

в Петербурге

# КТО СТРОИТ



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

В ГОРЕЛОВЕ БУДЕТ ПОСТРОЕН ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ  
И ОБСЛУЖИВАНИЮ ГАЗОВЫХ ТУРБИН СТР. 4

ПРОЕКТЫ КОТ МОГЛИ БЫ РЕШИТЬ  
ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ РОССИЯН СТР. 9

БАНК РОССИИ ПОВЫСИЛ СТАВКУ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ,  
НО СТРОИТЕЛИ НЕ БОЯТСЯ ВАЛЮТНЫХ КОЛЕБАНИЙ СТР. 11

10 лет!



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

РЕКЛАМА

СТР. 6-7

Дмитрий Кунис:  
«На каждого  
заказчика – толпа  
ГОЛОДНЫХ ПОДРЯДЧИКОВ»



# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

17.09

## Новый зоопарк хотят видеть на юге Петербурга

Чиновники нашли, на их взгляд, наиболее подходящее место для строительства нового зоопарка. Они рассматривают возможность реализовать проект не в Юнтолове (Приморский район), а на юге Петербурга, во Фрунзенском районе. В Смольном существует несколько альтернативных вариантов размещения зверинца. Однако Василий Кичеджи считает, что лучший из них – именно Фрунзенский район, а Юнтолово станет слишком затратным проектом. По информации пресс-службы администрации Фрунзенского района, речь идет об участке на границе с парком Интернационалистов. Его площадь составляет 67 га. В пользу строительства нового зоопарка на юге города говорит, в частности, более проработанный вопрос транспортной доступности. В пресс-службе подчеркнули, что уже в декабре неподалеку от участка будет открыта станция метро.

## Дмитрий Медведев подумает о бюджетном финансировании строительства метро

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев пообещал рассмотреть вопрос о возобновлении финансирования из федерального бюджета строительства метро в регионах. Как отметила спикер верхней палаты парламента Валентина Матвиенко, во всем мире государство помогает городам и регионам в строительстве такого дорогостоящего вида транспорта, как метро. Раньше федеральный центр участвовал в строительстве регионального метро на уровне 50/50, затем доля финансирования упала до 20%, теперь и вовсе подобная строка исчезла из бюджета, посетовала она, попросив восстановить хотя бы частичное финансирование. «Вообще-то городской транспорт должен быть заботой городских властей и субъектов Федерации, но ввиду особых затрат есть место для федерального участия», – считает Дмитрий Медведев. Он выразил сомнение, что федеральный бюджет сможет выделять 50%, как когда-то, однако какую-то долю, по мнению премьера, вполне можно профинансировать.

18.09

## Госконтракты по строительству тепловых сетей проверяют

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга объяснил, с чем были связаны проверки, проводимые сотрудниками ГУ МВД России по Северо-Западному федеральному округу. Следователей интересовало исполнение госконтрактов по строительству и реконструкции магистральных тепловых сетей в двух районах города. Следственные мероприятия проводились в отношении подведомственного комитета Санкт-Петербургского ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса», а также компаний «Петроком» и «Руструбпром». В 2010 году между ГКУ «Управление заказчика» и «Петрокомом» были заключены госконтракты по строительству и реконструкции магистральных тепловых сетей в Калининском и Красногвардейском районах Петербурга. «Руструбпром» при этом поставлял подрядчику материалы для производства указанных работ. Проведение следственных мероприятий в помещениях комитета обусловлено тем, что отраслевое ведомство выступало главным распорядителем бюджетных средств по указанным контрактам.

## Скверы обещают сохранить

На заседании городского правительства губернатор Георгий Полтавченко обсудил с коллегами поправки в Генплан. С начала сентября на сайте комитета по градостроительству и архитектуре можно разместить предложения по внесению поправок. Однако, по словам губернатора, многие из них предусматривают строительство на территории садов и парков. Глава КГА Юлия Киселева прокомментировала замечание следующим образом: «Мы разместили на сайте все предложения, которые к нам поступили, в том числе и от коммерческих организаций. Но это не значит, что мы непременно будем следовать всем этим предложениям». Губернатор выразил надежду, что ни скверы, ни зеленые насаждения без особой необходимости не будут застроены.

19.09

## Намыв в Сестрорецке вошел в состав Петербурга

Законодательное собрание Петербурга приняло в третьем чтении закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Санкт-Петербурга «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга». В состав города он вводит территории Танкового городка, Песочинского кладбища и земельных участков, на которых расположены жилые дома по Ленинградской улице в поселке Песочный, участков намывных территорий в районе города Сестрорецка севернее комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, участка намывных территорий с западной стороны Васильевского острова, микрорайона Новогорелово и передаче участка, на котором расположен завод «Хендэ», в границы города Сестрорецка.

## Смольный сможет снизить плату инвесторам

Депутаты ЗакСа приняли в окончательном виде городской закон, наделяющий Правительство Санкт-Петербурга полномочием по определению перечня оснований и порядка принятия решений об уменьшении платы, а также об освобождении от платы при заключении соглашений о реконструкции зданий, сооружений, застройке земельных участков. В действующей редакции Закона от 26 мая 2004 года № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» предусматривается, что заключение таких соглашений осуществляется за плату, за исключением случаев принятия правительством решения об освобождении от платы. При этом в законе не определен порядок установления таких случаев. Принятыми изменениями исполнительная власть города получает возможность закрыть этот пробел. В ходе обсуждения проекта депутаты включили в его текст поправку, предложенную комитетом по законодательству Законодательного собрания, по которой эти полномочия передаются городскому правительству до принятия соответствующего закона Санкт-Петербурга.

20.09

## Строительство Серного моста оценили в 8 млрд рублей

До конца года Смольный планирует объявить конкурс по выбору строителя Серного моста через Малую Неву. Ранее новая администрация города отказывалась от проекта из-за его дороговизны. Однако сегодня она пересмотрела свои планы. Мост должен соединить Василеостровский и Петроградский районы города. Стоимость контракта превышает 8 млрд рублей. По подсчетам власти, строительство моста должно занять не более 3 лет.

## Кировский завод и Euro Group реализуют совместный проект

ОАО «Кировский завод» и европейский промышленный холдинг Euro Group S.p.A. подписали в Берлине меморандум о намерениях по созданию совместного предприятия в области производства компонентов для электрических машин. Объем инвестиций в проект составит не менее 7,5 млн EUR. Запуск производства намечен на июль 2013 года, сообщает пресс-служба Кировского завода. Совместное предприятие создается для изготовления изделий из электротехнической стали, сердечников роторов для электродвигателей и генераторов. Новое производство будет расположено в Санкт-Петербурге на территории ОАО «Кировский завод». Вкладом итальянского холдинга Euro Group S.p.A. во вновь создаваемую компанию станут оборудование, инвестиции, практический опыт, ноу-хау, технологии производства и знание рынков. Кировский завод предоставит площадку для размещения нового производства, собственные технологии и разработки, необходимые финансовые вложения, обеспечит организационную, юридическую и практическую поддержку запускаемого проекта на местном уровне, а также возьмет на себя решение текущих производственных вопросов, связанных со снабжением, логистикой и др. По условиям меморандума, 51% акций новой компании будет принадлежать холдингу Euro Group S.p.A., 49% акций будут в собственности ОАО «Кировский завод».

21.09

## Объявлены конкурсы на проектирование садов

Комитет по строительству объявил конкурсы на проектирование за счет средств бюджета двух детских садов в Колпинском и Кировском районах. Оба конкурса рассчитаны на субъектов малого предпринимательства. До 25 октября 2012 года компании малого бизнеса могут подать свои заявки. Подведение итогов состоится 1 ноября 2012 года. Максимальная начальная стоимость государственного контракта по объекту в поселке Металлострой (квартал 2, участок, ограниченный Петрозаводским шоссе, Садовой ул., Пионерской ул., Центральной ул.) составляет 11 719 417,80 руб. По другому объекту в Дачном (квартал 9, пр. Ветеранов, 5, корп. 2, лит. А) – 10 705 436,72 руб. Победителям отводится больше года на выполнение всех проектно-исследовательских работ. Строительство также будет вестись за счет средств городского бюджета.

## На Крестовском нашли незаконных пользователей

Прокуратура Петроградского района провела комплексные проверки исполнения законодательства о государственной собственности в отношении организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на Южной дороге Крестовского острова. В результате установлено, что земельный участок площадью 12,9 тыс. кв. м, расположенный на Южной дороге, 4, корп. 1, представлен КУГИ Петроградского района ООО «Балтэкспресс-Альфа» для использования под садово-парковое хозяйство. Но фактически земля используется ООО «Садовники» под организацию общественного питания. Эта же организация на прилегающей акватории разместила дебаркадер-ресторан. Проведена проверка в отношении ИП Череманского М. В., который возле дома 16 по Южной дороге самовольно установил кафе площадью более 10 кв. м. В отношении нарушителей возбуждены административные дела. По участку на Южной дороге, 4, корп. 1 КУГИ Петроградского района вышел с иском о расторжении договора аренды, сообщила пресс-служба прокуратуры Санкт-Петербурга.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 37(84) 24 сентября 2012 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел/факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostrorit.ru  
Интернет-портал: ktostrorit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:  
Марина Головова, Валерия Битюцкая,  
Алексей Мионов, Мария Безух,  
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников, Владимир Тилес

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 «К», а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Союзные новости», «Практикум», «Есть вопрос», «Спорт», «Бизнес-идея» 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

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

Руководитель коммерческого отдела:  
Ольга Маринова  
E-mail: om@ktostrorit.ru

Коммерческий отдел:  
Гульбара Ашимбаева, Мария Солтан  
E-mail: adv@ktostrorit.ru

Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская  
E-mail: pr@ktostrorit.ru

Руководитель отдела развития и спецпроектов:  
Елена Кузнецова  
E-mail: ek@ktostrorit.ru

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 6 300 экз. Заказ № ТД-4294  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 21.09.2012 в 23.00

# Расплата за «демонстрацию»

**Марина Голокова.** Инвестор, ООО «Вектор», демонтировал Дом Рогова на Загородном проспекте, за сохранение которого боролись градозащитники. Случилось это, пока губернатор Петербурга Георгий Полтавченко был в отпуске. Вернувшись, глава города отреагировал не столько на факт утраты исторического объекта, сколько на нарушение устного запрета сносить здания в выходные и праздники.

Теперь инвестору придется заплатить за «хамство» полумиллионным штрафом и, возможно, земельным участком, где находился уничтоженный особняк.

На заседании городского правительства Георгий Полтавченко показал свое возмущение «откровенным хамством» и «демонстрацией» со стороны инвестора, послушавшегося губернаторского запрета на снос зданий в выходные дни и праздники. Дом Рогова на углу Щербакова переулка и Загородного проспекта был окончательно демонтирован в воскресенье, 26 августа. Его собственник, компания «Вектор», планирует построить вместо исторического объекта бизнес-центр.

Скандальному сносу предшествовала длинная история борьбы градозащитников за сохранение Дома Рогова. Судьба объекта неоднократно обсуждалась на заседаниях совета по сохранению культурного наследия. Проводились разные историко-культурные экспертизы, по результатам которых выходило, что здание имеет историческую и архитектурную ценность и может быть внесено в реестр объектов культурного наследия. Однако не было соответствующего распоряжения комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (см. № 27 «Кто строит в Петербурге»).

В июне этого года вышло распоряжение КГИОП об отказе включить Дом Рогова в реестр объектов культурного наследия. Как заявили чиновники, охрана здания будет проводиться по режиму ЗРЗ-1, согласно которому «снос исторических зданий, строений, сооружений допустим только в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки».

Глава КГИОП Александр Макаров признает, что инвестор имел право сносить дом, но с сохранением фасада. Собственник этот момент



**ИНВЕСТОРУ ПРИДЕТСЯ ПОПЛАТИТЬСЯ ЗА «ХАМСТВО» ПОЛУМИЛЛИОННЫМ ШТРАФОМ И, ВОЗМОЖНО, ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

не учел. Проигнорировал он и дату демонтажных работ. Смольный не выпускал официального распоряжения о запрете на снос зданий в выходные и праздничные дни. До истории с Домом Рогова запрет существовал лишь в устной форме. Посетовав на такую недоработку, губернатор предложил ее исправить официальным решением правительства. «Давайте мое устное указание оформим в решение правительства о том, что без соответствующего разрешения в выходные и праздничные дни никаких сносов быть не должно», – сказал Георгий Полтавченко.

Кроме того, губернатор попросил юридический комитет разработать законопроект об административной ответственности за демонтаж в выходные и праздничные дни, а также за снос объектов культурного наследия. Кроме того, он поручил правительству

изменить положение о градостроительном совете и внести в его полномочия рассмотрение всех проектов реконструкции в центре Петербурга.

В ответ на «демонстрацию» инвестора Георгий Полтавченко демонстративно решил его наказать. На заседании правительства он поднял вопрос об изъятии у ООО «Вектор» земельного участка. Представитель вице-губернатора Игоря Метельского предупредил, что это возможно только в судебном порядке.

Судебные дела для инвестора уже начались. На днях Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сообщила о том, что на собственника Дома Рогова наложен штраф в размере 500 тыс. рублей. По словам директора ООО «Вектор» Дмитрия Голованова, компания уже оспаривает этот штраф в Арбитражном

суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области. «Мы считаем, что компания действовала в рамках закона, все необходимые документы у нас были», – заявил СМИ Дмитрий Голованов.

Дом купца Рогова был построен в начале XIX века. Его автор не установлен. В середине XIX века здание претерпело различные изменения. В 1831 году архитектор Авраам Мельников расширил здание, создав в переулке корпус в семь окон и флигель во дворе. В 1862 году по проекту архитектора Николая Газельмейера появилась Г-образная пристройка, соединившая Дом Рогова с соседним зданием по Щербакову переулку. Дом был признан редким образцом городской застройки пушкинского времени.

Теперь Смольный рассматривает вопрос о воссоздании утраченного объекта.

■ **Три банка рассматривают возможность участия в строительстве вылетных магистралей.** «ВТБ», «Ситибанк» и Сбербанк, возможно, будут участвовать в концессионных проектах по строительству двух вылетных магистралей Петербурга – Фаянсово-Зольной и магистрали № 7. Об этом в рамках выставки «Дороги. Мосты. Тоннели» сообщил председатель комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Борис Мурашов. Эти три банка изучили инвестиционные проработки по строительству вылетных магистралей и представили в Смольный положительные заключения о финансовых обоснованиях проектов. «Мы получили одобрение банков по поводу возможных инвестиций в строительство. Я полагаю, что на следующей неделе начнется дискуссия в Смольном о целесообразности начала проектирования», – сообщил Борис Мурашов. Председатель КРТИ подчеркнул, что у специалистов комитета есть четкое представление по поводу проекта магистрали в створе Фаянсово и Зольной улиц. Что касается магистрали М-7, то с учетом дискуссий по поводу строительства через Удельный парк варианты прохождения ее трассы еще будут обсуждаться. Борис Мурашов сообщил, что эти вылетные магистрали будут строиться только в рамках ГЧП и в дальнейшем они будут платными.

■ **«Ржевская перспектива» не будет строить деловой комплекс.** Правительство Санкт-Петербурга отменило постановление о проектировании и строительстве делового комплекса с многоуровневыми паркингами на закрепленном земельном участке площадью 16 тыс. кв. м, расположенном по адресу: Красногвардейский район, Белорусская улица, участок 1 (юго-восточнее пересечения с проспектом Косыгина). Инвестор – ООО «Ржевская перспектива» – задолжал комитету по управлению городским имуществом 37 млн рублей. В связи с обращением ведомства постановление было отменено.

■ **«Виктории» продлят сроки.** Обществу с ограниченной ответственностью «Виктория» продлят сроки строительства здания мойки автомобилей. Строительство ведется на земельном участке площадью 1400 кв. м, расположенном по адресу: Красногвардейский район, Белорусская улица, участок 1 (напротив дома 12, корп. 1, лит. А по Белорусской улице). Сроки продлят до декабря 2012 года со штрафами.

## РАД готовит к продаже Дом Неклюдова

**Евгений Иванов.** Российский аукционный дом готовит к продаже объекты на набережной Фонтанки – Дом П. В. Неклюдова совместно с дворовым флигелем и двумя участками. Дата аукциона в настоящий момент не определена.

Основное здание расположено на набережной Фонтанки, 20, лит. А. Площадь дома составляет 5727,1 кв. м, площадь участка – 3273 кв. м. Дворовой корпус на набережной реки Фонтанки, 18, лит. Б имеет площадь 203,4 кв. м, площадь участка – 288 кв. м.

Здание на Фонтанке, 20 находится в пе-

речне объектов исторического и культурного наследия федерального значения «Дом П. В. Неклюдова (дом министерства Императорского двора, дом Голицына)». Объект обеспечен всеми инженерными коммуникациями по действующим договорам.

Наиболее вероятным использованием объ-

екта является реконструкция комплекса зданий под гостиницу категории 4–5 звезд общей площадью порядка 6500 кв. м с паркингом на 20 машиномест. Начальная цена объекта составляет 1 млрд рублей. Продажа осуществляется в собственность.

Основное здание обладает богатой историей. Построенное в конце XVIII века, оно принадлежало обер-прокурору Правительствующего Сената П. В. Неклюдову. В 1811 году дом приобретает обер-прокурор Синода, ми-

нистр духовных дел и народного просвещения князь А. Н. Голицын. Новый хозяин перестроил особняк, заново отделал внутренние помещения. В 1815–1818 годах в квартире братьев Александра и Николая Тургеневых собирались члены литературного кружка «Арзамас» (среди них В. А. Жуковский, П. А. Вяземский), там же бывал и А. С. Пушкин. В советское время – до начала 1980-х – в здании находилось Центральное конструкторское бюро «Строймаш».

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Успех электронных торгов.** Фонд имущества Санкт-Петербурга провел электронные аукционы по продаже городского имущества – объектов нежилого фонда – на торговой площадке Lot-online. Торги прошли с высокой активностью участников и большими превышениями конечных цен над начальными. Всего реализовано объектов на 136,68 млн рублей. Максимальное превышение достигнуто при продаже встроенного помещения на улице Пилотов, 26, корп. 1, лит. А. Объект размещается на первом этаже, его площадь – 766,3 кв. м. В ходе торгов стоимость помещения выросла почти в 4,8 раза и, по итогам аукциона, составила 71,6 млн рублей (начальная цена – 15 млн рублей). Таким образом, стоимость одного квадратного метра помещения, расположенного в Московском районе, составила более 93,4 тыс. рублей. Сейчас Фонд имущества готовит к электронным торгам на площадке РАД порядка полсотни аварийных зданий с участками.

