

# КТО СТРОИТ

в Петербурге



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

РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ ПРОВЕЛ ТОРГИ  
ПО ПРОДАЖЕ АКЦИЙ ЛЕНМЕТРОГИПРОТРАНСА СТР. 3

АПАРТНЫЙ МЕТОД ГОСТЕПРИИМСТВА ПРИЖИВАЕТСЯ  
В ПЕТЕРБУРГЕ СТР. 8–9

В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ВНЕСУТ КОРРЕКТИРОВКИ  
С ОБОЗНАЧЕНИЕМ ИСТОРИЧЕСКИХ КЛАДБИЩ СТР. 12



РЕКЛАМА  
СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

СТР. 6-7

Сергей Мкртчян:  
«У качества должна  
быть разумная цена»

03.06

**Центральный участок ЗСД прошел через общественные слушания**

Общественные слушания по проекту Центрального участка Западного скоростного диаметра (ЗСД) прошли в Приморском районе. Через этот район проходит пятая очередь строительства ЗСД, от правого берега Большой Невки до транспортной развязки на пересечении с Богатырским проспектом. Основные вопросы, которые интересовали представителей общественности района, – проектные решения и меры по защите жителей домов, прилегающих к трассе, от шума в процессе строительства и эксплуатации ЗСД, а также влияние магистрали на судходство в акватории Невы. «Проектом предусмотрен весь комплекс защитных мер по снижению уровня шума как на время строительства, так и на дальнейший период эксплуатации ЗСД, – говорит Наталья Минина, генеральный директор института "Трансэкопроект", подрядчика по проектированию Центрального участка. – Речь идет об ограждении трассы акустическими экранами и остеклении близлежащих домов высокоэффективными шумозащитными стеклопакетами с активной и пассивной вентиляцией».

**Отельный комплекс «Талион» продать не смогли**

Аукцион по продаже отельного комплекса «Талион» не состоялся. Покупатель предложил за уникальный объект 9,5 млрд рублей, что оказалось ниже начальной стоимости лота. Вероятнее всего, теперь продавец и покупатель попытаются договориться о цене до 18 июля – именно на этот день перенесен аукцион. Торги планировалось провести на площадке Российского аукционного дома (РАД). Владельцы комплекса ОАО «Талион» и ЗАО «Елисей Палас Отель» объявили начальную цену продажи – 12 млрд рублей, но готовы были снизить ее. Площадь комплекс «Талион» составляет 24 тыс. кв. м, в том числе три здания постройки XVIII–XIX веков. В состав комплекса входят отель «Талион империял», бизнес-центр, торговые точки и спа-центр.

04.06

**Проблемный дом достроят**

Вступило в законную силу распоряжение правительства Санкт-Петербурга от 22 мая 2013 года № 39-рп «О мерах по контролю за осуществлением долевого строительства многоквартирного дома по адресу: Новосельковская ул., 5, лит. А, участок 1». В настоящее время ЖСК «Шуваловские предместья» формирует пакет документов, что все участники долевого строительства состоят в данном ЖСК. Изучив предоставленные материалы, комитет по строительству направит пакет документов в КУГИ, после чего с ЖСК будет заключен договор аренды земельного участка сроком не более 11 месяцев для оформления прав на объект, и строительство завершится.

**Участок трассы «Кола» подготовят до конца декабря**

Земельный участок для реконструкции автодороги М-18 «Кола» планируется подготовить к 20 декабря. Федеральное казенное учреждение «Управление автомобильной магистрали Санкт-Петербург – Мурманск» объявило открытый конкурс на выполнение работ по подготовке и оформлению отвода земельного участка «взамен изымаемого для государственных нужд». Трасса «Кола» проходит от Петербурга через Петрозаводск, Мурманск, Печенгу до границы с Норвегией. Участок для подготовки расположен на подъезде к Мурманску. Цена контракта с подрядчиком – 206 тыс. рублей. Итоги конкурса будут подведены 17 июня.

**На Таллинском шоссе открыли надземный переход**

Первый в Санкт-Петербурге вантовый надземный пешеходный переход открыли на Таллинском шоссе, 159. Переход обеспечивает комфортное и безопасное движение пешеходов при пересечении Таллинского шоссе, которое является магистралью с высокой интенсивностью автомобильного движения. Длина пешеходного перехода составляет 194 м, ширина – 3,6 м.

05.06

**Смольный утвердил перечень аварийных домов**

Правительство Петербурга утвердило список многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых помещений, признанных непригодными для проживания, жильцы которых будут расселены в ближайшее время.

В перечень вошли восемь жилых домов и 151 квартира. Один из домов под снос расположен в Васильевском районе, на Кадетской линии, 21, по два – в Красногвардейском районе, на 2-й Поперечной улице, 2 и 5, и Петродворцовом районе, на Заводской улице, 4а. В Курортном районе снесут дом 530, корп. 3, лит. М по Приморскому шоссе, в Невском районе – на Бабушкина, 133М, в Приморском районе – на Коннолахтинском проспекте, 17А. В сносимых домах проживает 247 семей численностью 633 человека. Общая площадь расселения – 13 460,80 кв. м.

Будет расселена также 151 квартира в разных районах города, где проживают 422 семьи, или 1145 человек.

**Зарубежных инвесторов будут привлекать к развитию промзон**

Санкт-петербургское Городское агентство по промышленным инвестициям (ГАПИ) и Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД) подписали соглашение о сотрудничестве в привлечении инвесторов к развитию промышленных территорий. В рамках данного соглашения стороны будут осуществлять взаимные совещания, рабочие встречи и другие мероприятия по вопросам развития инвестиционно-строительных проектов на территории Санкт-Петербурга. Со стороны Гильдии управляющих и девелоперов документ подписал президент-элект ГУД, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом» Андрей Степаненко, со стороны ГАПИ – генеральный директор Виктор Бут. В ГУД полагают, что подобные перемены позволят привлечь зарубежных и региональных инвесторов к приобретению промышленных участков в Санкт-Петербурге.

06.06

**Подготовлено техническое задание концепции Апраксина двора**

Техническое задание на разработку Концепции преобразования территории Апраксина двора подготовлено – об этом сообщила председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк на выездном совещании рабочей группы. Техническое задание, в котором учтены предложения горожан, высказанные в ходе общественного обсуждения проекта, должно быть представлено на согласование руководителям органов власти, членам рабочей группы. По сведениям комитета по инвестициям, в окончательном виде концепция преобразования территории Апраксина двора должна быть завершена к концу декабря этого года. По словам Ирины Бабюк, в ней будут использованы передовые технические, технологические и экологические решения, существующие в мировой практике. В рамках совещания комитету по развитию транспортной инфраструктуры и ГУП «Ленсвет» было поручено отремонтировать тротуар и проезжую часть на улице Ломоносова.

**Коммунальные штрафы предлагают повысить**

Законодательное собрание вышло с законодательной инициативой «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». Предлагается повысить ответственность за нарушение правил предоставления коммунальных услуг в многоквартирных жилых домах, а равно правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг.

За это юридические лица предлагается штрафовать на сумму от 50 до 100 тыс. рублей, однако оговорено, что ТСЖ и кооперативы, управляющие жилыми домами, штрафовать не будут. Должностные лица, виновные в этих нарушениях, будут наказываться административными штрафами в размере от 30 до 50 тыс. рублей, при этом для руководителей ТСЖ или кооперативов никаких послаблений нет.

07.06

**Военнослужащие получат единовременную выплату для покупки жилья**

Минобороны подготовило проект нормативно-правовой базы по вопросам единовременной денежной выплаты (ЕДВ). В Минобороны подготовлен проект нормативно-правовой базы по возможности получения военнослужащими единовременной выплаты для покупки жилья. Получение военнослужащими ЕДВ для покупки жилья будет способствовать окончательной ликвидации жилищной очереди в Минобороны. Российское военное ведомство несет значительные расходы на содержание военнослужащих, находящихся в распоряжении и ожидающих предоставления постоянного жилья. К тому же, наличие значительного количества незаселенного жилья, в том числе и в силу права военнослужащего на изменение места жительства, по которому военнослужащий отказывается от предложенной квартиры, влечет за собой значительные финансовые обязательства Минобороны по содержанию этого жилого фонда. В связи с этим в российском военном ведомстве разработаны предложения, предполагающие возможность помимо «натуральной» формы обеспечения жильем предоставления военнослужащим ЕДВ для приобретения жилого помещения.

**Генеральным директором ОАО «Группа ЛСР» переизбран Александр Вахмистров**

Совет директоров Группы ЛСР переизбрал на должность генерального директора Александра Вахмистрова. Он занимает эту должность с июля 2010 года, и теперь его полномочия продлятся до 1 июля 2016 года.

Александр Вахмистров более 15 лет работал в органах исполнительной власти Петербурга. Так, в 1994 году он возглавил управление инвестиций, с 2000 по 2009 год руководил строительным блоком Смоленского в статусе вице-губернатора. В феврале 2009 года г-н Вахмистров возглавил администрацию губернатора.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 22(120) 10 июня 2013 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные новости», «Бизнес-идея», «Есть вопрос», «Бизнес-интервью», «Практикум», «Поздравляем!» 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

Отдела подписки и распространения:

Анна Сергеевич  
E-mail: spb@ktostruit.ru

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

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

Тираж 4000 экз. Заказ № ТД-2766

Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 07.06.2013 в 23.00

торги

# Федеральный актив продан с открытого аукциона

**Любовь Андреева.** На прошлой неделе Российский аукционный дом провел торги по продаже 25,48% акций (450 обыкновенных именных акций) ОАО «Научно-исследовательский, проектно-изыскательский институт «Ленметрогипротранс». Актив ушел за 266 млн рублей.

В торгах принимали участие восемь претендентов. Аукцион начался со 170 млн рублей, шаг равнялся 3 млн рублей. В итоге цена пакета превысила начальную стоимость почти на 100 млн и составила 266 млн рублей. Покупателем акций НИПИИ стало петербургское ООО «Доминика».

Это первая продажа в рамках распоряжения Правительства Российской Федерации от 31 января 2013 года № 101-р, согласно которому Российскому аукционному дому (РАД) переданы на реализацию пакеты акций федеральных госпредприятий.

«Сегодня создан прецедент – впервые в истории новой России федеральный актив продан независимым продавцом на открытом аукционе. Мы считаем, что оправдали оказанное нам доверие – государственный пакет акций реализован более чем с 55-процентным превышением начальной цены. На аукцион пришло много участников. Это следствие адекватной оценки актива – соответствия его стартовой стоимости сегодняшним рыночным реалиям и фактическому состоянию предприятия, а также – результат грамотной предпродажной подготовки актива, адресной работе с каждым из возможных участников аукциона», – сообщил генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко.

Проданный актив представляет собой пример успешного бизнеса в проектно-изыскательской сфере, отмечают в пресс-службе РАД.

Предприятие уникально в своей отрасли и является фактически монополистом в разработке документации для проектирования и строительства метрополитена, тоннелей и сопутствующих им объектов инфраструктуры.



**ЛЕНМЕТРОГИПРОТРАНС ВЛАДЕЕТ ОФИСОМ НА БОЛЬШОЙ МОСКОВСКОЙ УЛИЦЕ ПЛОЩАДЬЮ 4271 КВ. М**

В 1984 году институт приказом Министерства транспортного строительства был утвержден головным по проектированию горных, железнодорожных и автомобильных тоннелей. В настоящее время компания разрабатывает проекты строительства Правобережной линии со станциями «Большой проспект», «Морской фасад», а также продолжение Фрунзенского радиуса со станциями «Проспект Славы», «Дунайский проспект» и «Шушары».

Предприятие также принимает активное участие в разработке проектно-сметной документации для строительства олимпийских объектов в Сочи – тоннелей и горных объектов.

В этом году пакет проектов Ленметрогипротранса может пополниться заказами еще на 165 млн рублей. В такую сумму оценивает город проектирование северного продолжения фиолетовой

линии – со станциями «Шуваловский проспект», «Коломяжская». Они станут следующими за существующей остановкой «Командантский проспект».

По данным оценщиков «Аверс», балансовая стоимость активов Ленметрогипротранса составляет 1,219 млрд рублей. Предприятие владеет офисом в Санкт-Петербурге на Большой Московской ул. площадью 4271 кв. м, и двумя офисами на Чкаловском пр. суммарной площадью 700 кв. м. Ленметрогипротранс входит в некоммерческое партнерство с другим монополистом петербургской подземки – компанией «Метрострой». В этой организации отмечают, что в настоящий момент у компаний нет конкурентов в регионе. Что означает: фактически весь бюджет, который город выделяет на проектирование и строительство метрополитена, распределяет-

ся исключительно между ними. 25,48% – блокирующий пакет акций, который позволяет получать отчетность общества и участвовать в управлении компанией. Поэтому аналитики полагают, что начальная стоимость пакета была занижена почти в два раза.

