

№08 (243)  
9 марта 2015 г.

в Петербурге

# КТО СТРОИТ



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



Конституционный суд  
разрешил взыскивать  
ипотечные квартиры  
у владельцев-детей

СТР.  
3



Офисный рынок:  
строительство  
замедлилось,  
ставки замерли...

СТР.  
9



Новый вице-губернатор  
Ленобласти  
по строительству  
рассказал о своих планах

СТР.  
10-11



Союз строительных  
объединений  
и организаций

17 марта выйдет  
из печати спецвыпуск  
«ВсеСОЮЗные вести»  
с комментариями членов  
президиума Союза

СТР.  
15



АЛИНА ЗВЕЖИДСКАЯ

## МУЖСКИХ ИЛИ ЖЕНСКИХ ПРОФЕССИЙ НЕТ, ЕСТЬ ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

**Ольга Сафронова,**

первый заместитель директора Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения  
«Центр государственной экспертизы» – начальник Управления государственной экспертизы

СТР.  
6-7

# ДАЙДЖЕСТ

НАШИМ  
ПОДПИСЧИКАМ –  
ЕЖЕДНЕВНЫЙ  
ДАЙДЖЕСТ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
НОВОСТЕЙ  
В ПОДАРОК!

## ПОНЕДЕЛЬНИК 2 МАРТА

### АЭРОПОРТ



**Возведение второй очереди аэропорта Пулково начнется не раньше 2017 года.** Сроки сдвинулись из-за замедления роста пассажиропотока. Чиновники подсчитали, что существующих мощностей будет достаточно, чтобы принять гостей чемпионата мира по футболу. Ожидается, что в конце 2016 года руководство «Воздушных Ворот Северной Столицы» примет окончательное решение о сроках возведения следующей очереди.

### МАГИСТРАЛЬ

## 63,5 млн Р

– стартовая цена контракта на строительство дороги к «Лахта-центру». СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» ищет подрядчика, которому предстоит выполнить строительство магистрали М-32 на участке от М-49 до Приморского шоссе со строительством путепроводной развязки через железнодорожные пути Сестрорецкого направления с подключением к Приморскому шоссе. Подать заявки можно до 17 марта.

### ПРОЕКТ

**Смольный продлил сроки реализации проекта «Балтийская жемчужина».** Сдача в эксплуатацию сдвинулась на четыре года – до конца 2020 года. Соответствующее постановление размещено на официальном сайте правительства. На данный момент застройщик уже сдал порядка 360 тыс. кв. м жилья, а еще 400 тыс. кв. м находится в стадии строительства.

### РЕСТАВРАЦИЯ

**Правительство продлило срок реализации проекта развития острова Новая Голландия.** Работу планируется полностью завершить в срок до 2025 года, однако для посетителей территория острова будет открыта уже в начале 2017 года. В рамках второго этапа планируется завершить реставрацию и приспособление под современное использование основных объектов острова. Бюджет проекта составляет более 12 млрд рублей. Инвестор – ООО «Новая Голландия Девелопмент».



## ВТОРНИК 3 МАРТА

### РЕФОРМА

**СПб ГБУ «Управление инвестиций» и Городское агентство по промышленным инвестициям перейдут в ведомство Комитета по инвестициям.** Сейчас структуры подчиняются Комитетам по строительству и по промышленной политике и инновациям. Передача согласована и начнется 15 марта, после утверждения необходимых нормативно-правовых документов, рассказал вице-губернатор. При этом для управления новыми структурами в Комитете по инвестициям появятся дополнительные замы.

### НАЗНАЧЕНИЯ

**Кресло главы Комитета градостроительства и архитектуры может занять Владимир Григорьев.** Назначение должно состояться в ближайшее время. Эту кандидатуру выдвинуло строительное и архитектурное сообщество. Архитектор Григорьев является автором проектов ТРЦ «Галерея» и здания Арбитражного суда.



### ИТОГИ

**В феврале в Петербурге введено в эксплуатацию 154 913,7 кв. м жилья – это 167 домов на 2746 квартир.** В их числе 7 объектов нового строительства на 2177 квартир общей площадью почти 106 тыс. «квадратов», 1 объект реконструкции на 410 квартир и 159 объектов ИЖС площадью свыше 30 тыс. кв. м. Лидирует Выборгский район – 39,1 тыс. кв. м, далее – Петроградский – 37,8 тыс. кв. м и Московский – 26,1 тыс. кв. м. В городе были также построены объекты оптовой торговли, склады, автозаправочные станции, торговые центры и автостоянки.

### НАСЛЕДИЕ

**Каменноостровский дворец будет полностью готов к размещению детской школы искусств и началу нового учебного года к августу 2015 года.** Об этом сообщил Марат Оганесян на выездном совещании. По его мнению, работы выполняются качественно, с соблюдением установленных сроков и требований КГИОП. В рамках ремонта и реставрации предусмотрено усиление несущих конструкций, прокладка современных инженерных сетей, воссоздание интерьеров дворца. Генеральный подрядчик работ во дворце – ООО «РК «Интарсия».

## СРЕДА 4 МАРТА

### СОКРАЩЕНИЯ

**На заседании «малого» правительства губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поднял вопрос о сокращении штата.** В частности, чиновник поручил членам правительства подготовить предложения по уменьшению штатной численности структур, входящих в состав госаппарата.

### МОСТ

**Власти Северной столицы не исключают, что пешеходный мост в створе Яхтенной улицы будет возведен на средства бюджета.** В частности, изменения в адресную инвестиционную программу Петербурга могут внести весной 2015 года. Переправа должна связать северный берег Крестовского острова с южной частью Приморского. Ранее чиновники планировали возвести его за счет инвестора, который мог бы организовать коммерческие площадки на всей протяженности моста. По предварительным данным, стоимость строительства составит 1,8 млрд рублей.

### ИНФРАСТРУКТУРА

**ООО «Воздушные Ворота Северной Столицы» ищет подрядчика для расширения проезжей части въезда (дороги) к главному зданию Централизованного пассажирского терминала аэропорта Пулково.** Стартовая цена контракта – 4,5 млн рублей. Заявки принимаются до 12 марта. Победителя назовут 17 марта.



### ТОРГИ

**Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже два смежных земельных участка в Невском районе общей площадью 5 тыс. кв. м, предназначенных для строительства объектов общественно-делового назначения.** Надель на улице Бехтерева, дом 2, литера Б и литера Ж, оценены в 182 млн рублей. Сейчас там расположены складские и промышленные объекты. Часть имеющихся площадей сдается в аренду и генерирует стабильный доход. Имеются подключения к системам инженерных коммуникаций (тепло, вода, электроснабжение, канализация).

## ЧЕТВЕРГ 5 МАРТА

### СОЦПРОГРАММА

**Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) в 2015 году в рамках адресной инвестиционной программы планирует приобрести 14 объектов социального назначения.** Решение принято на расширенном совещании с участием губернатора Петербурга Георгия Полтавченко. На эти цели в 2015 году КУГИ выделены денежные средства в размере порядка 1 млрд 300 млн рублей.

### РЕМОНТ

**Работы по капремонту станции «Василеостровская» начнутся 7 июля 2015 года.** В пресс-службе метрополитена уточняют, что ранее предполагалось начать реконструкцию 1 июля. Сроки перенесли по просьбе администрации Василеостровского района. В течение 11 месяцев подрядчик отремонтирует наклонный ход, полностью заменив старые асбоцементные водоотводящие зонты на современные конструкции из композитных материалов, и капитально отремонтирует эскалаторы. Кроме того, предстоит отремонтировать снаружи и внутри наземный вестибюль станции, давно требующий обновления.

### МИРIM-2015

**Делегация Петербурга под руководством вице-губернатора Игоря Албина примет участие в 26-й Международной выставке коммерческой недвижимости MIRIM-2015 в Каннах (Франция).** На стенде Петербурга в павильоне «Ривьера» будут представлены инвестиционный потенциал и перспективные инвестиционные проекты города, а также пройдет обширная деловая программа.

### ПАМЯТНИК

**В Москве состоялось первое публичное представление концепции сохранения исторической части Выборга. Разработчик – центральные научно-реставрационные мастерские (ФГУП ЦНРПМ).** В апреле пройдут вторые публичные обсуждения. Предварительный объем необходимых средств оценивается в 30 млрд рублей. Основная идея реставрации: город – единый памятник.



## ПЯТНИЦА 6 МАРТА

### МЕРЫ

**Власти Северной столицы утвердили план-график реализации антикризисных мер.** В документе указаны сроки исполнения ранее взятых социальных обязательств, а также мероприятий по поддержке промышленного комплекса и снижению издержек для предприятий, стимулированию предпринимательской активности, поддержке платежеспособного спроса и привлечению инвестиций в экономику Петербурга и повышению эффективности бюджетных расходов.

### ОБЪЕКТ

**Госстройнадзор выдал компании «Юлмарт» разрешение на строительство логистического центра.** Ожидается, что по ее заказу строители возведут объект площадью порядка 20 тыс. кв. м на территории Пулково. В здании расположатся Центр исполнения заказов и пункты выдачи.

### ПОРУЧЕНИЕ



**В ходе «выездного четверга» в Василеостровском районе вице-губернатор Игорь Албин дал поручение проработать вопрос берегоукрепления и дноочистки реки Смоленки в Василеостровском районе.** На сегодняшний день Комитет по природопользованию располагает информацией о состоянии береговой зоны реки Смоленки по результатам исследований за 2008 год. Тогда первоочередным участком был определен правый берег длиной 770,5 м и создан рабочий проект берегоукрепления этого участка. Но для его реализации необходимо выполнить перекладку дюкерного перехода газопровода высокого давления. Вице-губернатор поручил профильным комитетам совместно проработать этот вопрос и начать подготовку к берегоукреплению.

### ТОРГИ

**Два здания казарм городка лейб-гвардии Драгунского полка выставят на продажу.** Об этом заявили в администрации Петродворцового района. С молотка уйдут здания в Петергофе: Суворовская улица, 3, корпуса 3 и 7. Объекты признаны памятниками архитектуры и находятся в аварийном состоянии. Кроме того, Фонд имущества организует торги по продаже соседнего дома на Суворовской улице, 3, корпус 8.

## ПРЕЦЕДЕНТ

## ИПОТЕЧНЫЕ ЗАЕМЩИКИ НЕ СМОГУТ ПРИКРЫВАТЬСЯ ДЕТЬМИ

Андрей Твердохлебов

**Конституционный суд разрешил взыскивать ипотечные квартиры у владельцев-детей. Теперь для выселения семьи с детьми из заложенных в ипотеку квартир не требуется разрешение органов опеки.**

Конституционный суд (КС) России вынес определение, которое подтверждает, что квартиры, заложенные в ипотеку, могут быть взысканы за неплату взносов, невзирая на то, что часть имущества принадлежит несовершеннолетнему. Решение суда касается жалобы гражданки Аллы Матюхиной, которая оспаривала положения Гражданского кодекса и закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Матюхина, ее муж и их несовершеннолетний ребенок – совладельцы квартиры, купленной в кредит. Супруги являются созаемщиками. Сейчас квартира подлежит изъятию по решению суда. Семья сочла, что тем самым нарушаются права заемщиков, а для операций с жильем необходимо согласие органа опеки и попечительства.

КС указал, что российское законодательство в полной мере защищает права несовершеннолетних. Приобретение родителями квартиры в ипотеку, по условию которой недвижимость являлась залогом, подразумевало обязательство родителей вернуть кредит. В данном случае защита прав и интересов детей возлагается на их родителей, напомнил суд.

«Суд четко указал: несовершеннолетний не участник сделки, поэтому не требовалось согласие органа опеки и попечительства», – прокомментировал нотариус Петр Герасименко.

Граждане, вступающие в кредитные отношения, в определенном смысле

рискуют. Должно ли государство оказывать таким лицам содействие в тяжелой ситуации? Если оно называет себя социальным – должно. Вопрос: где взять деньги на обслуживание прогоревших должников и банков-кредиторов? Данная ситуация может быть изменена только на уровне базиса – экономики. Законы, какие бы они ни были благие, не более чем надстройка, полагает эксперт.

Активист Всероссийского движения валютных заемщиков Анна Иванова уточнила, что, согласно их исследованиям, порядка 25 тысяч семей в стране могут потерять жилье только по долгам по валютной ипотеке из-за падения рубля.

Кредит порой не могут обслужить и те, кто взял кредит в рублях – из-за потери работы, например.

Консультант комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Анна Горбенко сказала, что жилое помещение, судьба которого рассматривалась в КС, было приобретено на кредитные денежные средства, а не передано в залог. Имело место возникновение залога жилого помещения, обеспечивающего обязательства родителей ребенка по возврату кредита, в силу закона. Это совсем не та ситуация, когда в залог передается уже имеющееся у семьи жилье.

«Считаю, что нарушения прав ребенка в такой ситуации нет. К сожа-



лению, существует расхожее мнение, что проживание ребенка в квартире – это гарантия от выселения должника, и поэтому платить долги по кредиту необязательно. Вместо того, чтобы обращаться в банк за реструктуризацией долга и предпринять попытки договориться с банком, заемщики тянут время, скрываются, лишь усугубляя свое положение. В условиях кризиса необходимо принять мер по предоставлению помощи должникам, которые потеряли работу и не могут продолжать выплачивать кредит в установленные сроки», – полагает г-жа Горбенко.

С коллегой-юристом согласен и начальник экспертно-правового отдела аппарата уполномоченного по правам ребенка в Санкт-Петербурге Олег Ларионов. Он обратил внимание, что позиция Конституционного суда не нова, она ранее высказывалась в 2003 и 2013 годах.

Люди, которые не могут оплачивать ипотечный кредит, тем более если это

семьи с детьми, могут рассчитывать на получение жилья из специального жилого фонда Петербурга. На практике спецфонд – это комната в коммунальной квартире. Фонд этот не безразмерный, но в кризисной ситуации это выход, полагает эксперт.

«У многих людей есть вера, что гражданин, тем более ребенок, не может быть лишен права пользования единственным жильем ни при каких обстоятельствах. Но это не так! Отказ от оплаты ипотеки – как раз случай, когда закон допускает изъятие единственного жилья», – заявил г-н Ларионов.