■ **RBI подарил детям стадион.** Холдинг RBI провел капитальный ремонт стадиона школы № 1 в поселке Кузьмоллово, где будут учиться юные новоселы строящего микрорайона Mistola Hills (проект реализует компания «Северный город», входящая в холдинг RBI). Обновленный стадион площадью 6700 кв. м включает футбольное поле, площадки для игр в баскетбол, волейбол и теннис, беговую дорожку, а также гимнастический комплекс для упражнений на разные группы мышц. Одновременно на стадионе могут заниматься до 100 детей.

Стадион школы № 1 поселка Кузьмоллово отремонтирован в рамках соглашения между компанией «Северный город» (входит в холдинг RBI) и администрацией учебного заведения. У школьников появились площадки для игр в баскетбол, волейбол и теннис, беговая дорожка с разметкой для бега на короткую и длинную дистанции, зона для прыжков в длину, комплекс снарядов для укрепления мышц, а также турники и тренажеры. Особая гордость школы – новое футбольное поле площадью 2400 кв. м с покрытием из искусственной травы. Для болельщиков оборудованы места на трибунах. Сидеть на них будет комфортно в любую погоду – тент защитит от дождя и зноя.

## ТЕНДЕНЦИИ

# «Сименс» приземлится в Горелове

**Лидия Туманова.** Компания «Сименс Технологии газовых турбин» – совместное предприятие немецкого концерна Siemens (65%) и российского холдинга «Силловые машины» – покупает 4 га земли в индустриальном парке Greenstate в поселке Горелово. Там будет построен завод по производству и обслуживанию газовых турбин, место под который в регионе компания искала почти год.

## Большая покупка

О подписании контракта на форуме PROEstate сообщил Михаил Возианов, гендиректор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» (дочерняя структура финского концерна YIT, собственник парка Greenstate). По его словам, с компанией «Сименс Технологии газовых турбин» («СТГТ») подписан предварительный договор купли-продажи участка площадью около 4 га под завод. «Мы ожидаем, что в течение полугодия, после завершения подготовительной работы, будет подписан и основной договор», – заявил он. По его мнению, статусный резидент выбрал парк Greenstate из-за удобной локации – вблизи выездов на КАД и Таллинское шоссе, а также потому, что парк полностью обеспечен всей инженерной инфраструктурой и коммуникациями, что позволяет инвесторам строить объекты в короткие и четко определенные сроки.

В компаниях Siemens и «Силловые машины» информацию о сделке подтвердили, но от дальнейших комментариев отказались.

## Инвестор выбрал Ленобласть

Новый завод будет построен с нуля к 2014 году. Он будет произ-

водить два типа турбин: SGT5-2000E и SGT5-4000F – мощность которых составляет 168 МВт и 292 МВт соответственно. Турбины будут поставаться на рынки России и стран СНГ. Объем инвестиций в строительство завода не раскрывается, но известно, что общий объем вложений сторон в создание «СТГТ» составит 275 млн EUR.

Площадку под новое производство в регионе «СТГТ» искало почти год. Известно, что партнеры рассматривали несколько участков в Ленобласти, в том числе в Тосненском районе и в поселке Мурино (рядом с Новым Девяткином), хотя у «Силловых машин» есть площадка в черте Петербурга, в поселке Металлострой. Там компания реализует масштабный проект по строительству производства энергооборудования общей стоимостью около 2 млрд USD (с последующим переоборудованием производства с трех площадок в городе). Общая площадь земельного участка, выделенного правительством Петербурга «Силловым машинам», составляет 132 га. Часть из них до сих пор свободна.

Эксперты считают, что на выбор инвестора в пользу Ленобласти повлияла лояльность властей регио-

на в отношении инвесторов. Около месяца назад вице-губернатор Ленобласти Дмитрий Ялов говорил, что с инвестором обсуждался вопрос о предоставлении ему налоговых льгот. О чем в итоге договорились стороны, выяснить не удалось.

## Перспективный формат

Доля качественных индустриальных парков в Петербурге и прилегающих к городу районах Ленобласти, по данным руководителя отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg Михаила Тюнина, сегодня составляет 1,5 млн кв. м на 968 га земли.

Основная идея индустриального парка преследует цель достижения некоего эффекта синергии от размещения в одном месте схожих или вертикально интегрированных производств, а также связанных сервисов и научно-исследовательских центров. Иногда, чтобы сохранить отраслевую направленность парка, девелоперы стремятся привлечь якорного резидента, который бы вслед за собой привлек в парк своих партнеров по производственной цепочке, которые также «садятся»

в парки для сокращения транспортных издержек.

По словам руководителя отдела индустриальной недвижимости Astera Веры Бойковой, уровень поглощения площадей в составе индустриальных парков региона не превышает 50 га в год. «Наиболее востребованный метраж земельного участка – 25–50 тысяч квадратных метров», – утверждает она.

Все больше девелоперов нацелены на продажу земли в индустриальных парках, хотя до кризиса была популярней сдача земли и помещений в аренду. Директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков прогнозирует рост спроса на формат индустриальных парков. Эксперт объясняет это плюсами, которыми пользуется компания при входе на производственную землю. «Во-первых, производственная земля имеет четкую концепцию и генеральный план, во-вторых, продуманную дорожно-транспортную инфраструктуру. Это позволяет производителям не тратить время и деньги на согласования. Они могут сразу начинать стройку», – говорит он.

## Крупные проекты индустриальных парков в регионе

Название	Расположение	Девелопер	Площадь, га
«Марьино»	Петродворцовый район Санкт-Петербурга	«ВТБ Девелопмент»	130
«Дони-Верево»	Гатчинский район Ленинградской области	«Старт Девелопмент»	183
«Уткина заводь»	Всеволожский район Ленинградской области	«Уткина Заводь девелопмент»	240
Greenstate	Ломоносовский район Ленинградской области	«ЮИТ Лентек»	112,4
«Мариенбург»	Гатчинский район Ленинградской области	«Олимп 2000»	35
«Приневский»	Всеволожский район Ленинградской области	Tellus G	12,7
Промышленный парк «Тосно»	Тосненский район Ленинградской области	Trigon Capital	57
Кировский технопарк	Кировский район Ленинградской области	Tellus G	10
Логопарк «Колпино»	Санкт-Петербург, пос. Шушары	«Евразия логистик»	188
Индустриальный парк «Ренессанс»	Гатчинский район Ленинградской области	Renaissance	150
Индустриальный парк «Федоровское»	Тосненский район Ленинградской области	«Фед-Иммобилен»	121

Источник: Astera

## справка

Индустриальный парк Greenstate занимает 112 га в поселке Горелово в Ленобласти. На сегодня в нем заполнено около 50% территории. В частности, построен современный логистический комплекс на 90 тыс. кв. м, завод по производству мясных продуктов финского концерна Atria Group plc (29 тыс. кв. м), производственные помещения для хранения и упаковки косметической продукции и др. Полностью заполнить парк собственник намерен до 2016 года.

## опрос

**В ПЕТЕРБУРГЕ ЗАВЕРШИЛИ РАБОТУ ДВЕ ЗНАКОВЫЕ ВЫСТАВКИ: PROESTATE И BALTIC BUILD 2012. МЫ ПОИНТЕРЕСОВАЛИСЬ У ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ОТРАСЛИ: КАК ПРОШЛИ ВЫСТАВКИ И ЧТО СТАЛО САМЫМ ЗАПОМИНАЮЩИМСЯ В НЫНЕШНЕМ ГОДУ?**



**Александр Спириденков, заместитель управляющего директора ГК «Красная Машина»:**

– К сожалению, мы не смогли уделить большого внимания выставке Baltic Build 2012, все силы были сосредоточены на PROEstate-2012.

В ходе мероприятия были достигнуты предварительные договоренности о нашем участии в ряде проектов на территории Санкт-Петербурга, Мурманской области и Красноярского края. Обсуждались вопросы участия компании в общественных организациях на правах экспертов в области реновации застроенных территорий. Хочется отдать должное организаторам: с каждым годом на выставке присутствует все больше специалистов, к экспертному

мнению которых прислушиваются не только в России, но и за рубежом. Особо отмечу дискуссию в формате «К барьеру» – «Архитектура Петербурга: новое – враг старого?», которая прошла в последний день. Обсуждение вызвало неподдельный интерес не только экспертов, но и посетителей.



**Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах»:**

– Большое количество иностранных компаний, представленных на PROEstate, говорит о том, что российский рынок сейчас представля-

ет огромный интерес для зарубежных игроков. Они понимают, что по сравнению со стагнирующей Европой у нас больше возможностей для развития. Такая агрессивная экспансия с их стороны в Россию – предупреждение для всех нас: конкуренция будет жесткой, но лидеры, конечно, ее выдержат достойно. Минус выставки, который нельзя не отметить, – скромность и тенденция к сокращению числа экспонентов. Уровень 2007–2008 годов остался в прошлом. Сокращение числа экспонентов – следствие царящей на рынке настороженности инвесторов и их закрытости к новым контактам и публичным представлениям своих планов, которые находятся в стадии согласований. Может, это и к лучшему – мы имеем возможность получить информацию о ре-

альных проектах, у которых есть понятные ресурсы финансирования и четкие стратегии реализации.

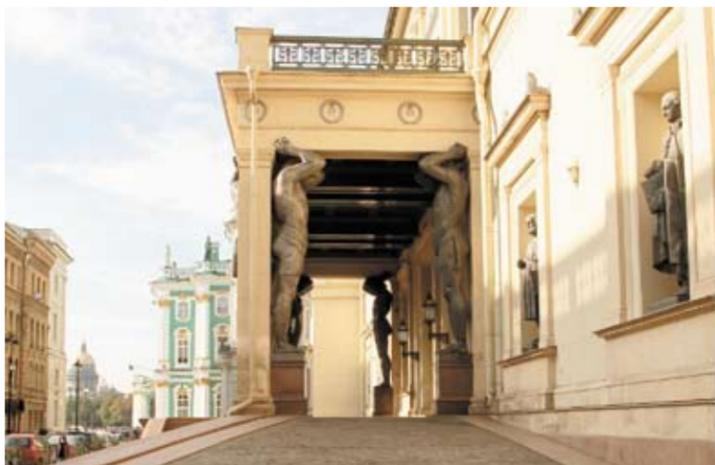


**Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН:**

– В этом году было представлено мало стендов компаний-девелоперов, но все основные игроки рынка посетили мероприятия. Конференции и круглые столы проходили в формате оживленных дискуссий, многие представители рынка могли высказываться из зала. Нам бы хотелось, чтобы в качестве

# Развитием центра займутся в 2013-м

Любовь Андреева. Завершился второй этап конкурса по развитию территорий двух кварталов исторического центра, стартовавшего в начале мая.



ТЕРРИТОРИЯ «КОНЮШЕННАЯ»

Разработка концепции включает в себя территорию, ограниченную Дворцовой наб., наб. Лебяжьей канавки, наб. реки Мойки, Конюшенной пл., наб. канала Грибоедова, Невским пр., наб. реки Мойки, наб. Зимней канавки, в Центральном районе Санкт-Петербурга (территория № 1). Ориентировочная площадь территории № 1 составляет 59,15 га.



ТЕРРИТОРИЯ «СЕВЕРНАЯ КОЛОМНА – НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ»

Разработка концепции включает в себя территорию, ограниченную Английской наб., пл. Труда, ул. Труда, ул. Глинки, наб. реки Мойки, наб. Крюкова канала, ул. Декабристов, Минским пер., ул. Союза Печатников, Лермонтовским пр., ул. Декабристов, наб. реки Пряжки, наб. реки Мойки, наб. Новоадмиралтейского канала, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга (территория № 2). Ориентировочная площадь территории № 2 составляет 67,78 га.

С 12 по 13 сентября в комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) архитектурные студии города защищали проекты мастер-планов двух кварталов исторического центра «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия». На разработку концепции двух кварталов поступило всего 11 заявок.

Рассматривала проекты рабочая группа во главе с председателем КГИОП Александром Макаровым. В группу вошли представители профильных комитетов, администраций районов, градозащитники и представители общественных организаций.

На первом этапе конкурсанты разрабатывали мастер-план, содержащий текстовую и графическую части, общее описание предлагаемых преобразований в рамках развития территории и эскиз мастер-плана с архитектурными, планировочными и функциональными решениями. На втором этапе

участники конкурса должны были представить концепции развития территории, содержащие текстовую, графическую, презентационную части.

По итогам второго этапа рабочей группой будет сформировано экспертное заключение по каждому проекту для членов жюри конкурса, в состав которого войдут представители Законодательного собрания Санкт-Петербурга, российских и международных экспертов в области охраны объектов культурного наследия, в области архитектуры и градостроительства, деятели культуры и искусства, представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и общественности. Заседание жюри с подведением итогов пройдет в октябре этого года. Жюри предстоит отобрать мастер-планы, содержащие лучшие идеи, которые могут быть реализованы в Санкт-Петербурге. Отобранные мастер-планы будут выстав-

лены на общественное обсуждение как на интернет-площадке, так и в администрациях районов города. Каждый петербуржец сможет ознакомиться с ними, оставить свой отзыв и проголосовать за понравившийся проект. Выставка будет проходить в течение 2013 года. Идеи лучших мастеров-планов в дальнейшем лягут в основу разработок проектов планировки рассматриваемых территорий, в рамках программы сохранения и развития исторического центра города.

Программу «Сохранение исторического центра Санкт-Петербурга на 2013–2018 годы» планируется вынести на рассмотрение правительства Санкт-Петербурга до конца этого года. Презентация проектов мастер-планов будет организована в рамках V Петербургского международного инновационного форума.

Итоги открытого конкурса по созданию мастер-планов кварталов планировалось подвести в рамках

прошедшего форума PROEstate, но этого не случилось, и победителя определят лишь к середине 2013 года.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко лично курирует конкурс и работу профильных комитетов (КЭРППиТ и КГИОП), на которые возложена разработка и реализация программы сохранения исторического центра.

В конкурсе на разработку концепции территории «Конюшенная» приняли участие ООО «Санкт-Петербургская архитектурная ассоциация А. А. Литвинова», ООО «ППФ «А.Лен», ООО «Содис-Строй», ООО «Генпроект», ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44».

Разработкой концепции сохранения исторического центра в границах территории «Северная Коломна – Новая Голландия» занимаются ЗАО «Горпроект», ООО «ППФ «А.Лен», ООО «Спектр-Холдинг», ООО «Содис-Строй», ООО «Генпроект», ООО «Архитектурная мастерская «Студия 44».

докладчиков было представлено больше ретейлеров. Интересно было бы услышать наиболее актуальных сегодня игроков рынка коммерческой недвижимости, например, Mercury, открывших «ДЛТ» или других представителей новых проектов. Хотелось бы услышать Ginza, «Васаби», «Иль де Ботэ», «Л'Этуаль» и других успешных и активных операторов. Их видение рынка недвижимости, новые идеи, новые форматы магазинов, взгляды на интернет-продажи. И не только по регионам, но и по нашим основным городам – это было бы интересно. Хотелось бы обсудить более актуальные темы, например, приведет ли увеличение интернет-продаж к освобождению площадей в ТК в ближайшие годы. Самым запоминающимся событием для меня стала вечеринка.



Олег Барков, генеральный директор компании «Ханса СПб Девелопмент»:

– PROEstate-2012 прошел более активно, чем в два предыдущих года, с точки зрения участников и посетителей. Минусы и плюсы – традиционные. Минус – не очень большое количество участников. Плюс – высокое качество организации мероприятий и дискуссий. Наиболее запоминающимся стало выступление на дискуссии исполняющего обязанности министра строительства Ульяновской области Татьяны Тарасовой с рассказом о том, как в Ульяновске органи-

зован процесс подготовки градодокументации и инженерная подготовка участков.



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

– Наша компания активно участвовала в PROEstate, и мы остались довольны его результатами. Формат подобных крупных мероприятий, безусловно, предполагает не только поиск новых контактов, но и общение со своими клиентами, коллегами,

обмен мнениями по поводу событий на рынке. Получается, что за день выставки можно встретить большинство знакомых, работающих в недвижимости и строительстве, на что в обычные будни, конечно, придется потратить больше времени. Мне понравились дискуссии, связанные с градостроительством и административными барьерами, поскольку эти темы сейчас наиболее актуальны для Санкт-Петербурга и здесь важен диалог бизнеса и власти, применение опыта других регионов, может быть даже стран. PROEstate традиционно остается крупной дискусионной площадкой, и хочется надеяться, что в следующем году участников и интересных проектов будет еще больше.

Продолжение на стр. 6–7

■ **Проезд по Феодосийскому мосту обещают сделать бесплатным.** Проезд по Феодосийскому мосту, который построят вместо Орловского тоннеля, не будет платным. Мост сможет обеспечить непрерывную переправу через Неву даже в период навигации и будет стоить городу 15–17 млрд рублей. Феодосийский мост, в отличие от Орловского тоннеля, платным не будет. Мост призван обеспечить круглосуточную переправу через Неву, он будет строиться на средства городского бюджета. Проектирование конструкции моста может начаться уже в 2013 году. Сейчас проект находится на рассмотрении комитета по градостроительству и архитектуре и комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Следующим шагом должно стать внесение изменений в Генплан. Комитет по развитию транспортной инфраструктуры совместно с КГИОП рассуждают о высоте этого моста. Несмотря на то что у него конструкция легкая и ажурная, его высота составляет около 65 м, а в этом месте разрешено строить не выше 40 м. Длина Феодосийского моста составит 320 м. Он может быть построен в створе Орловской и Феодосийской улиц.

■ **В ФАС подал жалобу очередной претендент на проектирование реконструкции консерватории.** Компания «Город» подала жалобу в Федеральную антимонопольную службу (ФАС) на конкурс на проектирование работ по реконструкции консерватории им. Н. А. Римского-Корсакова в Петербурге. Текст жалобы опубликован на официальном сайте госзаказа. Компания считает, что конкурсная комиссия неверно оценила заявку, и требует пересмотреть результаты конкурса. В ООО «Город» уверены, что их заявка содержит лучшие условия исполнения контракта. «Город» предложил выполнить заказ за 334,5 млн рублей, а победитель конкурса ОАО «КБ ВиПС» – за 389,6 млн рублей. Компании предложили одинаковый срок выполнения работ – 315 дней. ФАС намерена рассмотреть жалобу ООО «Город» завтра, 20 сентября 2012 года.

■ **«КВС» возводит жилой дом в Выборге.** В Выборге освящен фундамент жилого комплекса, который возводит компания «КВС». Директор по строительству ООО «КВС» Владимир Трекин сообщил, что в компании уже сложилась добрая традиция освящать строящиеся объекты. Первыми стали жилой комплекс «Gusi-Лебеди» в квартале СПЧ 55 и РУВД Приморского района.

