

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

**ВОЗЛЕ МЕТРО «ГРАЖДАНСКИЙ ПРОСПЕКТ» БУДЕТ ВОЗВЕДЕН  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ РЫНОК** СТР. 5

**СПРОС НА ОТДЕЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ  
В 2011 ГОДУ ВЫРОС В ДВА-ТРИ РАЗА** СТР. 10–11

**АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ НЕВСКОГО  
ПРОСПЕКТА ПРИМЕНЯТ КО ВСЕМУ ЦЕНТРУ ПЕТЕРБУРГА** СТР. 20



**Вячеслав Заренков:  
«Я бы посоветовал  
инвестировать  
в жилую недвижимость»** СТР. 6-7

# СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

12.12

## Дороги включим в цену ТРК?

Министерства транспорта и экономического развития РФ подготовили ряд поправок к Федеральному закону № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах». Новое прочтение документа обяжет девелоперов за свой счет строить подъездные дороги к своим торгово-развлекательным центрам. Минэкономразвития опубликовало проект поправок, вводящих новый термин «объект массового тяготения», к которому в первую очередь будут относиться торговые и развлекательные центры. Девелоперы должны будут платить за присоединение объекта к дорожной сети и нести затраты на строительство, содержание и обслуживание подъездных дорог к объекту и полос разгона и торможения. При этом методика расчета платы за присоединение дорог в законе не прописана.

## На разделенные участки — новые документы

Застройщики часто инициируют деление земельного участка на несколько частей так, чтобы каждый отдельный жилой дом имел свой собственный земельный участок. Такая инициатива, по всей видимости, вызвана экономической целесообразностью. По закону о долевой собственности в строительстве земельный участок находится в залоге у дольщиков. В подобных случаях просто внести изменения в разрешительную документацию невозможно. Необходимо получить новый градостроительный план и новое разрешение на строительство.

## Минрегион создал совет

Министерство регионального развития РФ опубликовало приказ № 558 «О создании Координационно-экспертного совета по контролю за реализацией Стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года». Новый орган создан для координации действий Минрегиона. Обеспечение деятельности совета возложено на департамент архитектуры, строительства и градостроительной политики министерства. Председателем совета назначен заместитель министра регионального развития РФ Илья Пономарев.

13.12

## «Башню грифонов» сносить не будут

В связи с беспокойством, проявляемым жителями города и представителями СМИ по поводу сноса «Башни грифонов», пресс-служба КГИОП сообщила, что здание, расположенное на 7-й линии В.О., 16–18, лит. А, является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.В. Пеля с аптекой, химической лабораторией и фабрикой».

Распоряжением КГИОП утвержден перечень предметов охраны объекта культурного наследия, согласно которому труба котельной, расположенная во дворе здания, является неотъемлемой частью объекта культурного наследия. Разборка трубы не допускается. Все работы на объекте культурного наследия могут вестись только на основании задания КГИОП, выданного в установленном порядке.

## Многодетные семьи смогут получать не только участки, но и жилые дома

Правительство Петербурга утвердило план работы по предоставлению земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства гражданам, имеющим троих и более детей. В нем задействованы все профильные комитеты и администрации районов. По словам главы КЗРЗ Валерия Калугина, участки будут обеспечены инженерной инфраструктурой. Информация об участках будет публиковаться на сайте ведомства.

По данным комитета по социальной политике, сегодня в Петербурге проживает более 15 тыс. многодетных семей. Из них примерно тысяча семей нуждается в улучшении жилищных условий. Вице-губернатор Игорь Метельский сомневается в том, эти семьи смогут сами построить жилье на предоставленных городом участках. По его мнению, нужно предусмотреть целевую программу строительства индивидуальных жилых домов для многодетных семей, чтобы проект в целом был доведен до конца. Разработкой такой программы власти намерены заняться в ближайшее время.

14.12

## Качество строительства выведут на новый уровень

Петербургские строители создали рабочую группу по качеству строительства, которую возглавил начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Александр Орт. Она основана при координационном совете по развитию саморегулирования строительной отрасли Северо-Западного федерального округа. Группа будет работать над совершенствованием сертификации, организацией конкурсов на лучшее качество строительства и т.д. Работа будет вестись по трем секциям: строительство материалов, изделий и конструкций; строительство и инженерное обеспечение; повышение квалификации и профессиональной аттестации. В состав группы вошли представители крупных строительных компаний, в числе которых «Группа ЛСР», «ЮИТ», ЗАО «Геострой», ОАО «ПО «Баррикада»». В дальнейшем к работе планируется подключить представителей негосударственных экспертиз.