Напомним, что РАД стал полномочной организацией по реализации программы второй волны приватизации. Компании было поручено выставить на публичные торги 36 пакетов ценных бумаг от предприятий в разных регионах: 13,11% акций ОАО «УАЗ», 25,5% ОАО «Мурманское морское пароходство», 10,96% ОАО «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон», 25,5% ОАО «Сахалинское морское пароходство», 20% ОАО «Северное морское пароходство», 25,5% ОАО «Севзап-электросетьстрой», 25% ОАО «Центродорстрой», 25,5% ОАО «Аэропорт «Анапа» и другие.

**ПОНЕДЕЛЬНИК, 10 ИЮНЯ**

- День рождения Михаила Михайловича ПОСОХИНА, президента Национального объединения проектировщиков

**ВТОРНИК, 11 ИЮНЯ**

- День рождения Олега Викторовича МИТИНА, руководителя ООО «СтройИнвест»

**СРЕДА, 12 ИЮНЯ**

- День России

**ЧЕТВЕРГ, 13 ИЮНЯ**

- День рождения Юрия Павловича ГРУЗДЕВА, генерального директора ОАО «Ленниипроект»

**ПЯТНИЦА, 14 ИЮНЯ**

- Международный конкурс в сфере недвижимости Web Realtor 2013

**СУББОТА, 15 ИЮНЯ**

- День рождения Александра Владимировича ЖЕЛИОСТОВА, руководителя ООО «ПСБ «Жилстрой»

**ВОСКРЕСЕНЬЕ, 16 ИЮНЯ**

- В 1822 году открылось здание цирка на Крестовском острове – первое в Санкт-Петербурге здание, построенное специально для цирка

Застройщик – ООО «Главстрой-СПб». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.yuntolovo-spb.ru](http://www.yuntolovo-spb.ru)

\*цена распространяется на 3-х комнатные квартиры корпуса: 3,4,5, 6,7,8,9,10,11, 9,20,24,25,26 – 1-го этапа строительства 1-й очереди комплексного освоения территории «Юнтолово» по строительному адресу: Санкт-Петербург, 3-я Конная Лахта, участок 2, 4 (северо-восточнее дома 45, литера Д по 3-ей Конной Лахте)



\* цены от  
56 000 руб./м<sup>2</sup>

**главстрой-спб**

**680-40-40**

# Греческое движение

**Марина Голокова.** Совет по сохранению культурного наследия выступил за строительство Греческой посольской церкви (церкви Димитрия Солунского) рядом с БКЗ «Октябрьский». Ради воплощения этого проекта его сторонники готовы бороться с возведением бизнес-центра на месте кассового павильона.

Совет по сохранению культурного наследия решил разобраться, насколько законно строительство бизнес-центра на месте кассового павильона БКЗ «Октябрьский» (Лиговский проспект, 6, лит. Б). Бизнес-центр (административно-гостиничный комплекс) планирует построить ООО «Петростройинвест» по проекту ООО «АММ-проект» (архитектурная мастерская Юрия Митюрева, заместителя главы комитета по градостроительству и архитектуре (КГА)). Строительством занимается управляющая компания «Соло», совладельцами которой, по данным СПАРК, являются его генеральный директор Олег Сумбаев и вице-президент «ВТБ» Юрий Молчанов. Бизнес-центр вместе с подземным паркингом в целом займет 3,2 тыс. кв. м. Помимо офисных помещений проект предусматривает гостиничные номера для гастролеров БКЗ «Октябрьский».

По данным реестра на сайте Госстройнадзора, компания «Петростройинвест» получила разрешение на строительство объекта 6 ноября 2012 года. Реализация проекта начата. В конце этого года инвестор рассчитывает его завершить.

Против возведения бизнес-центра уже не один год выступает Русско-греческий клуб имени Димитрия Бернардаки. Изначально община обосновывала свои возражения тем, что новое здание может закрыть памятник выдающемуся государственному деятелю России и Греции Иоанну Каподистрии. Сегодня греческий клуб готов на месте того же кассового павильона «воссоздать» Греческую посольскую церковь. Будущий административно-гостиничный комплекс в этом деле является большой помехой, так как частично занимает



ГРЕКИ ХОТЯТ СОЗДАТЬ НОВУЮ ДОМИНАНТУ

то место, на котором планируется строительство храма. Греческая община полагает, что компания «Петростройинвест» вполне может «подвинуть» строящийся объект от Лиговского проспекта к брандмауэру соседнего дома (Греческий проспект, 6). В совете считают, что ради таких планов можно отозвать разрешение на строительство. Сторонники создания церкви намерены обратиться в КГА для проверки законности реализации проекта и дальнейшего продвижения вопроса о том, чтобы остановить стройку.

Греческую церковь община полагает построить по историческому

проекту архитектора Р.И. Кузьмина, разработанному в конце 1850-х годов. Сегодня проектированием храма занимается ООО «Архитектурная фабрика «32 декабря». По словам его директора Дмитрия Лагутина, для строительства церкви община численностью 2,5 тыс. человек собрала более 200 млн рублей.

Греки получили серьезную поддержку со стороны чиновников, депутатов и членов совета по сохранению культурного наследия. Греческая церковь Святого Димитрия Солунского была построена в 1861–1865 годах и снесена в 1939 году. Сторонники ее вос-

создания прежде всего ссылаются на исправление ошибок, допущенных в советское время. Глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Александр Макаров считает, что Греческий храм в конце XIX века был построен «в хорошем стиле» и сегодня следует «воссоздать историческую справедливость». Его поддерживает профессор Санкт-Петербургского государственного академического института живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина Семен Михайлович. Он видит большую интригу и «манипулирование людьми». Такое впечатление производит постоянное навязывание идеи строительства храма. Он убежден, что для восстановления исторической справедливости было бы достаточно памятного знака и для разработки его концепции можно было бы даже устроить конкурс.

Есть и противники идеи, напоминающие о том, что «нельзя повернуть время вспять». Председатель Санкт-Петербургского комитета международного совета по вопросам памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС СПб) Сергей Горбатенко предупредил, что инициатива греческой общины «закладывает основу вседозволенности». По его мнению, именно таким же путем была допущена «чудовищная ошибка» при реконструкции Летнего сада. «Греческий храм – это новая доминанта на новом месте, и речи о воссоздании здесь быть не может. Это новое строительство по историческому проекту», – говорит Сергей Горбатенко.

Директор государственного музея-заповедника «Царское Село» Ольга Таратынова полагает, что на деньги, которые предусмотрены для нового строительства церкви, можно было бы спасти погибающие памятники архитектуры.

Во всей истории «воссоздания» Греческой церкви ректор Санкт-Петербургского государственного академического института живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина Семен Михайлович видит большую интригу и «манипулирование людьми». Такое впечатление производит постоянное навязывание идеи строительства храма. Он убежден, что для восстановления исторической справедливости было бы достаточно памятного знака и для разработки его концепции можно было бы даже устроить конкурс. Большинство членов совета проголосовали за строительство храма и, прежде чем приступать к продвижению проекта, решили дождаться ответа от КГА по поводу законности создания бизнес-центра.

## объект

# Резидент начал строительство в ОЭЗ

**Наталья Бурковская.** ООО «НПП «Новтех-СПб» приступило к реализации своего проекта на территории Особой экономической зоны. Идет подготовительный этап строительства объекта.

На территории общей площадью около 1 га планируется построить научно-технический центр по производству электрических приводов для ручных электроинструментов, машин и механизмов. Предприятие будет включать в себя три здания: опытно-внедренческий и производственный цеха, административно-бытовой комплекс. Инвестором данного проекта является резидент ОЭЗ – ООО «НПП «Новтех-СПб». Генеральным проектировщиком и подрядчиком выступает ООО «Дельта-Т».

Строительство завода разбито на две очереди. После расчистки площадки компания приступит к возведению первой очереди объекта – опытно-внедренческого цеха. Его строительство долж-

но быть завершено уже в сентябре этого года, запущено – в октябре. После этого компания приступит к строительству второй очереди – производственных площадей. Строительство научно-технического центра планируется завершить в 2014 году, производственного корпуса – в 2015 году.

«Мы приветствуем выход на строительную площадку еще одного резидента. Компания присоединилась к нам в конце прошлого года и уже приступила к реализации проекта», – комментирует руководитель филиала ОАО «Особые экономические зоны» в Санкт-Петербурге Фарид Вердиев.

Все строительные работы по возведению научно-технического центра планируется завершить

к 2015 году. Общий объем инвестиций составит 319 млн рублей.

«Активное освоение площадок Особой экономической зоны и переход резидентов к строительству производственных зданий на выделенной им территории свидетельствует о правильном направлении нашей работы», – считает вице-губернатор Игорь Голиков, лично курирующий процесс развития ОЭЗ Санкт-Петербурга.

Ежеквартально вице-губернатор выезжает на территорию Особой экономической зоны для встречи с его руководством, а также представителями компаний-резидентов. В случае необходимости в рамках еженедельных совещаний предприятия могут привлекать для оперативного решения вопросов по раз-

витию территории профильные комитеты города. Уже на следующей неделе вице-губернатор планирует провести очередное выездное совещание на участке ОЭЗ «Нойдорф».

На данный момент на территории особой экономической зоны «Санкт-Петербург» зарегистрированы в качестве резидентов 30 ком-

паний, семь из которых уже проводят технико-внедренческую деятельность. Остальные резиденты находятся на разных стадиях подготовки проектно-сметной документации и строительных работ. ОЭЗ размещается на двух участках – «Нойдорф» (19 га) и «Новоорловская» (110 га).

## справка

ООО «Новтех-СПб» получило статус резидента в октябре 2012 года. Проект предполагает строительство научно-технического центра по производству электрических приводов для ручных электроинструментов, машин и механизмов. Под работы резиденту выделен земельный участок площадью около 1 га. Объем инвестиций – 319 млн рублей. Предприятие будет включать в себя три здания: опытно-внедренческий цех площадью 1300 кв. м, административно-бытовой комплекс площадью 1300 кв. м и производственный цех общей площадью 6110 кв. м.

# Памятник Александру Миротворцу поссорил городскую элиту

**Алексей Миронов.** Комиссия по образованию, культуре и науке Законодательного собрания решила обратиться к районным администрациям Петербурга и собрать предложения о возможном месте установки памятника императору Александру III работы Паоло Трубецкого.

Заседание комиссии парламента, где обсуждалась судьба легендарного монумента, вызвало ажиотаж в СМИ. Едва работа началась, депутаты начали нервничать. «Откуда на нас свалилась эта тема?» – задали они вопрос председателю Максиму Резнику. В ответ он пояснил, что об этом есть письмо вице-губернатора Василия Кичеджи в городской парламент.

Напомним, памятник первоначально, в 1909 году, был установлен на Знаменской площади (Восстания) у Николаевского (ныне Московского) вокзала.

В 1937 году памятник был демонтирован и убран в запасники Русского музея. Постамент из цельного гранита пошел на памятники времен Советской власти. Хранение статуи в фондах музея и спасло ее от гибели.

Остается добавить, что с 1985 года место на площади Восстания занято обелиском «Город-герой Ленинград». С 1994 года фигуру выставили на обозрение во двор Мраморного дворца.

Заместитель председателя петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александр Кононов изложил позицию своей организации, выработанную накануне: памятник работы Трубецкого являлся для вполне определенного места. Его размещение рассчитано не только эстетически, но и имеет смысловую привязку – император увековечен как основатель Транссиба. Однако эксперт считает, что перенос обелиска, установленного к 40-летию победы в Великой Отечественной войне, вызовет конфронтацию в обществе и может душевно травмировать ветеранов и блокадников.

Сам памятник Александру Третьему сейчас доступен для про-



смотра. Его перенос в случайное место, тем более в историческом центре, может нарушить городские панорамы и станет еще одной градостроительной ошибкой. Поэтому Александр Кононов считает, что надо пока оставить все как есть, а через несколько десятилетий вопрос разрешит время.

Все выступавшие затем специалисты, по сути, поддержали эту точку зрения. При этом каждый со своей стороны дополнил картину. Врио директора Санкт-Петербургского института истории РАН Борис Дубенцов предположил, что почести Александру Третьему вряд ли поражают наших соседей. Дело в том, что эта фигура крайне непопулярна в Польше и Финляндии, где русскому царю не могут простить по-

пыток «русификации» и урезания автономий.

Директор Государственного музея городской скульптуры Владимир Тимофеев отметил: никто не гарантирует, что стела городу-герою, сделанная из гранитного монолита, переживет демонтаж и не треснет.

Вспомнили и об идеях освоения подземного пространства площади Восстания, которые возникают примерно раз в три года, но ни к чему не приводят.

Интересен и юридический аспект – сейчас статуя императора принадлежит Русскому музею, у нее статус экспоната, и просто так ее не забрать. Кстати, стела тоже стоит на балансе Музея городской скульптуры.

Но чиновники и депутаты все же

считают, что надо изучить и варианты переноса памятника в место, где бы его лучше было видно. «Это придало бы городу большую имперскость», – высказалась заместитель председателя КГИОП Ольга Милица.