Если в подобном случае запретить взыскание квартиры, то это ударит не только по банкам-кредиторам, но и по всему обществу. Государство четко дало понять, что покупка недвижимости в кредит для современных экономических условий – основной путь решения квартирного вопроса.

Смысл ипотеки именно в том, что

жилье служит обеспечением возврата кредита. Если на жилье нельзя наложить взыскание, не важно, по какой причине, то банки отреагируют свертыванием ипотечных программ и повышением процентных ставок.

«К уполномоченному по правам ребенка обращаются семьи в трудной жизненной ситуации, связанной с просрочкой по жилищным кредитам. В 2014 году таких обращений было около десяти, во время кризиса 2009 года – намного больше. Мы проводим медиацию. Банки предлагают три варианта: каникулы по платежам (за несколько месяцев взрослые находят работу и снова начинают обслуживать кредит), продажа жилья по согласованию с банком (когда уже выплаченные суммы позволят, потеряв ипотечное жилье с минимальным уроном, купить скромную квартиру или приличную комнату), обращение в городской спецфонд (в самой сложной ситуации)», – обобщил Олег Ларионов.

## СНОС

## БЕЗ ВИНЫ ВИНОВАТЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Елена Чиркова

**На днях компания «Коннолахтинский 55» приступила к сносу здания на улице Мира. В тот же момент активизировались градозащитники, обвиняющие застройщика в нарушении законодательства об охране памятников. К тому же под конец недели Служба госстройнадзора заявила о том, что из-за отсутствия забора рядом со сносимым зданием застройщику будет выдано предписание о приостановке работ.**

Возникший ажиотаж вокруг сноса дома Крыжановского несколько озадачил девелопера, поскольку о том, что объект будет снесен, было известно уже в 2011 году. Тогда участок был выставлен на торги Фонда имущества, и в договоре был обязательный пункт о сносе и последующем восстановлении объекта. Кроме того, по распоряжению Правительства Санкт-Петербурга от 9 марта 2007 года здание было признано аварийным и подлежащим сносу (копия документа имеется в распоряжении редакции. – Прим. авт.).

Проект строительства предусматривает, что на месте снесенного дома Крыжановского будет построено абсолютно идентичное здание. Как расска-

зывает архитектор Анатолий Столярчук, занимавшийся разработкой этого проекта, воссоздано будет все, вплоть до оригинального цвета штукатурки на фасаде, выходящем на улицу Мира. По его словам, здание Крыжановского будет восстановлено в том виде, в котором оно перешло к застройщику, поскольку проект разрабатывали по альбому и снимкам из архивов, а также по результатам фотометрии, которая проводилась в рамках подготовки к сносу.

В целом будущий жилой комплекс будет представлять собой элитный дом на 57 квартир с подземным паркингом. На первом этаже крыла, выходящего на улицу Котовского, будут расположе-

ны коммерческие помещения, внутренний же двор будет представлять собой своеобразную зеленую зону с площадкой для прогулок.

Градозащитники тем не менее считают, что застройщик сносит здание незаконно, и теперь через суд пытаются доказать историческую ценность объекта. Рассмотрение иска назначено на 10 марта. Как отмечает директор по строительству «К-55» Кирилл Горбачев, у застройщика нет опасений на счет того, что суд примет решение не в их пользу. «КГИОП регулярно собирает комиссии и рассматривает вопросы о признании того или иного объекта памятником. За последние три года это здание ни разу не попадало на рассмотрение этой комиссии.

Так что если бы оно представляло какую-то ценность, то КГИОП обязательно этот вопрос поднял бы», – добавляет он.

Кроме того, у застройщика есть и разрешение на строительство, и разрешение на снос, а сам дом не носит никакой культурной или исторической ценности, он просто находится в зоне регулируемой застройки центра Санкт-Петербурга.

Другая проблема, с которой столкнулась компания «К-55», – это тесное соседство здания, подлежащего сносу, со зданием, в котором сегодня размещаются несколько редакций, входящих в «Балтийскую медиагруппу».

Чтобы избежать возможных проблем при проведении строительных работ, состояние здания БМГ постоянно мониторят эксперты, работающие при Службе государственного строительного надзора. «Они обследуют здание, когда работает техника и идет снос, потом будут мониторить состояние здания в момент строительства», – рассказывает г-н Ранков. – Эксперты следят за тем,

чтобы в здании БМГ ничего не треснуло, не рухнуло».

Что же касается предписания Госстройнадзора, то руководство «К-55» подтверждает: разрешение на установку действительно закончилось, а вовремя заняться его продлением не смогли, так как в январе пришлось дополнительно согласовывать проект строительства с КГИОП. «Тем не менее, мы уже обратились в ГАТИ за разрешением на установку забора, оно будет, никаких проблем с этим нет, и ГАТИ не собирается чинить препятствия и подвергать людей опасности», – заверяет Александр Ранков.

Появившиеся в СМИ слухи о том, с установкой забора могут возникнуть сложности из-за того, что на противоположной стороне улицы Мира уже установлен забор компании Setl City, г-н Ранков опроверг. По его словам, такое случается часто, и «ничего страшного в этом нет, поскольку заборы не перекрывают движение транспорта, но гарантируют безопасность пешеходам».

## ЗАКОН

## ПЕТЕРБУРГ ПОПАЛ В ЗОНУ

Светлана Лянгасова

**Застройщиков Петербурга и ближайших пригородов обязали согласовывать проекты высотного строительства с Комитетом по транспорту. Новое правило вступило в силу в начале февраля. Редакция газеты «Кто строит в Петербурге» разобралась, на каком основании вводится дополнительная административная процедура.**

С 10 февраля 2015 года строительные компании, которые собираются строить дом высотой более 50 метров, должны согласовывать проектную документацию с Комитетом по транспорту. Речь идет о зданиях, которые имеют не менее 16 этажей, а также объектах инфраструктуры. Таков новый порядок согласования, который в Смольном называют временным. Впрочем, как долго он будет действовать, чиновники не уточняют.

Отметим, что новая схема действует только в отношении объектов, строить которые предполагается в приаэродромной зоне Пулково. Но обратите внимание, что данная территория охватывает практически все пространство города. «Условную границу можно обозначить следующими контрольными точками: город Ломоносов, поселок Лисий Нос, Парголово, Мурино, поселок Саперный, города Пушкин и Павловск, Красное Село, а также прилегающие территории Ленинградской области», – уточняют в пресс-службе Комитета по транспорту географию строительства, подлежащую согласованию. Согласно законодательству, границы приаэродромной зоны определяются окружностью радиусом 30 километров от контрольной точки аэродрома.

Собственно, ограничения и размеры приаэродромной зоны установили не сейчас, а еще несколько лет назад. В Федеральных правилах использования воздушного пространства РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138,

указано, что строительство в границах территории разрешено при наличии разрешения. В частности, чиновники должны подтвердить, что высотное здание не мешает работе аэропорта и полетам самолетов.

«Процедура согласования высотности объектов, с точки зрения их безопасности для полетов, существовала всегда, – уточняет заместитель управляющего ООО «КВС-ЮГ» Александр Шафранский. – Раньше это входило в компетенцию управления авионавигации, теперь относится к функциям Федерального агентства воздушного транспорта».

И сегодняшние корректировки связаны с тем, какая структура должна согласовывать документацию застройщиков. В Комитете по транспорту приводят решение Верховного суда от 23 января 2014 года. В нем признается недействительным пункт Федеральных правил о том, что согласование нужно получать у старшего авиационного начальника аэродрома. «Иными словами, Верховный суд РФ определил, что старший авиационный начальник аэродрома не может выступать от имени собственника аэродрома», – поясняют в пресс-службе ведомства.

9 февраля власти Северной столицы определили, что функции собственника аэропорта Пулково будет исполнять Комитет по транспорту. Об этом говорится в соответствующем постановлении городского правительства.

В частности, на ведомство возложены полномочия по согласованию



**Границы приаэродромной зоны определяются окружностью радиусом 30 километров от контрольной точки аэродрома**

проектирования, строительства и развития городских и сельских поселений, строительства и реконструкции промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории, а также размещения в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме. В пресс-службе Комитета по транспорту уточняют, что на подготовку согласования чиновникам дается 30 дней.

Эксперты не исключают, что в данном вопросе может возникнуть право-

вая коллизия, так как законодотворцы изначально возлагали контроль на федеральные структуры, а не на региональные. «В соответствии со 138-м постановлением правительства, контроль за приаэродромными зонами – прерогатива федеральной власти. Таким образом, согласование с Комитетом по транспорту – это дополнительный, не имеющий смысла барьер, увеличивающий сроки согласования», – указывает Александр Шафранский.

С нововведением столкнулись чуть более десяти строительных компаний Петербурга и Ленинградской области. Поэтому пока сложно оценить последствия властного решения. Опрошенные застройщики добавляют, что в Комитет по транспорту и до этого приходилось

обращаться за согласованием либо на этапе утверждения проекта планировки территорий, либо на этапе экспертизы, если нет ППТ. «Обстоятельство, что согласование будет еще и по данному вопросу, само по себе не страшно. Однако, если для его получения придется готовить отдельное заключение, что двадцатитажный дом, планируемый в 20 километрах от аэропорта, не повлияет на взлеты и посадки самолетов (а этого нельзя исключить), это затормозит получение разрешения на строительство и станет еще одним административным барьером, с которыми город только начал разбираться», – говорит директор юридического департамента Группы компаний «Эталон» Виктор Цырина.

## ФИНАНСЫ

## БЮДЖЕТ СОХРАНИТ ТЕПЛО

Зинаида Литвинова

**Смольный предоставит городским ресурсоснабжающим организациям субсидии в размере 7,4 млрд рублей. Деньги позволят поставщикам воды и тепла возместить доходы, выпадающие из-за тарифной разницы. Однако вопросы с дебиторской задолженностью предприятиям придется решать самостоятельно.**

Тарифы за коммунальные услуги для населения сейчас меньше отпускного тарифа, установленного Комитетом по тарифам для поставщиков ресурсов. В результате 22 ресурсоснабжающих предприятия недополучили существенную часть своих доходов.

Однако в начале года выделять субсидии Смольный не торопился. Катализатором стала ситуация с ГУП «ТЭК». В середине февраля компания была вынуждена объявить открытый аукцион на привлечение кредитных денег в размере 1,2 млрд рублей под 22% годовых. Как пояснили в пресс-службе ГУП «ТЭК», средства необходимы для рефинансирования взятых ранее финансовых обязательств перед поставщиками.

Узнав о сложившейся ситуации, вице-губернатор Игорь Албин потребовал как можно скорее решить вопрос с выплатой субсидий ресурсовикам.

«Мы правой рукой держим деньги в банках под сомнительный процент, а левой рукой занимаем эти же деньги в банках. В чем здравый смысл?» – возмутился чиновник.

Размер субсидии для ГУП «ТЭК» должен составить более 4,75 млн рублей. Но очевидно, что эта сумма вряд ли позволит предприятию отказаться от кредитов. Финансовый дефицит компании из-за дебиторской задолженности управляющих компаний достигал в декабре прошлого года 8 млрд рублей.

По словам главы ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» Игоря Федорова, на сегодняшний день УК погасили порядка 4,5 млрд рублей. Тем не менее долги некоторых организаций по-прежнему достаточно велики. Например, ООО «ЖКС № 1 Колпинского района» задолжало предприятию более 700 млн

рублей, причем средний период задолженности составляет уже 6 месяцев.

Руководство ГУП «ТЭК» неоднократно поясняло, что на структуру «дебиторки» влияют не только долги населения, но и непрозрачная система расчетов Вычислительного центра коллективного пользования (ВЦКП). Предприятие рассматривало варианты перехода на систему прямых платежей по примеру «ТГК-1», но пока от нее решено отказаться.

«ВЦКП – действующая организация, зачем ее ломать и придумывать что-то новое? Мы будем продолжать работать с ней. Сейчас решено, что проблемы по дебиторской задолженности управляющих компаний мы будем решать с помощью Жилищного комитета», – заявил г-н Федоров.

При этом конкретно ответить на вопрос о причинах формирования такой большой задолженности за теплоснабжение глава ГУП «ТЭК» затруднился.

В то же время предприятие не планирует урезать инвестпрограмму на текущий год, а напротив, увеличивает ее объемы. Сделать это удалось в том числе за счет привлечения бюджетных средств в размере 1,9 млрд рублей. Еще шесть миллиардов рублей будут составлять собственные средства предприятия.

**РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ПОЛУЧАТЕЛЯМИ СУБСИДИЙ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ ВЫПАДАЮЩИХ ДОХОДОВ:**

- ГУП «ТЭК СПб»
- ЗАО «Группа Прайм»
- ЗАО «Пластполимер-Т»
- ОАО «Завод им. А. А. Кулакова»
- ОАО «Компонент»
- ОАО «НПП «Краснознаменец»
- ОАО «Северная мануфактура»
- ООО «Атлантик»
- ООО «Гофра-2001»
- ООО «ИнвестКонсалт»
- ООО «МегаСтрой»
- ООО «Петербургтеплоэнерго»
- ООО «Пилерэнерго»
- ООО «Северская ТЭЦ»
- ООО «СК Северная Венеция»
- ООО «Софийский бульвар»
- ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»
- ООО «Троя»
- ООО «ТСК 282»
- ООО «Фирма «РОСС»
- ООО «ЭнергоИнвест»
- ООО «Энергосервис»

КРИЗИС

Катерина Сухих

**Бюджет Комитета по энергетике и инженерному обеспечению в этом году сократится на 2,1 млрд рублей. Экономить планируют в первую очередь на возведении новых объектов.**



# СЭКОНОМЯТ НА ВОДЕ И СВЕТЕ

Комитет обещает закончить проекты, завершение которых было запланировано в нынешнем году. В частности, будет продолжено строительство объединенного вспомогательного комплекса ТЭЦ-14 ОАО «ТГК-1» с целью покрытия существующей тепловой нагрузки Первомайской ТЭЦ-14, реконструкция 185 км сетей водоснабжения и водоотведения, проектирование системы управления водоснабжением в Северной зоне и первый этап реконструкции Северной станции аэрации. Также в приоритете завершения строительства систем водоснабжения и канализования в поселке Володарский и проектирование объектов в населенных пунктах Мартышкино, Молодежное, Лисий Нос и Торики.