## Земля под жилье ушла с торгов в шесть раз дороже номинала

Фонд имущества Санкт-Петербурга провел последние в этом году торги по продаже в аренду земельного участка площадью 15 147 кв. м под жилищное строительство на улице Оптиков, участок 6 (юго-восточнее пересечения с Туристской улицей). На объект претендовало пять участников. В ходе торгов стоимость аренды участка выросла в 6,3 раза. Победитель — ООО «БалтИнвестСтрой» — приобрел лот за 725 449 400 рублей при начальной цене 115 449 400 рублей. В течение 39 месяцев победитель торгов должен построить на участке многоэтажный жилой дом с максимальной площадью квартир 31 тыс. кв. м, а также не менее 200 кв. м встроенно-пристроенных помещений для размещения ремонтно-эксплуатационной службы.

В 2011 году Фонд имущества реализовал право аренды семи участков под строительство жилья на инвестиционных участках. Суммарная цена их продажи — 2,97 млрд рублей (суммарная начальная цена — 667,4 млн рублей). Общая площадь — 8,3 га.

15.12

## Строительство инновационного центра в Петергофе может начаться в 2112 году

Начатый в 2006 году и рассчитанный на 3 года проект создания наукограда «Петергоф» до сих пор не реализован. Кроме детских садов и дорог ничего не построено. Не начато строительство основного объекта — инновационно-технологического центра (ИТЦ), хотя за 6 лет было потрачено более 270 млн рублей из общей стоимости проекта 9 млрд рублей. После того как проект был разработан, выяснилось, что 8 га, подготовленные под строительство ИТЦ, частично находятся в собственности СПбГУ, а значит, это федеральные земли. При этом, по закону, создавать наукоград можно только на земле региональной. Как альтернативное пятно был выбран другой участок городской земли, но изыскательские работы показали, что строить на этом участке центр нельзя. И тогда было вновь решено вернуться к первому варианту размещения. По словам Игоря Кушеверского, директора наукограда «Петергоф», в 2008 году было решено, что город доработает проект и подведет коммуникации к границе с участком под ИТЦ, университет же начнет строить. Положительное заключение экспертизы было получено в сентябре 2010 года.

## «ЛСР» ставит на базовые материалы

«Группа ЛСР» приступила к объединению предприятий по производству нерудных строительных материалов (ОАО «Рудас» и ОАО «Гранит-Кузнечное») и товарного бетона и растворов (ООО «Объединение 45») в рамках вновь созданной компании ЗАО «ЛСР — Базовые материалы Северо-Запад» (краткое наименование ЗАО «ЛСР — Базовые»).

Основная цель объединения — оптимизация структуры управления и бизнес-процессов, повышение объемов продаж и клиентоориентированности предприятий «Группы ЛСР», осуществляющих деятельность на рынках нерудных строительных материалов и товарного бетона и растворов. Управляющим новой компании «ЛСР — Базовые материалы Северо-Запад» назначен Василий Кострица, ранее возглавлявший ОАО «Гранит-Кузнечное».

16.12

## Открытие «Питерлэнда» перенесли на весну

Торговая галерея комплекса откроется весной 2012 года, хотя ранее МФК планировалось запустить в IV квартале 2011 года.

В конце декабря этого года — начале января 2012-го компания собирается открыть аквапарк Piterland Aqua. Открытие перенесено в связи с пересмотром концепции торговой галереи и пула арендаторов, появлением новых арендаторов, ранее не представленных в Петербурге.

## Строительное подразделение «ПТК» заявило о банкротстве

ООО «ПТК-Трансстрой» подало в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области заявление о собственном банкротстве. «ПТК-Трансстрой» занималось строительством и реконструкцией автозаправочных станций и поставкой оборудования на АЗС, работающих под товарным знаком ЗАО «ПТК».

В пресс-службе ЗАО «ПТК» сообщили, что учредитель ООО «ПТК-Трансстрой» — ООО «ОФ "ПТК"» — с целью санации предприятия и поддержания его деятельности оказывал финансовую поддержку обществу. В то же время портфель заказов общества продолжал снижаться, роста строительного рынка не произошло. В связи с вышесказанным директором компании было принято решение о подаче заявления на банкротство.