Напомним, что «КВС» возводит в центральной части Выборга жилой комплекс из двух панельных многоквартирных домов. Заказчик строительства – ООО «Купава». Одно здание комплекса будет состоять из двух блок-секций в семь и восемь этажей, другое – из трех секций в восемь и девять этажей. Высота комплекса не превысит 32 м. На строительной площадке заканчиваются работы по устройству цокольного этажа второго корпуса. В начале октября рабочие приступят к панельной сборке первых этажей обоих корпусов.

## Дмитрий Кунис: «На каждого заказчика – толпа голодных подрядчиков»

Любовь Андреева. Сегодня портфель компании Step составляют проекты на сумму около 7 млрд рублей. Это результат стратегически выверенной позиции на рынке, убежден один из ее учредителей. О том, как из-за принятия неверных стратегических решений рушатся промышленные гиганты и от чего зависит успешность реализации любого строительного проекта, газете «Кто строит в Петербурге» рассказал президент и генеральный директор компании Step Дмитрий Кунис.

– Можно ли уже сейчас подвести предварительные итоги работы компании за этот год? Какие изменения произошли в каких новых проектах вы задействованы?

– За последний год мы существенно обновили руководящий состав компании. В частности, у нас сменились финансовый и IT-директора. Поменялось руководство в направлении реконструкции и отделки в Петербурге и Москве. Ликвидировано как неперспективное направление агропромышленного строительства. При этом отдельными бизнес-единицами стали направления по строительству гостиниц, горнопромышленных предприятий, объектов деревообработки и химической промышленности. Текущее развитие этих секторов позволяют нам говорить о том, что новыми заказами мы будем обеспечены.

Наиболее интересные перспективы развития я вижу в сегменте строительства горнопромышленных предприятий, потому что масштаб объектов здесь очень велик (с инвестициями от 2 миллиардов рублей и более), а конкуренция практически отсутствует. Тем более что нам удалось получить крупный заказ на возведение горно-обогатительного комбината при месторождении «Белая Гора» в Хабаровском крае. В горнопромышленном направ-

лении Step собрана дееспособная команда, строительство объекта идет полным ходом. Вообще, найти генерального подрядчика для возведения горнопромышленного предприятия в России довольно сложно. Если вы хотите построить, к примеру, склад – только свистните, и сбегится 10–15 генподрядных организаций. В горной отрасли все гораздо сложнее: у нас в стране попросту нет компаний, которые могут качественно и в срок строить такие объекты. Я очень рассчитываю, что в течение полугода мы получим еще один заказ в этой отрасли, переговоры уже ведутся.

В промышленном направлении для нас сейчас главный объект – завод Hitachi в Твери. Там есть сложности, связанные с ошибками, допущенными на этапе проектирования, во взаимодействии с управляющей компанией. Но все эти проблемы решаются в рабочем режиме, мы к ним привыкли и, думаю, справимся с этим проектом достойно.

В сегменте строительства предприятий деревообработки пока исследуем рынок. Нашли десяток предприятий, которые планируют реализацию инвестпроектов, постоянно ведем с ними переговоры и ожидаем начала тендеров. Речь идет о тех проектах, у которых уже есть бюджеты на строительство. Их география весьма обширна – Омск, Красноярск, Томск...

По направлению гостиничного строительства удалось получить заказы, которые значительно расширят наши познания и опыт в этой сфере, поскольку предполагают как возведение гостиницы «с нуля» (отель Park Inn в Сочи), так и реновацию существующих отелей советской постройки (гостиницы «Азимут» и «Санкт-Петербург» в Петербурге).

Строительство предприятий химической промышленности было выведено в отдельное направление, поскольку специфика производства (высокое давление, редкие газы, трубы, емкости, компрессоры, огромное количество сварочных работ и прочее) предполагает наличие узких специалистов и проведение уникальных работ. У нас уже есть три объекта в работе, не сказать, что гигантские, но весьма приличные. Как будет развиваться это направление, покажет время, но предпосылки для его развития серьезные – ежегодный рост рынка производства газов увеличивается на 10–15 процентов, а в России сейчас заявлено по меньшей мере 20 таких инвестпроектов.

Недавно мы подписали договор о строительстве бизнес-центра площадью почти 30 тысяч квадратных метров для компании «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт» на Аптекарской набережной в центре Петербурга. Завершить возведение объекта должны

во втором квартале 2014 года. Это такой «дворцовый», очень интересный проект. Мы уже вышли на площадку, пока все идет очень хорошо – по проектным решениям, по взаимодействию с клиентом и с подрядчиками. Это начальный этап, идиллия.

Таким образом, у нас огромный объем заказов по всем направлениям, теперь нужно суметь их качественно исполнить.

– Назовите общую сумму действующих контрактов.

– В денежном выражении она достигает 7 миллиардов рублей. Это самый высокий показатель в истории Step. Компания работает в полную силу, у нас совершенно нет простаивающих людей.

– После анонсирования строительства бизнес-центра для компании «Лукойл» вам поступали новые предложения в сегменте коммерческого строительства?

– У нас есть клиент, который хочет построить бизнес-центр на Пулковском шоссе. Есть запрос на аналогичное строительство от другой крупной отечественной компании. Правда, пока рассказать подробнее об этом я не могу, договоры не подписаны. Но всплеска интереса со стороны потенциальных заказчиков я не почувство-

### опрос

Окончание.  
Начало на стр. 4–5



**Олег Громков, старший аналитик ООО «Северо-Запад Инвест»:**

– К сожалению, чувствовался пессимизм у многих участников. Живой интерес вызывали только какие-то совсем новые, не представленные ранее проекты, но чаще не с целью рассмотреть возможность инвестиций, а просто из любопытства. Мало экспонентов, налицо тенденция сокращения экспозиции в последние годы, зато неплохая деловая программа.



**Кристина Никитина, руководитель пресс-службы O2 Development:**

– В этом году форум PROEstate оставил не самое приятное впечатление. Главное разочарование – отсутствие на форуме представителей власти, федеральной и даже региональной. Проигнорировали форум не только губернатор Георгий Полтавченко, но и его ближайшие заместители, а также представители профильных комитетов. Это вызывает недоумение у девелоперов и внушает опасения инвесторам. Как можно инвести-

ровать в регион, где власть не участвует в процессе развития рынка, не обсуждает планы с его участниками, не вступает в диалог? Второе разочарование – небольшое количество выставленных проектов, хотя на слуху их гораздо больше. Это удивило меня и как жителя Петербурга, и как представителя профессионального сообщества. Теряется интерес к форуму.



**Людмила Рева, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, эксперт ГУД:**

– В этом году на стендах выстав-

ки и в рамках деловой программы было представлено меньше новых проектов, чем в другие годы. Это можно объяснить запоздалым отголоском прошедшего кризиса. Ряд проектов к моменту его начала уже были в активной стадии и в меньшей степени сдвинулись в сроках, их мы видели на форуме в предыдущие годы, сегодня они уже хорошо известны рынку.

Многие проекты в период кризиса были приостановлены, работы по ним возобновлены, но представлять их рынку пока рано. Состав проектов в этом году подтвердил тенденцию к расширению границ города и реализации масштабных проектов комплексного освоения территорий с присутствием широкого набора функций.



**Виталий Токарев, генеральный директор компании «Домостроев»:**

– PROEstate и Baltic Build 2012 года подтвердили свой статус качественных выставочных профессиональных площадок города. Здесь профессионалы рынка могут встретиться и в течение нескольких дней обменяться информацией о новостях отрасли, о тенденциях и новинках технологической работы. Выставки успешно пережили полосу нестабильности в экономике, и сейчас они представляют собой действительно эффективный инстру-

# У города должен быть лидер, а у лидера должна быть стратегия развития.

Дмитрий Кунис, президент и генеральный директор компании Step

вал. В Петербурге наступило затишье, особой девелоперской активности не наблюдается.

— С чем это связано? Как вы вообще оцениваете ситуацию, которая происходит сегодня в градостроительной сфере Петербурга? Очень долго казалось, что в этом отношении у нас все хорошо — первые в стране утвердили генплан и ПЗЗ, «накрыли» почти весь город проектами планировок, и вдруг такой сбой... Что произошло, по вашим оценкам? Причина только в смене городской власти?

— Я считаю, что да. Даже великие компании можно завалить стратегически неверными действиями, а вернее, стратегическим бездействием. В бизнесе такие прецеденты были — Kodak, Nokia. Управленческие ошибки привели к гибели этих гигантов, некогда лидеров рынка. Не думаю, что управление таким мегаполисом, как Петербург, глобально отличается от управления крупным бизнесом.

— Что можно сделать, чтобы исправить ситуацию?

— Менять управленцев. Нет сомнения, что у города должен быть лидер, а у лидера должна быть стратегия развития. К примеру, Владимир Яковлев в свое время провозгласил: «Обеспечим город дорогами!» Это была его воля, его стратегическая инициатива, которая не только декларировалась, но и подтверждалась какими-то делами. Во времена его губернаторства данная отрасль получила какую-то

динамику. У Валентины Матвиенко возникли амбиции развить промышленность — она ее подтолкнула, когда привела в город несколько автоконцернов. Потом она решила развернуть жилищное строительство — и дала карт-бланш ряду крупных строительных компаний. Надо признать, что это были скорее импульсы, чем стратегия, но хоть что-то делалось. Я не считаю, что Валентина Ивановна была хорошим градоначальником, но внесистемное, ручное управление ей удавалось, движение было. В данный момент в принципе непонятно, чего люди хотят.

— То есть направлений, которые будут развивать новый губернатор, вы пока не видите?

— Не вижу и не слышу. Они должны были появиться с первого дня. Чиновник, пришедший руководить городом, должен изначально иметь представление о том, что он собирается делать. Хорошо, мы не будем развивать градостроительную функцию, нам не нужны стройки. Мы переходим от «харда» к «софту» — будем развивать религиозную сферу, национальное самосознание, музейную деятельность, туризм... или будем наводить чистоту в городе, повышать уровень медицинского обслуживания и образования, или займемся спортом. Но я не понимаю, есть ли у человека конкретные планы. Пока городской глава, по моим ощущениям, занимает типичную чиновничью позицию: если я что-то сделаю, меня могут наказать, а если ничего не сделаю, то ничего и не будет.

— Как вынужденное затишье в строительной отрасли отразилось на рынке генподрядных услуг?



## ДОСЬЕ

Дмитрий Кунис

Родился в 1968 году в Ленинграде. С 1985 по 1991 год учился на механико-машиностроительном факультете Санкт-Петербургского государственного технического университета по специальности «Станки и инструменты».

С 1990 по 1992 год занимался проектированием дорожной техники. Прошел обучение по повышению квалификации менеджеров в строительстве, а также по технологиям ведения переговоров и психологии управления. Прошел стажировку в Великобритании по английскому языку. Является специалистом по оценке недвижимости.

В 1992–1993 годах занимался коммерческими операциями с недвижимостью в Петербурге. В 1993-м вместе с Юрием Иоффе основал компанию «СТЭП — Строительные проекты» (с 2002 года — «Генподрядная компания СТЭП»). В 2001-м осуществил реорганизацию «СТЭП» и перешел управление компанией наемному топ-менеджменту. Женат, растит сына и дочь.

— Обострилась конкуренция независимо от сектора, будь то жилье, коммерческая недвижимость, транспортная инфраструктура или промышленное строительство. Объемы рынка в каждом из этих сегментов мы досконально не исследовали, но я понимаю, что емкость сегодняшних заказов намного меньше, чем дееспособность существующих на рынке генподрядчиков. Поэтому и конкуренция очень большая: на каждого заказчика стоит толпа голодных подрядчиков.

— Вы работаете как с иностранными, так и с российскими заказчиками. В чем их принципиальные различия?

— Можно, конечно, делить заказчиков по национальному признаку, но я бы сделал акцент на величину и опытность бизнеса. Дело в том, что мы часто сталкиваемся с крупными международными компаниями, которые не один десяток лет работают в условиях довольно жесткой конкуренции. У них культура ведения бизнеса имеет более длительную и, соответственно, продвинутую историю, чем в России. Это очень опытные заказчики. Они строили в Словении, Бразилии, Бельгии, Японии. Они разбираются в таких вопросах, как бюджетирование и аутсорсинг. Они, как инвесторы, мыслят структурами, бюджетами и сроками. И чаще всего не обманываются. В российском, прежде всего некрупном, бизнесе по-прежнему существует самообман: я построю быстрее и дешевле, чем вы мне предлагаете. В международном бизнесе такого нет — здесь мотивы и цели прозрачны, бюджет и сроки понятны, а ответственные лица заранее известны. В такой ситуации работать гораздо комфортнее и проще.

— Наверняка иностранные заказчики не только опытнее, но и требовательнее. Расскажите об этих требованиях. Как про-

водятся тендеры? На что в первую очередь обращают внимание международные инвесторы при выборе подрядчика?

— Иностранцы заказчики прежде всего смотрят на возможности подрядчика. Существует процедура предварительной квалификации, которая показывает, способен или не способен подрядчик построить данный объект. В результате отбирается некий пул равных компаний, которые впоследствии соревнуются между собой по параметрам скорости и цены. У нас же в стране чаще всего учитывается только один параметр — цена. Это глупо, потому что стоимость проекта перед началом строительства очень часто не соответствует его стоимости на конечном этапе. Более того, кроме стоимости самого строительства существуют не менее важные параметры — сервис, качество, накладные расходы, контроль и управление проектом. Сейчас я понимаю, что 40–50 процентов успеха зависит от менеджера проекта со стороны заказчика. В его компетенции находятся многие вопросы, которые могут серьезно облегчить работу, — бюджетные, проектные, организационные. Стройка всегда ставит вопросы, на которые требуются оперативные ответы. Для нас большая удача, если со стороны заказчика попадает человек, который берет на себя ответственность и принимать решения, но это редкость. Обычно все уходит в бюрократию, идеальных заказчиков не бывает.

— А заказчики говорят, что идеальных подрядчиков не бывает.

— Да, конечно, нет ни идеальных подрядчиков, ни идеальных заказчиков. Но стоит отметить, что в российском бизнесе в последние годы появилось много ярких, продвинутых и умных менеджеров и руководителей. Однако западная культура ведения бизнеса все равно ушла намного вперед.

— Чем вы занимаетесь вне бизнеса, как проводите свободное время?

— Я сейчас живу на две страны — часть времени провожу в Израиле, где живет моя семья. В России у меня практически все время уходит на работу, только два-три часа в день съедает транспорт. А когда я там, у меня гораздо больше свободного времени. Учю язык, гуляю с детьми, занимаюсь спортом, путешествую.

— Как девелопер и строитель присматриваетесь к вашей второй родине?

— Нет, с точки зрения ведения бизнеса не присматриваюсь. Это другая страна, другая социальная и бизнес-культура, иные потребительские предпочтения. Чтобы начать там дело, надо там пожить подольше. Маловероятно, что ты добьешься успеха, если приедешь туда, как я, и резко начнешь что-то делать. Поэтому пока я оставлю все как есть: бизнес в России, отдых и семья — в Израиле.

мент для коммуникаций между игроками рынка. Плюсом является то, что эти мероприятия успешно «отстроились» от других выставочных мероприятий в городе, целью которых является коммуникация с розничными покупателями. Жаль, что время работы выставок ограничено рабочими днями, не мешало бы захватить хотя бы один выходной день, что позволило бы конечным покупателям ознакомиться с представленными новинками. Компании активнее стали обсуждать вопросы энергоэффективности жилых домов и коммерческих сооружений, а также экологии. И все большее внимание на это обращает не только городской рынок, но и рынок загородного строительства и недвижимости. Все больше компаний понимает необходимость

использования энергосберегающих технологий и систем коммуникации. Но остается проблемой то, что не всегда легко успешно продвигать эти перспективные технологии для конечного пользователя. В этом и будет состоять задача участников рынка в ближайшее время.



Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге:

— Несмотря на меньшее количество участников, представленных на выставке в этом году, конструктивного

общения было больше. Среди аудитории, присутствующей на выставке, стоит отметить большое количество собственников и девелоперов из регионов. Многие из региональных проектов заслуживают внимания, кроме того, условия, которые предлагают региональные участники, в ряде случаев в разы лучше, чем условия на аналогичные проекты в Москве или Санкт-Петербурге, поэтому все больше инвесторов начинают обращать внимание на данные рынки. По-прежнему на выставке присутствует минимальное количество иностранных игроков, поскольку зарубежные инвесторы занимают наблюдательную позицию. Самым запоминающимся событием стала вечеринка PROEstate, приуроченная к 20-летию юбилею компании NAI Besar. Костюми-

рованный формат мероприятия внес свою нотку праздника и предоставил больше возможностей неформального общения.



Дмитрий Кирман, заместитель генерального директора, руководитель направления «Недвижимость и строительство» коммуникационного агентства «Пресс-Папье»:

— У меня осталось двойное впечатление от форума PROEstate-2012. С одной стороны, всё на месте — выставка, деловая программа, люди... С другой, невозможно избавиться

от ощущения, что где-то это все уже было. Нет новизны, которой ждешь от таких мероприятий: новых деловых знакомств, новых проектов, просто интересных новостей. Хотя какой рынок, такой и PROEstate. Конечно, приятно было в очередной раз встретиться и обсудить текущие дела со своими клиентами и коллегами, но глобальная идея этого мероприятия уже не просматривается. Высшие федеральные и городские чины форума снова проигнорировали, девелоперы вновь обсудили свои проблемы друг с другом. Выставочная часть мероприятия ничего нового не представила, но разноцветные кресла в конференц-зоне смотрелись очень эффектно. Диалог «хранителей» и «новаторов» в третий день форума — на пять баллов. «Беккар» — с юбилеем!

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Вторая очередь «Классики» сдана.** Компания «Л1» получила разрешение на ввод в эксплуатацию второго этапа строительства жилого комплекса «Классика». Введенная в эксплуатацию вторая очередь комплекса представляет собой двенадцатипятиэтажный жилой дом на 149 квартир общей площадью 9 тыс. кв. м. Комплекс «Классика» располагается в историческом центре Петербурга – на Петроградской стороне, на Глухой Зелениной улице, 4. В жилом доме предусмотрен детский сад и две подземные автостоянки.

■ **«Setl City Калининград» приступает к строительству нового дома.** Девелоперское подразделение холдинга Setl Group в Калининграде – «Setl City Калининград» – приступило к строительству ЖК «Золотые пески-3» в городе Светлогорске. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на I квартал 2014 года. ЖК «Золотые пески-3», возводимый на пересечении Пригородной и Фруктовой улиц, станет логическим продолжением строящегося ЖК «Золотые пески-2», который будет сдан до конца этого года.