К 1 мая будет закончено строительство коллектора на Адмиралтейской набережной. И до конца года введена

в эксплуатацию общесплавная канализация «Конная Лахта» для водоотведения СПЧ.

«В этом году мы начнем строительство первого этапа Охтинского тоннельного канализационного коллектора общей стоимостью 7,5 млрд рублей, — говорит Андрей Бондарчук, глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. — Есть шанс претендовать по этому проекту на федеральное финансирование».

Не отказался от своих планов и главный инвестор энергетического комплекса — ОАО «Газпром». В рамках договора с монополистом планируется выполнить строительство 35 км газопроводов к 486 жилым домам и земельным участкам.

Среди крупных проектов, на которых Комитету придется сэкономить, — водо-

вод на Васильевский остров. В этом году будет завершено строительство четырех пусковых комплексов объекта, остальные шесть, связанные с намытыми территориями, решено приостановить.

Потуже затянуть пояса придется и подведомственному предприятию «Ленсвет». Бюджет уже сократили на 12%. Как рассказал директор предприятия Сергей Мителев, большая часть оставшихся денег — 690 млн рублей — будет направлена на реализацию адресно-инвестиционной программы, 170 млн потребуются на капитальный ремонт сетей. С содержанием наружного освещения и оплатой счетов за электроэнергию поможет город. На эти цели «Ленсвету» выделят 1,7 млрд рублей субсидий.

Еще 137 млн дотаций предприятию выделят на организацию наружного

освещения на детских и спортивных площадках. К 1 июля нынешнего года энергетики планируют осветить как минимум 300 таких объектов.

Напомним, что данные сооружения, реализуемые за счет средств муниципальных образований, возводятся без соответствующих согласований с Комитетом по энергетике, нередко объекты попадают в охранные зоны инженерных коммуникаций.

«За последнее время нам поступило порядка двух тысяч заявок на подключение площадок, но мы их временно приостановили. По документам эти объекты нигде не числятся, в итоге нашим специалистам приходится решать массу вопросов. Жилищный комитет по нашей просьбе подготовит поручение для районных администраций, чтобы площадки взяли на контроль, определили, на чьем

балансе они находятся», — заявил Андрей Бондарчук.

Экономить «Ленсвету» придется главным образом на новых проектах художественной подсветки. Как отметил Сергей Мителев, одна из причин — это проблемы с импортозамещением материалов для подсветки. Однако объекты, начатые в прошлом году, будут завершены — это Манежная и Сенная площади, площадь Труда и Каменноостровский мост.

«Если появится внебюджетное финансирование, то будем запускать новые проекты подсветки», — отметил г-н Мителев. — Кроме того, рассматриваем вопрос по отключению художественной подсветки на три часа в ночное время. Подсчитано, что если отключать на это время 70% объектов, удастся сэкономить за год 10 млн рублей».

ПРОБЛЕМА

## ЭНЕРГИЯ В КРЕДИТ

Полина Бондарева

**В развитии ситуации с Ленэнерго по-прежнему не наметилось положительной динамики. Предприятие вынуждено привлекать кредиты под 20% годовых, застройщики возмущены перспективой самостоятельно строить сети и платить за подключение повторно, а Смольный, кажется, не до конца понимает, с какими инвестпланами монополисту справиться уже не под силу и что будет происходить с ним дальше.**

На этой неделе ОАО «Ленэнерго» опубликовало на сайте госзакупок информацию о шести конкурсах на оказание финансовых услуг по предоставлению кредитных ресурсов с суммарным лимитом 4,5 млрд рублей. Кредитоваться предприятие готово под 19,95% годовых сроком на один год. В общей сложности за пользование привлеченными средствами Ленэнерго заплатит почти 900 млн рублей.

Как сообщили в пресс-службе монополиста, 3 млрд рублей из кредитных денег пойдут на выполнение обязательств по офере, предусмотренной условиями облигационного займа в апреле нынешнего года. Остальные средства будут направлены на текущую операционную деятельность компании.

«Руководители Ленэнерго продолжают утверждать, что в компании все в порядке, будем разбираться», — отметил Андрей Бондарчук, глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. — О сокращении инвестпрограммы предприятия не заявляло, все необходимые мероприятия по документам должны быть реализованы в полном объеме. Но мы хотим провести инвентаризацию их практической реализации. То есть насколько реально Ленэнерго сможет реализовать все намеченные на этот год планы с учетом новой экономической ситуации, сложившейся внутри компании. Также важно понять, какие меры предприятие будет предпринимать для выхода из нее».

Город, безусловно, заинтересован в том, чтобы история Ленэнерго с Банком «Таврический» раз-

решилась положительно. Официальная позиция власти была недавно озвучена. Однако пока информации об окончательном решении ЦБ в части санации финансовой организации нет. Хотя все сроки уже давно прошли. Зато количество претендентов на проведение процедуры оздоровления «Таврического» растет. Теперь в числе основных кандидатов числится тандем «МФК» и «Балтинвестбанка». Организации даже запросили у ЦБ на эти цели около 45 млрд рублей.

«Сейчас что-то прогнозировать невозможно. На мой взгляд, до конца месяца точно должно быть какое-то решение», — в свою очередь уверен г-н Бондарчук.

В то же время «котловую» схему, по которой Ленэнерго получает от сбытовой компании все деньги за передачу электроэнергии и делит их между смежными сетями, пока решено не менять. По мнению Андрея Бондарчука, рисков от ее изменения будет больше, нежели если оставить все на своих местах.

И действительно, предпосылок для отмены «котла» не предвидится. Чтобы упрочить позиции монополиста, «Россети» официально предложили включить вице-губернатора, курирующего блок ЖКХ, Игоря Албина в совет директоров ОАО «Ленэнерго».

На данный момент в совете директоров предприятия числятся три чиновника из Смольного: Евгений Розов, зампрезидент Комитета по энергетике, глава Комитета по тарифам Дмитрий Коптин и глава ГАТИ Олег Зотов.



Центр  
строительного аудита  
и сопровождения

### ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
- ✓ КОНСАЛТИНГ по этапам получения согласований
- ✓ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТА при строительстве и вводе объекта в эксплуатацию

Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101



наб. р. Мойки, 78  
тел. +7 (812) 244-02-05 | факс +7 (812) 244-02-06  
[www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является членом Ассоциации экспертиз строительных проектов. Свидетельство №77-033-14

## ИНТЕРВЬЮ

# ОЛЬГА САФРОНОВА: «МУЖСКИХ ИЛИ ЖЕНСКИХ ПРОФЕССИЙ НЕТ, ЕСТЬ ПРОФЕССИОНАЛИЗМ»

Юлия Борисова

**С первым заместителем директора Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» – начальником Управления государственной экспертизы Ольгой Сафроновой «Кто строит» в последний раз беседовал два года назад. Но в праздничном выпуске газеты Ольга Александровна впервые не будет говорить о работе, а поделится своим взглядом на гендерные стереотипы строительных профессий и на то, как удается современной женщине-руководителю решать глобальные задачи отрасли, совмещая их с походами в театр, дамским рукоделием и заботой о семье.**

– Как Вы относитесь к разделению профессий внутри «стройки» на мужские и женские?

– Я считаю, что понятия «женских» или «мужских» профессий нет, а есть профессионализм, и это самое главное. А женщина им обладает или мужчина, абсолютно не важно. Конечно, есть определенные черты и навыки, присущие только женщинам или только мужчинам, но умение грамотно пользоваться ими как раз и отличает хорошего профессионала от остальных. Мне кажется, разделение профессий, если оно не связано с тяжелым физическим трудом на стройке, во многом надуманно.

– Архитектор – это мужская или женская профессия?

– Принято считать, что мужская. Так сложилось, что подавляющее большинство знаменитых архитекторов – мужчины. Женские фамилии у нас пока все еще редкость. Я заканчивала кафедру градостроительства ЛИСИ по специальности «архитектор-генпланист», поэтому объемным проектированием занималась не очень много. Под влиянием жизненных обстоятельств я достаточно быстро переквалифицировалась в главного инженера проекта (ГИП). И, кстати, хочу заметить, что из архитекторов они получают едва ли не самые лучшие. Потому что архитектура – это тот раздел проекта, который собирает воедино все: инженерные разделы, генплан и пр. И если архитектор смог шагнуть чуть дальше и стал разбираться в каких-то смежных профессиях, он будет очень успешным ГИПом. Перед своим приходом в экспертизу я с удовольствием проработала десять лет именно в подобной должности. Как видите, смена мужской профессии архитектора на еще более суровую мужскую профессию ГИПа не настолько уж тяжелое и экзотичное явление.

– Как начался Ваш путь в архитектуру и профессиональную деятельность?

– Моя мама всю жизнь мечтала быть архитектором. Она очень хорошо рисовала, но почему-то даже не пыталась поступать в ЛИСИ или академию. А потом уже все время уговаривала меня выбрать эту профессию. Я к маме страсти и к самой профессии архитектора относилась спокойно, хотя и ходила в художественную школу. Рисовать очень любила, но в мое время рисованием и учебой в художественной школе никого было не удивить. Как и многие сверстники, я увлекалась всем на свете, а последние два класса училась в знаменитой физико-математической школе № 239. Поступать собиралась на прикладную математику в университет, как почти все в нашем классе. Но мама упорно уговаривала на архитектуру: «Давай попробуем? Ну давай!» И я попробовала. Экзамены на архитектуру проходили по экспериментальной системе, когда нужно было сдать два профильных предмета и набрать 9 баллов, чтобы поступить вне конкурса. Я поступила легко, получив две пятерки за рисунок и черчение. И надо сказать, что ни разу ни о чем не пожалела, потому что учиться было очень интересно. Работать потом было еще интереснее. Мне, конечно, повезло, посчастливилось или даже повезло в том, что я своей профессии верна до сих пор. Ведь многие во время перестройки бросали профессию, теряли ее по всяким объективным обстоятельствам.

После вуза я попала в отличную организацию – Первую мастерскую ЛЕННИИПРОЕКТА, которая занималась генеральным проектированием Ленинграда. Я пришла туда в 1987 году и сразу включилась в работу по подготовке проекта охранных зон центральных районов. Наша мастерская располагалась ровно там, где сейчас находится Зал градостроительных советов. Я даже помню, где я сидела – у окна с видом на площадь Ломоносова. У нашей мастерской были давние профессиональные традиции: внутри коллектива постоянно проходили свои

«советы». Чуть позже в составе этой мастерской я уже принимала участие в создании генпланов Кронштадта и Павловска. Но потом перестройка сменилась рыночной экономикой, и вся наша планировочная деятельность перестала быть нужной. Разваливались целые институты, исчезали наука и прикладные дисциплины.

– Как Вам удалось в условиях перехода к рынку и полного хаоса сохранить профессию?

– Я пошла на биржу труда, где какое-то время находилась в поисках работы и освоила компьютер. А потом меня пригласили на настоящую стройку. Это был турецкий концерт «Ренессанс Криэйшн». И первым проектом компании в центре Петербурга стала реконструкция университетской столовой (6-й дом Биржевой линии В.О.). Для подобного проекта туркам нужен был человек, который имел опыт взаимодействия с КГИОП и охранными объектами. У меня был как раз именно такой опыт. У турецких строителей, работающих на иностранных рынках, есть четкая схема: на объекте обязательно присутствует местный архитектор, который занимается сразу всем – и проектированием, и авторским, и техническим надзором, и мелкими тендерами на строительные и реставрационные работы. Вот этим архитектором как раз была я. Хочу отметить: у турков на стройке всегда были порядок, дисциплина и организация. И очень крепкая строительная школа: нежданно-негаданно все твои чертежи оживали и воплощались буквально на твоих глазах. Опыт работы с турецким строительным бизнесом до сих пор считаю очень полезным, интересным и поучительным. Вот после этого я стала ГИПом, потому что поняла, что просто чертить мне уже скучно. Надо было двигаться дальше и выбирать – либо полностью уходить в рабочее проектирование, либо стать ГИПом. Я выбрала второе и проработала еще почти десять лет в этом каче-

стве в проектной организации «Интерколумниум», с директором которой мы были одноклассниками по вузу. А потом уже меня позвали сюда.

– А есть у Вас самые любимые проекты из тех времен, когда Вы были ГИПом?

– Безусловно, это в первую очередь знаменитая реконструкция башни Водоканала с этой прозрачной пристройкой панорамного лифта. Помню авторский надзор по два раза в неделю! Но проект был очень хорошим во всех отношениях, образцовым. Еще нравился бизнес-центр «Апполо» на пр. Добролюбова. Абсолютно новое здание с таким круглым стеклянным завершением и с лампочками в сеточку по всему фасаду.

– В каких местах Петербурга Вам комфортно как архитектору и просто горожанину?

– Я выросла в Литейной части центра – угол Графского переулка и Владимирского проспекта. Мне там комфортно, я очень люблю эти улочки с проходными дворами, эти дома... На пути в художественную школу, в которой я училась, был совершенно потрясающий проходной двор, войти в который можно было на Фонтанке, а выйти на улице Пестеля, проходя через маленькие уютные садики. Есть там еще такой проходной двор между Фонтанкой и Моховой, где в ряд выстроились арки – как раз та самая классика, любимая мной с детства. И, конечно же, в этом районе очень много домов обожаемого мной северного модерна.

– А есть ли какие-то новые районы и кварталы, которые Вам нравятся?

– Честно говоря, бывать в таких районах практически не приходится. Когда-то мы с мужем жили на Ржевке, и в те времена ничего интересного там не было. Да и сейчас совершенно не понятно, как развивается этот район, что там происходит с точки зрения градостроительства – пока все это

выглядит уплотнительными застройками. Сейчас вообще с градостроительным проектированием дела обстоят не самым лучшим образом. Это что касается новых районов и окраин. Если застройщикам земля достается кусочками, они друг с другом никак не увязывают свои проекты, а проектируют кто во что горазд, выжимая из каждого квадратного метра земли максимум полезной для продажи площади. Даже большинство тех девелоперов, которые берут большие участки для создания крупных кварталов, градостроительством не занимаются. В результате подобной девелоперской деятельности мы сегодня имеем так называемый «каменный пояс» – Ржевка, Мурино, Девяткино – со слабо развитой транспортной инфраструктурой и очень плотной застройкой.