Называются различные точки размещения скульптуры: у кронверка Петропавловской крепости, на Коношенной, Троицкой площадях, у собора Феодоровской иконы Божией Матери (поближе к Московскому вокзалу), у Ладожского вокзала (так как «железнодорожные маршруты менялись и Великий сибирский путь кончается теперь там»). Но каждое из предложенных мест имеет свои недостатки.

Где-то памятнику явно не будет хватать пространства (у кронвер-

ка и у собора). Где-то место неоднозначно: хотим ли мы, чтобы исторический вид на Коношенную церковь, где отпевали Пушкина, украсила странная фигура на «бегемоте»? На Троицкой площади кто-то мечтает воссоздать собор и в то же время хотели поставить памятник репрессированным (на нее смотрит Дом политкагоржан, которые были скорее единомышленниками Александра Ульянова).

«В любом случае площадь Восстания уже не будет прежней. Даже если заменить памятники, церковь на месте вестибюля метро не восстановят», – заметила депутат Марина Шишкина.

В итоге депутатская комиссия проголосовала: в обозримом будущем обелиск городу-герою трогать нельзя. А обращения в районы – это, вероятно, попытка заболтать проблему.

## интересно

Изначально император был изображен сидящим на мощном жеревце, и критики увидели в статуе своеобразную монументальную сатиру. «На площади комод, на комод бегемот, на бегемоте обормот», – такая родилась в те дни эпитафия. Царь с официальным прозвищем «Миротворец» (отсутствие войн в период царствования было почти чудом) казался еще одним городовым, только каменным. После революции памятник был снабжен глумливым пояснением Демьяна Бедного: «Мой сын и мой отец при жизни казнены./А я пожал удел посмертного бесславья./Торчу здесь пугалом чугуном для страны./Навеки сбросившей ярмо самодержавья».

## законопроект

# Законодатели на Южном направлении

**Максим Сахно.** Губернатор внес в городской парламент законопроект об изменениях и дополнениях Генплана Санкт-Петербурга, касающихся создания города-спутника Южный.

Поправки в генплан затрагивают пока лишь территорию города Пушкина. Напомним, проект ООО «УК «Старт Девелопмент» предусматривает, что новый город расположится по обе стороны от федеральной трассы М20 (Киевское шоссе) на 2 тыс. га, входящих в административную черту Санкт-Петербурга и 1,5 тыс. га прилегающих земель Ленинградской области. Здесь посяет 237 тыс. человек. Инвестиции в городскую часть проекта оцениваются в 176 млрд рублей.

На прошлой неделе постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа создала рабочую группу по подготовке депутатских слушаний по проекту, куда вошли Сергей Никешин, Алексей Ковалев,

Вадим Ларионов и Борис Вишневский, а также консультанты и эксперты.

До 14 июня группа будет принимать замечания и предложения. Депутатские слушания назначены на 20 июня. Планируется, что ЗакС рассмотрит законопроект в первом чтении 26 июня. В случае его принятия в период парламентских каникул будут подготовлены поправки к документу.

Сергей Никешин отметил, что придется изучить и процедурный вопрос. По его словам, в пакете документов отсутствуют необходимые согласования Минкультуры РФ. Депутатам предстоит проверить данный факт.

«Общественные слушания по Южному прошли, и об их итогах доложил директор ГУ НИПЦ Генпла-

на Юрий Бакей, но его выступление на комиссии носило скорей формальный характер», – заявил депутат. Ожидается, что в Маринском дворце обсуждение будет более живым.

Между тем депутат Госдумы Оксана Дмитриева получила от губернатора города ответ на свой запрос о финансировании строительства Южного, где за счет бюджета будут проводиться работы по созданию магистральных улиц общегородского и районного значения, а также всех объектов социальной инфраструктуры. Инвестор же профинансирует строительство улиц и дорог местного значения.

Оксана Дмитриева отмечает, что, по оценкам инвестора, потребуется около 6 млрд рублей на обеспечение Южного транспортной инфраструктурой (строительство дополнительной транспортной развязки, путепровода через железнодорожные пути Гатчинского направления, прокладка 23,3 км магистральных улиц

городского значения) и 26 млрд рублей на строительство объектов социальной инфраструктуры.

«Даже по самым скромным подсчетам, в соответствии с нормативами строительства возведение 16 школ, 37 детских садов, 9 учреждений здравоохранения и 2 пожарных депо стоить будет в полтора-два раза больше. Город-спутник Южный – абсолютно невыгодный для города проект с дополнительными обременениями, наносящий вред экологии и объектам культурного наследия. Очередная афера, которая обойдется городу раза в два дороже, чем пресловутая «Зенит Арена», – говорит депутат.

Напомним, что сооружение футбольного стадиона на Крестовском острове будет стоить, по уточненной оценке, 34,9 млрд рублей.

Пресс-служба компании «Старт Девелопмент» в ответ сообщила: «Г-жа Дмитриева ошибочно полагает, что девелопер получит "бесплат-

но от города огромные бюджетные средства". В соответствии с законодательством РФ девелопер проекта не получит от города ни копейки. Объекты социальной инфраструктуры, возводимые на бюджетные деньги, будут строиться под контролем администрации. По такой схеме возводятся школы, поликлиники и детские сады в любом другом районе».

Кроме того, отмечают в компании, утверждены госрасценки на создание объектов социальной инфраструктуры. Строительство детского сада стоит от 170 до 190 млн рублей, школы – 700 млн рублей, поликлиники – около 400 млн рублей. Однако оппоненты проекта задают вполне справедливый вопрос: почему одни застройщики должны строить объекты за свой счет и бесплатно отдавать их городу в собственность, а другим школы и поликлиники возведут за счет бюджета?

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Сергей Мкртчян: «У качества должна быть разумная цена»

**Любовь Андреева.** Сегодня покупатели стремятся переехать не просто в новое жилье — они ищут комфортные условия. Агрессивная среда мегаполиса не привлекает даже транспортной доступностью к деловому центру города. Поэтому все популярней становятся жилые комплексы в городах-спутниках: Пушкине, Павловске, Ломоносове.

Логика покупателей вполне понятна — города имеют давно сложившуюся социальную и инженерную инфраструктуру, а значит, появляется возможность проживать в черте города с комфортом, ранее доступным только проектам загородной недвижимости. «Кто строит в Петербурге» спросил директора по продажам и маркетингу нового жилого района «Александровский» Сергея Мкртчяна: что лучше строить в Пушкине и пользуется ли спросом недвижимость в пригороде Петербурга?

**— Сергей, а почему именно Пушкин?**

— Мы проводили серьезное маркетинговое исследование, прежде чем начать строительство. И пришли к выводу, что Пушкин — это идеальное место для строительства современного малоэтажного жилого района со всеми плюсами городской и загородной жизни. Расстояние от исторического центра Санкт-Петербурга — 15 километров, в 20 минут езды — аэропорт. Площадь проектируемой территории нового района «Александровский» составляет порядка 200 гектаров, проект рассчитан на 20 тысяч жителей. Около 700 тысяч квадратных метров жилого фонда в многоквартирных домах, таунхаусах и коттеджах по индивидуальным

проектам. При этом мы учитывали и историческую ценность места. Город Пушкин является памятником архитектуры, наследие которого охраняется ЮНЕСКО, район «Александровский» окружен императорскими резиденциями, дворцами и парками. Все это достоинства вкупе с доступной ценой позволяют создать здоровую конкуренцию уплотнительной застройке Петербурга.

**— Доступная цена — это какая?**

— Цена за квадратный метр в «Александровском» ниже, чем в Петербурге, — по стоимости городской двухкомнатной квартиры в «Александровском» можно приобрести комфортную «трешку». Но это не значит, что мы строим жилье экономкласса: мы предлагаем людям соотношение цены и качества.

В районе продумано жизненное пространство — бульвары, парки, места для катания на роликах, велосипедах. И для такого высокого уровня жизни мы предлагаем доступную цену. Конечно, на начальных этапах строительства квартиры и таунхаусы предлагались по очень привлекательной для покупателя стоимости, что связано не только со временем окончания строительства, но и с тем, что проект молодой и малоизвестный. По мере готов-

ности цены растут, разница между стоимостью квадратного метра на начальном этапе и на этапе сдачи объекта у нас составит 10–15 процентов. Хотя для таунхаусов эта разница выросла даже на 30 процентов — 120-метровый таунхаус в начале продаж предлагался по цене 6,5 миллионов рублей, сейчас — 8,5 миллионов. И тем не менее в первой очереди реализованы почти все таунхаусы.

**— Что вы вкладываете в понятие «качество»?**

— Качество — это совокупность большого количества факторов. Это не только хорошо построенный дом, это целый комплекс характеристик. В нашем случае архитектурный облик нового района соответствует духу и стилю города Пушкина: низкая этажность, невысокая плотность застройки, оборудованные детскими площадками и не заставленные автомобилями огороженные дворы — для этих целей мы продумали систему подземных и наземных паркингов, встроенных гаражей. Жизнь в Пушкине в корне отличается от жизни в спальных районах Петербурга. Небольшое по сравнению с проживанием в высотках количество соседей — с одной стороны предполагает некоторую уединенность, а с другой, позволяет наладить добрые отношения, познакомиться поближе. Люди

всегда чувствуют себя спокойнее в окружении знакомых.

**— По-вашему, лучше жить в малоэтажных домах или в многоквартирных?**

— Свои плюсы и у жителей многоквартирных домов, и у жителей таунхаусов. Для первых — это квартиры с грамотно спланированным пространством, то есть окна выходят на разные стороны дома, предусмотрены лоджии и кладовые, просторные санузлы, а также лифты, несмотря на то что высота домов не превышает четырех этажей, и пандусы для детских колясок и маломобильных групп населения. Покупатели квартир на первых этажах получают своеобразный бонус — отдельную террасу с выходом прямо из квартиры, где можно проводить досуг, загорать, разводить цветы, отдыхать. Для жителей таунхаусов преимущества еще более очевидны. Это альтернатива частному дому со всеми его достоинствами, но не за городом, а в городской черте.

**— Каковы инвестиции в проект?**

— Общие инвестиции в проект — чуть более 30 миллиардов рублей. На строительство первой очереди было затрачено около 1 миллиарда. Это частично собственные, частично заемные средства.

**— Как идут продажи первой очереди в «Александровском»? Есть ли спрос на ваши квартиры?**

— Квартиры в первой очереди уже распроданы. Мы даже не ожидали столь «горячего» интереса, но, выйдя в продажу в конце 2012-го, чуть более чем за полгода продали 70 процентов жилья в первой очереди. Мы связываем это и с заинтересованностью людей в качественном жилье за разумные деньги, и с тем, что в «Александровском» есть несколько ипотечных программ.

**— С какими сложностями приходится сталкиваться во процессе строительства?**

— Мы очень тщательно подошли к выбору генподрядчика — остановили свой выбор на компании «Куб строй», известной в Санкт-Петербурге большим опытом в строительстве и значительным количеством завершенных проектов. Компании были поставлены жесткие сроки исполнения. Большое внимание уделяется и качеству работ. Строительство ведется с использованием современных материалов — поризованного керамического кирпича для ограждающих конструкций, минеральной фасадной штукатурки, фальцевой кровли, что требует соответствующего высокого уровня квалификации строителей. От-

### новости компаний

**■ ГУИОН проведет инвентаризацию городской недвижимости.** ГУП «ГУИОН» выполнит работы по обследованию и технической инвентаризации объектов жилого и нежилого фонда, которые находятся в собственности Санкт-Петербурга или станут активами города в ближайшее время.

Заказчиком работ выступает комитет по управлению городским имуществом. ГУИОН в качестве исполнителя был определен в ходе открытого конкурса на право заключения государственного контракта, проведенного комитетом. Стоимость контракта составила 12,8 млн рублей.

В результате КУГИ получит актуальную информацию об объектах недвижимости для дальнейшего управления и распоряжения.

В прошлом году ГУИОН победил в открытом конкурсе (где участвовали и другие игроки рынка) на проведение обследования

и инвентаризации 2000 объектов недвижимости, принадлежащих Санкт-Петербургу, общей площадью более 400 тыс. кв. м.

В том числе ГУИОН осуществил технический учет и инвентаризацию здания второй сцены Мариинского театра, объектов комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, второй очереди Российской национальной библиотеки, объектов ОАО «ФСК ЕЭС», ГУП «Петербургский метрополитен» и других крупных компаний.

**■ ГК «Эталон» запускает продажи квартир в ЖК «Царская столица».** Группа компаний «Эталон» получила разрешение на строительство и запуск продаж квартир в ЖК «Царская столица». Проект жилищного строительства комфорт-класса имеет чистую реализуемую площадь 389,7 тыс. кв. м.

Минимальная цена квадратного метра в ЖК «Царская столица» составляет 125 тыс. рублей.