К настоящему времени ООО «ПТК-Трансстрой» полностью закончило все работы по объектам, выполнило все условия договоров, рассчиталась со своими кредиторами, за исключением долга перед учредителем и погашения задолженности по налогам. Долг перед учредителем составил более 70 млн рублей, перед бюджетом — около 12 млн рублей. Особенно стоит отметить, что относительно последней задолженности идет судебное разбирательство с налоговыми органами. В случае положительного решения задолженность ООО «ПТК-Трансстрой» перед бюджетом будет минимальная.

в Петербурге  
**Кто строит**

№ 37(43) 19 декабря 2011 г.  
Адрес редакции и издателя:  
Россия, 190000, Санкт-Петербург,  
наб. реки Мойки, д. 78  
Тел./факс +7 (812) 242-06-40  
E-mail: office@ktostruit.ru  
Интернет-портал: ktostruit.ru

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»  
Генеральный директор:  
Алексей Кентлер  
E-mail: dir@ktostruit.ru

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали:  
Марина Голоцова, Валерия Битюцкая,  
Илья Дмитриев, Алексей Миронов,  
Марина Крылова

Фото: Максим Дынников

Дизайн и верстка:  
Анна Дурова

Технический отдел:  
Петр Эрлеман

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

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

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

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

Свидетельство ПИ № ТУ 78 — 00834.  
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

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

Подписной индекс в ООО «СЗА «ПРЕССИНФОРМ» 00535  
тел. 786-92-98 • 335-97-51 • 337-16-24  
e-mail: zajavka@crp.spb.ru • www.pinform.spb.ru

Отдел подписки: Лариса Отсолойнен  
Тел. +7 (812) 242-06-40  
Руководитель отдела маркетинга: Мария Райская  
E-mail: pr@ktostruit.ru

Руководитель отдела по работе с клиентами:  
Наталья Титкова  
E-mail: info@ktostruit.ru

Отдел рекламы:  
Юлия Эрконова, Гульбара Ашимбаева  
E-mail: adv@ktostruit.ru

Отпечатано в типографии  
ООО «Типографский комплекс «Девиз»  
199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60,  
лит. А, помещение 4Н  
Тираж 6 000 экз. Заказ № ТД-6528  
Свободная цена

Подписано в печать по графику  
и фактически 16.12.2011 в 23.00

# Курс на сохранение истории

Марина Голокова. Памятники архитектуры, похоже, окончательно выйдут из программы приватизации городского имущества. Из последнего заседания правительства Санкт-Петербурга стало предельно ясно, что отныне Смольный не намерен продавать культурное наследие.



## «БАНК РУССКИЙ» ГОРОД ОСТАВЛЯЕТ ПРИ СЕБЕ

Правительство утвердило программу приватизации на 2012 год, в которую изначально вошли всего два объекта: государственное унитарное предприятие «Городской центр по организации кино- и видеосъемок на территории Санкт-Петербурга», подведомственное комитету по культуре, и историческое здание на Большой Морской улице, 32, лит. А.

Скромность этого списка гла-

ва комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Дмитрий Куракин объяснил тем, что программа постепенно себя исчерпывает. С 2003 года КУГИ приватизирует более тысячи объектов нежилого фонда, и их ежегодное сокращение неизбежно. В 2009 году было приватизировано 36 государственных унитарных предприятий (ГУП), 12 зданий и 8 пакетов акций. В 2010 году – 23 ГУП, 23 зда-

ния и 4 пакета акций. В 2011 году – 12 ГУП, 12 зданий, пакетов акций не было предусмотрено вообще.

Сегодня в Петербурге осталось 66 «реально работающих» ГУП. Из них, по оценкам чиновников, только 11 могут быть включены в программу приватизации. Остальные являются ключевыми системообразующими предприятиями топливно-энергетического комплекса, ресурсоснабжения, транспортной

сферы и т.д. – например, аэропорт Пулково, Метрополитен, Пассажиравтотранс, Горэлектротранс.

Программу на 2012 год Смольный утвердил, сократив ее вдвое и тем самым оставив в ее списке всего один объект – ГУП «Городской центр по организации кино- и видеосъемок на территории Санкт-Петербурга».