– К моменту, когда выйдет это интервью в газете, откроется выставка с Вашими акварелями. И хотя для архитектора рисование – профессиональная часть его жизни, а не просто хобби, что Вы больше любите рисовать: архитектуру, ландшафты, пейзажи, портреты, натюрморты?

– Люблю рисовать пейзажи, а конкретно – лес. С детства мы с родителями проводили все отпуска в лесах, брали палатки. С тех пор я обожаю лес, могу подолгу там гулять и рисовать пейзажи, цветы. Я типичный художник-пейзажист, который рисует на природе и с мольбертом. (Смеется.) Рисую на торшоне в технике мокрой акварели.

– Мы знаем, что Вы во время отпусков активно путешествуете. Причем выбираете не стандартные туристические маршруты, а уникальные и интересные места в глубинке. Есть ли у Вас еще какие-то подобные увлечения и хобби? На что вообще хватает времени женщине-руководителю, кроме работы и семьи?

– Очень люблю рукоделие. Это тоже идет из детства. В художествен-



АЛИНА ЗВЕЖИНСКАЯ

ной школе я заканчивала отделение керамики. Мы много лепили, в последний год занятий расписывали фарфор. Бабушка меня всегда учила что-то делать руками – шить, вязать, вышивать. Этим я занимаюсь до сих пор. А когда было плохо с деньгами, я расписывала сувенирные яйца. Вот тут у меня на столе как раз стоит такое, выполненное по мотивам городецких росписей. Сейчас на такое сложное хобби времени, конечно, не хватает. А вот после трудовой деятельности, наверное, можно будет вернуться к любимым творческим занятиям. А вообще времени свободного у меня практически нет. Всегда найдется что-то, что займет его полностью. Но выходные я оставляю для загородного дома, его обустройства и отдыха в кругу семьи с традиционными посиделками, пирогами и шашлыками.

– Успеваете ли Вы при такой занятости следить за культурной жизнью города – театральными премьерами, выставками, кино и пр.?

– Да, концерты, интересные музейные экспозиции и спектакли любимых театров стараюсь не пропускать. Недавно была на мюзикле «Мастер и Маргарита» и... расстроилась. С точки зрения жанра там все на месте и все хорошо – и музыка, и спецэффекты, и песни с танцами. Но адаптация моего любимого романа М. Булгакова для сцены и для такого жанра крайне неудачная. Авторы спектакля пытались охватить все сюжетные линии, в итоге вышел скомканный галоп. Если зритель не читал книгу или не видел хотя бы фильм, он не поймет ровным счетом ничего. Мне кажется, что надо было просто ограничиться самыми важными сюжетными линиями, из трех больших пластов романа выбрать один. И, на мой взгляд, самый удачный для жанра мюзикла – авантюрный...

Из положительных эмоций и ярких впечатлений отмечу посещение отреставрированного БДТ. Я стараюсь попасть на все спектакли этой сцены.

Последним был «Квартет». Тяжело, конечно, смотреть на наших прославленных артистов в столь преклонном возрасте, хотя играют они просто потрясающе. И еще рекомендую всем «Марию Стюарт»: в актерском составе нет самых больших звезд, я имею в виду Алису Фрейндлих и Олега Басилашвили, но сама постановка великолепна. Из ближайших кинопремьер обязательно посмотрю «Батальон». Я очень люблю работы Ольги Ароновой, да и трейлер очень впечатлил и самой историей, и визуальным решением. Ну, и конечно же, обязательно хожу в Мариинский театр.

– Как Вы считаете, проект новой сцены Мариинского все-таки удался?

– Сложный вопрос. Мне очень жалко разрушенное здание ДК им. Первой пятилетки. Его необходимо было сохранять и как-то приспособлять, даже если его сцена была для балета и оперы слишком мала... А внутри новой сцены все прекрасно: роскошный зал современного европейского театра, очень эффектная стена из оникса, ее видно практически со всех ракурсов вокруг здания. Вписался ли в окружающую среду этот стеклянный куб? Мне кажется, что вполне. По крайней мере сейчас он уже не режет глаз, и это решение все равно лучше того проекта, который задумывался изначально.

Вообще, я считаю, что новая архитектура вполне может соседствовать со старой. «Старая» ведь тоже очень разная по стилям и времени постройки. Здесь вопрос не в новом или старом, а в хорошем или плохом. За рубежом же существует масса удачных примеров таких архитектурных решений и никто не гонится за подражанием старине, как у нас. Создают новую архитектуру, очень удачно и успешно вписывают ее в историческую. У нас просто еще и заказчики зачастую экономят на всем, от этого и проекты не всегда удачные. Я сейчас вспоминаю офисное здание на пр. Добролюбова, о котором уже говорила. Там

вся «фишка» была в круглом зеркале фасада. А заказчики круглое стекло совсем не любили из-за его дороговизны. Поэтому все эти округлые контуры, которые рисуются архитекторами, превращаются потом в чудовищные граненые стаканчики. Вот, кстати, спасибо большое Феликсу Кармазинову, который не поспешил и заказал круглое стекло для башни Водоканала. Поэтому она и выглядит по-другому – гармонично, легко и изящно.

– Сотрудники ЦГЭ принимают активное участие в благотворительных проектах помощи детским домам. Помимо того, что подобные инициативы прекрасно характеризуют Ваших коллег как ответственных и социально активных граждан, каких конкретных целей удается достичь, помогая детям в учебе, да и просто в нормальной жизни? Есть ли какие-то интересные новости от тех деток, которые получают поддержку и помощь?

– Сразу после присоединения Крыма наша делегация отправилась в севастопольскую школу-интернат, которую мы теперь опекаем. Интернат смешанный, там живут и учатся разные детки: большие с синдромом Дауна, аутисты и просто отказные. Кого-то забирают на выходные в их родные семьи, кто-то постоянно находится в интернате в режиме детдома. Смысл такого распределения детей с разным здоровьем и судьбами был в том, чтобы воспитанники интерната в рамках этого закрытого социума умели ужиться, общаться, помогать и даже ухаживать друг за другом. И наш интернат показывает, насколько хорошо работает этот воспитательный эффект. Когда мы ехали туда, я очень боялась этой встречи. Настраивалась на тяжелый разговор, на сложные и замкнутые детские характеры и на то, что этих детей будет жалко так, что постоянно будут течь слезы. Слезы, конечно, текли, но жалко этих детей не было. Они потрясающие и добрые, у них такие открытые лица. Таких глаз я вообще

## ДОСЬЕ

### Ольга САФРОНОВА

Родилась 26 ноября 1962 года.

В 1986 году окончила Ленинградский инженерно-строительный институт по специальности «архитектор».

С 1986 по 1994 год работала в ЛЕННИИПРОЕКТЕ в должности архитектора. С 1994 по 1998 год – в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в должности ведущего архитектора бюро генерального плана.

С 1999 по 2008 год работала в строительных организациях (ЗАО «Ренессанс Кризис», ООО «Интерколумниум») в должности архитектора, главного инженера проекта, с 2004 года – заместителя директора.

В 2001 году была принята на работу в Управление государственной вневедомственной экспертизы на должность начальника Управления государственной экспертизы.

С декабря 2009 года, после реорганизации Службы государственного строительного надзора и экспертизы и создания Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы», – первый заместитель директора, начальник Управления государственной экспертизы СПб ГАУ «ЦГЭ».

Награждена нагрудным знаком «Почетный архитектор России».

Замужем

Хобби: путешествия, рыбалка, рукоделие, рисование.

никогда не видела! Во многом дети такие благодаря тому, что их воспитывают совершенно уникальные люди, которым надо ставить памятники за эту работу, доброту, терпение и подвижность. Главная проблема с такими детьми в том, что им надо будет потом найти свое место в жизни, получить профессию. Поэтому в интернате их с большим успехом обучают ремеслам, связанным с монотонной ручной работой и мелкой моторикой. Сколько они там всего мастерят! Национальные костюмы, вышивки бисером, крестиком, декоративные изделия и утварь...

Наша помощь интернату заключалась не только в материальном выражении. Мы сами собрали деньги, купили учебники и книжки, наглядные пособия, материалы для рукоделия. Но после того, как мы пообщались с ребятами, они уже не хотели нас отпускать, были такие счастливые только от того, что кому-то небезразличны. Мы постоянно поддерживаем связь со всеми детьми, которых опе-

каем. Вот сейчас наконец-то в севастопольском интернате ремонт. К новому году наши сотрудники собрали деньги, на которые интернат смог приобрести необходимую бытовую технику. Дети и сотрудники интерната зовут нас в гости. И еще у нас есть идея отправить туда в летний лагерь детишек, которых мы опекаем в Коломне. Часть севастопольских детей на лето разъезжается по своим семьям, поэтому в это время другим нашим детям можно устроить отдых на море.

– Возвращаясь к нашей весенней теме, что бы Вы хотели пожелать женщинам, работающим в строительной индустрии?

– Женщинам, которые работают в условной мужской отрасли и в мужских профессиях, – не терять женственного облика, но при этом проявлять твердость, отстаивать свое мнение, ничего не бояться. А как женщинам просто желаю им всем счастья, любви и добра!

## ОПРОС



## ЕЛЕНА БЕСЕДИНА, генеральный директор «O2 Недвижимость»

— Как Вам работается на строительном рынке?

— На строительном рынке мне работается очень комфортно, хотя это сложный бизнес, масштабный по своим технологическим процессам. Здесь нужно уметь смотреть на ситуацию глобально и в то же время при необходимости вникать в детали каждого конкретного случая или бизнес-процесса. Меня в строительстве привлекают комплексность и многозадачность.

— Как складывалось начало Вашей карьеры в строительстве?

— Можно сказать, стремительно. Дело в том, что в этом бизнесе моя ответственная зона — продажи. А в продажах я более 15 лет. Имея профессиональные навыки, опыт и связи, мне удалось быстро адаптироваться.

— Почему Вы выбрали эту профессию, которую принято считать не женской?

— Скорее, почему я выбрала такой продукт, как недвижимость. Потому что его интересно продавать. Он требует креативного подхода, быстрых реакций, развивает навыки общения и дипломатии. А также позволяет расширять круг полезных связей. И главное — дает возможность развиваться самому и приносить пользу обществу. Я делаю хорошее дело: решаю квартирные вопросы людей.

— Каково женщине руководить большим коллективом?

— Для тех, кто умеет воодушевлять, сподвигать, ставить задачи, количество сотрудников в компании не является вопросом для обсуждения. Есть, например, цель. Ты знаешь, как ее достичь. Понимаешь, что для этого нужно и кто для этого нужен. Вокруг тебя собирается команда. Каждому определяется поле ответственности, в котором он может проявлять креативность и инициативу. А потом ты управляешь процессом, поддерживая и воодушевляя людей. Но двигателем всей этой системы является личный пример руководителя, его персональные результаты и действия, харизма. Отсюда авторитет и добровольное подчинение сотрудников. Хоть их 10 человек, хоть 100. Командная сплоченность задает темп развитию и движению к цели.

— Помимо работы, на что в жизни хватает времени?

— На семью, конечно. Я много работаю и поэтому оставшееся свободное время провожу с семьей.

— Скоро 8 Марта. Как Вы отметите праздник?

— Коротким путешествием.

— Что хотелось бы пожелать женщинам в этот день?

— Быть довольными собой.

## БЛИЦИНТЕРВЬЮ

## МААРЕТ ХЕЙСКАРИ: «ГЛАВНОЕ — КОМПЕТЕНТНОСТЬ И ДЕЙСТВИЯ ЧЕЛОВЕКА»

Наталья Кузнецова

**Топ-менеджеры старейшего финского концерна Лемминкяйнен неоднократно были гостями «Кто строит», но мы ни разу не писали о женщинах, которые руководят крупными западными корпорациями, подолгу живут и работают в Петербурге.**

Исполнительный вице-президент по России концерна Лемминкяйнен Маарет Хейскари — лицо не только своей компании, но и всего финского менеджмента. Из 20 лет ее карьеры более 15 приходится на бизнес в России.

— Как складывалось начало Вашей карьеры в строительстве?

— В строительной отрасли я работаю с 1993 года. По первому образованию я филолог, а в бизнес пришла как переводчик и администратор. И так получилось, что всю жизнь я работаю среди мужчин. Интересно, что еще в молодости меня стали называть «девушкой с мужским характером». Я — вторая дочь в семье, вместо меня родители ждали сына и даже придумали ему имя. Но родилась «девушка с мужским характером». По натуре я очень энергичный человек, хочу во всем и всегда добиться победы, люблю соревноваться, люблю испытывать себя, люблю пробовать новое.

— Каково женщине руководить большим коллективом, в основном состоящим из мужчин?

## ОБЪЕКТЫ

**Концерн Лемминкяйнен основан более 100 лет назад. Компания специализируется на строительстве зданий и сооружений и объектов инфраструктуры по всему миру. В России Лемминкяйнен работает с 1970-х гг. и выполнил более 400 проектов в промышленном, коммерческом, общественном и жилищном строительстве. Жилые дома в Петербурге компания строит с 2005 года.**

В своей работе Лемминкяйнен опирается на финские традиции и технологии строительства. Жилые комплексы компании создаются в результате взаимодействия финских и российских специалистов.

Лемминкяйнен специализируется на строительстве домов класса комфорт+. Для своих жилых комплексов компания выбирает районы с оптимальной транспортной доступностью

и развитой инфраструктурой. В домах применяются современные инженерные решения, квартиры оснащены системой «Умный дом», позволяющей оптимизировать и регулировать отопление, электро- и водоснабжение в автоматическом режиме.

Планировочные решения квартир основаны на финских стандартах и предполагают просторные зоны кухни-столовой-гостиной, наличие гардеробных и кладовых, балконы в каждой квартире. В квартирографии присутствуют двухуровневые квартиры, квартиры с террасами. Ряд квартир предлагается с полной отделкой.

На данный момент в продаже находятся квартиры в жилых комплексах «Айно» и «Тапиола». Дома расположены в исторических районах города. ЖК «Тапиола» строится в Адмиралтейском районе, на набережной Обводного канала. ЖК «Айно» находится на Васильевском острове, в зеленой зоне вблизи набережной реки Смоленки.

— Как Ваша компания завершила 2014 год?