ЖК «Царская столица» будет построен в Центральном районе Санкт-Петербурга на участке площадью 20,8 га, граничащем с Кременчугской улицей, и будет состоять из 25 зданий высотой до 12 этажей, включающих в общей сложности 3800 квартир и 2400 парковочных мест. Помимо этого, в нежилых помещениях на первом этаже разместятся магазины и компании сферы услуг.

ГК «Эталон» запустила продажи квартир в ЖК «Царская столица» и планирует завершить первый этап проекта в 2013 году.

**■ ООО «Экострой» стало номинантом премии «Gazelle бизнеса — 2013».** Доходнее предприятие компании «Главстрой-СПб» — ООО «Экострой», специализирующееся на добыче и реализации строительного песка, — вошло в топ-30 быстрорастущих петербургских малых и средних компаний по итогам ежегодного рейтинга «Gazelle бизнеса — 2013». Премия «Gazelle бизнеса» была

основана американским экономистом Дэвидом Берчем, заметившим, что рабочие места и прорывные идеи в экономике создают именно предприятия малого и среднего бизнеса, которые затем вырастают и становятся крупными корпорациями. Сегодня «Gazelle бизнеса» — премия, основанная на рейтинге активно растущих, открытых и инновационных малых и средних компаний, которая в этом году вручалась в юбилейный, десятый раз. Звание «Gazelle бизнеса» присваивают предприятиям, которые нашли свою удачную нишу на рынке и быстро растут, в том числе благодаря продуктивным бизнес-идеям и новым технологиям. В 2013 году в данном рейтинге не только оценивались количественные показатели, достигнутые компаниями (оборот и прирост оборота), но и был обозначен индекс деловой активности в секторе малого и среднего бизнеса Петербурга и Ленинградской области.

# Особенность российского маркетинга — взять за основу хороший западный пример, максимально удешевить его строительство, сэкономив на всем, чем можно, оставив только идею.

Сергей Мкртчян, директор по продажам и маркетингу нового жилого района «Александровский»



10 июня 2013 г.

№ 22 (120)

Кто строит в Петербурге

ответственность довольно серьезная.

Нас миновали серьезные проблемы с сетями. Так, в мае введена в эксплуатацию электроподстанция первой очереди строительства. Таким образом, мы работаем в намеченном графике и даже с некоторым опережением. Сыграло роль расположение «Александровского» в Пушкине, который, являясь территориальной единицей Петербурга, давно сформировался как жилая среда и обеспечен сетями ЖКХ. Еще один сложный вопрос для больших проектов — это дороги. Такой проблемы перед нами не стояло — транспортную доступность к Пушкину решают Киевское, Петербургское и Московское шоссе. Непосредственно к территории проекта ведет улица Архитектора Данини, которую строит город.

## — А что в отношении социальной инфраструктуры?

— Строительство «Александровского» приведет к увеличению населения Пушкина на 20 тысяч человек, а следовательно, увеличится нагрузка на объекты

местной инфраструктуры. Поэтому мы предусмотрели строительство пяти детских садов и четырех школ, будут детская и две взрослых поликлиники, общедоступно-торговый и развлекательный центры, спортивно-оздоровительный комплекс. Уже с введением второй очереди в районе появятся магазины, отделения банков, аптеки и другие объекты коммерческой инфраструктуры шаговой доступности.

## — Приходилось ли вам сталкиваться в процессе общения с клиентами со стереотипами, что таунхаусы —

## некачественное жилье? Это мнение довольно распространено среди петербуржцев.

— Формат таунхаусов наоборот продемонстрировал наибольший спрос, который не снижался, несмотря на закономерное повышение цен. Наибольший спрос пришелся на проекты площадью 120 квадратных метров. И это было связано с высоким качеством предлагаемого в «Александровском» жилья, таунхаус — это другой уровень комфорта, это по сути свой дом.

Стереотипы возникают из-за того, что некоторыми застройщиками было искажено само понятие. Особенность российского маркетинга — взять за основу хороший западный пример, максимально удешевить его строительство, сэкономив на всем, чем можно, оставив только идею с общей стеной между соседями. В итоге покупатель имеет соответствующий цене результат — пустую коробку без коммуникаций с большим количеством скрытых дефектов и подводных камней, требующую больших вложений, чтобы довести жилье до того уровня, когда в нем уже можно жить. Были, конечно, и подобные обращения людей с заведомо заниженным, предвзятым представлением о таунхаусах

как о жилье сегмента ультра-эконом с фантастически низкими ценами и соответственно низким качеством. Да, нам пришлось с этим сталкиваться в единичных случаях. Но, как правило, мнение

покупателей меняется, когда они выезжают на строительную площадку.

Мы проектировали наши таунхаусы как альтернативу четырехкомнатным квартирам. Европейский опыт доказал, что такой, разнесенный на два этажа, формат комфортнее, нежели обычная линейная планировка. И при этом большое внимание уделено качеству строительства — каждая секция имеет законченную систему отопления с индивидуальным котлом, стены строятся из поризованного керамического блока, произведенного по немецкой технологии. Сразу установленная монолитная лестница между первым и вторым этажом — это тоже, кстати, довольно дорогое удовольствие. Бонус для покупателей — мансардный этаж площадью порядка 30 метров. Отдельный вход, теплый гараж внутри дома и собственный участок 1–2 сотки — все за 1,5 миллиона рублей. Я считаю, что у качества должна быть разумная цена.

## — Планируете ли вы работать над новыми проектами?

— Новый жилой район «Александровский» — это масштабный проект. У него внушительная площадь, огромный объем застройки. Сейчас мы заканчиваем строительство только первой очереди и приступаем ко второй. Отмечу, что идем с опережением графика — хочется соответствовать покупательскому спросу. Первую очередь строительства планируем ввести в эксплуатацию в конце 2013 — первом квартале 2014 года. Весь комплекс, по нашим планам, будет реализован в течение 10 лет, поэтому о новых мы пока не задумывались.

## досье

### Сергей Мкртчян

Родился в 1975 году.

В 1998 году окончил Московский государственный инженерно-физический институт (технический университет), факультет кибернетики, квалификация инженер-математик, специальность прикладная математика.

С 1997 года работал в центральных российских телекомпаниях (в разное время — «НТВ», «НТВ-Плюс», «ВГТРК» и др.). В 2007–2008 годах — программный директор телеканала «РЕН-ТВ».

С 2012-го года — директор по продажам жилого района «Александровский» города Пушкина.

Женат.

Увлекается горными лыжами.

## наследие

# Работа по дереву

**Марина Голокова. Памятники деревянного зодчества чиновники надеются спасти от вандалов с помощью штрафов. Для начала они намерены провести инвентаризацию сохранившихся зданий. Результаты этой работы совет по сохранению культурного наследия рассчитывает обсудить в феврале.**

На последнем заседании совета по сохранению культурного наследия губернатор Петербурга Георгий Полтавченко заявил о том, что поручил комитету по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) провести инвентаризацию памятников деревянной архитектуры, выяснить, какие объекты сохранились и нуждаются в реставрации. Как заметил

градоначальник, «в последние годы этому вопросу не уделялось внимания», что, в общем, и стало главной причиной утраты значительной части разных образцов деревянного зодчества.

Инвентаризация объектов деревянной архитектуры — часть программы, задуманной участниками совета еще в феврале этого года. Эксперты планируют провести мониторинг всех деревянных объ-

ектов культурного наследия для дальнейшего определения очередности и стоимости проведения противоаварийных работ. Как говорят в совете, программа должна предусматривать виды охранных обременений, которые будут налагаться на собственников и пользователей. В ходе мониторинга специалистам предстоит определить также имущественно-правовой статус объектов.

Инициаторы предлагают включить в программу описание возможных механизмов государственно-частного партнерства в отношении сохранения объектов культурного наследия, прежде все-

го это касается общественных зданий.

По программе может быть также запрещено изменение охрannого статуса объекта перед его продажей или после нее. Историко-культурные экспертизы зданий участниками совета предлагаются публиковать на сайте КГИОП, чтобы «процедура была прозрачна». О проделанной по программе работе ее инициаторы рекомендуют отчитываться каждый год.

Высокие штрафы за снос памятников предлагают ввести чиновники, полагая таким образом «усилить ответственность» людей. При этом власти считают возможным вве-

дение и налоговых льгот для собственников и пользователей деревянных зданий.

Заместитель председателя совета по сохранению культурного наследия Михаил Мильчик выразил надежду на то, что отчет о программной работе будет представлен «не позднее февраля 2014 года».

По данным КГИОП, в Петербурге и его пригородах числится примерно 80 деревянных объектов культурного наследия. Из них большая часть — в Петродворцовом, Курортном и Ломоносовском районах. В самом Петербурге, по словам Михаила Мильчика, осталось менее 30 зданий.

# Апартный метод

**Валерия Битюцкая.** Апартамент-отель – это уже не гостиничный номер, но еще не полнметражная квартира. Апартаменты в большинстве случаев ориентированы на длительную аренду помещения в доме, не отвечающем требованиям жилой недвижимости. Однако эта европейская тенденция по-своему приживается в Петербурге: под видом апарта возводят обычное жилье.

«Кто строит» рассмотрел классические примеры апартамент-отелей в городе и узнал у участников рынка об особенностях такой недвижимости.

## Кому выгоден апартамент-отель?

Ориентируясь на немногочисленные примеры апартамент-отелей в Петербурге, можно прийти к нескольким выводам.

С точки зрения арендатора апартамент-отель – более выгодное и комфортное предложение, нежели обычная гостиница или съемная квартира. В Петербурге апартамент-отели ориентированы прежде всего на командировочных сотрудников европейских компаний, которым не подходит формат отеля, но которые не хотят арендовать квартиру из-за низкого качества.

Уровень апартамент-отелей зависит от его локации в Петербурге. В центре это должен быть объект не ниже бизнес-класса, а на территории «золотого треугольника» актуальны только элитные проекты. В остальном все зависит от близости к станции метро и инфраструктуры района. Спросом пользуются апартамент-отели в пешеходной доступности от метро, с насыщенной инфраструктурой и качественным инфраструктурным обслуживанием (прачечная, заказ такси, заказ еды на дом), качественной и современной мебелировкой.

Для покупателей плюс такой недвижимости состоит в получении прибыли от сдачи помещения в аренду. Основное преимущество в том, что не требуется ничего, кроме первоначального вложения, поскольку управляющие компании сразу предлагают программы доходности. «Собственник может получать от 8 процентов годовых. Причем УК берет на себя все заботы по поиску и подбору арендаторов», – отмечает руководитель проекта Vertical (NAI Becar) Ксения Орлова.

Но нужно понимать, что в апартамент-отеле нельзя прописаться, юридически владение оформляется как коммерческая недвижимость. Поэтому налогообложение здесь – более высокое.

«Кроме того, апартаменты всегда будут стоить дороже, чем квартиры, но они и более качественные», – говорит Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest. – Хотя, учитывая кризисные явления в российской экономике, сегодня далеко не все готовы переплачивать за качество».

Такой проект должен подразумевать комфортные условия проживания, включающие работу профессиональной управляющей компании, качественный ремонт, наличие кухни, и разумную цену по сравнению с гостиничным номером. «В этом смысле апартамент-отели экономкласса не являются рентабельными», – дополняет Елена



**В VERTICAL АПАРТАМЕНТЫ МОЖНО ПЕРЕДАТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ НА 3 ГОДА И ПОЛУЧИТЬ ГАРАНТИРОВАННЫЕ 8% ГОДОВЫХ**

## Арендные ставки. Апартаменты Vertical

Стоимость аренды апартаментов Vertical, руб./сутки (средн.)	Доход собственника (70%), руб./сутки	Доход УК (30%), руб./сутки
метраж = сезон/несезон	сезон/несезон	сезон/несезон
до 25 кв. м = 4800/3500	3500/2450	1500/1050
25-34 кв. м = 6000/4200	4200/2940	1800/1260
35-59 кв. м = 7500/5000	5250/3500	2250/1500
от 60 кв. м = 9000/5500	6300/3850	2700/1650

Источник: NAI Becar

Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate.

Что касается института прописки, мнения экспертов расходятся. Одни говорят, что в Европе этот институт вообще не принят и ее необходимость кажется спорной уже для многих покупателей недвижимости у нас в стране. Другие полагают: в сознании российского потребителя нет понимания, что можно всю жизнь прожить в съемном жилье, каким бы комфортным оно ни было, – люди стараются приобрести что-то свое.

Из-за того, что апартамент-отели – достаточно новый для России сегмент, он остается не вполне понятным девелоперу, и мало кто готов войти на этот рынок. С другой стороны, неоспоримым плюсом для застройщика является меньшее количество разрешений, которые нужно получить для строительства.

## «Нежилое» жилье

Из-за такой «простоты» появляется особая прослойка недви-

мости – «нежилое» жилье. По документам и инфраструктурной обеспеченности – это апартамент-отель, по факту – жилой дом со специфической инсоляцией и планировкой.