Новый жилой комплекс общей площадью более 5 тыс. кв. м рассчитан на 82 одно-, двух- и трехкомнатных квартиры, часть из которых имеют террасы. Строящийся дом будет состоять из двух секций на семь и восемь этажей, при этом на первом этаже разместятся кладовые хильцов.

■ **Еврокомплекс «ЭкоВтор» не будет строить мусоросортировочный комплекс.** Отменено постановление правительства «О проектировании и строительстве мусоросортировочного комплекса по адресу: Красногвардейский район, Пискаревский проспект, участок 1 (восточнее дома № 125, лит. А по Пискаревскому проспекту)». Инвестор – ЗАО «Еврокомплекс ЭкоВтор». По словам главы комитета по строительству Вячеслава Семеновича, инвестор ничего не сделал на участке. Однако глава ведомства полагает, что относительно участка целесообразно сохранить функцию в дальнейшем и включить работы в программу по обращению с отходами.

■ **«КИТ-Финанс» ищет покупателей девелоперского актива на Петровском.** Банк «КИТ-Финанс», придерживающийся стратегии продаж непрофильных активов, ищет покупателей на пай в ЗПИФ «Невский капитал партнерс», сообщает глава финансового департамента банка Михаил Петров. ЗПИФ «Невский капитал партнерс» был создан для реализации девелоперского проекта на Петровском острове, банк владеет в нем 85%, что составляет 7,7 млрд рублей. «Ведутся переговоры с различными потенциальными инвесторами, – комментирует Михаил Петров. – Желающих немного, потому что там требуется надежный инвестор». Сроков, когда договоренности о продаже актива будут достигнуты, пока не называются. Но, согласно плану финансового оздоровления банка, продать пай необходимо до середины 2014 года.

## проект

# Россия в миниатюре появится в Подмоскovie

Любовь Андреева. В Подмоскovie планируют построить интерактивный макет России. Парк развлечений, посвященный истории, культуре и географии нашей страны, появится в Домодедовском районе на территории в 1000 га и может обойтись в 4-5 млрд USD.



«МИНИ-ГОРОД» В АЛЕКСАНДРОВСКОМ ПАРКЕ

Условное название проекта – «Мини-Россия». Его главная идея – разместить в шаговой доступности все природные, исторические и архитектурные достопримечательности России: камчатские гейзеры, озеро Байкал, горы Кавказа, берега Волги, дворцы и музеи Петербурга, храмы Пскова, Золотое кольцо России, столичный Кремль и многое другое. По предварительным данным, макет страны займет 300 с лишним гектаров, выделенной земли и это будет самый большой из подобных проектов в мире.

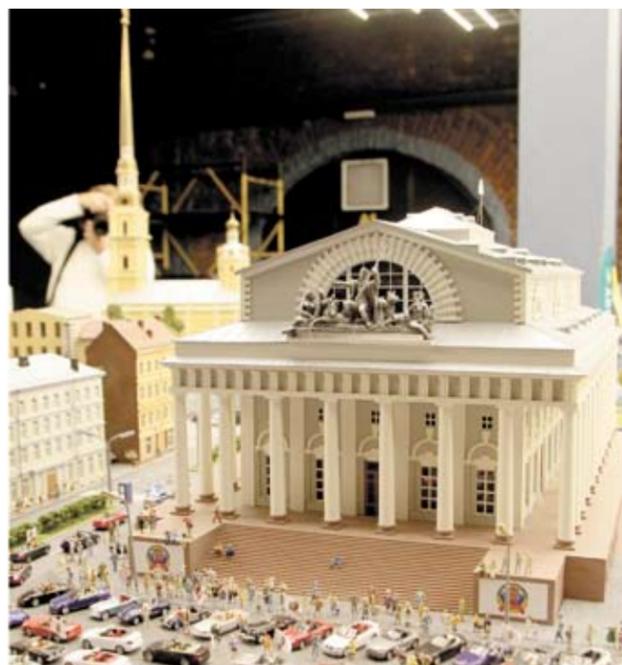
До сих пор в России не было столь масштабных развлекательных и одновременно образовательных проектов. Зато практически во всех странах мира есть парки аттракционов или интерактивные экспозиции по мотивам собственной истории и архитектуры. Пробразом нынешнего проекта «Мини-Россия» можно назвать советскую ВДНХ (ныне ВВЦ), где были представлены павильоны всех республик, входящих в СССР. Сегодня грандиозная выставка переживает упадок, и о том, чтобы этот центр представлял всю Россию, никто не говорит.

В Петербурге есть аналогичный по смыслу проект под названием «Гранд-макет Россия», но там вся страна: горы, реки, моря, города и самые важные архитектурные достопримечательности – представлена на 800 квадратных метров. Для создания макета потребовалось более 11 тонн гипса. Все объекты связаны между собой сетью действующими автомобильными и железными дорогами, а «ночной режим» обеспечивают 750 тыс. светодиодов.

В этом году в Александровском парке Петербурга открыт еще один похожий проект – «Мини-город». Правда, масштабы его не столь амбициозны – общая площадь участка инсталляции превышает 2 га. В макете, созданном из металла и камня, представлены все основные достопримечательности северной столицы, уменьшенные в 33 раза: Александровская колонна, Исаакиевский собор, Адмиралтейство, Петропавловская крепость, Дворцовая площадь, Эрмитаж, Инженерный замок, арка Главного штаба, Казанский собор, Спас на Крови. Модели выполнены из бронзы и гранита, основной объем создан гранитными плитами, а мелкий декор и фасады – в бронзе.

Проект «Мини-Россия» был представлен президенту РФ Владимиру Путину губернатором Московской области Сергеем Шойгу. Презентация прошла на Валааме, где присутствовали и известные российские промышленники. Президент выразил надежду, что предпринимательское сообщество поддержит подмосковный проект.

По оценкам аналитиков, разработка и строительство миниатюрной России в Подмоскovie обойдется в десятки, а то и в сотню млрд рублей. Возможно, часть этих средств будет выделена властями Московской области, но большую часть придется просить у инвесторов и меценатов.



«ГРАНД-МАКЕТ РОССИЯ»

Первым меценатом проекта стал владелец земли, где планируется построить парк, – компания Coalso. Около 1000 га будут переданы в дар проекту. У инвестиционно-девелоперской группы останутся 20 тыс. га земли по соседству, где в будущем планируется деловая и жилищная застройка.

«Уже сейчас мы понимаем, что сумма затрат будет составлять в районе 4–5 миллиардов долларов», – говорит куратор проекта «Мини-Россия», заместитель председателя областного правительства Дмитрий Куракин. «Я не знаю, будут ли там бюджетные средства, но очевидно, что только за счет частных инвестиций проект не окупится. Создание, содержание и эксплуатация макета обходится дороже, чем создание и работа обычных аттракционов. Крупнейшие парки, которые работают сегодня в других странах, балансируют на грани положительной доходности и зачастую не приносят инвесторам тех денег, на которые они рассчитывали вначале», – поясняет чиновник.

По данным инициаторов проекта, парк не станет коммерческим продуктом, поэтому инвесторы не смогут рассчитывать на окупаемость собственных вложений. Власти Подмоскovie должны выделить самоокупаемую часть проекта (гостиницы, общепит, аттракционы) и привлечь для нее инвесторов. Остальное можно финансировать по грантовой системе. «Возможно, это будут средства бюджетов – федерального или региональных, – спонсорские деньги

или комбинация этих источников. Мы думаем привлечь консорциум из партнеров, в который войдет и организация, которая будет отвечать за привлечение финансирования, и организация, которая будет отвечать за стройку, и организация, которая будет отвечать за эксплуатацию», – говорит Дмитрий Куракин.

Наличие неподалеку такого масштабного проекта может сказаться на стоимости квадратных метров в этом районе только положительно.

Сергей Шойгу предложил провести международный конкурс по созданию архитектурно-художественной концепции парка. «Такой конкурс мы можем объявить уже до 1 октября», – заявил он. Дмитрий Куракин уверяет, чтобы провести конкурсные процедуры, нужен месяц. «В октябре мы сможем объявить конкурс по выбору консультантов, в ноябре-декабре нам предоставят техническое задание. Соответственно, мы сможем объявить архитектурный конкурс в начале следующего года. Техническое задание готовим мы, правительство Московской области. Для подготовки технического задания хотим привлечь технических и финансовых консультантов. Такой конкурс мы объявим, как только получим бюджетные деньги», – добавляет он.

В жюри конкурса войдут представители федеральных органов исполнительной власти, губернатор Московской области Сергей Шойгу и представители регионов.

# КОТ без доступа

**Марина Голокова.** Во время VI Международного инвестиционного форума PROEstate девелоперы в очередной раз посетовали на отсутствие четких правил игры со стороны государства. Они уверены, что проекты комплексного освоения территорий (КОТ) могут решить жилищные вопросы россиян, но большинство инвесторов не готово за них браться без каких-либо гарантий власти.

Дискуссия, посвященная формированию новой городской среды и проектам КОТ, которая проводилась в рамках форума, показала, насколько велик еще разрыв между властью и бизнесом. Вопросы обеспечения территорий инженерной, транспортной инфраструктурой, социальными объектами по-прежнему остаются для девелоперов одними из самых острых, поскольку зависят от решения чиновников. Когда инвесторы берутся за масштабные проекты, они изначально рассчитывают на то, что рано или поздно государство сыграет свою роль в комплексном освоении новых территорий. Однако, как показывает практика, проекты часто затягиваются и дорожают именно из-за проволочек в обеспечении инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Как говорит генеральный директор московской компании Amtel Properties Даниэль Гупта, чтобы проекты реализовывались вовремя, порой инвесторы берут эти вопросы на себя, несмотря на то что стоимость строительства при этом значительно увеличивается. Но таких инвесторов, готовых браться за дорогую инфраструктуру, мало.

Девелоперы обращают внимание на то, что речь идет именно о проектах КОТ. Дело в том, что этот термин на рынке недвижимости в последнее время стал трактоваться по-разному. По словам генерального директора ЗАО «Ренова-СтройГруп» Михаила Семенова, есть компании, которые строят только пары домов со встроенным детским садом уже называют проектом КОТ. Однако на деле это совсем не так. «КОТ – это освоение большой территории, и один инвестор, как правило, застраивает лишь ее часть, – говорит генеральный директор ЗАО "М", руководитель проекта "Невская ратуша" Ирина Анисимова. – Силами одного инвестора застроить миллионы гектаров нереально».

Временно исполняющая обязанности генерального директора компании «Усть-Луга» Светлана Макарова при определении термина «КОТ» рекомендует обращаться к Земельному кодексу, 30-я статья которого поможет инвесторам

расставить в этом вопросе точки над «i» («Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»).

Причина путаницы в определении термина, по мнению девелоперов, во-первых, связана с модными тенденциями на рынке недвижимости: называть проекты «комплексными» просто стало модно. Во-вторых, неоправданное использование термина возможно из-за отсутствия четких правил игры в целом. Несмотря на то что власти определились со своей ролью в реализации проектов КОТ, взяв на себя обеспечение инфраструктуры, схема совместной работы власти и бизнеса остается неясной. Механизм государственно-частного партнерства (ГЧП) декларирован, но действует он, как говорят девелоперы, далеко не всегда. «Неважно, какая будет схема ГЧП, важно, чтобы она работала и было стремление что-то сделать как со стороны власти, так и со стороны бизнеса», – говорит Михаил Семенов.

Отсутствие определенности в сотрудничестве власти и бизнеса, как говорит генеральный директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Филимонов, обернулось «полным неприятием девелоперского риска». «Большинство западных инвесторов не готовы входить на российский рынок, не имея гарантий со стороны нашей власти, – говорит он. – Да и наше законодательство еще не готово для того, чтобы можно было приглашать иностранных инвесторов. Слишком много рисков».

Застройщики отмечают, что давно назрела необходимость в четком распределении функций власти и бизнеса на законодательном уровне. «Мы хотим нового закона о ГЧП, в котором была бы расписана схема взаимодействия инвесторов и государства, – говорит Светлана Макарова. – Если, например, у инвестора земля в собственности, это не значит, что он не может договориться с государством об обеспечении территории инфраструктурой». Управляющие компании убеждены, что их главная роль

в КОТ – привлечение инвесторов, а инженерная подготовка продаваемой земли – роль государства.

«Главное – не менять правила игры, – считает генеральный директор Mirland Development Роман Розенталь. – Это основа девелоперского бизнеса. Правила должны быть понятными и рассчитанными на всех. Они не должны быть индивидуальными. Если правила будут соблюдаться, все вопросы исчезнут».



**Мария Матвеева, генеральный директор ДК «Созвездие»:**

– Для удачной реализации проекта КОТ необходима социальная и транспортная инфраструктура. Например, при редевелопменте территории в историческом центре Петербурга «Московская-Товарная» было предусмотрено создание рекреационной зоны, а также объектов социального назначения.

Качественное освоение проектов КОТ возможно только при партнерстве девелопера и государства, поскольку вложения, требуемые на создание инженерии, транспортной инфраструктуры, существенны. В России обеспечением транспортной инфраструктуры занимается государство. Поэтому, если девелопер берется за масштабный проект, он должен быть уверен, что транспортная инфраструктура будет обеспечена вовремя. Кроме того, в мас-

штабных проектах, как правило, участвуют несколько инвесторов; их действия должны быть каким-то образом согласованы, поэтому здесь важны навыки переговорного процесса, разработка механизмов взаимодействия компаний.



**Антон Евдокимов, генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (входит в EtalonGroup):**

– Мы считаем, что проекты КОТ – это самый важный и единственно возможный способ развития города. Вопрос лишь в том, какие параметры будут у этих проектов и как их правильно реализовывать. Сегодня направление идет в сторону большей детализации – все точнее прорабатывается непосредственно освоение территорий. То есть если раньше речь шла лишь о создании внутриквартальных проездов, строительстве садилов и школ, то сегодня гораздо внимательнее строители относятся и к благоустройству, и к созданию детских игровых и спортивных площадок. Регулирование комплексного освоения территорий, учет интересов граждан, а также участников реализации проектов, то есть установление четких правил игры, – это назревшая необходимость. Представителям государства, местных властей и девелоперам необходи-

мо как можно скорее в процессе совместного обсуждения выработать эти правила и неукоснительно им следовать.



**Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:**

– В вопросе реализации проектов КОТ назрела серьезная проблема. Можно понять государство, которое не хочет давать обязательства по подготовке инженерной и транспортной инфраструктуры участков, поскольку государственный бюджет не способен все это осуществить. Также можно понять и инвесторов, которым это невыгодно. Все это, безусловно, тормозит появление новых проектов. Думаю, если государство не примет какого-то радикального решения, в среднесрочной перспективе это скажется на рынке жилья, а именно речь идет о нехватке предложения.



**Надежда Калашникова, директор по развитию компании «Л1»:**

– Город должен как можно быстрее провести ревизию бюджетного и градостроительного ресурсов. Бизнесу нужны понятные и неизменные правила. Нельзя допустить, чтобы строительную отрасль парализовало из-за отсутствия правил и, как следствие, согласований, необходимых для строительства, реализации проектов КОТ. Город должен развиваться, спрос – удовлетворяться, люди, занятые в строительной отрасли, должны работать. Поэтому мы – за конструктивный диалог власти и бизнеса, профессионалов в области градостроения, который может принести эффективные решения уже в ближайшее время.

### справка

По результатам исследования консалтинговой компании Peterland, в Санкт-Петербурге и его ближайших пригородах заявлено к реализации более 75 проектов, которые можно считать проектами КОТ (строительство более 250 тыс. кв. м). Общий объем жилого строительства, запланированный на этих территориях, составляет более 66 млн кв. м. На основании собранных данных можно утверждать, что на текущий момент в активной фазе реализации находятся 24 проекта из заявленных 75 (32% от числа проектов) с плановым объемом жилых площадей свыше 22 млн кв. м (33% от общего объема заявленной площади). В ближайшей перспективе (1–2 года) возможна активизация еще 34 проектов с заявленным объемом жилья около 25 млн кв. м.

## форум

# Green Awards подвел итоги

**На площадке VI Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate подвели итоги Всероссийского конкурса по экологическому девелопменту и энергоэффективности Green Awards 2012. Всего на конкурс было представлено 28 проектов.**

В конкурсе приняли участие проекты из Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга, Екатеринбургa, Калининградской области, Сочи, Воронежской и Тверской областей.

По условиям Green Awards, членами жюри определяются лучшие «зеленые» проекты в шести номинациях: «Жилищное строительство», «Многофункциональные комплексы», «Бизнес-центры», «Объекты социальной сферы», «Индустриальная недвижимость», «Зеленый офис». За методологическую осно-

ву оценки проектов экспертами конкурса Green Awards были взяты международные стандарты энергоэффективной и экологической оценки недвижимости LEED, BREEAM и DGNB, признанные и применяемые во многих странах мира.

Организатором выступает Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД) при поддержке Министерства природных ресурсов и экологии РФ, Министерства энергетики РФ и Министерства регионального развития РФ.

В номинации «Жилищное строительство:

многоэтажные дома» первое место досталось проекту третьей очереди ЖК «Шведская корона» (Санкт-Петербург) компании «NCC Жилищное строительство». В номинации «Жилищное строительство: жилые районы» лучший – жилой комплекс «Триумф Парк» (Санкт-Петербург) компании Mirland Development Corporation. В номинации «Жилищное строительство: малоэтажные дома» победил проект «Пассивный дом» (Московская область) компании ЗАО «Мосстрой-31». В номинации «Объекты социальной сферы» первым стал проект Историко-архитектурного и художественного музея «Новый Иерусалим» (Московская область) компании «Сити-Арх» в партнерстве с Научно-инженерным центром

вентиляции и кондиционирования воздуха «Инвент». В номинации «Бизнес-центры» жюри отдало предпочтение проекту «Японский дом» (Москва) компании «Саввинская Сэйё». В номинации «Многофункциональные комплексы» победил МФК «Кантри Парк» (Москва) компании BPS. Среди индустриальной недвижимости победил проект научно-производственного комплекса компании «Хамилтон Стандарт-Наука» (Тверская область). Лучшим зеленым офисом до 2000 кв. м признан центр подготовки персонала филиала ОАО «ФСК ЭЭС» – МЭС Северо-Запада (Санкт-Петербург). В номинации «Зеленый офис: больше 2000 кв. м» победила штаб-квартира компании Siemens (Москва).

Практически все проекты, участвовавшие в конкурсе, получили сертификаты соответствия системе конкурсной оценки Green Awards.