— 2014 год был для нашей компании непростым, но успешным годом. Отчасти и потому, что приближение экономического кризиса мы почувствовали еще в феврале 2014-го и начали готовиться к нему. Главное достижение, на мой взгляд, — это то, что мы прошли серьезную или

стратегическую реструктуризацию бизнеса и научились работать как единая слаженная команда под единым брендом.

— Помимо работы, на что хватает времени у женщины-руководителя? Что бы Вы пожелали своим коллегам — дамам — не только в праздник 8 Марта, но и в более широком смысле?

— В свободное время я много занимаюсь спортом, постоянно играю в бадминтон, в футбол, в хоккей с мячом. Меня всегда удивляет, когда люди сами себе создают границы. Конечно, существуют стереотипы о женщинах, об их хрупкости, утонченности, слабости. Но все же я рекомендую всем женщинам попробовать выглянуть за пределы своей «зоны комфорта» и сделать то, что им давно хочется попробовать. Будьте смелее!

Дело еще, по-моему, и в том, что женщины более реалистичны и даже пессимистичны в отношении своих талантов и умений, чем мужчины. Но я считаю, что проявлять свои способности — отнюдь не грех. Расширяйте свой круг общения. Пробуйте новое! Добивайтесь своих целей! И смело высказывайте свое мнение.



## ОПРОС



## ИРИНА ВЛАСОВА, ДИРЕКТОР ПРОИЗВОДСТВА КОМПАНИИ Н+Н (ЭЙЧ ПЛЮС ЭЙЧ)

— Как Вам работается на строительном рынке?

— Если коротко, то интересно. Строительство — это широкое понятие и затрагивает многочисленные отрасли. Но, конечно, мы все очень взаимосвязаны — и производители, и непосредственно строители. Мне кажется, что самая интересная работа — та, которая позволяет увидеть результаты своего труда. И как раз наша профессия позволяет это делать изо дня в день. Получаешь огромное удовольствие, когда, проезжая мимо стройки, встречаешь продукцию с логотипом Н+Н.

— Как складывалось начало Вашей карьеры в строительстве?

— В строительной отрасли я уже около 15 лет. И ни разу не пожалела, что судьба распорядилась именно так.

— Почему Вы выбрали эту профессию, которую принято считать не женской?

— Сложно сказать, какие профессии женские, а какие мужские. Выбор зависит, скорее, от характера, чем от принадлежности к тому или иному полу. Видимо, мне подходит эта профессия.

— Каково женщине руководить большим коллективом?

— Руководить хорошо могут и женщины, и мужчины. Плохо — все те же и женщины, и мужчины. Любую работу надо делать профессионально и с любовью, уважать свой коллектив и доверять ему. И тогда все получается.

— Помимо работы, на что в жизни хватает времени?

— Почти на все. Но если бы можно было добавить часа три к суткам — они бы лишними не были.

— Скоро 8 Марта. Как Вы отметите праздник?

— Праздники мы отмечаем любим и умеем! Обязательно отпразднуем с коллективом завода — придумаем что-нибудь веселое. Ну и, конечно, с семьей, друзьями соберемся вместе.

— Что хотелось бы пожелать женщинам в этот день?

— Женщинам хочется пожелать обязательно женского счастья и веры в себя.

ОБЗОРЧИК

# НИ ШАГУ НАЗАД

Катерина Сухих

**На фоне экономического спада и политической нестабильности офисный рынок повел себя адекватно: строительство замедлилось, ставки замерли, а арендаторы начали оптимизировать затраты. Уроки прошлого кризиса не прошли даром. По словам девелоперов, они не планируют начинать строительство новых бизнес-центров, а все усилия направят на удержание арендной ставки и спасение рынка от обвала.**



В прошлом году в Петербурге было введено 22 бизнес-центра с общей арендной площадью 212 тыс. кв. м, причем доля объектов класса «А» составила более 38%.

В 2015 году на рынок планировалось вывести тридцать офисных центров различного класса площадью более 324 тыс. кв. м, включая проекты, сдача которых перенесена с прошлого года. Однако прогнозировать процент ввода в эксплуатацию эксперты пока не берутся.

Сдавать бизнес-центры девелоперам придется в неблагоприятных условиях: найти арендаторов будет нелегко, уже сейчас в городе пустует 17,8% от всех площадей в классах «А» и 8,5% в сегменте «В».

«Спроса на офисную недвижимость просто нет, — констатирует Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью «АРИН». — Да и если вспоминать прошлый год, то основной спрос на офисы тогда наблюдался со стороны компаний из государственного сектора и прогосударственных концернов».

## МОНОПОЛИСТ ПОМОЖЕТ

В этом году «разогреть» офисный рынок обещает Газпром. Компания планирует занять порядка 20% от общего числа введенных площадок. Часть объектов уже зарезервирована под структуры предприятия через аренду или владение объектом. В прошлом году газовый монополист уже арендовал и выкупил 35% площадей в построенных БЦ.

Среди потенциальных арендаторов игроки рынка упоминают IT-компании и фармацевтов. Но очевидно, что процент, который смогут поглотить предприятия из данных отраслей, будет невелик.

«Думаю, что сегодня новые бизнес-центры в нашей стране строить не стоит, — уверен Игорь Водопьянов, управляющий партнер УК «Теорема». — Окупаемость инвестиций в такие объекты может серьезно растянуться, что не позволит рассчитывать на банковские кредиты, или же застройщика ждут прямые убытки. Уже сейчас можно предварительно сказать, что себестоимость строительства объектов класса «А» вышла на уровень 80 тысяч рублей за квадратный метр, так как большой объем стройматериалов нужно завозить из-за рубежа».

По мнению Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank, пока арендаторами не будут освоены площади, выведенные на рынок в прошлом году и сдающиеся в этом, девелоперская активность будет оставаться крайне низкой.

## ПОРОЧНЫЙ КРУГ ДЕМПИНГА

Правила игры на рынке офисной недвижимости в нынешнем году диктует арендная ставка. Лидеры рынка

## СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ КЛАССА «А»

Район	Средняя арендная ставка, руб./кв. м/мес.
Адмиралтейский	1450
Василеостровский	1550
Выборгский	1300
Кировский	1300
Красногвардейский	1600
Московский	1500
Петроградский	1650
Приморский	1350
Центральный	1800

«АРИН»

всеми силами пытаются ее удержать, ведь еще свежи в памяти события прошлого кризиса. В Петербурге тогда пустовал каждый четвертый офис. Ставка настолько снизилась, что арендаторы смогли позволить себе арендовать более качественные помещения, мигрируя из класса «С» в «В» и даже в «А».

«2008 год дал девелоперам четкое понимание, что демпинг в ценовом предложении одного собственника приводит к порочному кругу и резкому падению рынка в целом, — комментирует ситуацию Юлия Серебрякова, директор по продажам коммерческой недвижимости проекта «Невская Ратуша». — Мы думаем, что в данное время правильный менеджмент поможет собственникам удержать ставки в оптимальном диапазоне соотношения «цена — качество». Нижний уровень арендной ставки у каждого проекта свой, все зависит от инвестиций на квадратный метр площади».

«Рынок офисной недвижимости сейчас во многом зависит от поведения его игроков, — соглашается Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор». — Я благодарен моим коллегам, отказавшимся от демпинга в сложившейся экономической ситуации, который мог бы повлечь за собой полный обвал рынка. Сейчас арендные ставки у всех примерно равны».

По оценкам NAI Весаг, средние ставки за объекты класса «А» сосредоточены на уровне 1500 руб./кв. м, класс «В+» — 1100 руб./кв. м, класс «В» — 1000 руб./кв. м.

«Уровень арендных ставок будет соответствовать нынешним показателям, так как спрос на офисные помещения класса «А» пока существенно не снизился, и так будет весь год», — делится своим мнением Татьяна Разина, исполнительный директор Делового комплекса «Санкт-Петербург Плаза».

Между тем эксперты и аналитики в один голос отмечают, что ситуация на офисном рынке Петербурга скла-

дывается более оптимистично, чем в Москве, где процент валютных контрактов на аренду был достаточно велик. В Северной столице традиционно отдавали предпочтение рублевым договорам, в результате скачки курсов на рынке практически не отразились, и острой потребности в снижении ставок не было.

## ЦИФРА

# 2,3 МЛН КВ. М

— общий объем офисных площадей в Петербурге по итогам 2014 года

## ЛЬГОТЫ В ОБМЕН НА ПЕРЕЕЗД

Очевидно, что держать цену владельцам бизнес-центров непросто. Арендаторы понимают ситуацию на рынке и активно требуют льготные договоры, скидки, отсрочки и дополнительные услуги. Понятно, что в нынешних условиях им все чаще идут навстречу.

«По итогам прошлого года количество запросов на аренду офисов в Санкт-Петербурге сократилось на 30%, — говорит Наталия Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris. — Активность арендаторов направлена не столько на поиск новых офисов, сколько на пересогласование текущих условий аренды».

Игроки рынка не скрывают, что ставки аренды, которые заявляются в начале переговоров, и ставки, по которым договоры заключаются, разнятся на 8–10%.

Кроме того, компаниям предоставляются арендные каникулы или льгот-

ные периоды, срок которых тоже существенно влияет на общую стоимость договора. Арендодатели, особенно в классе «А», готовы делать ремонты «под ключ», предоставляют бесплатные услуги по планировочным решениям и рассадке персонала, переезду и оборудованию офисов.

«На волне стагнации рынка у арендаторов появились реальные возможности занять офисные пространства в бизнес-центрах на выгодных для себя условиях», — замечает г-жа Серебрякова.

Тем не менее стоит отметить, что собственники и управляющие бизнес-центров премиум-класса с высокой заполняемостью на уступки арендаторам идут неохотно, «выторговать» серьезные льготы здесь удается только очень крупным компаниям, занимающим большие площади. К примеру, «Сенатор» не опускает среднюю ставку в новых зданиях класса «А» ниже 1700–2000 рублей за кв. м.

«Скидки не всегда уместны, к тому же, судя по нашему опыту, для большинства арендаторов намного выгоднее оказывается оптимизация занимаемой площади», — поясняет Дмитрий Золин.

## ЦЕНА НА ПЕРВОМ МЕСТЕ

Локация и класс бизнес-центра продолжают играть для арендаторов большую роль. Как и в прошлом году, самыми востребованными объектами остаются БЦ класса «В» с отделкой, хорошей транспортной доступностью, вблизи метро. Согласно исследованию компании Maris, наличие большой бесплатной парковки или возможности свободно припарковаться на близлежащих улицах — большое преимущество. По районам города по-прежнему популярен Центральный и Петроградский, историческая часть Адмиралтейского, а также Московский район вдоль

Московского проспекта и расположенных на нем станций метро.

«Снижается интерес потенциальных арендаторов к Васильевскому острову по причине сложной транспортной доступности — загруженность станций метро, пробки на дорогах, мало парковочных мест», — отмечает Наталия Киреева.

Дмитрий Золин фиксирует и еще одну тенденцию последних месяцев — перенос бэк-офисов в отдаленные районы города.

Между тем эксперты констатируют, что скоро при принятии решения об аренде или переезде в бизнес-центр решающее значение будет играть не столько локация объекта, сколько конечная стоимость аренды.

## ПЕРВАЯ ЛАСТОЧКА

Дальнейшее развитие ситуации на рынке сейчас зависит от того, как поведут себя разрозненные собственники небольших офисных центров. Если они начнут массово снижать ставки на аренду своих объектов, рынок ждет обвал. В то же время и лидеры отрасли не смогут удерживать ставки бесконечно долго.

Аналитики Агентства развития и исследований в недвижимости уверены, что это продлится ровно до тех пор, пока другие их заполненные объекты не начнут высвобождаться в пользу не крупных собственников офисов, которые охотнее идут на снижение арендных ставок.

В марте наметился и еще один неблагоприятный тренд — продажа с аукциона на первый взгляд благополучных и прибыльных БЦ. Так, компания «Элис» планирует реализовать с торгов бизнес-центр «Владимирский» на Владимирской площади. Начальная стоимость объекта составляет 250 млн рублей. Отметим, что на сегодняшний день здание заполнено арендаторами на 100%.

## СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА «В»

Район	Средняя арендная ставка, руб./кв. м/мес.
Адмиралтейский	1030
Василеостровский	1040
Выборгский	980
Калининский	990
Кировский	915
Красногвардейский	980
Московский	1050
Невский	900
Петроградский	1150
Приморский	960
Фрунзенский	890
Центральный	1200

«АРИН»

ПЕРСОНА

# ДИРЕКТОР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Елена Чиркова

**Со дня назначения Михаила Москвина на должность вице-губернатора Ленинградской области по строительству прошло две недели. Когда суета, возникшая в связи с кадровыми перестановками, немного поутихла, мы встретились с новым руководителем строительного блока региона и поговорили о том, как он планирует развивать отрасль.**

– Михаил Иванович, как Вы себя чувствуете в новой должности? Привыкаете?

– Привыкаю, потихоньку осваиваюсь. Есть задачи, поставленные губернатором, их нужно отработать с полной отдачей, чтобы, простите за штамп, оправдать доверие и доказать свою состоятельность. Место вице-губернатора – это ведь не какие-то почести или генеральские погоны, это лычки сержанта.

– Ответственность, наверное, на Вас легла серьезная...

– Да, я с первого дня почувствовал, что будет очень много серьезной работы. При согласовании назначения я общался с депутатами Законодательного собрания, со всеми фракциями, и каждая фракция поставила передо мной какие-то задачи и высказала просьбы, то, что они считают самым важным. Я очень внимательно их выслушал, все записал в свою большую книгу: депутаты – это именно те люди, которые видят, какие есть проблемы на местах и как их надо решать. Понятно, что все сложности преодолеть невозможно, но если мы какой-то перечень вопросов из этого списка сможем решить в ближайшее время, то это уже будет очень хорошо.

– И чего просили депутаты?

– Депутаты имеют, скажем так, территориальное происхождение, так что каждый из них озабочен своим округом. Кому-то нужен там детский сад, кому-то спортплощадка, кому-то дорога – в общем, специфические вопросы по конкретным территориям.

– Вы ожидали, что события развернутся таким образом и Вы станете вице-губернатором?