«Формат апартамент-отелей изобретен не в России, но, как многие примеры европейской практики, он адаптирован – или попросту извращен – под местные условия», – говорит Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu. – Исходя из названия, объект должен быть в первую очередь отелем, то есть располагаться в местах постоянного скопления туристов, как отдыхающих, так и приезжающих с бизнес-целями, и обеспечивать долгосрочный съем жилья. У нас же их строят для решения градостроительных проблем – требований по инсоляции, нехватки парковочных мест и строительства жилья там, где этого делать нельзя в соответствии с целевым использованием». В этом кроется принципиальное различие между европейскими и российскими объектами: девелоперы пытаются

назвать многоквартирный дом апартамент-отелем. Но если вдуматься, функционал жилого дома и апартамент-отеля в корне разный. На Западе собственником отеля является единый оператор, у нас таких собственников десятки и сотни, в зависимости от количества квартир. Но – это все же отель, что предполагает одного собственника.

В то же время исполнительный директор «Матрикс-Недвижимости» Игорь Петров замечает, что концепция апартамент-отеля в целом не отличается от европейской. Единственное отличие – в обслуживании апартамент-отелей. Как пример качественного сервиса в Петербурге он приводит апартамент-отель Staybrige suits неподалеку от станции метро «Московские ворота».

По мнению г-на Богданова, самый крупный проект формата апартамент-отель – это YE'S от ГК «Пионер». Есть еще пара небольших проектов, инициированных отдельными сетями. В случае с этими примерами работа организована верно – для управления объектом выбран оператор.

Генеральный директор ГК «Пи-

## Мнение



**Александр Погдин,** глава ГК «Пионер»:

– Институт прописки не влияет на развитие такого сегмента, как апартамент-отель: сегодня мало кто из покупателей может объяснить, зачем ему нужна прописка. Кроме того, мало кто приобретает апартаменты с целью жить здесь. В нашем проекте доля таких покупателей составляет не более 10 процентов. В большинстве случаев это инвестиционное приобретение. В качестве жилья апартаменты приобретают для взрослых детей или, наоборот, обеспечивают таким образом комфортное жилье вышедшим на пенсию родителям.

## Мнение



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

– Уровень корпоративной миграции в России растет, причем не только жители регионов приезжают в Москву и Петербург, но и наоборот. Что касается Петербурга, то многие считают сегмент апартамент-отелей перспективным в связи с переездом в город структур Газпрома.

онер» Александр Погдин также говорит о том, что сегодня необходимо четко разграничивать апартамент-отели и те объекты, которые представляют собой обычный формат жилья, но выходят на рынок под видом апарта, так как строительство жилья на том или ином участке не предусмотрено. Как ни парадоксально, последний факт может послужить толчком к развитию формата: свободных участков под жилое строительство в городе нет, а апартамент-отель может стать выходом из ситуации.

Но это скорее вынужденная мера приспособления застройщиков к существующей рыночной реальности, нежели осмысленный, продуманный и ожидаемый рынок новый продукт, считает директор по развитию группы компаний AAG Светлана Ким. «Если в европейских странах апартамент-отели эксплуатируются как жилые помещения для временного проживания, то у нас это – нежилые помещения для постоянного проживания, – делает неутешительный вывод эксперт. –



# ГОСТЕПРИИМСТВА



**ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ АПАРТ-ОТЕЛЕМ YE'S СОЗДАНА КОМПАНИЯ, НО К РАБОТЕ ПРИВЛЕКАЮТ И СПЕЦИАЛИСТОВ ГОСТИНИЧНОГО СЕКТОРА**

ваться, уже заявлено более десятка проектов, и их количество будет с каждым годом увеличиваться, – уверена Ксения Орлова. – Учитывая развитие инвестиционного рынка, этот сегмент станет не менее привлекательным, чем жилая недвижимость».

В свою очередь, Евгений Богданов предостерегает, что из того множества апарт-отелей, которые находятся в проектировании, далеко не все подразумевают функции единого управления. И в конечном итоге, считает глава Rumpri, когда эти проекты будут выведены на рынок, «мы рискуем столкнуться с бомбой замедленного действия».

Предпосылок же для их развития г-н Богданов не видит: «К нам не приезжают туристы, которые хотели бы пожить в Петербурге несколько месяцев, деловой туризм тоже носит стихийный характер, местное население не заинтересовано в таком формате проживания, а количества приезжих явно недостаточно, чтобы обеспечить доход такому количеству отелей». Игорь Петров добавляет, что в Москве апарт-отели очень распространены, но из-за перемен с налоговым законодательством неизвестно, возрастет ли спрос в Петербурге.

Есть и компромиссные мнения, опираясь на которые можно сказать, что сегмент будет развиваться, однако какого-то всплеска в среднесрочной перспективе ожидать не стоит. Рынок приобретет более четкие очертания через 4–6 лет и тогда будет более востребован как среди арендаторов, так и среди инвесторов.

Появляющиеся на рынке апарт-отели не соответствуют общепринятому мировому определению и формату».

## Закон и беспорядок

Такая ситуация – следствие полного отсутствия законодательной базы: Жилищный кодекс не распространяется на данный вид недвижимости.

«В настоящее время в России рынок аренды жилья является "се-

рым" и непрозрачным как для налоговых органов, так и для цивилизованных игроков рынка, которые хотели бы работать на нем по западным стандартам и применять модели, зарекомендовавшие себя на Западе, например, апарт-отели и апартаменты», – комментирует Майя Петрова, советник юридической фирмы «Борениус». Активное и легитимное развитие рынка доходных домов и апарт-отелей в России требует воспол-

нения существующих пробелов в законодательстве. Так, по мнению юриста, необходимо внести поправки в Жилищный, Бюджетный и Налоговый кодексы РФ, земельное законодательство и ряд других актов, а также предоставить девелоперам и инвесторам льготы, которые сделали бы подобные проекты экономически привлекательными. В свою очередь, государство смогло бы выиграть за счет увеличения на-

логовых платежей от легализации рынка и возможности получить социальное жилье в обмен на льготы инвесторам.

## Вопрос количества и качества

Нет однозначного мнения относительно перспектив развития сегмента. Одни говорят о том, что рынок набирает обороты. «В ближайшие годы рынок апартаментов в Санкт-Петербурге будет разви-

## Текущее предложение

<b>«ПЯТЫЙ ЭЛЕМЕНТ»</b> Девелопер: «Строймонтаж», 2003	
Общая площадь	13 911 кв. м
Количество апартаментов	45
Макс площадь апартаментов	440
Мин площадь апартаментов	140
Инженерные системы и особенности проектирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>● центральная система приточно-вытяжной вентиляции</li> <li>● автономная котельная</li> <li>● система очистки воды</li> <li>● система «Умный дом»</li> <li>● использование навесного вентилируемого фасада</li> </ul>
Цена продажи	7600 USD за кв. м
Управляющая компания	«Космосервис»

## Запланированный ввод апарт-отелей в 2013 году

Название	Категория	Год ввода	Застройщик/ девелопер	Общая площадь	Кол-во апартаментов
Апарт-отель YE'S	комфорт	2014	ГК «Пионер»	52 000	975
Невский, 68	элит	2013	ЛСП Групп	6500	28
Апарт-отель «Кристалл»	элит	2013	Argiori Development Group	15 000	96
Апарт-отель «Вертикаль»	бизнес	2013	NAI Becar	8680	137

## Перспективы

Название	Категория	Год ввода	Застройщик/ девелопер	Общая площадь	Кол-во апартаментов
Апартамент-отель	элит	2015	«Лотус Групп»	31 500	200
Апарт-отель	элит	2015	«Ренорд-инвест»	15 450	51
Апарт-отель на Фонтанке	элит	2015	«Ренорд-инвест»	8060	25
Марсово поле, 1	элит	2015	«Лотус Групп»	31 500	200
Nordic City	комфорт		«Ренорд-инвест»	41 700	н/д
Ingria Tower	бизнес	2017	ГК «С.Э.Р.»	21 450	495

## ДОСТОИНСТВА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРА

- Меньшие затраты
- Отсутствие дефицита участков
- Отсутствие тендера
- Более быстрая окупаемость проекта

## НЕДОСТАТКИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРА

- УК – гостиничный оператор
- Отсутствие регулирования общего имущества (при продаже апартаментов)
- Отложенная проблема (расходы на содержание и ремонт общего имущества)
- Невозможность обязать собственников апартаментов следовать требованиям гостиничного оператора

## ДОСТОИНСТВА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ

- Меньшая стоимость
- Готовое помещение с отделкой
- Дополнительный сервис
- Возможность пользоваться инфраструктурой и услугами отеля
- Местоположение (центр, близость к достопримечательностям)
- Отсутствие «бытовых» проблем с обслуживанием и ремонтом имущества

## НЕДОСТАТКИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ

- Отсутствие регистрации
- Более высокие налоги
- Невозможность использовать государственные льготы
- «Коммерческие» тарифы на коммунальные услуги
- Высокая стоимость услуг УК
- Непрозрачные перспективы вторичного рынка (ликвидность)
- Более высокий % по кредитам
- Отсутствие объектов социальной инфраструктуры

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## индустрия

# Торг за производство

**Марина Голокова.** Городское агентство по промышленным инвестициям (ГАПИ) и Гильдия управляющих и девелоперов (ГУД) заключили соглашение о сотрудничестве в привлечении инвесторов к развитию индустриальных территорий. Чиновники обещают готовить участки для продажи с учетом спроса на рынке, а бизнесмены – помочь в поиске потенциальных покупателей, в том числе из регионов.

Соглашение о сотрудничестве подписали президент-элект ГУД Андрей Степаненко и директор СПб ГКУ «ГАПИ» Виктор Бут. Чиновники рассчитывают на помощь девелоперов в привлечении инвестиций к освоению промышленных территорий. Речь идет не только об участниках петербургского рынка, но и о представителях бизнеса из других регионов России. По словам Андрея Степаненко, ГУД планирует выйти на федеральный уровень и, таким образом, получит название РГУД (Российская гильдия управляющих и девелоперов). Это произойдет после того, как выйдет соответствующее постановление федерального правительства. Как говорит Андрей Степаненко, документ ожидается в ближайшее время.

Российский уровень позволит гильдии включить в свой состав как можно больше компаний со всей страны, что в разы увеличит шансы привлекать в Петербург инвестиции. Соглашение ГАПИ с ГУД – своего рода признание городской власти в беспомощности положения. Смольный продвигает идею о сохранении промышленности, создании новых производственных зон, а бизнес на это пока не откликается. Земельные участки, которые выставляются на торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, часто остаются невостребованными. Заместитель генерального директора Фонда имущества Евгений Рязанцев



**ПРОМЗОНА «ПАРНАС» ВОШЛА В ЧИСЛО ПЕРСПЕКТИВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

сообщил, что с 2010 года для торгов подготовлено 28 пакетов документов по разным земельным участкам. Из них продано всего десять. Причина – в отсутствии заявок на участие в торгах.

Инвесторам для размещения производственных предприятий интересны обеспеченные инженерией земли недалеко от магистралей, транспортных узлов. По словам генерального директора ГК «Унисто Петросталь» Арсения Васильева, участок должен располагаться так, чтобы был удобным подъезд непосредственно к производству или складу большегрузного транспорта. Кроме того, инвестора интересует возможность обеспечить близкое расстояние между производственной площадкой и центром продаж «с целью сокращения расходов на транспортировку».

Если опираться на перечисленные параметры, то десять проданных за три года лотов, как считают в Фонде имущества, представляют собой вполне удачные участки. Они обеспечены инженерными коммуникациями, улично-дорожной сетью и находятся в черте города. Среди них земли рядом с улицами Руставели, Магнитогорской, Карпатской, Пискаревским проспектом. Непроданные 18 лотов специалисты Фонда имущества назвать удачными не решаются. В их числе, например, участки в Металлострое и Шушарах.

«В настоящий момент участков

## мнение



**Наталья Затеишкова, консультант отдела складских площадей Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

– Наиболее востребованы участки, которые находятся в собственности, имеют технические условия для подключения коммуникаций или уже подведенные на участок точки подключения коммуникаций (в идеале). Также необходимо наличие подъездных путей к участку или возможность их организации. Местоположение участка может быть обусловлено бюджетом компании или тем, насколько критично какое-то конкретное направление. Так как очевидно, что производитель автокомпонентов, который работает по принципу «just in time», должен быть расположен на небольшом расстоянии от потребителя своей продукции. Если же, например, продукция компании в дальнейшем будет поставляться в основном в Центральную Россию и Московский регион, то компания предпочтет южное направление. Кроме того, при выборе участка не последнюю роль будет играть зона, в которой он расположен, разрешен ли там именно тот тип производства, который предполагает осуществлять компания. Несмотря на то что есть практика покупки участков, которые находятся в долгосрочной аренде (49 лет), тем не менее производственные компании предпочитают выкупать участки в собственность. Это связано с большим объемом инвестиций в строительство и организацию производства.