## Обзор

# Геодезия и гидрология на пике конкуренции

**Анна Кашкина.** Рынок инженерных изысканий постепенно выходит из кризиса.

По мнению экспертов, он все еще остается закрытым для входа, и, несмотря на важность работ, заказов по-прежнему на всех не хватает.

«Рынок инженерных изысканий можно условно разделить на две категории: компании с именем, работающие не один десяток лет, и все остальные. К первым относятся такие компании, как ОАО «Трест ГРИИ», ЗАО «ЛенТИСИЗ», ООО «Морион», ООО «НПП «Бента», ЗАО «Лимб», – рассказывает генеральный директор ООО «Гринвич» Антон Строганов. – На долю таких компаний (их порядка 20) приходится примерно 2/3 всего объема работ. Но со временем эта цифра станет меньше: многие компании на своем опыте поняли во время кризиса, что серьезное развитие несет за собой большие риски, на рынок приходят новые игроки, предлагая порой более конкурентные условия». Руководитель проекта ГК «Размах» Евгений Чирков считает, что на Северо-Западе геодезической деятельностью в основном занимаются государственные структуры. Исключением является город Санкт-Петербург: в этом населенном пункте находятся основные игроки рынка геодезических услуг – например, «Гринвич», «Тайвола», «Аэрогеодезия», «Ленгеопроект», «Северо-Западная инжиниринговая компания», «Марка» и ГК «Размах».

### Мал, да популярен

Специалисты «Размаха» отмечают высокую конкуренцию в отрасли, связанную с тем, что в большинстве строительных компаний, работающих на территории Северо-Западного округа, имеются свои отделы геодезии. Дополнительную конкуренцию создают геодезисты-частники, которые предлагают более низкие цены, чем компании. Зачастую это сотрудники строительных фирм, которые в свободное от основной деятельности время выполняют такие работы. Конечно, в таком случае ответственность за работы ложится на плечи заказчика, а не исполнителя. При этом новые компании в геодезии появляются довольно редко, поскольку набрать квалифицированный штат на рынке непросто, и более того, даже при его наличии придется вложить большие средства в оборудование (на укомплектование геодезиста уйдет порядка 0,5 млн рублей).

Руководитель проекта строительства объектов «Морской фасад» и «Судопропускное сооружение С2» (КЗС Санкт-Петербурга) Сергей Польский выделяет несколько компаний, зарекомендовавших себя в сфере гидрологии: ООО «Фертоинг», ООО «Гидробалт» и ООО «Невская водолазная компания». Эксперт подчеркивает, что в целом рынок небольшой, но в то же время сложившийся, и конкуренция сейчас довольно высокая. С тем, что рынок изыскательских работ в настоящее время перенасыщен, соглашается и генеральный директор ООО «Гринвич» Антон Строганов. Он поясняет, что особенно конкуренция ощутима среди фирм, выполняющих геодезические работы. Дело в том, что входной барьер на рынок услуг минимален: необходимо купить специализированное геодезическое оборудование и получить СРО, найти несколько специалистов по данному направлению. Нездоровую конкуренцию создают также «фрилансеры» – частные специалисты, оказывающие геодезические услуги на несложных, как правило, объектах по весьма низким ценам: им не нужно содержать офис, оплачивать налоги, держать в штате людей. Многие новые фирмы заходят в этот бизнес, но, не понимая всю специфику изыскательской отрасли, пытаются минимизировать затраты: экономят на заработной плате, оборудовании, не соблюдают все технологические процессы, из-за этого делают работу низкого качества. И их же результат играет против них: на следующий объект заказчик ищет нового подрядчика, чтобы избежать возможных рисков.



Генеральный директор ООО «Геопроф» Алексей Попов подтверждает, что порог входа для новых компаний высокий, и добавляет, что недавно было отменено лицензирование и теперь компаниям требуются для работ допуски от саморегулируемых организаций. Только на оформление документов организации потребуется около 600–700 тыс. рублей.

### Услуги

Какие услуги сегодня предлагают компании, занимающиеся гидрологией и геодезией? Евгений Чирков говорит, что спектр услуг геодезических компаний очень широк. Это топографические съемки участков различного масштаба; контрольно-исполнительные съемки инженерных сетей; разбивки участков, осей сооружений, колонн и свайных полей; исполнительные съемки бетонных и железобетонных конструкций; обмеры помещений зданий и самих зданий; фасадные съемки; наблюдения за деформациями зданий; сопровождение строительства, которое включает в себя весь перечень работ, а также вынос межевых знаков и восстановление границ участков и т.д. Помимо непосредственно полевых геодезических работ все компании предоставляют услуги и по подготовке технической документации проекта, будь то исполнительные схемы или топографические планы, как, впрочем, и 3D-модели объектов.

Геодезические услуги сейчас востребованы во многих отраслях. «Для проектирования нужна топографическая съемка, а для правильного соблюдения всех геометрических параметров будущего сооружения нужен постоянный геодезический контроль на объекте, – говорит Антон Строганов. – Геодезия необходима в сфере землеустройства: создание межевых планов, кадастровые работы, восстановление границ земельных участков проходит, как правило, с привлечением геодезистов».

### Вопрос цены

На сегодняшний день стоимость работ различается для частных лиц и крупных строительных компаний, что связано только с тем, что частное лицо не может сделать заказ на большой объем работ и поэтому стоимость таких работ всегда выше, чем аналогичные работы для строительной компании. Так, например, по данным ГК «Размах», топографическая съемка будет стоить как частному лицу, так и строительной ком-

пании от 5 тыс. до 30 тыс. рублей за гектар (цена зависит от плотности застройки и масштаба съемки), контрольно-исполнительная съемка инженерных сетей с оформлением исполнительной документации – от 20 тыс. до 70 тыс. рублей за километр. Конечно, при меньшем объеме работ существуют и расценки на погонный метр, и тут цена колеблется от 150 до 250 рублей за метр. Услуги по выносу осей сооружений, колонн или свай в среднем составляют примерно 10–15 тыс. рублей; исполнительные съемки котлованов, колонн, свай, стен стоят около 15 тыс. рублей; исполнительная съемка инженерных сетей – порядка 35–40 тыс. рублей, наблюдения за деформациями зданий обойдутся примерно в 15–30 тыс. рублей за цикл. А за комплексное сопровождение строительства придется заплатить 90–100 тыс. рублей в месяц, в то время как разовый выезд на объект стоит около 8000 рублей за смену, поясняет Евгений Чирков.

Алексей Попов говорит, что средняя стоимость инженерно-геологических услуг в Санкт-Петербурге составляет примерно 2500 рублей за погонный метр. Инженерно-геодезические изыскания будут стоить от 35 до 40 тыс. рублей за гектар. Самым дорогостоящим и проблемным в Петербурге остается согласование материалов: например, на участке площадью

### Мнение



**Евгений Чирков, руководитель проекта ГК «Размах»:**

– Конкуренция сейчас растет. Этому способствует развитие технологий в отрасли, и заказчики становятся все более требовательны как к точности, так и к качеству оформления документации. К тому же в эру компьютерных 3D-технологий невозможно оставаться конкурентоспособными, выполняя чертежи на ватмане или карандашом. И в связи с этим лидирующие компании вынуждены вкладывать деньги в развитие своих технологий, если они стремятся идти в ногу со временем.

3 га они могут стоить примерно 270 тыс. рублей, поэтому многие компании с заказчиком обговаривают, что все согласования оплачиваются отдельно.

Спектр услуг достаточно специфический и связан с сопровождением и мониторингом при проведении днууглубительных работ. Стоимость работ зависит от размера компании: чем крупнее исполнитель, тем дороже его услуги. Цены за последнее время немного увеличились и остаются договорными, отмечает Сергей Польский. Стоимость услуг разная, так как каждый объект индивидуален. Со времени кризиса 2008–2009 годов цены на рынке стабилизировались и не могут «идти вверх» по причине жесткой конкуренции, считают эксперты компании «Гринвич». Конкуренция будет расти всегда, но крупных инвесторов эта отрасль вряд ли может заинтересовать по причине низкой рентабельности бизнеса (10–15%). Увеличение цен на инженерные изыскания возможно лишь в случае серьезного роста строительного рынка, а пока что для многих заказчиков важную роль играет именно стоимость выполнения работ, отмечает Антон Строганов. Рынок сложился, появление новых игроков из-за недостатка заказов в ближайшее время не предвидится, соглашается с коллегой Сергей Польский.



**Фундамент современного города**

Изготовление буронабивных свай несущей способностью до 400 тонн

Забивка ж/б свай различного диаметра

Инженерные изыскания

Проектирование свайных фундаментов

ЗАО «Статика Инжиниринг»  
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр. д.5  
тел. (812)334-27-54 факс (812) 334-27-55  
www.statica.ru e-mail: info@statica.ru



Свидетельство СРО №0239.01-2009-7814122498-С-003 от 30.03.2010

РЕКЛАМА

# Строители не боятся валютных колебаний

**Алексей Миронов.** С 14 сентября Банк России повысил ставку рефинансирования до 8,25%. Предыдущий размер ставки – 8% – действовал с 26 декабря 2011-го. Шаг госбанка официально объясняется борьбой с ускорившейся инфляцией. Обесценивание денег происходит как реакция на повышение тарифов, отложенное с начала года, и подорожание продуктов ввиду не самого богатого урожая. Ссылаясь на Банк России, ряд банков, в числе которых и Сбербанк, предупредили о возможном росте ставок по кредитам.

Одновременно в Америке Федеральная резервная система (ФРС) объявила, что начинает программу QE 3; пытается оживить реальный сектор, она наводняет экономику деньгами. Согласно этой программе будут выкупаться ипотечные закладные на сумму 40 млрд USD в месяц. При этом программа QE 3 не ограничена по срокам и суммам. К тому же заявлено, что процентные ставки будут оставаться на минимальном уровне.

Реакция на действия ФРС была бурной: фондовые биржи испытали сильнейший рост, золото устремилось вверх, евро, из-за угрозы обесценивания доллара, также рванул вверх, пробил уровень 1,30 USD за 1 EUR и устремился к рубежу 1,32 USD.

Мы поинтересовались: как профессионалы рынка строительства и недвижимости оценивают данную ситуацию? Опрос, проведенный нашей газетой, показал, что большинство выражает спокойствие. Хотя целый ряд спикеров отказались отвечать, сославшись на занятость, неопределенность ситуации или на то, что пока не чувствуют никаких изменений, а значит, и комментировать нечего.

Председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш пояснил, что «рынок недвижимости не подвержен каким-то флуктуационным, паническим настроениям, которые могут измениться в течение получаса, часа или дня, как на бирже. Здесь ничего в течение дня не происходит».

Возможно, все дело в том, что мировые финансы постоянно находятся в динамическом равновесии. Достаточен ли толчок, который они получили в середине сентября, чтобы перевести это состояние на некий новый уровень?

«Исходя из многолетней статистики изменения курсов валют и наличия бивалютной корзины ЦБ РФ, я не считаю, что на рынке произошли какие-то «потрясения», – заявил первый заместитель направления Санкт-Петербург ГК «Пионер» Александр Погодин.

Генеральный директор компании «Кредитный и финансовый консультант» Александр Гребенко согласен с коллегами: «Колебания курса доллара относительно евро пока в пределах обычных отклонений. Единственное, что может оказаться положительным, – часть мирового спекулятивного капитала после «смягчения» в США устремится на новые рынки, некая доля его попадет в Россию и финансовые инструменты строительных компаний».

Но опять-таки для такого перетока нужно время, измеряемое неделями и месяцами. Хотя при желании успешная подписка на 7,6-процентные акции Сбербан-



**НЫНЕШНЕЕ ПАДЕНИЕ КУРСА ДОЛЛАРА ПО ОТНОШЕНИЮ К РУБЛЮ НИКАК НЕ ОТРАЗИТСЯ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПО ПРИЧИНЕ ЕЕ ИНЕРТНОСТИ**

ка, которая прошла на минувшей неделе, может показаться признаком этого процесса. Хотя понятно, что инвесторы (как и сам банк) готовились к ней загодя.

Финансовый директор, член правления «Группы ЛСР» Дмитрий Кутозов заявил: «Изменения валютных курсов не оказывают ощутимого влияния на финансовые показатели «Группы ЛСР». Наши доходы и расходы учитываются в рублях. Около 85 процентов кредитных средств компании привлечено в валюте Российской Федерации, что позволяет нам минимизировать зависимость от курсовых колебаний. В дальнейшем мы планируем так же придерживаться рублевой экономики и привлекать финансирование в российской валюте».

Хотя даже если компания ориентирована на национальную валюту, то все равно – чем больше денег у населения, тем выше спрос на жилье.

Директор по развитию компании «Л1» Надежда Калашникова отмечает: «Колебания на валютном рынке возвращают потенциальных покупателей к мысли, что недвижимость – наиболее стабильный инструмент вложения средств. Что касается изменения цен, то сейчас, с началом осени, наблюдается традиционное повышение спроса на жилье, а значит, цены неизбежно будут расти».

Такая реакция понятна. Если из-за «количественного смягчения» в США начнется волна девальваций (например, Европейский центробанк решит, что товары, произведенные в еврозоне, становятся неконкурентоспособными, и станет в свою очередь снижать курс), то все бумаж-

ные деньги обесценятся. В такой ситуации спасением для личных капиталов могут оказаться драгоценные металлы, акции, недвижимость и товары длительного пользования. Цены на них растут, по крайней мере в краткосрочном периоде. А вот депозиты и облигации, доходы по которым фиксированы и отстают от инфляции, в это время «не работают».

«На мой взгляд, большее значение имеет повышение учетной ставки Банка России, то есть формального показателя стоимости денег на финансовом рынке. Несмотря на небольшой прирост ставки, это служит сигналом (предложением) коммерческим банкам для пересмотра в сторону увеличения ставок по кредитам, в том числе и уже выданным. Соответственно, это ведет к удорожанию заимствований и росту себестоимости строительства. Таким образом, в статичной ситуации для сохранения изначально заданных параметров прибыльности проекта полагается увеличивать цены продаж. Реальная же (динамичная) ситуация диктует более тонкий механизм ценообразования, который требует учета большего числа факторов», – пояснил Александр Погодин.

Андрей Тетыш прогнозирует: «Рынок недвижимости довольно длительный, инерционный по процедурам оформления, по процедурам заключения сделок, по количеству вовлеченных физических лиц, продавцов и так далее. За счет инерции рынок никогда остро не реагировал на какие-то злободневные новости, как хорошие, так и плохие, что вверх, что вниз. Недвижимость не может за неделю вырасти вдвое

или упасть. Два, три, четыре месяца традиционно происходит коррекционный всплеск либо туда, либо обратно».

Александр Гребенко сомневается даже в ответственности «игры» ставкой Банка России: «Реальные ставки, по которым даются кредиты на рынке, мало от нее зависят. Это только в теории (и в других странах) от поднятия учетного процента тут же поднимаются все ставки. У нас же рынок ипотеки до сих пор развит относительно слабо, влияние государства на него минимально, иначе ставки были бы уже совсем другие».

Дмитрий Кулис, президент компании Step, также считает, что нынешнее падение курса доллара по отношению к рублю никак не отразится на строительной отрасли по причине ее инертности. «Цикл строительного проекта – от бизнес-идеи, планирования, получения участка до проектирования и строительства – занимает в лучшем случае три года, а с учетом нашей бюрократии, неспешности и организационных сложностей, в том числе связанных с подключением объектов к внешним сетям, – до пяти лет. На интервале от трех до пяти лет доллар скачет как сумасшедший, и, если ориентироваться только на его курс, можно ничего не делать, а только сидеть и нервничать, упадет – не упадет...» – рассуждает он.

Остается добавить, что на неделе, последовавшей за «судьбоносным» заявлением главы ФРС США Бена Бернанке, доллар стал неожиданно расти и евро стал стоить 1,294 USD. А вот цены на фондовой бирже падали. Рынок показал устойчивость.

■ **Проект «ЛСР» заслужил признание FIABCI.** Жилой комплекс «Каролина» в Невском районе стал призером российского этапа конкурса FIABCI «Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости» в номинации «Жилая недвижимость». Проект реализован «Городской Домостроительной Компанией», входящей в бизнес-единицу «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». ЖК «Каролина», включающий два жилых дома 17 и 25 этажей, стал архитектурной доминантой и самым высоким зданием Невского района. Объект введен в эксплуатацию в 2011 году. Жилой комплекс общей площадью 33,7 тыс. кв. м, рассчитанный на 739 квартир, расположен на Народной улице, 53. В квартирах выполнена полная чистовая отделка, отвечающая всем современным представлениям о комфортном жилье. Часть квартир передана для ветеранов ВОВ и семей военнослужащих в рамках государственных контрактов с Администрацией Санкт-Петербурга и Министерством обороны РФ.

■ **Открылась отель «Балтия».** В Петербурге открылась новая трехзвездочная гостиница, ориентированная на деловых туристов. Отель «Балтия» расположен в Выборгском районе Петербурга, на улице Смольячкова, 5. Общая площадь десятиэтажного здания составляет 3742 кв. м. Здесь разместилось 90 номеров (пяти различных категорий, включая семь двухкомнатных люксов), ресторан и лобби-бар на 55 посадочных мест, конференц-зал вместимостью до 60 человек, две переговорные комнаты и небольшая подземная парковка. Здание отеля было возведено «с нуля» на земельном участке площадью около 400 кв. м. Проектировщиком объекта выступило ООО «ИнВестСтрой», генеральный подрядчик строительства – ООО «Балтийская инжиниринговая компания». Отличительной особенностью отеля является собственный энергокомплекс на крыше здания, включающий газовую котельную и электростанцию с турбинами по 100 кВт каждая. Это первый подобный автономный энергокомплекс в городе. Объем инвестиций в проект (с учетом покупки участка, строительства и оборудования отеля) составил около 100 тыс. рублей на квадратный метр. Окупить вложения планируется в течение 10–12 лет.

■ **Etalon Group расширяет производство бетона.** Etalon Group расширяет собственное производство товарного бетона и сборных железобетонных конструкций для жилищного строительства. Запущен в работу новый бетоносмесительный узел ОАО СМУ «Электронстрой». ОАО СМУ «Электронстрой» осуществило монтаж и пуск в эксплуатацию нового бетоносмесительного узла (БСУ). Данный БСУ, расчетная мощность которого составляет порядка 200 тыс. куб. м товарного бетона в год, позволит обеспечить бетонном ряду новых объектов «Лен-СпецСМУ». Продукция завода ОАО СМУ «Электронстрой» (входит в Etalon Group) поставляется на стройплощадки Санкт-Петербурга, Москвы и других регионов страны и давно заслужила репутацию надежного строительного материала.