Причины его приватизации глава КУГИ Дмитрий Куракин объясняет тем, что «деятельность предприятия и порядок его финансирования не требуют сохранения организационно-правовой деятельности ГУП». Предприятие, созданное в 2010 году и располагающее всего одним офисом площадью 101,6 кв. м в здании в переулке Джамбула, 12, лит. А, чиновники признали убыточным для города. «По данным бухгалтерской отчетности за 2010 год, это предприятие имеет крайне скромные результаты деятельности, – говорит Дмитрий Куракин. – Валюта баланса составляла всего-навсего примерно 150 тысяч рублей».

Власти отмечают, что приватизация этого предприятия «не приговор», просто «его существование в форме ГУП не нужно и не отвечает никаким государственным целям и интересам Петербурга».

От второго объекта – на Большой Морской улице – город отказываться не намерен. Исторический объект является памятником архитектуры федерального значения (Банк Русский для внешней торговли с флигелями). Здание построено в конце XIX века по проекту архитектора В.А. Шретера.

Общая площадь объекта – 2571 кв. м. Сейчас он находится в долгосрочной аренде ООО «Галакси» (до 2055 года). Годовая арендная плата – 23,2 млн рублей. Правда, арендатор от нее освобожден до октября 2012 года, на время капитального ремонта здания.

Компания «Галакси» собиралась выкупить памятник архитектуры. К слову, инвестор владеет бизнес-центром Quattro Corti на Почтамтской улице, 3–5 и арендует здание на Большой Морской улице, 40.

КУГИ уже готовил соответствующую документацию для проведения торгов. Стартовая цена здания, по словам главы КУГИ Дмитрия Куракина, должна была составить не менее 200 млн рублей.

Однако новый состав петербургского правительства смотрит на продажу памятников иначе, чем прежний. Власти отказались от идеи продавать здание банка. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко мотивировал это тем, что большой финансовой выгоды от этого не будет, а памятник архитектуры в историческом центре в дальнейшем понадобится и городу.

Тенденции к сохранению исторических объектов в собственности города расходятся с планами государственной власти, настроенной на масштабную приватизацию памятников архитектуры. Отказываясь от продажи исторических объектов, городские чиновники берут на себя полную ответственность за их сохранение. Какие схемы для этого предусмотрит Смольный – вопрос будущего.

## ИННОВАЦИИ

# Успешный опыт петербургской экспертизы впервые представлен на федеральном уровне

14 и 15 декабря в Москве, в Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников (ФАУ ДПО ГАСИС), состоялся семинар по программе «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий».

В выступлениях приняли участие ведущие специалисты отрасли. Первый день, 14 декабря, был посвящен нормативным актам и основным требованиям, предъявляемым к органам экспертизы в современных условиях. Президент Национального объединения организаций экспертиз в строительстве (НОЭКС) Шота Михайлович Гордезиани рассказал о законодательных и нормативных правовых актах в области экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. С докладом по вопросу требований противопожарной безопасности объектов капитального строительства выступил профессор, академик Национальной академии пожарной безопасности, член экспертного совета Комитета по безопасности Государственной Думы РФ Юрий Михайлович Глуховенко. Основные требования экологической безопасности объектов капитального строительства представил Сергей Павлович Якуцки, генеральный директор ГУП «Геоэкспертиза», председатель общественного совета «Роснедра».

В рамках мероприятия 15 декабря прошла презентация электронной системы, разра-



ботанной петербургским Центром государственной экспертизы.

Руководители учреждения поделились двухлетним опытом по переводу государственной услуги в электронный вид. Сегодня у органов экспертизы нет единого программного продукта, позволяющего обрабатывать и систематизировать информацию по проектам, а также предоставлять заказчикам электронные сервисы. В этой связи разработка петербуржцев является уникальной и представляющей интерес для

всех учреждений, занимающихся экспертизой проектной документации и результатов инженерных изысканий.

На конкретных примерах специалисты Центра показали, как система упрощает взаимодействие между инвесторами, проектировщиками и экспертами; облегчает работу при подаче документации, устранении недостатков, получении заключения. Благодаря внедрению электронных услуг специалистам Центра удалось увеличить процент проектов, получающих положительное заключение с первого раза, с 38% в 2009 году до 70% в 2011 году.

