. По ее словам, «нельзя думать, что КГА или правительство могут вообще прекратить подготовку документации по планировке территории и фактически этим отказать девелоперу в праве застроить участок».

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

8 августа – День строителя

До Дня строителя осталось чуть больше месяца. Подготовка к главному событию в жизни строительного комплекса Санкт-Петербурга продолжается.

Продолжает работу организационный комитет по подготовке и проведению мероприятий, посвященных Дню строителя – 2013, созданный в комитете по строительству Санкт-Петербурга. Возглавляет оргкомитет первый заместитель председателя комитета по строительству Владимир Маран. В составе оргкомитета работают представители ведущих саморегулируемых организаций и профильных общественных организаций нашего города. Оператором праздника, как и в предыдущие годы, является Союз строительных объединений и организаций. В настоящее время оргкомитет ведет формирование сценария праздничного концерта в Ледовом дворце.

Ледовый дворец 8 августа станет «дворцом строителей». Эстакаду Ледового украсят флаги членов президиума Союза и гирлянды шаров с эмблемой Дня строителя – 2013, на проспекте Пятилеток будет

обращен баннер с логотипами компаний и организаций, средств массовой информации – партнеров праздника. Холлы Ледового дворца украсят колонны из воздушных шаров с логотипами партнеров, ролпы и баннеры строительных компаний и саморегулируемых организаций, баннеры будут размещены и в зале Ледового дворца.

В фойе Ледового планируется установить мониторы, где будут демонстрироваться видеоролики партнеров Дня строителя – 2013, фильмы о строительном комплексе Санкт-Петербурга. Все, что будет происходить на сцене во время концерта, также можно будет увидеть на мониторах. Для петербургских строителей, которые не смогут лично побывать на праздничном концерте в Ледовом, а также для коллег из регионов России будет вестись прямая интернет-трансляция на сайте ССОО. Кроме того, идут переговоры об осуществле-



нии прямой телевизионной трансляции праздника.

Праздничный концерт в Ледовом дворце станет центральным событием праздничной программы, которая включает еще ряд событий: подведение итогов X сезона Спартакиады строителей «За труд и долголетие», торжественную церемонию награждения лучших строителей государственными и ведомственными знаками отличия и праздничный молебен в нашем «цеховом» храме – Храме строителей.

Праздник «День строителя – 2013» в Санкт-Петербурге поддержали компании и организации строительного комплекса города. Генеральный партнер праздника – строительная компания «Росстройинвест». Партнерами выступили такие компании, как «Группа ЛСР», «Метро-

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ – 2013. ПРОГРАММА МЕРОПРИЯТИЙ

5 августа. Подведение итогов X сезона Спартакиады строителей «За труд и долголетие». Стадион «Коломяги». Санкт-Петербург, ул. 3-я линия 1-й половины, 2-А. Начало в 18:00.

6 августа. Церемония награждения лучших представителей строительного комплекса государственными и ведомственными наградами. Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5. Начало в 16:00.

8 августа. Молебен в храме Святого апостола Петра – Храме строителей. Санкт-Петербург, Искровский пр., 11. Начало в 15:00.

8 августа. Праздничный концерт в Ледовом дворце. Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, 1. Начало в 17:00. Вход в Ледовый дворец с 16:00.

Союз строительных объединений и организаций приглашает строительное сообщество принять участие в подготовке нашего общего праздника. Условия участия в дирекции Союза (812) 570-30-63, 714-23-81, 8 (921) 895-67-07 и на сайте <http://www.stroysoyuz.ru>.

строй», «СМУ-13 Метрострой», «Монолитстрой», «Мостострой № 6», «Интарсия», Холдинг Setl Group, НП «Балтийский строительный комплекс», Холдинг RBI, ЗАО «Управле-

ние 20 Метрострой», ЗАО «Фирма «Петротрест», ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон» – ЛенСпецСМУ», «Доринда-Инвест» и другие.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, Дачный проспект, дом 21, корпус 1, литера А

Информация о застройщике
1. Наименование
Общество с ограниченной ответственностью «Коннолахтинский 55» (ООО «Коннолахтинский 55»)