# История без согласия

**Марина Голокова.** К концу года Смольный планировал подготовить программу развития исторического центра, которая так необходима девелоперам для развития проектов в черте Петербурга.

Участники рынка допускают мысль, что суть документа банально может свестись к капитальному ремонту жилых домов в исторических кварталах города. По их мнению, это вполне может произойти, если власть, бизнес и общество так и не договорятся, решая судьбу культурной столицы.

Обсуждая перспективы Петербурга, участники VI Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate определили главную причину «пробуксовывания» всех вопросов, касающихся стратегии сохранения историко-культурного наследия и развития города в целом: отсутствие взаимодействия и согласия бизнеса, власти и общества. Все дискуссии последних лет, посвященные градостроительству, показывают, что каждая из этих трех сторон тянет одеяло на себя. Инвесторы действуют исходя из принципов бизнеса и в реализации своих проектов прежде всего преследуют финансовые интересы. Общественные градозащитные организации, по наблюдениям девелоперов, заняли одну конкретную позицию – выступать против любого вмешательства в исторический центр. Власть, лавируя между этими двумя сторонами и стараясь угодить обеим, судя по всему, еще не определились, каким курсом им следовать дальше. Чиновники давно говорят о необходимости сохранения исторического центра, о привлечении к этому процессу внебюджетного финансирования, но не знают, как это сделать, чтобы обойтись минимальными жертвами.

Недовольство общества градостроительной ситуацией в Петербурге постепенно переросло в активные протесты, акции. Дискусии на эту тему между инвесторами и градозащитниками часто носят конфликтный характер. «Облик города, который мы получили в последние годы, в целом горожанами воспринимается негативно», – говорит председатель комитета по строительству Вячеслав Семенов. – Главные участники градостроительных процессов – это власть, бизнес, городской истеблишмент, который занимает активную позицию. И чтобы дискутировать, нужно иметь позитивный настрой».

У общества позитивного настроения пока нет. Утрата исторических зданий, одного за другим, лишь накаляют обстановку. Градозащитники неустанно митингуют, пишут открытые письма к власти, взывая о наказании виновных в «уничтожении» города, о принятии кардинальных решений на уровне законодательства. Речь идет прежде всего о поправках в закон № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон», принятый в 2009 году.

Власть на все обращения градозащитников реагирует по-разному. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко еще в начале года объяснял, что жесткие меры наказания виновных в утрате исторических зданий не позволяет принимать закон. Однако в поддерж-

ку градозащитников предупредил: «Тем, кто занимается незаконным сносом, работать на строительном рынке, как раньше, не получится. Город тоже может принять меры: не дадим земельные участки, не дадим разрешения на строительство на том или ином участке. Такие возможности у нас есть».

Губернатор об этом сказал в феврале. Спустя месяц были снесены исторические здания на набережной Фонтанки, 145, спустя еще полгода – Дом Рогова на Загородном проспекте. Смольный предупреждает, а инвесторы слушают и действуют. Правда, речь идет о тех, кто успел взяться за проекты в центре Петербурга еще до прихода нового состава городского правительства.

Неопределенная градостроительная политика Смольного вела участников рынка в состояние некоего ступора. «Мы как девелоперы не видим стратегии развития исторического города», – говорит директор по маркетингу компании «ЮИТ Лентек» Екатерина Гуртовая. – Когда правительство видит реакцию горожан, ему проще запретить все проекты в центре Петербурга».

Между тем реанимировать исторические кварталы каким-то образом нужно. Инвесторы напоминают о масштабах работы с жилым фондом, обновлением инженерной инфраструктуры, решением транспортных проблем. Чтобы облагородить и открыть кварталы, вдохнуть в них новую жизнь, одних финансовых вливаний будет недостаточ-



**В. СЕМЕНЕНКО: «ЧТОБЫ ДИСКУТИРОВАТЬ, НУЖНО ИМЕТЬ ПОЗИТИВНЫЙ НАСТРОЙ»**

но – необходимо сотрудничество всех сторон: бизнеса, власти и общества. Нужна четкая концепция развития исторического центра, в которой был бы прописан каждый этап большой работы, рассчитанной на годы: от изменения законодательных норм до открытия обновленных кварталов.

«В данном вопросе необходимо сотрудничество всех сторон», – говорит генеральный директор компании London Real Invest Зося Захарова. – Для того чтобы общественность не была настроена против активности инвесторов, необходимо работать с организациями, представляющими ее интересы; приглашать их к принятию решений о градостроительных нормах. Это способствует тому, чтобы эти организации более ответственно относились к своим заявлениям, поскольку сегодня создается впечатление, что они против любой активности инвесторов в центре города. И зачастую их заявления имеют влияние на реализацию проекта. Надо понимать, что для города важно не только сохранение его архитектурного облика,

но и обеспечение комфортных условий жизни для горожан: необходима реконструкция старых домов, расселение коммуналок и прочее, – все это невозможно осуществить только на средства городского бюджета, привлечение инвесторов необходимо».

Девелоперы признают, что готовы принимать участие в создании программы развития исторического центра и города в целом, но власть пока не делает конкретных шагов. Для работы над программой в июне была сформирована экспертная комиссия, но, как говорят ее участники, она так ни разу и не собралась.

Пока же инвесторы лишь называют условия, при которых они могут вложиться в восстановление исторических кварталов: законодательная определенность в отношении исторического центра, четкая градостроительная политика, совершенная нормативная база, касающаяся реконструкции объектов. Если все этого не будет и нормы останутся прежними, развитие исторического центра будет заключаться в обычном капитальном ремонте.

## РЫНОК

# Покупателей недвижимости заманивают в сети

**Алиса Селезнева.** Бытует мнение, что в маркетинге жилой недвижимости есть две позиции: аналитический анализ и поиск наиболее эффективных способов продвижения. Представители разных сторон с трудом находят общий язык. Однако в наши дни маркетологи все же наладили связь с прямым потребителем. Этим каналом связи стали социальные сети.

Социальные сети опутывают многомиллионное сообщество пользователей Интернета. По подсчетам исследователей США, к 2014 году количество пользователей «Фейсбука» превысит количество постоянных пользователей поисковика Google.

### Сообщества жильцов – реальные и виртуальные

«ВКонтакте» объединяет порядка 300 сообществ различных объектов недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти. Это паблики жилых комплексов и коттеджных поселков, объединенные в рамках одного объекта либо под брендом одного застройщика. В создании платформы для интернет-диалога есть своя логика. Это удобно в первую очередь пользователям: жильцы могут задать вопросы напрямую представителю строительной или управляющей компании, не отвлекаясь от рабочего процесса или домашнего отдыха, и получить оперативный ответ. Ни для кого не секрет, что подавляющую часть времени, проведенного перед компьютером, пользова-

тель находится в социальных сетях, поэтому именно тут ему удобнее получать информацию о ходе строительства, сроках ввода интересующего проекта в эксплуатацию, читать отзывы других заинтересованных участников.

Существующие сообщества можно разделить на открытые, инициированные непосредственно застройщиком, и закрытые. Вторые чаще всего создаются самими жильцами проблемных объектов – в группах по интересам они делятся опытом и мнениями, ходом решения тех или иных вопросов. Открытых пабликов примерно 2/3, и они характеризуются активностью и постоянным наполнением, проблемные странички часто становятся заброшенными после решения насущных вопросов.

«В социальных сетях находятся порядка 80 процентов наших дольщиков», – комментирует Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation. – Активизируя работу в Интернете, мы экономим время своих сотрудников, так как потенциа-

льные покупатели могут найти большую часть ответов на странице». Г-жа Валуева поделилась позитивным опытом продвижения группы жилого эком-комплекса «Триумф Парк»: «У нас более 1300 участников группы «ВКонтакте», 114 лайков в «Фейсбуке», это активная аудитория, заинтересованная в проекте жилого комплекса».

### Негатив или позитив

Отсутствие информации есть положительная информация. Если об объекте ничего не говорят, значит, высока доля вероятности, что на нем все спокойно. Как правило, первыми появляются отзывы, вызванные теми или иными проблемами, которые всегда провоцируют волну негатива. «Наша компания стала работать в социальных сетях в то время, когда начались трудности с клиентами обанкротившейся компании «Строительные технологии», – комментирует Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу «Лемминкяйнен Рус». – Интернет предоставляет уникальную площадку для диалога. Ни в коем случае нельзя оставлять покупателей наедине с их вопросами – это повышает градус конфликта. Если же вовремя отреагировать на негатив, то можно предотвратить многие нежелательные последствия. Выход в соцсети позволил нам эффективнее и быстрее справиться с непростой ситуацией и создал предпосылки для продвижения будущих объектов».

Нужно ли продвигать в социальных сетях объекты экономкласса? Или это прерогатива элитных жилых комплексов, чей список сервисных услуг множится в арифметической прогрессии? Эксперты сошлись во мнении, что возможность общаться в равной степени необходима всем группам обществу.

### Традиции или современность

«Интернет занял сильные позиции, – рассказывает Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад», – однако эффективность интернет-рекламы падает. Хорошие показатели остаются у наружной рекламы». Также эксперты называют надежным инструментом продажи «по знакомству» – когда покупатели, которые приобрели квартиру в том или ином жилом комплексе, рекомендуют объект своим друзьям и знакомым.

Социальные сети, в свою очередь, имеют статус непредвзятого и живого общения. Это подкупает пользователей. Яркий паблик, где вопросы участников находят ответы, где публикуются фотографии хода строительства, где реальные люди обсуждают особенности жизни в том или ином комплексе, формирует хорошую репутацию застройщику и работает лучше глянцевого рекламного объявления.

## В ожидании тепла

Валерия Битюцкая. Отопительный сезон в Петербурге начнется в конце первой декады октября. Главы профильных комитетов утверждают, что к этому времени инженерно-энергетический комплекс города будет полностью готов и прошлогодних аварий не повторится.

На последнем заседании городского правительства обсуждалась готовность инженерно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга к отопительному сезону 2012–2013 годов. Сегодня инженерно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга составляет более 57 тыс. км инженерных сетей и 712 теплоисточников. Они снабжают теплом и водой 22641 жилое здание.

### Почти готовы

О подготовке к зиме, проведенных профилактических и ремонтных работах доложили руководители комитета по энергетике и инженерному обеспечению, жилищного комитета, комитета по благоустройству Санкт-Петербурга, а также энергоснабжающих организаций – ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», ОАО «Ленэнерго», ТГК-1 и ООО «Петербургтеплоэнерго». По прогнозам синоптиков, похолодание ожидается в начале октября, примерно в эти сроки планируется начать отопительный сезон. До конца сентября должно быть закончено расконсервирование систем отопления в жилых домах. По словам главы комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владислава Петрова, все районы сейчас завершают подготовку. Показатель готовности на 6% лучше прошлогоднего и в целом составляет 98%. Все необходимые мероприятия будут выполнены в полном объеме до 1 октября. Как добавил глава жилищного комитета Валерий Шиян, технически все здания готовы к приему тепла, но только на 98% оформлены паспорта готовности. Лидеры подготовки – Курортный, Василеостровский и Красногвардейский районы. Выше всего этот показатель в Курортном районе – 100%, в Василеостровском районе – 99,7%, Красногвардейском – 99%.

Готовность объектов Министерства обороны составляет 84%. Учитывая, что именно эти объекты в прошлом году были подготовлены к зиме хуже всех, губернатор Георгий Полтавченко отметил, что на них нужно акцентировать внимание.



**ИНЖЕНЕРНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПЕТЕРБУРГА СОСТАВЛЯЕТ БОЛЕЕ 57 ТЫС. КМ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И 712 ТЕПЛОИСТОЧНИКОВ**

Во Фрунзенском и Колпинском районах, где в прошлый отопительный сезон произошли серьезные аварии на теплосетях, завершаются работы по замене магистральных трубопроводов. Подготовлены аварийно-восстановительные бригады, специальная техника, передвижные резервные источники энергии, на социально значимых объектах созданы запасы материалов и оборудования. Во всех районах совместно с энергоснабжающими организациями проведены противоаварийные тренировки. По словам г-на Петрова, масштабная общегородская тренировка с участием МЧС будет проведена в конце сентября. «Все вопросы по подготовке и проведению отопительного сезона 2012–2013 годов – в сфере персональной ответственности глав районов и руководителей профильных комитетов», – подчеркнул Георгий Полтавченко.

Сейчас обеспечены в полном объеме поставки и запасы основного топлива – природного газа, заку-

плено резервное топливо: запасы угля составляют 167%, жидкого топлива – 112%. Согласованы графики перевода на резервные источники теплоснабжения.

### Открытый вопрос

«Сколько в городе "открытых" крыш?» – обратился губернатор с прямым вопросом к Валерию Шияну. «Таких адресов четырнадцать. Но работы в стадии завершения», – заверил чиновник, подчеркнув, что кровли по данным адресам оборудованы временным укрытием и работы закончат к 1 октября.

Ранее завершить работы по ремонту крыш планировалось к первому дню осени. На сегодняшний день план выполнили двенадцать районов, по 552 адресам кровли заменены.

Еще один вопрос, который губернатор адресовал Валерию Шияну, касался оставшихся в бюджете 70 млн рублей. «Как планируете расхотовать?» – обратился Георгий Полтавченко к главе жилищного комитета. Однако готового ответа

ДОЛГ РАЙОННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПЕРЕД РЕСУРСНАБЖАЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ

**3,8**

МЛРД РУБЛЕЙ

по последнему не нашлось. «На мой взгляд, лучше всего, если эти средства останутся в бюджете. Конечно, у нас есть Курортный и Кронштадтский районы, куда можно было бы направить деньги на ремонт крыш, но конкурсные процедуры затягивают процесс, а если, например, попадутся нечестные подрядчики, придется проводить повторный конкурс, а это еще больше отразится на сроках», – объяснил свою позицию г-н Шиян.

Губернатор дал поручение главам районных администраций взять этот вопрос на особый контроль, а так-

же в течение месяца разобраться с долгами жилищных организаций энергетикам. По словам Валерия Шияна, задолженность районных жилищных организаций Петербурга перед ресурсоснабжающими компаниями за тепловую энергию по состоянию на 1 августа 2012 года составила более 3,8 млрд рублей. По сравнению с прошлым годом эта сумма уменьшилась на 720 млн рублей. По мнению губернатора долги формируются из-за управляющих компаний (УК), а не жителей. «Управляющие компании "зажимают" деньги, и иногда не просто "зажимают", а даже, мягко говоря, воруют», – поставил на вид коллегам губернатор. По его мнению, жители города должны знать о работе своих УК, и эту информацию необходимо постоянно обновлять. Г-н Шиян отметил, что такие сведения есть на официальном сайте жилищного комитета. Губернатор усомнился в высокой посещаемости сайта и порекомендовал отдавать сведения в пресс-службу Смольного, откуда информация будет передаваться в городские СМИ.

### Снегоплавильни достроят к зиме

На сегодняшний день у служб, отвечающих за уборку города, есть вся необходимая техника, оборудование и запасы антигололедных материалов. В этом сезоне для снижения так называемой «солевой нагрузки» дороги будут меньше посыпаться солью за счет использования солевых растворов и гранитной крошки. Подготовлено 36 адресов для размещения снегоприемных пунктов, ведется строительство и модернизация 15 снегоплавильных пунктов. Будут работать и мобильные снегоплавильные установки.

По словам Георгия Полтавченко, в течение года проделана существенная работа по устранению недостатков, которые отмечались прошлой зимой. «Есть основания полагать, что мы сможем справиться с этим сезоном достаточно спокойно», – сказал губернатор, подчеркнув, что работа по обеспечению надежного энергоснабжения и благоустройства города должна рассматриваться как приоритетная.

Ваш бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

**XXV ЮБИЛЕЙНАЯ  
ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**16-18  
ноября**  
с 11.00 до 18.00

**ЛЕНЭКСПО**  
Организатор ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

**ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ  
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**СОБЫТИЯ НА ВЫСТАВКЕ**

16 ноября	16-17 ноября	16-18 ноября
 <b>НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО</b>	 <b>САМАЯ ПРИГОРОДНАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ</b>	 <b>НЕДВИЖИМОСТЬ в ДОХОД</b> Программа для частных инвесторов

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦДС

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: УНИКО

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости: БИТРОС

Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»: Идея Сети

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: КОМПАНИЯ В ПИКАНТИ

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: СОСА

Спонсор библиотечного прохода: АРСЕНАЛ

**Госдума не поддержала законопроект Ленобласти об упрощении строительства объектов агропрома**

Государственная Дума отвергла в первом чтении законопроект «О внесении изменения в статью 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации» в части уточнения объектов, в отношении проектной документации которых не проводится государственная экспертиза. Проект был внесен как законодательная инициатива Законодательного собрания Ленинградской области.

Документ предполагал отмену обязательной государственной экспертизы в отношении объектов капитального строительства сельскохозяйственного назначения площадью до 5000 кв. м для осуществления производственной деятельности предприятий агропромышленного комплекса. К этим объектам относятся коровники, телятники, свинарники, птичники, ангары для хранения сельскохозяйственной техники и машин, хранилища для хранения овощей и картофеля. Сейчас процедура экспертизы обязательна для сооружений площадью более 1500 кв. м.

В заключении комитета по земельным отношениям и строительству Госдумы отмечается, что авторами не представлена оценка риска нанесения вреда окружающей среде.

Кроме того, с 1 апреля 2012 года у застройщика (технического заказчика) имеется альтернатива государственной экспертизе – возможность проведения негосударственной экспертизы проектной документации, стоимость которой определяется соответствующим договором.

**технологии**

# Экспертиза совершенствует онлайн-сервисы

**Лизавета Гривенкова.**  
Презентацию обновленного сайта провели в рамках 16-й Международной выставки Baltic Build. Это уже третья версия [www.spbexp.ru](http://www.spbexp.ru), релиз которой намечен на конец ноября.



Внешние перемены не главное – изменится начинка. В «Личном кабинете» появится ряд новинок, который позволит заказчикам отслеживать все этапы проведения экспертизы документации и контролировать работу проектировщиков.

Эксперты, проектировщики и заказчик отныне смогут общаться в режиме реального времени. Все замечания и их снятие будут отображаться в личном кабинете клиента. Это значит, что компания-заказчик сможет не только узнать, сколько замечаний снято, но и увидеть количество попыток проектировщиков предложить техническое решение для того, чтобы устранить недочеты. Такая система позволит

сократить количество личных визитов в учреждение до минимума.

Есть еще одна интересная особенность нового сервиса. В ходе разработки выяснилась логическая ошибка, которую специалистам Центра удалось устранить. Раньше проектировщики могли снимать замечания в любой последовательности. Снести несущую стену, чтобы расширить недостающее пространство, теперь не удастся. Все замечания будут взаимосвязаны, и устранять их можно будет только в заранее определенном экспертами порядке, чтобы не навредить проекту.