## конфликт

# Путепроводная звезда Гатчины

**Валерия Битюцкая.** Областное правительство и представители ОАО «РЖД» в очередной раз обсудили строительство путепровода в Гатчине. Реализация проекта зависит от сроков, стоимости и хрупкого компромисса между властью и железнодорожниками.

Заместитель начальника Октябрьской железной дороги по корпоративному управлению и работе с органами власти Павел Бурцев сообщил в начале совещания о передаче части проекта гатчинского путепровода в створе Киевской улицы, выполненного институтом «Ленгипротранс», в Главгосэкспертизу России. Кроме того, институт только завершает работу над реконструкцией дорожно-транспортной инфраструктуры Центральной улицы в Гатчине. По словам путейцев, это позволит организовать временный проезд автотранспорта на период строительства путепровода. Техническую часть проекта обещают передать в Леноблэкспертизу до 10 июня 2013 года, сметную – неделю спустя.

В первый раз, когда подавались документы, железнодорожники про

объезд «забыли» и Главгосэкспертиза взяла проект под соответствующее договорное обязательство. Однако без дополнительного переезда рассматривать проект не будут, так как процедурно документация не является полной. Кроме Главгосэкспертизы проект «дочернего» переезда должны оценить и специалисты областного ведомства, так как он затрагивает интересы муниципальных дорог.

Реализация проекта обойдется примерно в 290 млн рублей (без НДС). Вице-губернатор Георгий Богачев указал на недопустимо высокую для временного объезда стоимость строительства. С НДС цена вырастет до 320 млн рублей, что сопоставимо с финансовым участием области в возведении «материнского» путепровода (напомним, финансирование проекта в 640 млн

рублей осуществляется из трех источников: 20% – доля ОАО «РЖД», 40% – областного бюджета и столько же – федерального). Руководству Ленобласти непонятно, почему «ОЖД» взялось за реконструкцию, когда необходим был полноценный объезд, включенный в состав проекта изначально, а не вынесенный отдельным пунктом, требующим теперь внушительных и необъяснимых затрат. Понадобится освещение и расширение дорожного полотна улицы, по которой нельзя, например, ездить грузовому транспорту. «Выполнение проектов отдельными титулами было ранее согласовано сторонами. Включение проекта по устройству временного объезда в проект строительства путепровода в створе ул. Киевская не является целесообразным, так как не приведет к его удешевлению, но увеличит

сроки его реализации», – говорится в официальном заявлении «РЖД». «Это неправда, – сообщил корреспонденту «Кто строит» вице-губернатор Георгий Богачев. – 29 ноября прошлого года на очередном совещании по данному вопросу мы договорились, что будет сдан один проект. Мне неясны заявления РЖД, ведь это логично – один проект дешевле и главный проект уже находится на экспертизе. Теперь руководство дороги по старой железнодорожной привычке «переводит стрелки» на область».

Указали железнодорожники и на то обстоятельство, что для обеспечения пропуска автотранспорта на период строительства путепровода были выполнены необходимые работы по обустройству временного железнодорожного переезда в створе улицы Старая дорога. Кроме того,

сокращено время закрытия самого переезда ввиду «высокой социальной значимости данного вопроса». Работы были завершены к 1 июля 2012 года. Однако открытие временного переезда до сих пор сдерживается из-за того, что до настоящего времени не отремонтированы подходы к железнодорожному переезду (находятся в ведении комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области), вследствие чего не получено согласие Управления ГИБДД на открытие переезда.

Глава комитета по дорожному хозяйству Алексей Львов сообщил, что это заявление – лукавство со стороны дороги и область свои обязательства выполнила. Еще одним камнем преткновения стали сроки строительства, которые и так переносились уже не один раз. Согласно договору, достигнутому

## ПЕРСПЕКТИВНЫЕ КЛАСТЕРЫ

### АВТОМОБИЛЕСТРОЕНИЕ

компании-лидеры	Toyota, Nissan, GM, Scania, Hyundai, Magna
совокупный объем инвестиций	1,3 млрд USD
ежегодный выпуск автомобилей	около 300 тыс.
ежегодный рост производства	60–70%
потребности кластера	компании – поставщики автокомпонентов

### МЕДИКО-ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР

компании-лидеры	Novartis, MSD Pharmaceuticals, AstraZeneca, «Биокад», «Герофарм», «Полисан», «АрСиАй Синтез»
совокупный объем инвестиций	1 млрд USD
потребности кластера	компании научно-исследовательской инфраструктуры, производители новых лекарственных средств по стандартам GMP

в черте города не так много, в отличие от Ленинградской области, которая обладает большим потенциалом, несмотря на проблемы с инженерными коммуникациями. Как правило, выбор участка зависит от оснащенности, состояния и расположения относительно магистралей, нежели от самого района», – считает директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Becar в Санкт-Петербурге Ольга Шарыгина.

Одна из наиболее весомых причин, отталкивающих инвесторов от торгов, – это продажа участков не в собственность, а в аренду. Как говорит Ольга Шарыгина, инвесторы предпочитают приоб-

реть участки в собственность, поскольку предполагают вкладывать большое количество инвестиций в дальнейшем и «не хотят ими рисковать». «Для минимизации финансовых рисков предпочтительно приобретать земельные участки под производство в собственность: удобнее планировать перспективное развитие, проще окупить понесенные затраты в случае сворачивания производства», – объясняет Арсений Васильев.

Заместитель директор СПб ГКУ «ГАПИ» Сергей Бабарыкин подчеркивает, что приобретение участков в собственность дает инвесторам гарантии спокойного ведения биз-

неса. «Трудно привлечь партнеров, показывая им договор инвестиционной аренды на три года», – резюмирует г-н Бабарыкин.

Между тем, как отмечают в Фонде имущества, «город предпочитает распоряжаться землей с осторожностью, отдавая предпочтение договорам аренды, по крайней мере на период строительства, чтобы быть уверенным, что его доведут до конца и участок не распродадут по частям».

Как вариант решения этой проблемы чиновник предлагает выставлять участок на торги первые два раза в аренду и, если обе попытки будут неудачными, пытаться продать его в собственность. Дополнительной работы по оценке участков для этого проводить не придется: специалисты изначально выдают двойную оценку территорий – для продажи в аренду и в собственность. В Фонде имущества считают, что такой выход из положения возможен, однако для этого требуется соответствующее постановление городского правительства.

Чиновники рассматривают допустимость еще одного исключения из правил. Оно связано с функциональным назначением территорий. По словам Евгения Рязанцева, 18 лотов за три года так и не удалось продать потому, что среди них многие имеют «узкую специализацию». Так, на торги выставлялись земли, предназначенные для строительства только предприятий производства лаков и красок, или индустрии деревянных строительных конструкций, или изготовления керамических плиток и черепиц и т.д. Участки со столь ограниченными видами пользования так и не нашли своих хозяев. «На наш взгляд, эти зоны можно было бы изменить, не обозначая функционал, а ограничиваясь уровнями санитарной защиты и классами вредности», – считает Евгений Рязанцев. «Чем шире будет функция участка, тем больше он будет ликвидным», – согласен Сергей Бабарыкин.

Последний важный момент, который приходится учитывать ГАПИ и Фонду имущества, касается площади участков и их цены. Бизнесмены говорят, что сегодня

## ФОРМИРУЮЩИЕСЯ КЛАСТЕРЫ:

- машиностроение
- полимерный кластер
- судостроение
- радиоэлектроника и приборостроение
- информационные технологии

высок спрос на маленькие земельные участки, площадью примерно по одному гектару. В случае аренды земельных участков большинство инвесторов предпочитает мобильные участки с возможностью расширения. В ГАПИ же подготовлены документы на участки площадью от 1 га и больше. По словам Евгения Рязанцева, жестких ограничений по площадям нет. В разные годы были проданы участки от 4 до 12 га. Сергей Бабарыкин говорит, что есть много «лоскутных» участков, интересующих, скорее всего, представителей малого и среднего бизнеса, а у него «дела идут не так хорошо», именно поэтому и торги не удаются. Несмотря на то что цена на землю, как уверяет г-н Бабарыкин, устанавливается ниже рыночной – 25% от кадастровой стоимости. В фонде подчеркивают, что участки продаются в основном по стартовой цене.

Чиновники надеются, что после подписания соглашения с ГУД продажи промышленных территорий с торгов пойдут живее. Речь идет более чем о 60 индустриальных зонах, охватывающих 13,6% всей территории Петербурга. В этом году ГАПИ предлагает инвесторам 19 земельных участков в собственности города. В 2014–2016 годах бизнесу будут предложены 30 земельных участков. Наиболее перспективные для развития производственных проектов территории: Парнас (626,8 га, Выборгский район), Коломяги (231,2 га) и Северо-Западная (261,9 га) (Приморский район), Шушары (1859,8 га, Пушкинский район), Ижорские заводы (1303,9 га, Колпинский район), Ржевка (507 га, Красногвардейский район), Рыбацкое (331,4 га, Невский район), Металлострой (789 га, Колпинский район).

## МНЕНИЕ



**Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest:**  
– Для производства одним из основополагающих факторов является локация земельного участка. Как правило, это периферийные участки Санкт-Петербурга или приближенные к городу земли Ленобласти. Наиболее интересны земельные участки, расположенные недалеко от съезда на КАД, имеющие хорошие подъездные дороги, недалеко от станций метро; интересны участки в промышленных зонах и на территориях предприятий. Кроме того, для покупателя/арендатора всегда играют роль инженерные коммуникации – возможность подключения к городским сетям. В первую очередь имеют значение электрические мощности, для участка в 1 гектар в среднем запрашивают от 0,5 до 1 мегаватта. Надо сказать, что сегодня интерес многих производителей связан с участками, расположенными в области, поскольку здесь ниже стоимость земли, а также значительно быстрее происходит согласовательные процедуры. Как правило, для собственника производства приоритетнее покупка земли, хотя этот факт не имеет решающего значения. Для него важна экономика проекта – он будет просчитывать финансовую модель и соответственно принимать решение.



в апреле, срок получения заключений Главгосэкспертизы по проектам – 15 июля 2013 года. Эксперты начнут рассматривать документы не раньше, чем к ним поступит вся документация. Проектно-сметной части до сих пор нет. Максимальный срок, до которого ее необходимо сдать и о котором говорилось выше, – 17 июня. Главгосэкспертизе понадобится как минимум месяц для вынесения решения. То есть, если «РЖД» сдадут доку-

менты, например, 16 июня, проект уже задержится. В то же время документацию должны оценить и специалисты Ленобласти, которые также попадут в затруднительное положение из-за столь сжатых сроков. И здесь проявляется куда более серьезная проблема. До октября область должна провести все конкурсы на выбор подрядчиков для выполнения как минимум подготовительных работ. Если этого не произойдет, получится, что ре-

гион не сумел освоить выделенные федеральным центром 440 миллионов, которые уже пришли в бюджет. Нет документации – нет конкурсов. В том случае, если деньги вернутся федералам, Ленинградская область попадет в черный список и «вообще больше ничего не получит». Таким образом, путь прохода играет роль Дамоклова меча для обеих сторон. На кого он обрушится и удастся ли этого избежать, станет понятно во второй половине лета.



## ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**Алексей Львов, глава комитета по дорожному хозяйству:**

– Для получения согласования УГИБДД необходимо выполнение технических условий, предусматривающих уширение дорожного полотна на 1 метр, изменение радиуса поворотов, организацию пешеходного движения, создание тротуаров, дополнительного освещения. Все эти мероприятия невозможно выполнить в рамках текущего ремонта. Они могут быть выполнены в максимальном объеме в рамках реконструкции объекта: при этом необходимы дополнительные средства (по подсчетам РЖД, 342 миллиона рублей) и время (работы должны быть завершены до начала строительства путепровода). В областном бюджете не предусмотрены эти денежные средства, а затягивание



проекта может привести к «сгоранию» выделенных федеральных денежных средств. В качестве альтернативного варианта комитетом по дорожному хозяйству предлагается выполнение аналогичных мероприятий, но в минимально необходимом для согласования объеме, которые могут быть выполнены в рамках организации временного объезда. Разработка и согласование проекта временного объезда и проекта строительства путепровода вместе в рамках одного документа позволит и одновременно вести работы, и сэкономить бюджетные средства.

## НОВОСТИ

■ **Жилтоварищества и кооперативы избавят от угрозы банкротства.** Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания рекомендовала Государственной Думе принять изменения в действующие Гражданский кодекс и Кодекс об административных правонарушениях о запрете применения процедуры банкротства к товариществам собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Проект предложила группа депутатов Государственной Думы.

Авторы документа отмечают, что на сегодня закон содержит исчерпывающий перечень юрлиц, которые не могут быть признаны банкротами. Это казенные предприятия и учреждения, политические партии и религиозные организации.

Жилтоварищества и кооперативы в настоящее время могут быть признаны несостоятельными по общей для всех процедуре. В случае их банкротства имущество должника включается в общую массу. «Зачастую взыскание обращается на объекты общего имущества в многоквартирном доме», – отмечают авторы проекта.