2. Местонахождение
г. Санкт-Петербург, Средний пр.В. О., 4, лит. А-А3

3. Режим работы
Понедельник – пятница 9.00–18.00

4. Государственная регистрация
Зарегистрировано 28.08.2009 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Санкт-Петербургу за основным государственным номером 1097847232515

5. Учредители (5% и более процентов голосов), наименование юридического лица
Гомон Андрей Петрович (паспорт 4003332979, выдан 22 отделом милиции Красногвардейского района Санкт-Петербурга 24.12.2002, код подразделения 782-022, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., д. 6, кв. 40), 100% голосов, Общество с ограниченной ответственностью «Коннолахтинский 55» (ООО «Коннолахтинский 55»)

6. Проекты строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
Не принимал участия

7. Вид лицензируемой деятельности
Не подлежит лицензированию

8. Финансовый результат за 2012 год
По данным бухгалтерского учета: 2343 тыс. руб.

9. Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации
По данным бухгалтерского учета на 01.04.2013: 19,8 тыс. руб.

10. Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации
По данным бухгалтерского учета на 01.04.2013: 189,3 тыс. руб.

Информация о проекте строительства

1. Объект
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, Дачный пр., д. 21, корп. 1, лит. А

2. Цель проекта
Проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, Дачный пр., д. 21, корп. 1, лит. А

3. Этапы строительства и сроки реализации проекта строительства
Окончание строительства – октябрь 2015 г.

4. Результаты государственной экспертизы проектной документации
Положительное заключение Управления государственной экспертизы № 78-1-4-0192-13 от 13.05.2013, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

5. Разрешение на строительство
№ 78-05009920-2013, дата выдачи – 30 мая 2013 г., срок действия – 30 октября 2015 г.

6. Права застройщика на земельный участок
Договор аренды земельного участка № 001/2013-АП от 15 февраля 2013 г., госу-

дарственная регистрация договора аренды № 78-78-41/015/2013-385 от 13 марта 2013 г.

7. Границы и площадь земельного участка
г. Санкт-Петербург, Кировский район, Дачный пр., дом 21, корпус 1, литера А, кадастровый номер 78:15:0008436:6, площадью 5728 кв. м

8. Элементы благоустройства придомовой территории
Запроектировано благоустройство: проезды с асфальтобетонным покрытием, тротуары с плиточным покрытием, игровая, спортивная площадки и площадка для отдыха взрослого населения с набивным покрытием, предусмотрено устройство газона, посадка деревьев и кустарника, установка малых архитектурных форм и переносного оборудования

9. Местоположение и описание объекта в соответствии с проектом, на основании которого выдано разрешение на строительство
Объект – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, Дачный проспект, дом 21, корпус 1, литера А, общая площадь – 22663,0 кв.м.

Участок, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома, находится в жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Участок находится в окружении существующей застройки и ограничен:
– с севера и северо-востока – красной линией Дачного проспекта,
– с северо-запада – территорией девятиэтажного жилого дома,
– с юго-запада – территорией пятиэтажного жилого дома,
– с востока – существующим внутриквартальным проездом.

Квартал располагается в пешеходной доступности станции метро «Проспект Ветеранов». Въезд во встроенно-пристроенную подземную автостоянку предусмотрен с Дачного проспекта по внутриквартальному проезду, въезд на территорию жилого дома (эксплуатируемую кровлю подземной автостоянки) и подъезд к мусоросборной площадке – с внутриквартального проезда согласно разработанному и утвержденному проекту планировки и проекту межевания (постановления Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 № 992 и № 993).

Запроектированный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой – отдельно стоящее двухсекционное здание, северо-восточным фасадом ориентированное на Дачный проспект, северо-западным – на внутриквартальную территорию. Главный вход в жилую часть предусмотрен со стороны двора. Вход во встроенные помещения – со стороны Дачного проспекта и лицевого фасада.

Первая секция здания – 15-этажная, высота от отметки поверхности земли до отметки парапета над лестничной клеткой 54,35 м.

Вторая секция – 18-этажная, от отметки поверхности земли до отметки парапета над лестничной клеткой 63,65 м.

Со 2-го по 15-й и 18-й этажи запроектированы квартиры.