«Новая версия системы будет учитывать, что клиенты – заявители и проектировщики – это не отдельные лица, а коллективы. У каждого

здесь есть своя роль. Система отныне будет поддерживать командную работу. Полный цикл согласования изменений с учетом всех особенностей будет выглядеть примерно так. Эксперты будут составлять структурированный список замечаний и отмечать, какие из них требуют лишь внесения корректировки, а какие – организационной работы по получению недостающих документов. После этого в процесс включаются проектировщики, которые должны последовательно устранить все недочеты. Затем документы, одобренные ГИПОм, попадают на согласование к экспертам, которые выносят решения по каждому из пунктов. В случае предложения неудачного технического

решения проектировщики имеют возможность направлять альтернативные варианты», – отметил главный специалист СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Антон Лазарев. Несмотря на то что система выглядит достаточно сложно, работать она будет как часы, уверяют разработчики. У проектировщиков появится возможность решать вопросы заочно, а заказчик сможет отслеживать все этапы экспертизы своего проекта в режиме онлайн.

Задача-максимум – внедрение технологии электронной цифровой подписи, которая позволит полностью перейти на электронный вид предоставления услуги. На ее реализацию будет направлена работа специалистов в ближайший год.

## ЗАКОН

■ **Выбор управляющих.** Депутаты Государственной Думы приняли в первом чтении закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ». Документ касается всех введенных в эксплуатацию многоквартирных домов. Теперь застройщикам запрещается заключать договоры управления такими домами, а местные органы самоуправления должны в течение 10 дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию объявить открытый конкурс по отбору управляющей организации. Отбор должен состояться не позднее 40 дней со дня объявления конкурса. Принявшие в эксплуатацию объект и обладающие 10% голосов всех собственников, должны заключить с победителем конкурса договор управления.

■ **Пробел в дачном строительстве закрыт.** Комитет по вопросам собственности Государственной Думы рассмотрел и рекомендовал принять в первом чтении законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (в части унификации видов разрешенного использования дачных земельных участков). Предложили его депутаты Государственной Думы Андрей Свинцов и Ярослав Нилов. Они предложили устранить про-

тиворечия из ряда законов в этой сфере. Так, сейчас в статье 81 Земельного кодекса РФ определен порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для «дачного строительства», однако в статье 78 Земельного кодекса, где перечисляются все возможные виды разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, вид «для дачного строительства» отсутствует. В Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» термин «дачное строительство» вовсе нет, а есть термин «дачное хозяйство». «Получается правовая коллизия: предоставить земельный участок для дачного строительства муниципалитет гражданину имеет право, а пользоваться этим участком гражданин права не имеет», – отметили авторы законопроекта. Более того, прокуроры начали выносить протесты на принимаемые главами муниципальных образований законные решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, где речь идет, например, об изменении вида с «личного подсобного хозяйства» на «дачное строительство». Законопроект, одобренный комитетом ниж-

ней палаты парламента, предлагает сделать единой формулировку «дачное хозяйство» и в Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», и в Земельном кодексе Российской Федерации, а также дополнить перечень видов использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, указанный в статье 78 ЗК РФ, видом разрешенного использования «для дачного хозяйства».

■ **Банкротства застройщиков «задним числом» не будет.** На заседании комитета по вопросам собственности Государственной Думы рекомендовано отклонить законопроект об уточнении механизма банкротства застройщиков, привлекающих средства граждан. С прошлого года действует специальная норма – право кредиторов выдвинуть требование о передаче жилых помещений для участников строительства. Этот механизм предлагает передавать недостроенные дома кооперативам дольщиков. Но норма эта применяется с 15 ноября 2011 года. Законопроект, внесенный Ярославской областной думой, предлагал снять это ограничение.

Полностью документ называется «О внесении изменений в статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный

закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекающих денежные средства участников строительства».

В ходе обсуждения законопроекта в комитете Госдумы депутаты отметили, что речь идет о банкротствах, которые начались до вступления в силу закона об особенностях банкротства застройщиков. За прошедшее время судебное рассмотрение подавляющего большинства таких дел завершено. Изменение даты закрытия реестров кредиторов нарушит базовые принципы правовой определенности и равенства граждан. Такой подход не соответствует также пункту 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Законопроект не поддерживается Высшим арбитражным судом Российской Федерации, Верховным судом Российской Федерации, Правительством РФ. Депутаты комитета по вопросам собственности рекомендовали Госдуме отклонить указанный законопроект.

# Новые и лучшие

Александра Таирова. В рамках Международной выставки Baltic Build прошли два знаковых мероприятия: форум A.City и конкурс «Инновации в строительстве».

Форум A.City призван оказывать содействие развитию градостроительной деятельности России и формировать престиж градостроительной деятельности. Специалисты в области градостроительства, архитектуры и интерьерного дизайна, представители органов власти и общественных организаций смогли обсудить наиболее актуальные для отрасли вопросы.

В рамках деловой программы обсуждались развитие прибрежных территорий и сохранение исторического наследия, идеи и подходы к реализации принципов устойчивого развития при строительстве зданий, инфраструктура и экологическая устойчивость города.

Кроме того, на форуме была представлена кураторская экспозиция 8 House. Проект впервые был представлен публике как часть выставки «Рубежи архитектуры 2: жильё», которая прошла в музее современного искусства «Луизиана» в Дании. Идея проекта состоит в том, чтобы предложить возвести семь вариантов дома 8 House (жилого комплекса, построенного BIG architects в Копенгагене) в семи других городах балтийского региона.

Еще одним событием недели стала церемония награждения победителей конкурса «Инновации в строительстве». Партнером кон-

курса является Петербургский строительный центр. Кроме того, по словам начальника отдела мониторинга и стандартизации комитета по строительству Санкт-Петербурга Сергея Сенченкова, комитет по строительству поддерживает «Инновации в строительстве» уже 7 лет. Конкурс направлен на выявление инновационной продукции на российском рынке, а также на содействие в реализации городских и федеральных программ по внедрению новых конструктивных решений и эффективных строительных материалов.

Председателем конкурсной комиссии стал Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга. В состав конкурсной комиссии вошли заместитель председателя комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Александр Асеев, вице-президент, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, декан инженерно-строительного факультета ФГБОУ ВПО «СПбГПУ», заведующий кафедрой «Технология, организация и экономика строительства», д. т. н., проф. Николай Ватин, президент

НП «АВОК Северо-Запад» Александр Гримитлин, генеральный директор ОАО «Ленниипроект» Юрий Груздев, заместитель главного инженера ГУП «Ленгипроинжпроект» Владимир Иванов, заместитель генерального директора СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Борис Лысич, первый заместитель председателя комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга – главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрёв, генеральный директор компании «Техноарм+» Сергей Панарин, старший преподаватель кафедры «Технология, организация и экономика строительства» инженерно-строительного факультета ГОУ «СПбГПУ» – генеральный директор ООО «Биоспейс-Строй» Сергей Старцев, президент НП «Северо-Западная энергосистема» Антон Тубин, начальник Управления перспективного развития комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Шикалов.

Среди победителей – ООО «Декорстрой», которое получило награду за водостойкие пазогребневые фибропенобетонные плиты. В номинации «Инновации в строительных материалах для внешней отделки зданий и сооружений» победила группа предприятий «Стальные конструкции». Диплом первой степени



за инновацию в строительных материалах и технологиях в подземных сооружениях получило ООО «Центр европейских строительных технологий». За металлопластиковые трубы из термостойкого полиэтилена и диффузно-сварные фитинги BioFit диплом первой степени достался ООО «ТД Прадо Северо-Запад». Также дипломы первой степени вручили ООО «Балткерамика» за систему опалубки U-boot beton. Диплом в номинации «Инновации в области строительного оборудования» достался ЗАО «Управляющая компания Юникс». ООО «Центр европейских строительных технологий» отличилось и в номинации «Инновации в области энергети-

ческой эффективности», вместе с ним диплом получило ООО «КЭС-Термо». За экологическую эффективность были отмечены дипломами ООО «Компания Юнитек», ООО «БиГ» и ЗАО «Обской лен».

Всего на суд комиссии было представлено 67 новых для российского рынка разработок и технологий. «Строители Петербурга показывают очень хорошие результаты, – отметил Алексей Белоусов. – Город стал строить больше и ведет грамотную градостроительную политику. Но показывать высокий результат можно только в том случае, если мы будем использовать на наших строительных площадках новые технологии».

**ВЫСТАВКА** 20-21  
**НЕДВИЖИМОСТИ** ОКТЯБРЯ  
**ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКК**

ГОРОДСКАЯ · ЗАГОРОДНАЯ · ЗАРУБЕЖНАЯ  
**НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**

Генеральный спонсор  
**БАЛТРОС**  
Группа компаний  
www.baltrosgroup.ru

**Славянка**  
Уютные кварталы Петербурга  
www.oslavyanke.ru



БИЗНЕС-ПАРТНЕРЫ

**ЭКОБКС**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**PULLERPRESS**  
GROUP

БКН.РУ

ОСОВЕЯ

НОВЫЙ ДОМ

НЕДВИЖИМОСТЬ.РФ

СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬСТВО

ВХОДНОЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ:

Т. 600-92-92

NEDV-EXPO.RU

**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»  
**ПО ЛЬГОТНОЙ ЦЕНЕ.**  
Курьерская доставка до вашего офиса

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

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

конференция

## В конструктивном русле

Сергей Васильев. В рамках деловой программы 16-й Международной специализированной выставки Baltic Build состоялась III Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство».



В гостинице «Парк Инн Пулковская» обсудили насущные проблемы в области строительства и энергетики, а также обобщили практический опыт саморегулирования.

Форум собрал участников из различных регионов России – от Южно-Сахалинска до Калининграда, от Краснодара до Мурманска. Тысячи специалистов, не имевших возможности лично присутствовать на конференции, смогли посмотреть онлайн-трансляцию мероприятия, которая осуществлялась более чем на 20 интернет-ресурсах.

Главным организатором форума выступило НП «Балтийский строительный комплекс» совместно с Ассоциацией СРО «Единство», НП «СРО "Альянс строителей"», НКСП «Региональное строительное объединение».

### НОСТРОЙ: итоги работы

Огромный интерес у участников конференции вызвало выступление президента Национального объединения строителей Ефима Басина, осветившего основные этапы деятельности и достижения возглавляемого им объединения. Выступавший подчеркнул: «Создание института саморегулирования, учреждение национальных объединений в строительстве и их активная позиция позволили совместно с органами власти провести работу по совершенствованию законодательства в сфере технического регулирования, с одной стороны, и параллельно начать работы по системному обновлению и совершенствованию нормативной базы – с другой».

Создан механизм актуализации и совершенствования нормативных документов, проведены масштабные работы по разработке и актуализации нормативных технических документов (СНиП, ГОСТ). За три года НОСТРОЙ разработал более 80 совершенно но-



вых для России документов – стандартов НОСТРОЙ, содержащих требования к правилам ведения строительных, монтажных и пусконаладочных работ и контролю за ними, в том числе с применением новых технологий и материалов. Следующий этап, создание действенной системы контроля за соблюдением нормативно-технической базы в строительстве, а именно в той ее части, которая относится к сфере деятельности саморегулируемых организаций, то есть соблюдение требований к выполнению работ, обеспечивающих безопасность и качество зданий и сооружений.

Ефим Басин затронул также проблему «коммерческих СРО», отметил: «Если мы сами не решим этот вопрос "снизу", то рано или поздно его решат за нас – "сверху", а когда в условиях ВТО начнется жесткая конкуренция с участием иностранных компаний, эти организации умрут сами по себе».

В заключение президент НОСТРОЙ сказал: «Жизнь дала нам уникальную возможность самореализоваться, давайте воспользуемся этим не корысти ради, а пользы для. Для страны, для нашего народа».

### Нет – коммерциализации

Тема борьбы с недобросовестными СРО стала лейтмотивом в выступлениях заместителя полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергея Зимины и первого заместителя главы Госстроя Ильи Пономарева.

«Данная проблема на слуху последние годы и обсуждается в разных ипостасях, – сказал Сергей Зимины. – В итоге обсуждений напрашивается вывод, не очень благоприятный для самого движения саморегулирования. Мы вынуждены констатировать, что сегодня существует недобросовестная конкурентная борьба за клиента. Клиентом является строительная организация – плательщик денег в СРО. По сути, мы столкнулись с услугами в области саморегулирования, которые не подвластны действующему антимонопольному законодательству».

Сегодня критерии недобросовестности СРО даже самими участниками саморегулирования понимаются размыто. Кто-то призывает органы власти поставить жесткий барьер развитию «коммерческих СРО». В противоположность этому

есть и мнение о праве создавать более удобные условия для членства строительных компаний в саморегулируемых организациях.

По мнению Сергея Зимины, необходимо серьезно обсудить возможности создания добровольного, но с жесткими требованиями государственного лицензирования, наряду с действующей системой саморегулирования: «Либо предприниматель берет лицензию и соответствует ее требованиям, либо вступает в саморегулируемую организацию и берет там разрешение на определенные виды работ. Считаю, что такой выбор бизнесу необходим».

Еще одна проблема, которую обозначил Сергей Зимины, – ответственность перед обманутыми дольщиками. В ряде регионов по ее решению подготовлены модельные законы. Однако саморегулируемые организации на предложение принять участие в данной проблеме не рискнули взять на себя ответственность. Поэтому следует ожидать жестких решений власти, поскольку она несет ответственность за деятельность недобросовестных компаний.

Как сказал Илья Пономарев, проблема недобросовестных СРО существует по одной простой причине. «У нас создана система, при которой руководителю строительной компании необходимо за свои деньги нанять себе контролера. В настоящее время ситуация такова, что чем дешевле обходится допуск СРО и чем меньше контроля со стороны СРО, тем объективно меньше издержек и беспокойства для бизнеса», – поясняет он.

По его мнению, необходимо создавать механизмы, которые будут «естественным образом мотивировать строителя на членство в ответственной СРО, терпеть проверки, быть готовым представить необходимую документацию и прочее». Строительные компании должны быть мотивированы на членство в серьезной СРО с высоким уровнем ответственности, что, в свою

очередь, должно давать финансовые преференции: доступ к заказам, к дешевым страховкам и т.д.

### В единстве – сила

Перед участниками конференции также выступили вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Сергей Милушкин, вице-президент Национального объединения проектировщиков Владимир Быков, руководитель аппарата Национального объединения изыскателей Александр Григорьев, координатор НОЭ по Северо-Западному федеральному округу Александр Гримитлин, заместитель руководителя УФАС по Санкт-Петербургу Дмитрий Волков, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев и многие другие.

После основной части конференции состоялись дискуссии по важным для строителей и саморегулируемого сообщества вопросам. Модератор конференции, руководитель аппарата Национального объединения проектировщиков, вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Антон Мороз отметил, что форум позволил собрать воедино различные точки зрения, как со стороны органов власти, так и со стороны профессионального сообщества.

Прошедшая конференция показала: саморегулирование в строительстве стало уже не просто привычным, а необходимым механизмом управления отраслью. Появилось понимание того, что принцип «каждый сам за себя» ушел в прошлое и во главе угла теперь стоят взаимная ответственность и поддержка в среде саморегулируемого сообщества. Принимая во внимание несовершенство отраслевого законодательства, многие саморегулируемые организации, отстаивая интересы своих членов, выступают с законодательными инициативами, направленными на устранение существующих проблем.

# Вышел побеждать!

Сергей Васильев, Наталья Бурковская. Саморегулируемые организации строительного комплекса активно обсуждают предстоящие выборы президента НОСТРОЙ. Об этом говорили в кулуарах III Всероссийской научно-практической конференции, тема сквозила в выступлениях с трибун.



**СЕРГЕЙ ПЕТРОВ:**  
«НА ПОВЕСТКЕ ДНЯ – СТРУКТУРНАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ»

По сути, предвыборным выступлением стал доклад нынешнего президента НОСТРОЙ Ефима Басина. Альтернативный кандидат – депутат Государственной Думы РФ, член совета НОСТРОЙ, заместитель председателя Комитета ГД по земельным отношениям и строительству, координатор НОСТРОЙ по СЗФО Сергей Петров – также выступил с предвыборной речью. Его кандидатуру выдвинуло восемь саморегулируемых организаций.

Одна из причин выдвижения, по словам Сергея Петрова, обеспечение альтернативности: «Что-

бы выборы были честными, чтобы они были легитимными, должна быть какая-то альтернативность».

Кандидат в президенты НОСТРОЙ считает, что настало время модернизации работы НОСТРОЙ. Необходимо активизировать посредством НОСТРОЙ принятие руководящих документов федерального уровня в интересах строительного сообщества, нужно четко определить критерии «коммерческих СРО». Также, по мнению Сергея Петрова, на повестке дня – структурная модернизация Националь-

ного объединения строителей в сторону увеличения роли регионов в определении бюджетной политики объединения. Острые стоят и такие вопросы, как регламентация и нормирование строительной деятельности в свете вступления РФ в ВТО, обеспечение отрасли квалифицированными кадрами, законодательного определения роли ГИПов и ГАПов в процессах проектирования и строительства и др.

Становится ясно: вне зависимо-



**Виктор Нестеров,**  
президент НП КСК  
«Союзпетрострой-Стандарт»:

– Базовые тезисы программы кандидата в президенты НОСТРОЙ Сергея Петрова не могут вызывать возражений. Должен, однако, выразить свое несогласие по нескольким моментам. Заявление, что «коммерческих СРО» нет, выглядит анекдотично! Нет потому, что в законодательстве не прописаны признаки коммерциализации. Получается, явление есть, а слова нет. Претендент даже не ставит целью искоренение мошенничества в институте саморегулирования, которое делает сомнительной саму суть его существования. Попахивает популизмом и намерение кандидата придать больше самостоятельности каждой СРО. Это напоминает призрачное «Берите суверенитета столько, сколько поднимете». В саморегулировании очень важен баланс самостоятельности и централизации. При его несоблюдении в начальный период рыночной экономики было полностью разрушено управление и производство. Вызывает недоумение заявление господина Петрова, что его не интересует зарплата президен-

сти от итогов выборов в саморегулировании грядут перемены. Вопрос о необходимости и насущности изменений поднимается и «снизу» на местах, и в центре. Среди предложений озвученных строителями и представителями СРО – воссоздание полноценного всероссийского министерства строительства, возврат к системе лицензирования, формирование института деловой репутации для строительных компаний и саморегулируемых организаций.