Петербургские депутаты отмечают, что жилтоварищества не обычные юридические лица, ведущие коммерческую деятельность и созданные для извлечения прибыли. Их имущество – фактически имущество граждан – владельцев жилья. Кроме того, в последнее время увеличился поток заявлений в суд о банкротствах ТСЖ, причем не все эти заявления от добросовестных кредиторов, есть и попытки рейдерских захватов.

Вместе с тем на комиссии по горхозу звучала и другая точка зрения: что банкротство – цивилизованный механизм расчистки долгов. Но ее сторонники остались в меньшинстве.

■ **Подписан закон, ограничивающий список тех, кто может работать с материнским капиталом.** Президент РФ Владимир Путин подписал закон, ограничивающий круг организаций, с которыми можно заключить договор на покупку или строительство жилья за счет средств материнского капитала. Документ размещен на официальном интернет-портале. Как сообщалось ранее, этот закон устанавливает закрытый перечень видов организаций, на исполнение обязательств по договору с которыми могут быть направлены средства материнского капитала, – это кредитные и микрофинансовые организации, а также кредитные потребительские кооперативы и иные организации, предоставляющие займы под обеспечение ипотекой. Займы можно будет предоставлять только путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет владельца материнского капитала или его супруга.

## поправки

Кладбищенский  
порядок

**Марина Голокова.** Рабочая группа по проблемам памятных захоронений при совете по сохранению культурного наследия предлагает внести корректировки в Генеральный план Петербурга с обозначением исторических кладбищ. Главные изменения в законодательстве могут коснуться захоронений дореволюционного периода.

МУЗЕЙНЫХ НЕКРОПОЛЕЙ В ПЕТЕРБУРГЕ  
СТАНЕТ БОЛЬШЕ

После громких скандалов с застройкой на Фарфоровском и Митрофаньевском кладбищах участники совета по сохранению культурного наследия решили увековечить исторические захоронения на законодательном уровне. Для начала рабочая группа по проблемам памятных захоронений, которую возглавляет директор Международного благотворительного фонда им. Д. С. Лихачева Александр Кобак, выполнила инвентаризацию кладбищ и отдельных захоронений. Все объекты специалисты разделили по времени их появления: до революции и после.

## Законные границы

Дореволюционный период представляют сохраненные исторические кладбища, в том числе музейные некрополи и кладбища, не взятые под охрану; утраченные исторические кладбища и захоронения, в их числе упраздненные кладбища и захоронения в снесенных церквях; отдельные историко-мемориальные захоронения, которые находятся вне кладбищ; некрополь Первой мировой войны и кладбища допетербургского периода.

По данным комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), в Петербурге кроме некрополей под охраной находятся всего 14 кладбищ. Для определения статуса иных кладбищ, представляющих истори-

ко-культурную ценность, нужно проводить историко-культурную экспертизу.

Александр Кобак подчеркивает сложность проблемы сохранения кладбищ тем, что, «с одной стороны, памятники нельзя менять, с другой – кладбище должно действовать и люди должны приходить туда».

Все исторические кладбища рабочая группа рекомендует обозначить в Генеральном плане города и запретить какое-либо строительство на их территориях.

В некрополях и на иных мемориальных зонах, как полагают эксперты, нужно запретить новые захоронения. Границы мемориальных зон должны быть определены по результатам историко-культурных экспертиз и внесены в Генеральный план. К слову, в Петербурге всего три музейных некрополя: XVIII века, Мастеров искусств Александрово-Невской лавры и «Литераторские мостки». Александр Кобак считает, что этот список по праву может пополнить Смоленское лютеранское кладбище на Васильевском острове.

## Скверы на память

На месте утраченных и упраздненных кладбищ специалисты предлагают создать зеленые зоны и установить там памятные знаки. Среди утраченных кладбищ Малоохтинское, Фарфоровское, Выборгское римско-католическое, Успенское (Александровское), Митрофаньевское. По примерным под-

счетам Александра Кобака, в целом они занимают 1–1,5% от всей территории Петербурга.

Идея создания зеленых зон далеко не нова: в 1930-е годы считалось, что исторические кладбища нужно превратить в парки, однако из-за Великой Отечественной войны этот план был реализован лишь частично. Сегодня, как считают в совете по сохранению культурного наследия, создать скверы и парки, сохранив тем самым память об ушедших, ничто не мешает. Нужно только закрепить это в Генеральном плане.

Места утраченных и упраздненных кладбищ стали объектом внимания инвесторов, заинтересованных в реализации строительных проектов. Так, на Митрофаньевском кладбище ОАО «Петербургская топливная компания» (ПТК) планировала построить автозаправочную станцию. Осенью 2012 года градозащитники отстаивали сохранение памяти места в суде. Сегодня, как отмечают в общественной организации «Митрофаньевский союз», угрозы каких-либо строительных работ на территории утраченного кладбища нет.

Иная ситуация в случае с Фарфоровским кладбищем. Инвестор – ЗАО «Петровский строитель» – планирует там построить торгово-развлекательный центр (между зданием бывшего кинотеатра «Спутник» и павильоном Водоканала, рядом со станцией метро «Ломоносовская»). Предприятие входит в группу компаний «Конрад» бизнесмена Вагифа Мамишева,

главы азербайджанской диаспоры в Петербурге. Застройщиком выступает входящее в «Конрад» ОАО «ЛК «Ликострой». Сегодня инвестор отстаивает право на застройку в суде. Он отрицает, что на территории строительства были какие-либо захоронения, в то время как и КГИОП, и КГА (комитет по градостроительству и архитектуре) это признали. Очередное заседание суда состоится 20 июня.

## Город для живых

Отдельные могилы, которые находятся вне кладбищенских территорий, рабочая группа предлагает почтить памятными знаками, а часть утраченных памятников об исторических захоронениях, например, надгробий – восстановить.

Места снесенных церквей, в которых когда-то были захоронения, эксперты рекомендуют увековечить памятными знаками. Среди них территории Греческой посольской церкви рядом с БКЗ «Октябрьский»; Святых Космы и Дамиана при лейб-гвардейском Саперном батальоне на Кирочной улице, 28; Введенского собора лейб-гвардии Семеновского полка; Мирониевской церкви лейб-гвардии Егерского полка; церкви Блаженного Андрея, Христа ради юродивого, в которой была усыпальница благодетеля Тименкова-Фролова; церкви Казанской иконы Божией Матери на Большой Охте, в которой была усыпальница купцов Елисеевых.

Особой охраны требует территория сада перед Шереметевским дворцом (Музей музыки на набережной Фонтанки, 34): специалисты обнаружили там следы захоронений, датируемые XIII веком.

В Генеральном плане, по мнению совета, также должны быть отражены кладбища советского времени: жертв блокады, воинов ВОВ, некрополи жертв красного террора, которые были выявлены недавно (Левашовская пустошь, Ковалевский лес и захоронения на территории Петропавловской крепости).

Предложения рабочей группы губернатора Петербурга Георгий Полтавченко поддержал, сказав, что «что-то строить на территории захоронений неприлично». Единственное, с чем он не согласен, – сохранение отдельных могил вне кладбищенских территорий. Он считает, что «Санкт-Петербург – это город для живых», поэтому отдельные могилы нужно перезахоронить на специально отведенном месте.

# Новый регламент для Северной Венеции

Сергей Васильев. В Санкт-Петербурге прошла VII Международная конференция «Ландшафтный дизайн города», организованная комитетом по градостроительству и архитектуре. Тема нынешнего форума: «Водные ландшафты в эпоху урбанизации: дизайн, экология и менеджмент».



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ С ПОЛНЫМ ОСНОВАНИЕМ МОЖНО НАЗВАТЬ ГОРОДОМ ВОДНЫХ ЛАНДШАФТОВ

Основная цель конференции – акцентировать внимание ученых, градостроителей, гидрологов, экологов, профессиональных ландшафтных архитекторов, городской администрации и общества к водному ландшафту и городской среде.

В конференции принимали участие российские и зарубежные специалисты в области ландшафтного дизайна и архитектуры. Среди них члены Европейской федерации ландшафтных архитекторов, Международной федерации ландшафтных архитекторов, национальных ассоциаций ландшафтных архитекторов Европы, Америки, Австралии, члены совета Ассоциации ландшафтных архитекторов России.

Зарубежные гости осветили такие темы, как «Эстетика и экология созданных водных ландшафтов», «Проектирование с использованием дождевой воды», «Вода и ее интерпретация в ландшафте», «Дренажные сети голландских низ-

менностей», «Зелено-голубая продуктивная инфраструктура Тегерана» и многие другие.

С большим интересом было встречено выступление начальника Управления ландшафтной архитектуры Санкт-Петербурга Ларисы Канунниковой, отметившей «высокую оценку профессионального сообщества» разработок питерских специалистов. Так, по итогам Всероссийского конкурса в Москве Санкт-Петербург признан самым благоустроенным городом России. Комплексный подход к благоустройству города, разработанный специалистами комитета по градостроительству и архитектуре, включает в себя современные тенденции цветочного оформления, единые решения по оформлению ландшафтного дизайна.

Как подчеркнула далее Лариса Канунникова, Санкт-Петербург с полным основанием можно назвать городом водных ландшафтов: Нева, ее многочисленные притоки, каналы, ручьи, фонтаны – вся

история и даже культура Санкт-Петербурга неразрывно связана именно с водной средой.

С момента основания Северной Венеции малые реки и каналы стали важнейшими элементами, формирующими целостный архитектурно-пространственный ансамбль. Именно поэтому ключевой задачей на сегодня является взаимосвязанное решение проблем сохранения исторического облика города, развития современных инфраструктурных объектов, сфер транспорта, отдыха, туризма, совершенствование механизмов управления в области благоустройства и эстетики городской среды.

Важным шагом в этом направлении стала разработка КГА совместно с КГИОП Регламента архитектурно-художественного оформления объектов инфраструктуры водного транспорта. Данный документ регулирует сферу использования акватории водных объектов Санкт-Петербурга, а его цель имеет двоякую направленность.

Во-первых, это формирование комплексного подхода к созданию, размещению, обустройству объектов инфраструктуры водного транспорта, разработке и согласованию документации по размещению причальных сооружений.

Во-вторых – оптимизация взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере обслуживания населения водным транспортом, архитектурной и ландшафтной организацией городской среды, сохранение объектов культурного наследия.

Объектами регламента являются прежде всего причальные сооружения, такие как понтоны и иные самоходные суда, гидротехнические сооружения, предназначенные для безопасной остановки и стоянки судов, их обслуживания, посадки и высадки пассажиров, а также участки набережных в местах размещения пирсов, нестационарных спусков, причальных сооружений.

■ **Молодые семьи получают жилищные субсидии.** Опубликовано распоряжение от 30 мая № 873-р о предоставлении в 2013 году социальных выплат молодым семьям на приобретение жилья в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей». Документ распределяет субсидии из федерального бюджета текущего года в размере 3,5 млрд рублей, что позволит получить государственную поддержку 33,5 тыс. молодых семей. Подпрограммой предусмотрено предоставление молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, социальных выплат на приобретение (строительство) жилья в размере не менее 30% расчетной стоимости жилья для молодых семей, не имеющих детей, и не менее 35% – для молодых семей, имеющих одного ребенка или более. По итогам конкурсного отбора на 2013 год в молодежную жилищную подпрограмму включено 78 субъектов Российской Федерации. Среди них Санкт-Петербург, который получит 25,73 млн рублей, и Ленинградская область – 33,20 млн рублей.

■ **Современным строительным технологиям облегчили путь на российские дороги.**

Постановление Правительства РФ от 3 июня 2013 года № 470 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» опубликовано сегодня на официальном сайте. Документ создает механизм привлечения ведущих отраслевых иностранных организаций к участию в конкурсах и аукционах на строительство автомобильных дорог федерального и регионального значения.

Постановлением устанавливается возможность корректировки проектной документации, прошедшей государственную экспертизу и получившей подтверждение достоверности сметной стоимости, с учетом включения в нее современных технологий и управленческих компетенций, не предусмотренных в этой документации ранее, без необходимости прохождения длительных процедур переработки всей проектной документации, а также проведения повторной государственной экспертизы и подтверждения достоверности сметной стоимости объекта.

# Рекламные помехи

Марина Голокова. Регламент Невского проспекта власти попытаются распространить на центральные кварталы Петербурга. Губернатор Георгий Полтавченко таким образом намерен расквитаться с рекламными конструкциями, искажающими исторический облик центра города.

С мая 2010 года, с тех пор как ступил в силу регламент Невского проспекта и прилегающих к нему территорий, власти грозятся очистить главную магистраль от рекламных конструкций, но сделать это не могут из-за правовых расхождений. Часть рекламных щитов остается на крышах Невского на основе договоров, заключенных до вступления в силу нового регламента.