Все квартиры – с балконами.
Высота 1-го этажа – 3,8 м, со 2-го по 18-й этажи – 3,0 м от пола до пола.

Каждая секция оборудуется двумя лифтами грузоподъемностью 1000 и 400 кг. Мусоропроводы не предусмотрены.

Кровля – из рулонных материалов.
Заполнение оконных проемов – металлопластиковые оконные блоки с заполнением двух-

камерными стеклопакетами, с вентиляционными шумозащитными клапанами.

Отделка фасадов:
цокольная часть – стеновой бетонный камень,
надземные этажи – облицовочный кирпич, ограждение балконов – из стали.
Стены наружные – несущие, из слоя газобетонных блоков и слоя лицевого кирпича. Несущие конструкции – из штатного железобетона.

Перегородки – из газобетонных плит и кирпичные оштукатуренные в помещениях подвального этажа.

Шахты лифтов монолитные железобетонные. В подвальном этаже запроектирована подземная автостоянка на 195 машиномест. Въезд в автостоянку предусмотрен по крытому пандусу (рампе) с торца здания на расстоянии 15 м от здания.

10. Количество квартир по проектным данным, функциональное назначение (всего; однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных)
Однокомнатных – 138 шт., ср. площадь 36,27 кв. м
Двухкомнатных – 96 шт., ср. площадь 57,85 кв. м
Трехкомнатных – 31 шт., ср. площадь 84,61 кв. м
Площадь – 13548,84 кв. м

11. Функциональное назначение нежилых помещений, в том числе:

На первом этаже здания запроектировано пять встроенных помещений административно-общественного назначения, а также входные группы помещений в жилую часть здания с общедомовыми помещениями и лифтовыми холлами.

Общая площадь встроенных помещений – 760,99 кв. м.

В первой секции предусмотрена колясочная, помещение уборочного инвентаря.

Во второй секции предусмотрена колясочная, помещение консервжа, санитарный узел, помещение уборочного инвентаря, ТСЖ, пункт диспетчеризации, электрощитовая, санитарный узел, помещение для хранения люминесцентных ламп.

Входы в помещения общественного назначения запроектированы обособленными от входов в жилую часть здания.

12. Состав общего имущества
Кабельные
Пожарно-насосная станция
ИТП
Венткамеры
Водомерный узел
Чердак
Вестибюли
Электрощитовые
Насосная станция

АТС
Лифтовые холлы
Межквартирные коридоры
Диспетчерская
Мусоросборные камеры
Машинные помещения лифтов
Помещение консервжа
Земельный участок
ТСЖ

13. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
Планово – I квартал 2016 года

14. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого дома

- Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, администрация Кировского района Санкт-Петербурга
- Застройщик – ООО «Коннолахтинский 55»
- Технический заказчик – ООО «Мирабо»
- Генеральный проектировщик – ООО «Стройпроект»
- Генеральный подрядчик – ООО «РР-Сити»
- Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу
- Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Санкт-Петербургу
- Управление пожарного надзора ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу

15. Возможные финансовые и прочие риски
Повышение цен на материалы; субподрядные работы; отсутствие технических условий инженерных ведомств

16. Меры по добровольному страхованию рисков
Страхование не осуществляется. Планируемая стоимость строительства – 910471,6 тыс. рублей

17. Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)
ООО «РР-Сити»

18. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору
Залог в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов»

19. Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров Нет

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

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
в редакции газеты «Кто строит в Петербурге».

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**



Подробная информация:
(812) 242-06-40, e-mail: spb@ktostroit.ru
WWW.KTOSTROIT.RU

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 57 от 21.06.2013

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Колпинский район, г. Колпино, Тверская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Ремизова) – общей площадью: 7806 кв.м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета А. М. Артеев

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2013 № 57

ПРИЛОЖЕНИЕ к распоряжению Комитета по строительству

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Земельный участок:
1.1. Адрес: Колпинский район, г. Колпино, Тверская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Ремизова)

1.2. Площадь (кв. м): 7806

2. Функциональное назначение объекта недвижимости:

Объект розничной торговли

3. Потенциальный инвестор (лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства):

Общество с ограниченной ответственностью «ОКА»

4. Ограничения в использовании и обременения (сервитута) земельного участка:

Охранная зона канализационных сетей

Охранная зона водопроводных сетей

5. Выбор земельного участка для строительства выполнен на основании комплекта документации, подготовленного в соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813, включающего:

5.1. Заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.06.2012 № 1-1-38470/5,

5.2. Заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 01.08.2012 № 11-373-1,

5.3. Заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 06.08.2012 № 15-8754/12-ЗАК.