– Честно говоря, нет. Я пришел на работу в органы власти Ленинградской области в 2004 году в должности директора службы заказчика Управления строительства Всеволожского района, и, когда в первый раз вошел в этот самый кабинет на совещание, у меня было ощущение, что я попал на какие-то недостижимые высоты власти. В тот момент, конечно, даже мысли такой не возникало, что пройдет какое-то время, и я окажусь в этом кабинете, в кресле во главе стола. Отработал председателем комитета два с небольшим года, и губернатор принял решение назначить меня на эту должность.

– Какие изменения ожидают отрасль в связи с Вашим приходом?

– Каких-то кардинальных изменений я вам не обещаю. Есть курс Александра Дрозденко, который в свое время, два года назад, получил название «Новая градостроительная политика», есть команда губернатора, которая его реализует, я игрок этой команды. Понятно, что жизнь течет, кто-то из этой команды уходит, кто-то внутри перемещается на другие места, но главное – сохранить тот курс, который был проложен. Его принципы вошли в текст типовых соглашений «Соцобъекты в обмен на налоги». Они очень просты: не строить без разрешений, не привлекать деньги граждан без получения всей документации, соблюдать требования норм и правил по экологии, безопасности и так далее, строить параллельно инфраструктуру и жилье. Это базисные неизменные положения, но с моим приходом будут немного смещены акценты в жизни строительного блока.

– Куда собираетесь их смещать?

– Нужно развивать, систематизи-



ровать и поддерживать те глобальные изменения, которые произошли в градостроительном блоке с нового года. Я имею в виду передачу полномочий по согласованию и выдаче градостроительной документации. Конечно, будет ощущаться еще разница в подходах к работе. Георгий Игоревич (*Богачев. – Прим. ред.*) – очень творческий человек, которому необходимо созидание, активная деятельность, он такой архитектор в строительной отрасли. Я себя вижу больше директором по строительству: когда есть календарные графики, есть планы, и я должен сделать так, чтобы они исполнялись в должном качестве. Поэтому большее внимание сейчас мы будем уделять выполнению адресных инвестиционных программ, возложенных на Комитет по строительству и Комитет по дорожному хозяйству.

– Раз уж мы вспомнили про закон о передаче полномочий: можно ли сейчас говорить о результатах его работы?

– На днях у нас была отчетная коллегия Комитета строительного надзора и Комитета по архитектуре, куда мы пригласили представителей всех муниципальных образований, у которых ранее были полномочия по выдаче разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию. В принципе, они у них и остались в усеченном виде, но сейчас они выдают разрешения только на дома до трех этажей, промышленные здания площадью до полутора тысяч квадратных метров, а также на торгово-бытовые здания до двух этажей. Понятно, что они, мягко говоря, скучают по тем полномочиям, которые у них были, но предъявить какие-то претензии в наш адрес с точки зрения неисполнения или нарушения сроков или еще каких-то вещей они не смогли.

– У застройщиков, наверное, сразу стало меньше проблем?

– Застройщики на самом деле говорят, что стало жестче, но понятнее. Есть срок, по истечении которого точно будет

ответ на их обращения. Если он положительный – отлично, если отрицательный, то понятно почему, ведь есть четкий перечень замечаний, которые можно быстро устранить. Появилась прозрачность во взаимодействии. Если раньше были случаи, когда ответ застройщик ждал месяцами и ему никто не объяснял причин такой задержки, то сейчас есть конкретный срок в 10 дней, и за это время строители получают ответ.

– В последнее время власти уделяют большое внимание обеспечению новых районов социальными объектами. Какова будет политика региона в этом вопросе? Будете ли Вы развивать новые программы по строительству соцобъектов?

– Я думаю, существующая программа по строительству социальных объектов в обмен на налоги достаточно хорошо себя зарекомендовала, и ее просто нужно исполнять. У нас есть соглашения, в том числе и подписанные буквально на днях. Наша задача

## РЕКЛАМНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

### САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



#### ДОПУСК СРО В ДЕНЬ ОБРАЩЕНИЯ

Допуск СРО, лицензия МЧС, добровольная сертификация (ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001), повышение квалификации специалистов, банковская гарантия.

ООО «АЛЬТЕРНАТИВА»

Адрес: ул. Разъезжая, 5, офис 151  
Тел.: +7 (812) 438-12-32, +7 (812) 930-53-40  
E-mail: altsro@yandex.ru • www.altsro.ru

### УСЛУГИ



#### ПОГРУЖЕНИЕ СВАЙ МЕТОДОМ ВДАВЛИВАНИЯ СВАЕВДАВЛИВАЮЩАЯ МАШИНА УВТ-200

Работы в условиях плотной застройки. Без ударных и вибрационных нагрузок  
• Высокая скорость погружения (от 30 мин.) до необходимых проектных отметок  
• Нагрузка – до 200 т. • Экономия времени и средств в 2-3 раза.

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ВОИН»

Адрес: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, 30  
Тел. +7 (812) 300 0001 • E-mail: go@voinv.ru

### ОТКРЫТА ПОДПИСКА НА ГАЗЕТУ

Редакция газеты

в Петербурге

**Кто строит**

предлагает вам

### ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ

на печатную и электронную версию газеты.

тел. +7 (812) 333-07-33

e-mail: spb@ktostruit.ru

www.ktostruit.ru/sp



## СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

Тендерная поддержка

Юридическая помощь

PR-продвижение

(812) 606-61-65

www.sodstr.ru

сейчас – выстроить ситуацию таким образом, чтобы строительная отрасль работала без провалов и сбоев. Эта программа действует почти автоматически: застройщики возвели объект, уплатили налоги – мы его сразу выкупили. Сейчас нужно максимальное внимание уделить тому строительству, которое мы ведем за счет бюджетных средств.

– На этот год уже запланировано строительство новых объектов за счет бюджета?

– Конечно. Комитет по строительству ведет более 200 объектов в разных стадиях – это и проектирование, и строительство. Среди них поликлиники, детские сады, дома культуры. В этом году за средства бюджета будет введено в строй четыре садика общей численностью 715 мест: во Всеволожске, в Выборге и два – в Шлиссельбурге. Всего мы планируем в этом году перерезать ленточки на открытии 22 садиков и четырех школ. Но это не все. В прошлую субботу, кстати, ездил в деревню Курск, где губернатор распорядился построить дом культуры. Проект уже есть, сейчас он на рассмотрении в экспертизе.

– Комиссия по снижению административных барьеров сейчас работает?

– Разумеется. Причем она состоит ведь не только из числа представителей органов власти, но туда входят и застройщики. И хотелось бы, чтобы мы с застройщиками продолжили совместную работу в этом направлении, потому что она позволяет создавать такие условия, которые позволят строительной отрасли лучше работать и в то же время находить меры поддержки в нынешних экономических условиях.

– Если говорить о нынешнем состоянии строительного блока в Ленобласти, как Вы его оцениваете?

– Недавно прошел Съезд строителей Ленинградской области. Там мы едва ли не клещами вытягивали из застройщиков: «Ну расскажите о проблемах!» Они пожалели плечами и сказали, что у них все хорошо. В целом состояние действительно неплохое: по уточненным данным, в прошлом году у нас введено 1 миллион 790 тысяч квадратных метров жилья, и этот факт говорит о позитивной работе строительной отрасли. Однако сейчас нужно внимательно отслеживать ситуацию на рынке, чтобы те негативные моменты, которые могут возникнуть в существующих экономических условиях, можно было оперативно решать.

– Получается, что проблем у бизнеса нет совсем?

– Сейчас трудно сказать, появились ли у строителей проблемы или нет: январь – месяц не очень показательный. Но мы держим руку на пульсе. Судя по последним данным, отрасль почти не «просела» – были набраны серьезные обороты.

– Георгий Богачев отметил, что сегодня очень серьезной проблемой является отсутствие весового контроля и он сожалеет о том, что не успел ее решить. Планируете ли Вы продолжить работу над этим вопросом?

– Эта проблема относительно новая: активные перевозки материалов автомобильным транспортом начались в последние десять лет. До этого грузы все время перевозили по железной дороге или по воде, сейчас тарифы на перевозку по железной дороге выросли, а все перевозчики сразу перешли на автомобильные дороги, а они для этого не приспособлены. Опыт других регионов показывает, что решить эту проблему можно. Например, в Татарстане просто запретили ездить по дорогам республики автомобилям с перегрузом, которые возят щебень, песок и другие стройматериалы. Они ограничили нагрузку на ось, сохранив тем самым свои дороги.

На встрече с депутатами вопрос весового контроля подняли одним из первых. Проблема действительно серьезная, но у нас есть понимание того, как ее нужно решать. Есть несколько путей, мы обсуждали с Комитетом по дорожному хозяйству в том числе и привлечение механизма государственно-частного партнерства, но для этого нужно очень четкое понимание того, как это будет работать.

– Хорошо, отвлекемся от проблем. Сегодня многие говорят о том, что приоритетным направлением должно стать строительство малоэтажных жилых комплексов. Вы с этим согласны?

– Я недавно был на презентации трех проектов, которые будут строить в Колтушах, Новоселье и Янино. Там запрехотельных высот уже нет, все дома от четырех до восьми этажей, не больше. Это среднеэтажная застройка с желанием создать комфортную среду для проживания. Я согласен с тем, что сегодня нужен акцент на создании комфортной среды, чтобы человеку хорошо было не только в своей квартире и у него была возможность куда-то сходить. От довлеющих высоток пора уходить, и мы понимаем, что сегодня в наши задачи входит развитие малоэтажного и среднеэтажного строительства. К счастью, таких территорий, как Новое

Девяткино, в области практически нет, а то, что развивается, растет не в высоту, а больше по горизонтали.

– Михаил Иванович, что для Вас значит День строителя? Считаете ли его своим профессиональным праздником и как празднуете?

– Разумеется, я считаю его своим профессиональным праздником и отмечаю его уже давно. Есть даже традиция: где бы я ни работал, этот праздник мы с коллегами-строителями всегда празднуем на природе. Предыдущие два года мы вместе с Комитетом госстройнадзора в выходной выезжали куда-нибудь, устраивали разные спортивные конкурсы.

– Хоккей на траве...

– Нет, в хоккей на траве мы не играли (смеется). Футбол, волейбол – это да. Все очень по-домашнему, без официоза. Хотя официальный День строителя у нас тоже проходит в очень доброй и непринужденной обстановке.

– А если вернуться к хоккею не на траве, а на льду – часто играете?

– Вчера играл. Три-четыре раза в неделю получается.

– Когда Вы время находите?

– Вечером. Но сейчас, с учетом новой работы, пока еще режим не очень почувствовал. Скорее всего, придется пропускать некоторые тренировки.

– Смотрите матчи часто?

– Честно сказать, в этом сезоне я на хоккей не ходил ни разу, потому что тут уже приходится выбирать: либо самому поиграть, либо пойти посмотреть матч. И предпочтение, конечно, я отдаю тому, чтобы поиграть и подвигаться самому. Звали и в пятницу, и в субботу, но в пятницу мы были в Кингисеппе, в субботу – в Сланцах, поэтому на матчи СКА не попал, зато в воскресенье играл сам. Но за выступлениями нашей команды я слежу все время.

– А в этом кабинете быстро освоились?

– У меня есть толстая тетрадь – «канцелярская книга», куда я заново пометки, поручения, информацию и другие детали. Это самый главный предмет обстановки для меня, тут он со мной. Вот тут в кабинете еще есть статуэтка бронзового бобра-строителя с мастерком, который тут живет еще со времен, когда вице-губернатором был Николай Иванович Пасыда. Есть традиция: если застройщик погладит бобра по каске, то у него будет удачный строительный год. Бобра в кабинете оставляю.

КОММЕНТАРИИ

**Юусо ХИЕТАНЕН, генеральный директор «НСС Жилищное строительство в России и Финляндии»:**



– Мы приветствуем назначение Михаила Москвина на пост вице-губернатора, курирующего вопросы строительства в Ленинградской области. Для нас как компании это сигнал

о том, что политика региона в отношении развития жилищного строительства сохраняет преемственность и будет развиваться в том же ключе, что и до сегодняшнего дня. А это в современных условиях является критически важным как для бизнеса, так и для государства. Потрясения сейчас не нужны никому. Уверен, что Михаил Иванович успешно справится с возложенной на него ответственностью. Он уже давно показал себя как отличный администратор и чиновник, открытый для конструктивного диалога и умеющий находить оптимальные решения в разных ситуациях. На наш взгляд, сейчас у застройщиков самые большие сложности при реализации проектов нового строительства вызывает процесс подключения к инженерным сетям как домов, так и объектов социальной инфраструктуры. Здесь явно требуются сильная рука вице-губернатора и системные изменения в законодательстве и процедурах.

**Арсений ВАСИЛЬЕВ, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:**



– Хотелось бы особо отметить порядочность и системный подход Михаила Москвина, проявляющийся на всех уровнях его работы и в решении всех стоящих перед ним вопросов, что, несомненно, сохранится и в дальнейшем. Что касается ожиданий от работы возглавляемого им строительного блока Правительства ЛО, то главное пожелание – это сохранить и развивать диалог между бизнесом и властью, который наконец начал активно налаживаться в Ленинградской области. Необходима координация усилий этих двух главных субъектов строительного рынка по выработке общей стратегии. Сегодня строительная отрасль, как, впрочем, и многие другие отрасли отечественной экономики, находится в непростой ситуации и особо чувствительна к мерам,

предпринимаемым государством. Поэтому важно как и отсутствие резких изменений и ужесточений в вопросах регулирования строительной сферы, так и наличие четких правил игры и ограничений, чтобы исключить появление недобросовестных игроков рынка с сомнительными предложениями.



**Сергей ЯРОШЕНКО, генеральный директор УК «КВС»:**

– Михаил Москвин активно занимается отладкой механизма эффективного взаимодействия ГАСН, Кадастровой палаты и УФСР. Это очень актуальный вопрос для нас, застройщиков. И, конечно, я уверен, что он подхватит эстафетную палочку от Георгия Богачева, который многое сделал для создания конструктивного диалога между строительным сообществом и властью. Я желаю ему успехов на новой должности.