Помимо развития электронных услуг руководители Центра поделились опытом по реорганизации структуры и применению модели смешанного управления при организации работы экспертов. Были подняты также вопросы законодательного регулирования деятельности экспертного сообщества. Заместитель директора Центра Ирина Владимировна Косова обратилась к участникам с предложением активнее включаться в законотворческую работу. «Экспертное сообщество сейчас переживает переходный период, когда после при-

нятых поправок в Градкодекс идет разработка новой нормативно-правовой базы для регулирования деятельности экспертных организаций. И от наших предложений в том числе зависит, каким образом будет осуществляться регулирование деятельности экспертных организаций после апреля 2012 года», – отмечает она.

Подводя итоги, Станислав Игоревич Логунов, директор Центра государственной экспертизы, подчеркнул важность проведения семинаров по повышению квалификации и отметил, что руководители петербургского Центра регулярно участвуют в качестве докладчиков в семинарах и круглых столах, посвященных проблемам отрасли. «Промышленность – это одно из важнейших условий формирования в России профессионального экспертного сообщества», – подчеркнул директор СПб ГАУ «ЦГЭ» Логунов.

Презентация Центра госэкспертизы Петербурга стала первым официальным мероприятием на федеральном уровне, где были подробно изложены современные принципы электронного взаимодействия строительных и проектных компаний и экспертизы.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Клубный дом «Буржуа» введен в эксплуатацию.** Неделю назад получено разрешение на ввод в эксплуатацию клубного дома «Буржуа». Объект общей жилой площадью около 4700 кв. м возведен в Петроградском районе, на улице Профессора Попова, 37, корп. 3, лит. А. Всего в доме насчитывается 46 квартир площадью от 63 до 138 кв. м. Особенность проекта – поле для мини-гольфа на 12 лунок, расположенное на придомовой территории. Девелопер КД «Буржуа» – компания «Л1» при участии «Первого строительного треста» (ПСТ). Эксклюзивный продавец – «НДВ СПб».

■ **«Группа ЛСР» начнет застраивать территорию завода «Электрик» в 2012 году.** В I квартале 2012 года «ЛСР» начнет строительство жилья на территории бывшего завода «Электрик». ГК планирует построить 100 тыс. кв. м жилья и 12 тыс. кв. м встроенной коммерческой недвижимости на проспекте Медиков, 10. Инвестор намерен реализовать проект до конца 2015 года. О планах освоения Петроградской стороны заявил гендиректор, председатель правления «Группы ЛСР» Александр Вахмистров. По словам г-на Вахмистрова, на участке уже снесены все старые постройки и устранены все препятствия для начала работ над проектом.

■ **На рынок с «Сеткой».** В Петербурге появилась новая сеть продуктовых супермаркетов. В Московском районе открылся первый магазин сети продуктовых супермаркетов «Сетка». Услуги по подбору помещения оказала Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Магазин начал работу по адресу: проспект Юрия Гагарина, 71, лит. А. Общая площадь нового продуктового магазина – 1280 кв. м. В 2012–2013 годах владельцы сети планируют открыть до 50 магазинов, как в Петербурге и Ленобласти, так и в других городах России: Москве, Екатеринбурге и т. д. Инвестор проекта – «Международный банк Азербайджана – Москва».

## объект

# Платиновый доллострой на низком старте

**Наталья Бурковская.** Столичная компания ООО «РМБ-Инвест» обещает к июлю 2013 года закончить строительство жилого комплекса «Платинум» на Свердловской набережной. Стоимость проекта инвесторы оценивают в 5 млрд рублей.



**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 13-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА БИЗНЕС-КЛАССА СОСТАВЛЯЕТ 50 ТЫС. КВ. М**

Заказчиком и застройщиком доллостроя стало ООО «Квартира.ру Платинум», созданное частными лицами для реализации данного проекта. Номинальными владельцами компании являются Владимир Каширин (51%) и Андрей Серегин (49%). По словам Дмитрия Южика, директора компании «Квартира.ру Платинум», общая

стоимость проекта составит около 5 млрд рублей. Часть из них – средства акционеров, а свыше 3 млрд рублей – кредитная линия «Номос-банка».

Общая площадь 13-этажного жилого комплекса бизнес-класса составляет 50 тыс. кв. м, включая 600 квартир, два пентхауса площадью по 260 «квадра-

тов» и коммерческие помещения в объеме 9,5 тыс. кв. м. Дом будет стоять на стилобате, под которым разместится парковка на 360 автомобилей. Рядом с домом оборудуют гостевой паркинг на 100 машиномест. В части коммерческих площадей (чуть менее 1000 кв. м) планируется разместить детский сад. Инвесторы

предполагают внедрить принцип единой концепции коммерческих площадей. Во встройках расположатся фитнес, ресторан, прачечная, салон бытовых услуг, несколько офисов банков и магазины.