Совет по сохранению культурного наследия три месяца назад собирался провести ревизию, по результатам которой будет ясно, какую рекламу нужно демонтировать, невзирая на договорные сроки. Сегодня участник совета, заместитель ди-

ректора по научной работе ОАО «Научно-исследовательский институт «Спецпроект-реставрация» Михаил Мильчик признается, что «основные положения этого решения не выполнены». Он в очередной раз выразил досаду по поводу отсутствия должности главного художника города при комитете по градостроительству и архитектуре (КГА). Михаил Мильчик полагает, что с появлением главного художника все вопросы, связанные с внешним обликом города, в том числе допустимостью рекламных конструкций, будут решены гораздо быстрее. Кроме того, эксперт настаивает на том, чтобы размещение рекламы в центре города было в компе-

тенции не комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации, а КГА и КГИОП (комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры).

Губернатор же убежден, что городу «удалось разобраться с ситуацией по рекламе на Невском проспекте». Ему «хотелось бы», чтобы регламент распространялся и на другие кварталы Петербурга.

Напомним, положения регламента касаются внешнего облика фасадов зданий Невского проспекта, благоустройства территорий, цветочного оформления, объектов наружной рекламы и информации, а также художественной подсветки. Документ, в частности, запрещает размещение настенных вывесок и указателей на поверхностях с ценной архитектурной отделкой, на уровне выше второго этажа, над окнами цокольного этажа,

на воротах, оградах, вертикально на фасаде зданий. В рекламных и информационных конструкциях не допускается, например, сочетание контрастных цветов: красного с зеленым, желтого с синим, оранжевого с фиолетовым. Определенные ограничения касаются светодиодных экранов на крышах зданий. Не допускается использование «световых шнуров дюралайт и стробоскопов». Рекламные и информационные вывески, по требованиям документа, не должны «ухудшать эстетические характеристики и условия целостного визуального восприятия фасада».

Применение такого документа по отношению к различным кварталам города непредставимо до тех пор, пока власти не разберутся с рекламой на Невском проспекте, ради чего главным образом и был разработан регламент.

# Качество в теории и на практике

**Алексей Миронов.** В Кудрове прошло выездное расширенное заседание комитета по качеству и безопасности строительства при координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО.

Председатель комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Михаил Москвин в коротком докладе заметил: «Темпы работы отрасли растут, но, к сожалению, порой это происходит в ущерб качеству. И это касается не только нарушения технологических процессов».

Бывает, что компании начинают работы до получения законного разрешения на их проведение. В то же время, сказал чиновник, в Ленинградской области не планируется кампании по легализации таких процессов.

Напомним, что Санкт-Петербурга обнародовал список из 40 подобных проблемных объектов, обнаруженных на территории города, и дал застройщикам год на исправление ситуации.

На вопрос, не планирует ли область последовать этому примеру, Михаил Москвин ответил, что считает «амнистию» для застройщиков в своем регионе непродуктивной по двум причинам. Во-первых, строительные работы без разрешения – нарушение, предусмотренное федеральным законом, Кодексом об административных правонарушениях, вмешиваться в который областные власти не могут. Во-вторых, в Ленинградской области в полной мере действует закон о местном самоуправлении, и, в отличие от Петербурга, где права муниципалов ограничены, разрешения на строительство дают муниципалы.

«Тем не менее мы видим, что объекты, строящиеся без разрешения, есть и в Ленинградской области, хотя их и меньше, чем в Петербурге. Неофициальный список подозрительных строек можно найти в специализированных СМИ. Но я бы посоветовал потенциальным покупателям жилья



**МИХАИЛ МОСКВИН СЧИТАЕТ «АМНИСТИЮ» ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕПРОДУКТИВНОЙ**

посмотреть сайты органов власти региона, где можно найти компании, оштрафованные за проведение работ без разрешения, и сделать для себя выводы», – сказал Михаил Москвин.

Председатель комитета по качеству и безопасности, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт сравнил российскую и зарубежную практику в сфере контроля. По его словам, «у нас около 60 процентов нормативов – добровольные, но с европейскими нормами они не гармонизированы». Он вспомнил, что недавно обсуждался вопрос о необходимости экспертизы в строительстве и возможности отказа от нее ради снижения административных барьеров. Сегодня уже понятно, что до 2015–2016 года отказа от экспертизы не произойдет.

Негосударственный надзор, по данным эксперта, эффективно используется в других странах. «Ближе всего к нашей действительности порядок, принятый в Турции», – считает г-н Орт.

Правда, особенностью России является ее размер и разница географических зон. Потребуется отдельная аттестация специалистов надзора для работ, например, в условиях мерзлоты или сейсмически опасных территориях.

Генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов напомнил, что уже с 1 июля 2013 года заработает новый закон и застройщик начнет отвечать за все события, происходящие на стройплощадке. В частности, рублем придется платить за ущерб здоровью. По данным ана-

литиков, на крупных объектах происходят по два-три несчастных случая с летальным исходом в год.

Одна из задач Нацобъединения строителей – выработка стандартов. Кроме того, огромная проблема – отсутствие кадровых и финансовых возможностей у СРО.

Г-н Белоусов привел удачный пример внедрения контроля: в сотрудничестве с учеными была сконструирована и изготовлена передвижная лаборатория, способная контролировать содержание аммиака в материалах. Ее разработки стала откликом на аммиачный скандал в новостройках города. Оснащение лаборатории (вместе с автомашиной) обошлось в 1,5 млн рублей, но ее услуги сегодня востребованы. Ведь выгоднее вовремя все проверить, нежели платить потом штрафы.

Что касается практической части заседания, то руководитель направления перспективного развития предприятия «Победа ЛСР» Юрий Лапшин рассказал, как усиление требований качества на всех этапах технологического процесса позволило открыть на заводе выпуск нового вида продукции – клинкерного кирпича. Этот кирпич сложен в изготовлении, однако он минимально впитывает влагу, пригоден для мощения дорог. Теперь продукция «Победы ЛСР» сможет потеснить импортные аналоги.

Начальник службы управления качеством и строительного контроля ЗАО «Строительный трест» Виктор Шинкевич пояснил, как на его предприятии работает система контроля качества.

После этого участники совещания смогли посетить строящийся высотный комплекс, где им показали, как проверяется качество бетонной смеси.

закон

## Жилтоварищества и кооперативы избавят от угрозы банкротства

**Максим Сахно. Постоянная комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакСа рекомендовала Госдуме принять изменения о запрете процедуры банкротства к товариществам собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов.**

Авторы документа отмечают, что на сегодня закон содержит исчерпывающий перечень юрлиц, которые не могут быть признаны банкротами: казенные предприятия и учреждения, политические партии и религиозные организации. Жилтоварищества и кооперативы могут быть признаны несостоятельными по общей для всех процедуре, и в случае их банкротства имущество должника включается в общую массу. «Зачастую взыскание обращается на объекты общего имущества в многоквартирном доме», – отмечают авторы проекта.

Петербургские депутаты отмечают, что жилтоварищества – это не обычные юрлица, ведущие коммерческую деятельность и созданные для извлечения прибыли,

а их имущество – это фактически имущество собственников жилья. Кроме того, в последнее время увеличился поток заявлений в суд о банкротствах ТСЖ, причем часть из них – попытки рейдерских захватов.

Вместе с тем на комиссии по горхозяйству звучала и другая точка зрения: банкротство – цивилизованный механизм расчистки долгов. Но ее приверженцы остались в меньшинстве.

Заместитель председателя комиссии по горхозяйству Ирина Комолова так прокомментировала «Кто строит» проект запрета на банкротства ТСЖ: «В нашей действительности нормальная ситуация, что одни организации должны другим. Но ненормальным я считаю, что за долги ТСЖ

у граждан отнимают их имущество».

Конечно, квартиру, принадлежащую гражданину, за долг ТСЖ отнять не могут, но помещения общего пользования, которые содержат те же жильцы, уходят из их рук. «Государство навязало людям создание ТСЖ, – считает депутат. – Теперь же сталкивается с социальными последствиями их деятельности».

Когда несколько человек создали АО, оплатив уставный капитал, но выбрали плохого директора, обанкротившего фирму, они теряют заработанное. Однако это бизнес, и учредители сознательно шли на риск. Обычные же жильцы товариществ хотят просто жить спокойно в своих квартирах, и государство должно им такую возможность обеспечить.

Кстати, 4 июня Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области по заявлению ГУП «ТЭК СПб» признал банкротом ТСЖ «Комендантский, 28», управ-

лявшее до 2011 года многоквартирным домом по данному адресу.

Долги ТСЖ почти на 90% составляют задолженность перед ресурсоснабжающими организациями. В январе 2013 года арбитражным судом в отношении ТСЖ была введена процедура наблюдения.

«По итогам изучения финансового-хозяйственной деятельности должника были сделаны выводы о недостаточности имущества ТСЖ для удовлетворения всех требований кредиторов, заявившихся в дело о банкротстве. Основная часть имущества ТСЖ – дебиторская задолженность собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме, не расплатившихся за полученные жилищные и коммунальные услуги. Однако даже получение 100 процентов дебиторской задолженности будет недостаточно для погашения всех долгов ТСЖ», – сообщили в ГУП «ТЭК СПб».

В ГУП «ТЭК» отмечают, что можно попытаться добиться через

суд взыскания долгов из личных средств руководителя ТСЖ «Комендантский, 28».

Также 4 июня арбитражный суд ввел процедуру наблюдения (первая стадия банкротства) в отношении ТСЖ «Товарищеский, 4», признав обоснованными требования ГУП «ТЭК СПб» в размере более 2,5 млн рублей.

Всего в арбитражном суде рассматривается 13 дел о банкротстве по искам ГУП «ТЭК СПб», включены в реестр кредиторов требования более чем на 40 млн рублей, заявлены и находятся на стадии рассмотрения требования в размере около 144 млн рублей. На сегодняшний день ГУП «ТЭК СПб» готовит иски о привлечении к субсидиарной ответственности руководителей, анализирует материалы дел, где по предположению компании имеется наличие признаков возможных финансовых злоупотреблений для дальнейшего обращения в правоохранительные органы.



# 2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург

8 августа 2013 года



**Программа праздника:**

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

Генеральный информационный партнер



Официальный информационный партнер



Стратегический информационный партнер



www.stroysoyuz.ru ss00@stroysoyuz.ru  
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

3 - 4 ИЮЛЯ

V ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНГРЕСС

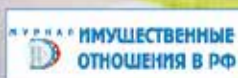
**ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ:  
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

5 ИЮЛЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

**«Государственная кадастровая  
оценка и кадастровый учет  
земельных участков.  
Судебная практика»**

Отель «Балчуг Кемпински Москва»

Подробная программа на сайте:  
www.linear.asergroup.ru  
Тел./факс: (495) 988-61-15  
E-mail: info@asergroup.ru



РЕКЛАМА

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

в Петербурге  
**Кто строит**

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

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

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА  
ДО ВАШЕГО ОФИСА**



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

РЕКЛАМА



**ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

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

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

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



Государственное автономное учреждение  
"Управление государственной экспертизы  
Ленинградской области"

### НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА:

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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
ВЕДЕНИЕ ФОНДА РЕЗУЛЬТАТОВ  
ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

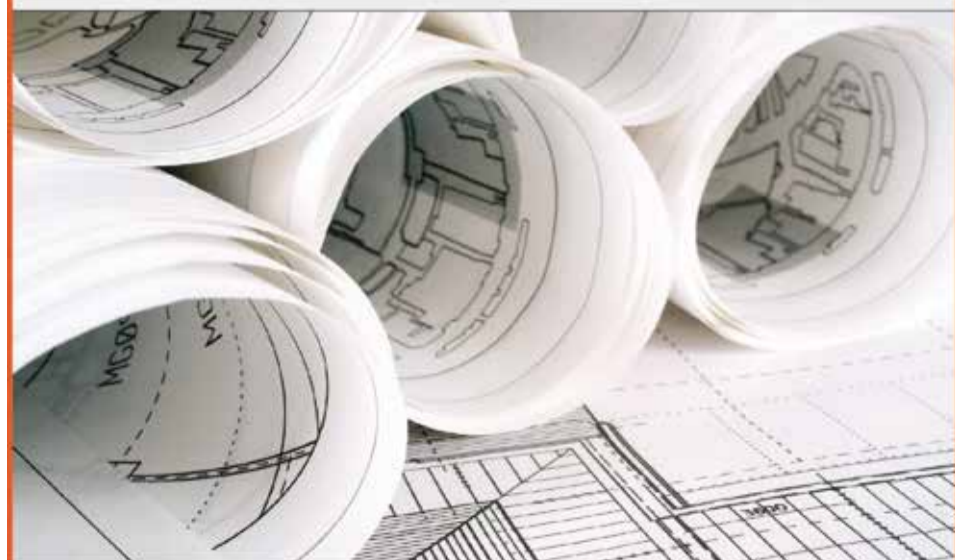


195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А  
Тел.: +7 (812) 333-47-63 / Факс: +7 (812) 333-20-93  
info@loexp.ru / www.loexp.ru



**Центр  
строительного аудита  
и сопровождения**

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



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

[www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)