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» ПРОВОДИТ ТОРГИ**

**на ул. Тамбасова в Красносельском районе для строительства многоквартирных домов со встроенными помещениями и встроенными подземными гаражами**

**01.04.2015**

- по участку № 68 общей площадью 22 000 м<sup>2</sup> с начальной ценой торгов 176,68 млн рублей;
- по участку № 69 общей площадью 38 500 м<sup>2</sup> с начальной ценой торгов 308,49 млн рублей;
- по участку № 70 общей площадью 22 000 м<sup>2</sup> с начальной ценой торгов 185,93 млн рублей.

**22.04.2015**

- по участку № 94 общей площадью 21 000 м<sup>2</sup> и площадью спорткомплекса до 4500 м<sup>2</sup> с начальной ценой торгов 158,20 млн рублей
- Получены все ТУ, определены точки подключения и тарифы

в Петербурге **Кто строит** ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

**Тел. +7 (812) 333-07-33 • info@ktostroit.ru**

# УЧЕТ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Елена Чиркова

**Ведение учета зеленых насаждений, которые выполняют специальные функции, станет обязанностью нового государственного органа, который планируется создать к маю текущего года.**

Для этого правительство намерено внести изменения в закон «О зеленых насаждениях общего пользования». Как отметил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, создание такого органа позволит разрешить сложные ситуации, связанные с сохранением и инвентаризацией скверов и парков, и избежать ряда проблем. В частности, это позволит разрешить наконец ситуацию, которая случилась в прошлом году с Аллеей журналистов.

О создании органа, в полномочия которого войдет учет территорий зеленых насаждений, разработка порядка проведения инвентаризации таких участков и непосредственно сама инвентаризация, губернатор рассказал в ответе на депутатский запрос Марины Шишкиной, которая в начале месяца обратилась к г-ну Полтавченко с просьбой разрешить наконец судьбу Аллеи журналистов, заложенной в Приморском районе в 2011 году.

Напомним, что до 2014 года на участке, где находится аллея, на основании договора аренды предполагалось построить кафе. Инвестор начал под-

готовку участка и успел выкорчевать несколько деревьев. Однако общественность и парламентарии добились отмены договора аренды, а земельный участок был исключен из схемы размещения нестационарных объектов торговли. Вместе с тем никаких дальнейших действий в отношении аллеи город не предпринимал, а статус аллеи так и остался неопределенным.

В своем запросе Марина Шишкина попросила губернатора дать поручение Комитету по земельным ресурсам и землеустройству о разработке и проведении инвентаризации зеленых насаждений и включении аллеи в перечень ЗНОП общего пользования.

Георгий Полтавченко отмечает, что территория Аллеи журналистов представляет собой зеленые насаждения, выполняющие специальные функции, и порядок проведения инвентаризации таких участков в настоящее время не определен. Соответственно, возможность провести такую процедуру в Аллее журналистов появится только после того, как город примет поправки к закону о зеленых насаждениях. Губернатор



заверил, что соответствующие поправки в закон о зеленых насаждениях будут внесены на рассмотрение Заксобрания до 1 мая 2015 года.

Тем не менее такое обещание, как считает г-жа Шишкина, ничего не прояснило, а сам ответ городского главы «почти слово в слово повторяет ответ

вице-губернатора Михаила Мокрецова, уже признанный нашим ЗакСом неудовлетворительным». Депутат сказала, что в личной беседе г-н Мокрецов заверил, что Смольный будет заниматься вопросом сохранения Аллеи журналистов и присвоения ей соответствующего статуса.

Заметим, что в конце февраля журналисты направили губернатору обращение, в котором попросили как можно скорее закрепить за аллеей статус «достопримечательного места», а также установить там новый памятник в память о погибших и пропавших без вести работников СМИ.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



## СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2014 ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»  
+7 (812) 347 78 91 (92)

[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Прием заявок на участие в конкурсе

с 16 февраля по 13 марта 2015 года

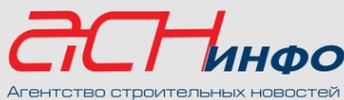
Генеральный информационный партнер



Генеральный радио-партнер



Информационные партнеры



## ДОЛЬЩИКИ

ДОЛГОСТРОИ  
В ДИНАМИКЕ

Елена Чиркова

При комплексном подходе любой, даже самый сложный долгострой можно превратить в объект, строящийся по графику. Это в очередной раз доказали компании «Стройтрест № 7» и «Питер-констракшн». Положительную динамику на обоих объектах отметили в Комитете по строительству, где в четверг состоялось очередное заседание комиссии по проблемным объектам.

Вместе с тем есть и такие объекты компаний, вопросы к которым не меняются. Так, например, на каждом совещании с компанией «Титан», строящей жилой комплекс в поселке Ленсоветовский, обсуждается почти одно и то же. 8-й и 9-й корпуса сегодня в довольно высокой степени готовности, однако вопросы взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями так и не решены.

Кроме того, детальный график завершения строительства, в котором должны быть отражены сроки исполнения всех работ, необходимых для ввода этих двух корпусов, застройщик до сих пор не передал в Комитет по строительству, равно как и график производства строительно-монтажных работ по котельной.

По словам представителей компании «Титан», сегодня они завершили процедуру межевания территории под размещение блочной комплексной трансформаторной подстанции, которая необходима, чтобы получить от Ленэнерго акты о технологическом присоединении. Ленэнерго уже сделало ряд замечаний, которые сегодня исправляются. Кадастровый паспорт участка под БКПТ застройщик обещал передать в комитет в ближайшие дни.

Кроме того, «Титану» удалось решить вопросы по водоотведению с Водоканалом, сегодня переподписаны все необходимые акты, а в конце марта должен начаться монтаж водомерных узлов по 8-м и 9-м корпусам. Договоры с подрядчиками в настоящий момент подписаны. После этого застройщик планирует начать промывку и подготовку к сдаче систем водоснабжения в эксплуатацию.

В комитете подчеркивают: главное замечание к застройщику – это отсут-

## С ускорением темпов работ на строительстве долгостроя ЖК «Охта-модерн» вопросов к нему стало меньше.

ствии графика, поскольку сейчас невозможно с уверенностью сказать, как идут работы по подготовке вводных корпусов к сдаче, как обустраиваются инженерные сети, ИТП и газовая котельная.

Другой объект, стоящий на повестке дня, – ЖК «Дом у озера», где сегодня завершает работы ООО «Стройтрест № 7». Основные проблемы здесь, как, впрочем, и на многих других объектах, связаны с финансированием строительства. Тем не менее динамика на объекте очень заметна: общестроительных работ осталось немного, основной вопрос сегодня связан с монтажом сетей.

Как рассказывают специалисты Комитета по строительству, еженедельно выезжающие на объект, за прошедший месяц застройщик проделал большой объем работ. В частности, был заключен договор по устройству витражей с внешней стороны дома, с внутренней стороны работы по монтажу конструкции витражей завершили. Также были определены поставщик и подрядчик по прокладке кабеля 0,4 кВт, и завезен грунт для благоустройства территории.

Проблему финансирования строительства «Стройтрест № 7» также пытается решить. Сегодня застройщик ведет переговоры о продаже оставшихся квартир в рамках программы «Доступное жилье». В случае, если удастся реализовать их таким образом, объект можно будет ввести в эксплуатацию в III квартале 2015 года.

С ускорением темпов работ на строительстве самого долгоиграющего в городе долгостроя ЖК «Охта-модерн» вопросов к нему стало меньше. Больным вопросом на строительной площадке сегодня является судьба здания на Малыгина, 8, находящегося непосредственно на границе со строящимся комплексом.

Здание старое, и есть большая вероятность, что строительные работы, ведущиеся практически под его окнами, значительно повлияют на состояние объекта.

В настоящий момент к этой ситуации подключился КГИОП, а после того, как будут собраны все сведения, Комитет по управлению городским имуществом должен будет принять решение о признании этого объекта аварийным. Администрация Красногвардейского района обещала, что отработает совместно с КУГИ все вопросы, связанные с переселением арендаторов, которые сегодня занимают помещение в этом доме.

По ряду причин представители застройщиков не смогли посетить совещание, поэтому узнать детали работ на строительстве «Охта-модерна» не удалось. Однако в Комитете по строительству отмечают, что темпы строительства на объекте высокие, и все работы выдержаны по срокам. Но сопутствующие вопросы, связанные, например, с перезаключением договоров, все еще остаются и решаются в рабочем порядке.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

САМОСТРОЙ – БЕЗ ПРАВА  
НА ЛЕГАЛИЗАЦИЮ

Светлана Лянгасова

Законодатели предложили новый способ борьбы с самостроями. В Госдуме внесен законопроект, который запрещает легализацию самовольных построек через суд. Авторы добавляют, что именно эту лазейку в сегодняшнем законодательстве используют недобросовестные застройщики.

Впрочем, эксперты не ожидают, что инициатива кардинально изменит ситуацию, добавляя, что предложение скорее носит популистский характер.

Законодательство разрешает строителям ввести самострой в гражданский оборот при определенных условиях. «Пользуясь «лазейкой» в законодательстве, недобросовестные застройщики возводят без разрешительных документов или с отклонениями от параметров выданного разрешения на строительство многоквартирные дома, таунхаусы, офисные здания, а затем узаконивают эти объекты через суд», – уверены разработчики документа, добавляя, что таким образом удастся легализовать до 70% самовольных построек (СП).

«Действительно, случаи отказов в сносе самовольных построек достаточно распространены. Но, как правило, при этом суды и не признают постройки самовольными, – уточняют юристы. – В практике Петербурга имеется достаточное количество дел, в которых были удовлетворены требования о сносе объектов, в том числе и многоквартирных жилых домов». По данным Госстройнадзора, в 2015 году в Санкт-Петербурге вступили в силу 5 судебных решений о сносе зданий, а по 72 постройкам ведется расследование.

Законопроект предлагает внести изменения в пункт 2 статьи 222 первой части Гражданского кодекса. Собственно, в ней авторы инициативы намерены указать, что застройщик не может приобрести права собственности на самовольную постройку, а также продать, подарить или сдать ее в аренду. Самострой можно только снести, причем за счет строителя.

Впрочем, юристы не уверены, что проблеме самовольных построек могут решить подобные корректировки.

«Действующее законодательство в совокупности с разъяснениями высших судебных инстанций достаточно четко регулирует статус самовольной постройки и ограничивает возможности узаконивания», – считает руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елена Рыжкова. «На уровне высших судов уже сформирована последовательная и четкая позиция», – присоединяется вице-президент по правовым вопросам АО «ЮИТ Марс» Федор Суринов. «Инициатива носит непродуманный характер, и в ней перепутаны совершенство закона и несовершенство правоприменительной судебной практики. Борьбаться надо за исполнение этой нормы, а не против самой нормы», – указывает партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 14

Санкт-Петербург  
**ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ  
2015**  
**3–5 АПРЕЛЯ**  
В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ  
**EXPOFORUM**

**XXX** ВЫСТАВКА  
**ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**XIV** ВЫСТАВКА  
**КОТТЕДЖИ  
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**  
**АЛЬТЕРНАТИВА  
ГОРОДУ**

**XIX** ВЫСТАВКА  
**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел.: +7 (812) 320–24–57, 320–24–53

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦСЦДС**

Официальный партнер Ярмарки недвижимости

УНИСТО  
Петросталь

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости

Недвижимость

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ  
ОБОЗРЕНИЕ БИЖУ ОБОЗРЕНИЕ

Спонсор церемонии открытия Ярмарки недвижимости

ЛенСпецСМУ

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

САМОСТРОЙ –  
БЕЗ ПРАВА  
НА ЛЕГАЛИЗАЦИЮ

Начало на стр. 13

Сегодня судебная практика предполагает, что право собственности на самострой может быть признано не только за собственником участка, но и за арендатором, при условии, что это было именно право аренды с правом строительства. С другой стороны, суды устанавливают, что признание права собственности на самострой – это исключительный способ защиты. Застройщик в этом случае должен доказать, что принял все меры для надлежащего строительства, получения разрешения на строительство и прочее, но не смог этого сделать по независящим от него причинам, в том числе ввиду незаконных действий органов власти.

Не исключено, что в итоге количество самостроев и вовсе увеличится. «Так как никакие самовольные постройки нельзя будет легализовать и ввести в оборот, а со сносом всегда сложности», – указывает Федор Цуринов.

При этом и без пострадавших среди бизнеса не обойдется, ведь сейчас правом узаконить самострой пользуются не только недобросовестные застройщики. В разряд «самовольных» может попасть объект из-за корректировок различных технических регламентов. «Одним из критериев СП является объект, созданный «с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил». Последние непрерывно меняются, – поясняет Федор Цуринов. – Например, застройщик начинал стройку, когда действовали одни СНиПы и технические регламенты, а пока строил, вступили в действие другие. И что делать-то? Сразу сносить?» «Поэтому полностью исключить данный механизм было бы, на мой взгляд, несправедливо по отношению к владельцам построек, ввести которые в эксплуатацию без суда по каким-то объективным причинам оказалось невозможно», – поддерживает мнение коллеги Елена Рыжкова.

Эксперты сходятся во мнении: проблема самостроев упирается не столько в строителей, сколько в покупателей. «Пока существуют покупатели квартир и офисов, арендаторы помещений на складах и других объектах, построенных без правоустанавливающих документов на землю и/или без разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, возводить самострой будет выгодно, и никакая законодательная инициатива не сможет решить эту проблему», – подчеркивает Елена Рыжкова.

## ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

С 1995 года редакция ст. 222 ГК РФ позволяла признавать право собственности на самовольную постройку как за тем, кто ее построил, так и за собственником участка. С 2006 года первую возможность убрали и установили, что право собственности может быть признано только за собственником участка.