На прошлой неделе Сергей Петров на пресс-конференции в РИА Новости заявил, что саморегулирование строительных организаций состоялось. Он пояснил, что за три года была выстроена административная структура, где функционируют все органы управления, а число членов НОСТРОЙ достигло 249 саморегулируемых строительных организаций, но саморегулирование реально не работает, а качество строительства не улучшилось.

та. Подобный альтруизм в рыночном хозяйствовании неуместен. Что касается второго претендента – действующего ныне президента Ефима Басина, то господин Петров объективно охарактеризовал его профессиональные заслуги. Как строитель Басин с коллективом опытных управленцев действительно знает проблемы отрасли, и вряд ли новый кандидат лучше решит задачи технического регулирования.



**Виталий Санаров,**  
заместитель председателя  
комитета государственного  
строительного надзора  
и государственной экспертизы  
Ленинградской области:

– Мы, безусловно, поддерживаем кандидатуру господина Петрова. С Сергеем Петровым знаком по работе давно. Это человек дела. Ценит свое время и время коллег – наши встречи всегда носят конструктивный характер. В строительной отрасли он давно и не понаслышке знает ситуацию изнутри. Прогнозов о его возможной победе я бы делать не стал. Прогнозы – дело благодарное. Когда я занимался борьбой, тренер всегда говорил: девиз «глав-

ное не победа, а участие» – это для слабаков! Вышел бороться – побеждай! Уверен, Сергей вышел побеждать! Я желаю ему удачи! Я думаю, это тот человек, который способен находить разумный баланс между строительным сообществом, как президент совета НОСТРОЙ, и интересами граждан, как депутат Госдумы.



**Владимир Юсупджанов,**  
президент  
НП СРО «Северо-Западный  
альянс проектировщиков»:

– Ко второй половине 2011 года концепция саморегулирования в виде нормативно закреплённых принципов была в основном понята и реализована. Одновременно перед строительным сообществом, и в первую очередь перед руководством Национального объединения строителей, закономерно встала необходимость движения вперед, выявления возможностей, изначально заложенных, но не таких очевидных – не «прописанных». Кандидат в президенты НОСТРОЙ Сергей Петров понимает это лучше многих. Надеемся, что избрание нового президента даст новый толчок развитию института саморегулирования.

## официальная публикация

### ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга в Колпинском районе информирует о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Тверская ул., участок 1 (юго-восточнее пересечения с ул. Ремизова), для размещения объекта розничной торговли максимальной площадью 7818,0 кв. м.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», отдельно стоящие торговые комплексы и центры, многофункциональные комплексы относятся к V классу опасности с ориентировочным размером санитарно-защитной зоны 50 м.

Вид разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства: объект розничной торговли, максимальная площадь – 1000,0 кв. м.

Код территориальной зоны: ТЗЖ1.

Заявитель: ООО «ОКА», 192071, Санкт-Петербург, Бухарестская ул., 43, корп. 2, тел. 463-69-91.

Ознакомиться с материалами можно с 24.09.2012 по 01.10.2012 в отделе строительства и землепользования администрации Колпинского района по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1/4, каб. 41.

Время работы экспозиции: с 9:00 до 17:00.

Публичные слушания по данному вопросу состоятся 01.10.2012 в 17:00 по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Урицкого, 1/4 (здание администрации Колпинского района, ситуационный зал).

Предложения и замечания в письменном виде можно подавать в администрацию Колпинского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Урицкого, 1/4, но не позднее 3 дней после проведения обсуждения документации.

Телефоны для справок: 573-92-21,

e-mail: zso@tukolp.gov.spb.ru.



Уважаемые читатели!  
Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге  
**Кто строит**

Прием заявок на публикацию официальных документов производится по тел. 8 (812) 242-06-40, partners@ktostruit.ru

# Станислав Никитин: «Будущее надо проектировать заранее»

За 79 лет работы «Трансмашпроект» спроектировал большую часть предприятий оборонного комплекса на территории бывшего СССР. На сегодняшний день компания продолжает осуществлять деятельность по их модернизации и реконструкции. О дальнейших строительных планах рассказывает генеральный директор ОАО «Трансмашпроект» Станислав Никитин.



— Станислав Владимирович, давайте начнем с самого интересного. Расскажите о восстановлении военных производственных мощностей, неужели действительно это обрело такой масштаб?

— В рамках сферы нашего проектного института следует отметить ряд предприятий РФ от Санкт-Петербурга до Нижнего Тагила, которые относятся к оборонной промышленности, а также отрасли машиностроения. Сейчас, например, предприятием осуществляется комплекс проектных работ в рамках реконструкции ОАО «НПО «Электромашина». Производится полная техническая модернизация производства: закупается импортное оборудование, реконструируются старые корпуса, а также меняется инженерия.

— А местные объекты есть?

— Да, в нашем портфеле заказов имеется ряд региональных предприятий. Среди наиболее известных следует отметить ЗАО «Тихвинский завод транспортного машиностроения «Титран», из состава которого выделены Тихвинский ферросплавный завод и Тихвинский вагоностроительный завод (ТВСЗ).

— Чем вызван повышенный интерес к этой сфере?

— В соответствии с решением по увеличению годовых объемов производства грузовых вагонов было принято решение о создании Тихвинского вагоностроительного завода на базе современной высококачественной технологической базы, включающей комплексную реконструкцию машиностроительного и литейных комплексов. В нелегком тендере на право разработки и осуществления всего комплекса работ по данному направлению победил наш петербургский проектный институт — «Трансмашпроект», который отмечает в следующем году 80-летний юбилей.

— Какие работы были выполнены непосредственно самим институтом, например, для Тихвинского вагоностроительного завода?

— Разрушена устаревшая база литейного производства, а также организовано новое производство с применением вакуумной формовки немецких предприятий Heinrich Wagner Sinto и Siemens-VAL.

— Имеются ли в рамках заложенной реконструкции производства особые решения и технологии, которые ранее не применялись?

— Да, безусловно. Немаловажно здесь отметить уникальность произведенных работ на российском рынке. Опыт использования литейных технологий также применен некоторыми зарубежными предприятиями, примером служит автоконцерн Daimler AG (бренды «Майбах» (Maybach), «Мерседес Бенц» (Mercedes-Benz) и «Смарт» (Smart). Будучи неиспользованными, корпуса с 90-х годов прошли реконструкцию. ОАО «Трансмашпроект» выполнило работы по машиностроительному комплексу в полном объеме: от ограждающих конструкций до подключения всех инженерных сетей к установленному оборудованию. В одном корпусе собрано производство вагонов, начиная от изготовления осей и колес до сдачи полностью собранного по техническим условиям вагона в эксплуатацию. Созданы целые линии сборки и сварки крупных узлов на базе сварочных комплексов с использованием роботизированных систем американской фирмы KuKa. Четыре пролета составляет сварочное производство, перенасыщенное вентиляционным оборудованием по причине организованного дополнительно, помимо общеобменной вентиляции, местного отсоса сварочных газов. Введена в работу система инфракрасного отопления, исключая отопление корпусов от котельной установки, исключая монтаж тепломагистралей.

— Чем подтверждается результативность произведенных мер в рамках реконструкции?

— Высокотехнологичность нового производства подтверждается применением 84 промышленных роботов, 3 автоматических складов и 20 автоматических и автоматизированных линий. На сегодняшний день проект Тихвинского вагоностроительного завода — второй региональный промышленный объект ОАО «Трансмашпроект» в городе Тихвине. Ранее, в 2005 году, была произведена разработка проектной документации по строительству Тихвинского ферросплавного завода (ЗАО «ТФЗ»).

Однако Тихвинский вагоностроительный

завод — самый масштабный из построенных в Европе промышленных федеральных объектов в области машиностроения. Проект реализуется в городе Тихвине Ленинградской области при поддержке группы компаний «ИСТ». Продукцию завода составляют четыре типа грузовых вагонов нового поколения совместной разработки американской компании Starfire Engineering & Technologies и отечественного Инженерного центра вагоностроения на базе тележки типа Barder S-2-R с осевой нагрузкой 23,5 тс и 25 тс разработки Standart Car Truck (корпорация Wabtec, США). Площадь Тихвинского вагоностроительного завода более 50 гектаров. Производственная мощность — 10 тысяч вагонов (по заданию), 65 тысяч колесных пар и 70 тысяч тонн стального литья в год. Общий объем инвестиций — более 30 миллиардов рублей. Открытие завода состоялось 30 января 2012 года. Статус федерального объекта был подтвержден визитом Владимира Путина.

— Станислав Владимирович, а какие текущие планы у вас на сегодняшний день, имеются ли крупные проекты в других регионах?

— Безусловно, имеются. Если продолжать тему железнодорожного машиностроения, здесь следует отметить предприятие ООО «Уральские локомотивы» (город Верхняя Пышма), генеральным проектировщиком является ОАО «Трансмашпроект».

— Расскажите о технологических особенностях данного производства.

— На сегодняшний день в стадии завершения разработка рабочей документации, также произведен расчет новых металлических конструкций и представлены технические решения в рамках рабочей документации для комплекса по производству электропоездов типа Desiro Rus («Ласточка»). На заводе будет осуществляться изготовление и производство вагонов с последующей лакировкой и сборкой, а также окончательной досборкой и оборудованием салона. Все основные и вспомогательные здания, а также сооружения инфраструктуры обеспечивают функциональность производственных и складских процессов. Организационно-технологический состав производства включает главный про-

изводственный корпус, представляющий собой новое строительство одноэтажного разнопролетного производственного здания, с реконструкцией существующей части (бывшего склада готовой продукции). Вторым элементом является административно-бытовой блок, состоящий из четырех этажей (в том числе столовая на 148 мест).

В состав строящегося главного производственного корпуса заложено экономичное использование инфракрасного газового отопления для уменьшения загрязнения окружающей среды. Запланировано пять новых трансформаторных подстанций, которые обеспечат электроэнергией участки изготовления кузовов, окраски, предварительных заготовок, а также монтажных и пусконаладочных работ.

— Другими словами, все проектные работы уже завершены?

— Проект прошел экспертизу и получил положительное заключение. Активно ведется строительство, закупается оборудование. Проектные работы произведены с учетом размещения технологического оборудования, проектирования внешней инфраструктуры и внутренних систем энергообеспечения. Также предусмотрен весь производственный процесс: автоматизация и диспетчеризация инженерных систем по отоплению, вентиляции, водоснабжению, канализации и газоснабжению, распределено силовое электрооборудование, внутреннее электрическое освещение, а также предусмотрен необходимый перечень телефонной и локальной вычислительной сети. Основные и вспомогательные здания, сооружения будут обеспечены функциональностью производственных и складских процессов. По факту обследования существующих реконструируемых зданий и инженерных изысканий произведен расчет переноса здания кислородно-газификационной станции, площадки для складирования, цеха вспомогательных служб с пристроем в существующее здание, выносом внутриплощадочных железнодорожных путей. Основные строительные показатели главного производственного корпуса: общая площадь — 74 758 квадратных метров, строительный объем — 1 314 290 кубических метров.

— Будет ли данное производство отвечать всем нормам и требованиям?

— Да, проектная и рабочая документация разработаны в соответствии с градостроительным планом земельного участка, соблюдены технические условия, градостроительными и техническими регламентами, требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, использования прилегающих к ним территорий, а также строительными нормами и правилами, законодательством Российской Федерации, ГОСТом, ТУ и иными нормативными актами, регулирующими строительную деятельность.

Немаловажно здесь отметить, что разработка проектной и рабочей документации по выпуску поездов «Ласточка» на базе СП Siemens и ЗАО «Группа Синара» является стратегическим проектом. Продукция будет применяться для обслуживания Олимпиады в Сочи, а также в перспективе — на территории всей России.



## ССОО: отраслевая конференция и X Съезд строителей Санкт-Петербурга

Союз строительных объединений и организаций продолжает подготовку к двум ключевым событиям в жизни строительной отрасли Санкт-Петербурга – 7-й конференции по развитию строительного комплекса и X Съезду строителей северной столицы.

Проведение конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» запланировано на 15 ноября во Дворце труда. Начало работы в 11 часов, регистрация делегатов с 10 часов утра.

Конференция пройдет при участии представителей правительства и Законодательного собрания Санкт-Петербурга, руководителей строительных предприятий, саморегулируемых организаций, отраслевых общественных организаций и профильных средств массовой информации.

За время своего проведения конференция прочно зарекомендовала себя в качестве эффективной дискуссионной площадки, где обсуждаются наиболее острые вопросы функционирования строительного комплекса двух регионов. Сейчас эксперты Союза работают над формированием повестки дня, основными вопросами которой станут проблемы нормирования и регулирования в строительном комплексе, законодательной инициативы, подготовки кадров, перспективы и проблемы отрасли, связанные со вступлением России в ВТО, и др.

Союз предлагает профессиональному сообществу включиться в работу по формированию повестки конференции. Предложения и темы для обсуждения можно направлять в дирекцию ССОО по факсу (812) 570-30-63 или по электронной почте [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru).

Конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» традиционно состоится накануне Съезда строителей Санкт-Петербурга. Решения конференции будут положены в основу резолюции съезда и станут определяющим моментом в формировании политики развития отрасли.

Съезд строителей Санкт-Петербурга будет проводиться в нынешнем году в десятый раз. Юбилейный съезд пройдет в ВК «Ленэкспо», в зале 7.1 павильона № 7. Съезд начнет работу в 17 часов.

Приглашения принять участие в работе съезда будут направлены губернатору Санкт-Петербурга, председателю и депутатам Законодательного собрания северной столицы, руководителям профильных комитетов городского правительства. Также на съезд будут приглашены представители Министерства регионального развития РФ, Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, созданного в мае нынешнего года указом президента страны, депу-

Участие в конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» бесплатное. Предварительная регистрация в дирекции Союза по телефону (812) 570-30-63 и по электронной почте [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru). Размещение информационных и рекламных материалов участников съезда – при условии приобретения инвестиционного пакета.

таты Государственной Думы РФ, руководители национальных объединений строителей, изыскателей и проектировщиков, Российского Союза строителей и других профильных общественных организаций.

Крупнейший строительный форум Санкт-Петербурга призван озвучить главные проблемы развития отрасли, назвать основные болевые точки и в диалоге с руководством города и страны определить направления строительной эволюции северной столицы.

Съезд строителей Санкт-Петербурга, организуемый Союзом строительных объединений и организаций, является яркой иллюстрацией постоянной работы по организации взаимодействия между стройкой и органами власти города, проводимой ССОО. Необходимо отметить, что строительная отрасль Петербурга – единственная в нашем городе, которая регулярно собирается на съезд и имеет возможность из уст руководителей Петербурга услышать оценку своей работы и сообщить сверстать планы на будущее.

### «СРОчные консультации» для СРО всей страны

Просветительский проект Союза строительных объединений и организаций и СРО НП «Строители Петербурга» теперь онлайн и доступен СРО всей России.

20 сентября в Контактном центре строителей состоялась очередная семинар из цикла «СРОчные консультации». В нем приняли участие представители саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга. Для СРО, участники которых не смогли посетить семинар лично, на сайте Контактного центра строителей ([www.stroitel.spb.ru](http://www.stroitel.spb.ru)) была организована прямая интернет-трансляция «СРОчных консультаций».

Первоначально задуманные как семинары для участников СРО НП «Строители Петербурга», «СРОчные консультации» переросли в один из крупнейших просветительских проектов в регионе. Эксперты ССОО ориентируют проблематику консультаций на самый широкий круг участников. Так, темами семинара 20 сентября стали разъяснение требований статьи 60 Градостроительного кодекса РФ, разъяснение требований ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» от 27.07.2010 № 225-ФЗ, значение и порядок сертификации систем менеджмента качества в условиях вступления России в ВТО и другие практические вопросы.

Посредством интернет-трансляции в семинаре приняли участие несколько десятков представителей саморегулируемых организаций, зарегистрированных в различных регионах России. Следующие «СРОчные консультации» также пройдут в прямом эфире.

Техническое оснащение Контактного центра строителей, в котором еженедельно проводятся различные отраслевые мероприятия и деловые встречи, позволяет не только осуществлять прямую трансляцию событий в Интернете, но и вести диалог в режиме онлайн – участники могут включаться в дискуссии по скайпу. Ведется видео- и аудиозапись мероприятий.

Союз строительных объединений и организаций и Северо-Западное представительство Российского Союза строителей, по инициативе которых в Санкт-Петербурге создан Контактный центр строителей, приглашают участников строительного рынка северной столицы и Ленинградской области воспользоваться этой открытой дискуссионной площадкой. Заявки на проведение мероприятий можно оставить по телефонам (812) 571-31-12 и +7-911-166-84-49.

Дирекция ССОО принимает заявки на участие в X Съезде строителей. Дополнительная информация по телефонам: (812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72, 336-64-72.

РЕКЛАМА



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

**VII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ**

**«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**Санкт-Петербург  
15 ноября 2012г.**

**ДВОРЕЦ ТРУДА**  
(Санкт-Петербург, пл. Труда, 4, Актный зал)

**Начало в 11.00**  
**Регистрация участников с 10.00**

*Участие в работе конференции бесплатное*  
*Программа на сайте [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)*

Информация об условиях размещения рекламных материалов участников в дирекции Союза строительных объединений и организаций:

**(812) 570-30-63**  
**(812) 571-31-12**  
**(812) 312-64-72**

РЕКЛАМА



**10 лет!**

**Х СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ**

**Санкт-Петербург**  
**3 декабря 2012 года**

**ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1**  
(Большой пр. ВО., 103)

**Начало в 17.00**  
**Регистрация делегатов с 16.00**

**Союз строительных объединений и организаций**  
**[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)**

**(812) 570-30-63, 571-31-12, 312-64-72**

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА



# SetlCity

DEVELOPMENT

## ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- **ПРИБИРАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
- **ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ**
- **ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

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

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте [www.SETLCITY.ru](http://www.SETLCITY.ru)

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

**+7 (812) 33-55-111**



**25-28 сентября 2012**  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ЛЕНЭКСПО

## XVI МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ



# РОССИЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННИК

ВЫСТАВКИ • КОНФЕРЕНЦИИ • КРУГЛЫЕ СТОЛЫ  
• БИРЖА ДЕЛОВЫХ КОНТАКТОВ



дирекция выставки  
+7 812 240 4040, доб. 150, 158, +7 812 325 6778/79  
[promexpo@expoforum.ru](mailto:promexpo@expoforum.ru), [rospromspb@expoforum.ru](mailto:rospromspb@expoforum.ru)  
[www.promexpo.expoforum.ru](http://www.promexpo.expoforum.ru)

**6-7 октября** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ**  
метро «Пр. Большевиков»

## ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

# КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?

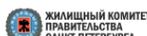
ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

[www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)  
**32-701-32**



ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2012



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