Акт действует в течение трех лет с момента вступления в силу решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:

Комитета по градостроительству и архитектуре

Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

Комитета по строительству

ПРИЛОЖЕНИЕ к распоряжению Комитета по земельным ресурсам

и землеустройству Санкт-Петербурга

от 20.10.2011 № 7024-рн

СХЕМА расположения земельного участка

Местоположение: Санкт-Петербург, город Колпино, Тверская улица, участок 1 (юго-восточнее пересечения с улицей Ремизова)

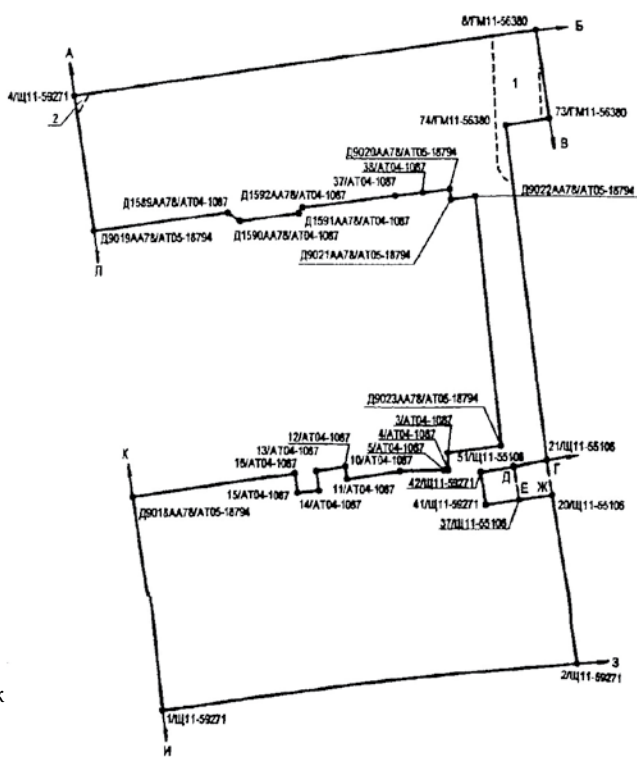
Площадь: 7806 кв. м

Масштаб 1:1000

Описание границ

земельного участка:

- от А до Б – земли общего пользования
- от Б до В – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от В до Г – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Г до Д – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Д до Е – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Е до Ж – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от Ж до З – земли, не прошедшие кадастровый учет
- от З до И – земли общего пользования
- от И до К – земли общего пользования
- от К до Л – земельный участок 78:37:17116:17
- от Л до А – земли общего пользования



Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь
1	Охранная зона канализационных сетей	226
2	Охранная зона водопроводных сетей	8

BalticBuild

17-я Международная строительная выставка

ВАШИ
ОСЕННИЕ
ПРОДАЖИ!

11-13
СЕНТЯБРЯ
2013

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЛЕНЭКСПО

В ФОКУСЕ: ИННОВАЦИИ

- Конкурс новых материалов и технологий
- Конференция «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
- Шоу-рум новинок

Генеральный партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Информационные партнеры:

Спидока

ВЕСТИНИК

ОСН

BLITZKO

Генеральный интернет-партнер:

Кто строит.ру

Стратегический партнер:

СТРОЙПАРК

Организаторы:

primexpro

ITE

Тел.: +7(812) 380 6017/14
Факс: +7(812) 380 6001

www.balticbuild.ru

в Петербурге Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

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



**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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

www.spbexp.ru



2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

**Санкт-Петербург
8 августа 2013 года**



Программа праздника:

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



Партнеры:

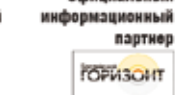
20
ЛЕТ



Генеральный
информационный партнер



Ведущий
медиапартнер



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

Союз строительных объединений и организаций