## ЗАКОН

Елена Чиркова

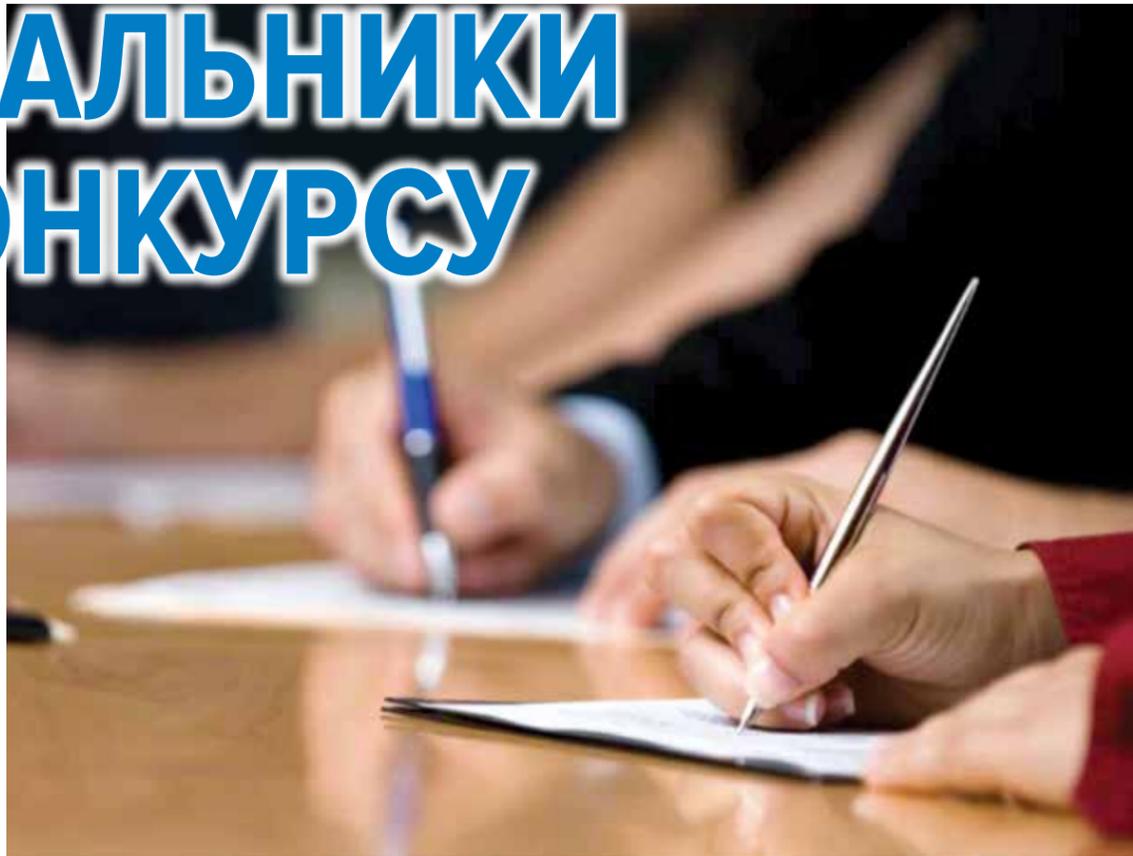
Закон о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов в скором времени будет в очередной раз изменен. Губернатор и Жилищный комитет внесли на рассмотрение парламента законопроект, который дополнит документ новой статьей, устанавливающей порядок назначения руководителя регионального оператора капремонта. В случае вступления проекта в силу глава организации будет избираться на конкурсной основе.

В НАЧАЛЬНИКИ  
ПО КОНКУРСУ

Предложенный законопроект был разработан в целях реализации в Петербурге федерального закона, вносящего поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации. Документ устанавливает, что назначение на должность регионального оператора должно проводиться путем открытого конкурса, в ходе которого и будет выбран лучший кандидат на этот пост. Конкурс, исходя из текста законопроекта, служит для оценки профессионального уровня и деловых качеств кандидатов на вакантную должность, а также их соответствия квалификационным требованиям к должности.

Выбирать наиболее подходящую кандидатуру предполагается в два этапа. На первом этапе специально созданная экспертная комиссия должна будет оценить кандидатов на основании документов, которые они представят. Иначе говоря, экспертам надо оценить уровень образования, трудовой стаж и знания кандидата о строительстве, реконструкции зданий, профессиональные навыки и умение руководить.

Отметим, что основные требования к кандидатам на должность руководителя регионального оператора прописаны в документе следующим образом: «к участию в конкурсе допускаются граждане РФ, владеющие государственным языком, имеющие высшее образование, стаж работы на руководящих должностях не менее пяти лет, стаж работы в сфере строительства, рекон-



струкции, капитального ремонта зданий либо в сфере финансов».

Второй этап конкурса предполагает индивидуальное собеседование, в ходе которого будут оцениваться знания основ гражданского, трудового, жилищного, налогового и других отраслей законодательства, основ финансирования и организации финансового учета, технологии производства капитального ремонта и т.д. На каждом этапе конкурсанты будут получать баллы, победителем, как нетрудно догадаться, станет кандидат с наибольшим количеством баллов.

Организовывать конкурс должен будет орган, уполномоченный правитель-

ством города. Вероятнее всего, таким органом и будет Жилищный комитет, который занимался подготовкой законопроекта.

Члены комиссии отметили, что в представленном документе есть ряд недоработок, которые необходимо исправить. В частности, по мнению Бориса Вишневого, не вполне понятна процедура оценки конкурсантов и выставления им оценок. Ирина Комолова же считает, что в требования необходимо добавить пункт про высшее образование. «Здесь важно именно высшее профильное образование, строительное или экономическое.

Кроме того, в графе «опыт работы» не указаны требования к стажу работы в профессиональной сфере, хотя отмечен необходимый стаж работы в руководящей должности», – говорит депутат. Парламентарии также посоветовали включить в состав экспертной конкурсной комиссии экспертов, работающих в Законодательном собрании.

Изучив предложенный законопроект члены комиссии решили рекомендовать Заксобранию принять его за основу в первом чтении, однако заявили, что займутся разработкой комплексной поправки в документ ко второму чтению.

## АРБИТРАЖ

## КОТТЕДЖИ БЕЗ «УСПЕХА»

Алексей Галушкин

Громкий проект элитного коттеджного поселка «Сан-Репино» окончательно свернулся. Арбитражный суд СПб и Ленобласти на днях решил прекратить процедуру наблюдения в отношении ЗАО «УСПех», признать компанию банкротом и открыть в ее отношении конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим должника утвержден член НП СРО «МСО ПАУ» Валентин Дробкин.

ЗАО «УСПех» занималось продажей земельных участков, а также подготовкой площадок под строительство. Первая фаза банкротства – наблюдение – была введена в компании в июне 2014 года.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу сообщило, что ЗАО «УСПех» принадлежит шесть земельных участков общей площадью 6787 кв. м и жилой дом площадью 129,4 кв. м. Указанные объекты расположены по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Муници-

пальное образование «Первомайское сельское поселение».

Сумма требований кредиторов составляет 407,56 млн рублей, тогда как активы должника – 329,86 млн рублей, из них основные средства – 232,06 млн рублей; дебиторская задолженность – 40,36 млн рублей; задолженность по финансовым вложениям – 47,50 млн рублей.

Партнером фирмы была известная компания – ООО «ПЕТЕРБУРГ-ИСТЕЙТ», с которой они продвигали элитный коттеджный поселок «Сан-Репино» (он же San Repino) в Первомайском сельском поселении.

В октябре 2014 года Банк БФА в Арбитраже СПб и Ленобласти солидарно

взыскал с двух этих фирм долг в размере 198 млн рублей, тем же решением «ПЕТЕРБУРГ-ИСТЕЙТ» должна отдать банку 28 земельных участков в Первомайском сельском поселении. Пригравшая сторона попыталась обжаловать вердикт, но пока безуспешно.

2 марта 2015 года Тринадцатый арбитражный суд оставил решение первой инстанции без изменений.

В пресс-службе Банка БФА нам ответили, что вся информация размещена на сайте суда и добавить к ней больше нечего. Телефоны партнеров-девелоперов молчали, сайты, где ранее рекламировался поселок, сообщают, что продажи закрыты.

По данным руководителя Бюро аналитики по рынку недвижимости Дмитрия Сперанского, поселок San Repino вышел на рынок в 2008 году, и там предлагались к продаже 43 участка с подьемом площадью 19–28 соток, где предполагалось возводить типовые дома площадью 300–500 «квадратов». В то время за них запрашива-

ли от 29,6 до 51,8 млн рублей. Сделок в проекте вообще не было. С сентября 2012 года продажи в поселке были приостановлены.

«Продажи в «Сан-Репино» возобновили в мае 2013 года после реконцепции, и до недавнего времени здесь предлагались участки без подряда (35 наделов по 450000 руб./сотка), а также 8 готовых коттеджей (которые были построены еще в 2008–2009 годах). Их пытались пристроить за 18–25 млн рублей», – уточняет г-н Сперанский.

Несмотря на то, что в период обесценивания денег потенциальные покупатели бросились покупать твердые активы, покупатели пошли не во все проекты. Явно неудачным предложениям не могла даже волна ажиотажного спроса. А последующий спад безжалостно убережет слабых игроков с рынка.

По данным Бюро аналитики, на начало 2015 года на рынке в приостановленных числятся 174 коттеджных поселка, за 2014 год их количество увеличилось на 20 проектов.

# ТРУДНЫЕ ВРЕМЕНА НУЖНО ПЕРЕЖИВАТЬ СООБЩА

Накануне 21-й Международной выставки «ИнтерСтройЭкспо» выйдет из печати специальный выпуск газеты «ВсеСОЮЗные вести» – официального печатного органа Союза строительных объединений и организаций. На страницах издания руководители предприятий и организаций – члены президиума Союза поделятся мнениями о путях преодоления кризисных явлений в строительной отрасли.

 **ВсеСОЮЗные вести**

Приводим выдержки из комментариев экспертов, которые приняли участие в формировании спецвыпуска «ВсеСОЮЗных вестей».

#### Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей:

– Первоочередной задачей РСС является выработка рекомендаций по преодолению кризисных явлений в строительной отрасли для руководства отрасли и государственного руководства.

#### Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель Правления «Группы ЛСР»:

– Объективно, нам было бы очень комфортно, если бы ставка ЦБ в I квартале понизилась и достигла уровня 10,5–12%. Тогда ипотечная ставка была бы в районе 14%, что тоже дорого, но оправданно. И у строителей был бы доступ к банковским кредитам.

#### Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»:

– Мы все преследуем в своей деятельности одну благородную цель – развитие города, повышение качества жизни наших сограждан. Поэтому я считаю, что именно в такое сложное для нашего города и нашей страны время власть и бизнес должны максимально объединиться для решения общих задач.

#### Константин Пороцкий, сопредседатель Комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья РСС:

– Создание безопасного, прозрачного и законного рынка строительства жилья – один из главных путей выхода из кризиса.

#### Владимир Чмырёв, президент СРО НП «БСК», член Совета НОСТРОЙ:

– Очень важно понимать, что успех развития строительной отрасли зависит прежде всего от сплоченной, скоординированной работы представителей бизнес-сообщества, власти, общественных объединений и организаций.

#### Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетрострой», доктор экономических наук, профессор:

– Выставить на торги новые лоты земли с пониженной начальной ценой и небольшие лоты 0,5–1,5 га для включения в торги средних строительных компаний.

#### Сергей Комаров, генеральный директор НП СРКБВСР «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой»:

– В момент кризиса государство должно стать одним из наиболее стабильных инвесторов.

#### Илья Константинов, президент СРО НП «ЦОС «Сфера – А»:

– Важным аспектом я считаю снижение, хотя бы на какое-то время, бремени налогообложения для компаний, которые занимаются реализацией социально значимых проектов.

#### Нина Шангина, председатель Совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга, доктор технических наук:

– Еще один шаг к решению проблем в строительной отрасли – это обращение пристального внимания государства и бизнеса на научные исследования в этой сфере.

#### Виктор Кривошонок, президент СРО Союз «Строительный ресурс»:

– Строительной отрасли необходим специализированный закон о государственных закупках. Добросовестные участники рынка остро нуждаются

в обновлении механизмов ценообразования, в оптимизации отношений с заказчиком.

#### Сергей Алпатов, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»:

– Необходимо искоренить практику, когда на особо опасные, технически сложные и уникальные работы свидетельства о допуске может выдавать любая саморегулируемая организация.

#### Андрей Уртъев, директор СРО НП «Союзпетрострой – проект»:

– Шаги власти направлены главным образом на поддержку государственных структур и наиболее крупных инвесторов, а до проектировщиков эта поддержка практически не доходит. Необходимо наладить контроль за исполнением заказчиками по госконтрактам своих обязательств.

«ВсеСОЮЗные вести» с комментариями членов президиума Союза выйдут из печати 17 марта. Выпуск будет распространяться в рамках мероприятий деловой программы выставки «ИнтерСтройЭкспо», будет представлен в Правительстве Санкт-Петербурга, в городском Комитете по строительству. Получить газету можно в дирекции Союза строительных объединений и организаций по адресу: Лермонтовский пр., д. 13, каб. 107. Электронная версия «Вестей» будет опубликована на сайте ССОУ [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru).

0+



## ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

### 11-12 апреля

### СК «Юбилейный»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**KNAUF**  
Немецкий стандарт

м. «Спортивная», пр. Добролюбова, 18  
с 11:00 до 18:00, тел. 600-92-92

**загородный дом: купить или построить?**

**В Пасху первым 1000 посетителям кулич в подарок!**

БИЗНЕС ПАРТНЕР



**RAUF**  
кирпич

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



**ГК ПРИОЗЕРСКИЙ  
ЛЕСОКОМБИНАТ**



Загородная недвижимость · Строительство дома  
· Салон каминов · Интерьерный салон

ПОЛУЧИТЬ БИЛЕТ НА САЙТЕ [exposfera.spb.ru](http://exposfera.spb.ru)

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

## XII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

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

### 16 апреля 2015 года

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1,  
отель «АЗИМУТ», зал «Советский»

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

Партнеры:

Информационные партнеры:



Организатор - Союз строительных объединений и организаций

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

(812) 570-30-63, 714-23-81





ИНТЕРПРЕСС / СВЕТАНА ХОЛЯВЧУК

# СНОС

На улице Мира, 36, продолжается снос фасада дома Анны Коровиной 1902 года постройки. Разрешение на снос и строительство жилого комплекса выдано компании «Коннолахтинский 55».

## в Петербурге Кто строит

9 марта 2015 г. № 08 (243)

Издаётся с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Раиса Гапоненкова, Екатерина Сухих, Светлана Лянгасова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru,

Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»

Подписной индекс 00535

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

Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-1101

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 6.03.2015 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Интервью», «Бизнес-интервью», «Конференция», «Образование», «Рынок», «Блицинтервью», «Эксперимент», публикуются на коммерческой основе.

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

16+

## ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА

# SetlCity

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»



www.SETLCITY.ru