История проекта тянется с 2007 года, когда столичный холдинг «Квартира.ру» выкупил этот объект у компании «Невский синдикат» со всеми долговыми обязательствами. Инвестиции в проект оценивались в 120 млн USD.

Сегодня в реализации жилого комплекса произошли кардинальные изменения, акционеры передали управление проектом инвестиционной компании «РМБ-Инвест». По словам генерального директора «РМБ-Инвест» Алексея Дедюля, акционеров удалось убедить в новой логике управления и возврата инвестиций.

Квартиры в доллострое, позиционируемом в сегменте, продаются по 214-ФЗ. На данный момент в доме продано 130 квартир. Компания рассчитывает продавать по четыре-пять квартир в месяц. «Мы не торопимся реализовать все, так как этого достаточно для оплаты кредита, а на строительство нам хватит заемных средств "Номос-банка"», – говорит г-н Южик.

По данным директора «Квартира.ру Платинум», цена квадратного метра в среднем составит от 90 до 100 тыс. рублей, в зависимости от видовых характеристик квартиры. Стоимость пентхауса начинается от 240 тысяч за «квадрат».

На данный момент в комплексе построено четыре секции. По словам г-на Дедюля, к лету будущего года будет исполнен весь конструктив объекта.

## рестарт

# Не по Сеньке корона

**Алексей Миронов.** Градостроительный совет Санкт-Петербурга отверг проект многофункционального жилого комплекса на месте недостроенного отеля «Северная корона». На излете советской власти его начинали строить как валютную гостиницу силами иностранного подрядчика.

На переломе эпох из-за споров вокруг оплаты проект встал. Доллострой был приватизирован и несколько раз менял хозяев. Нынешний заказчик проекта ООО «Северная корона» уже вложил в участок около 1 млрд рублей.

## Вторая попытка архитектора Ясса

Первый раз проект квартала безуспешно пытались утвердить в начале года. Жилой комплекс разработало ООО «Архитектурная мастерская Ясса», предложившая создание на участке в 18,9 тыс. кв. м построить комплекс площадью 65,1 тыс. кв. м, из которых на квартиры приходилось бы 31,2 тыс. кв. м, на паркинги – 15,6 тыс. кв. м, остальное – на апартамент-отель (4,1 тыс. кв. м), офисы и иные коммерческие помещения (4 тыс. кв. м), детский сад (1 тыс. кв. м) и ресторан на 100 мест (0,5 тыс. кв. м).

Предусматривалось сохранение стоящего

на участке памятника – особняка Покатиловой, находящегося на углу набережной и Каменноостровского проспекта.

В квартале должен был появиться большой элитный жилой дом, а вспомогательные функции, например апартамент-отеля, предлагалось в значительной степени вынести в отдельные здания. Основная идея Виктора Ясса была разбить вытянутый вдоль набережной Карповки главный вытянутый фасад жилого дома отступом, создав предмостовую площадь у Гельсеровского моста. Кроме того, предполагалось соединить пробивкой две части Карповского переулка, открыв с проспекта вид на Иоанновский монастырь.

Во втором варианте общая площадь комплекса не изменилась, но число машиномест в паркингах с 400 выросло на 10% за счет снижения жилого пространства. При этом, как отметил архитектор, исходя из существующих градо-

строительных норм, хватило бы и 390 мест для хранения автомобилей.

Интересная идея – озеленение крыши. Квартиры под самой кровлей предлагалось обеспечить выходом на плоские крыши, где собирались разбить газоны. Благодаря этому озеленение квартала достигло бы 20%, при нормативном 15-процентном озеленении.

Рецензент, архитектор Сергей Бобылев, подчеркнул, что проект укладывается во все градостроительные нормативы, согласован с КГИОП (при этом главный архитектор города Юрий Митюрин сказал, что КГИОП не согласовал решение по угловому дому Карповки и Каменноостровского) и не нарушает высотных параметров. Удачной идеей он счел создание парадного двора между основным жилым корпусом и вспомогательными зданиями – курдонера. «Но соблюдение нормативов – это еще не качественный проект», – сказал рецензент.

## Плохая пародия на Бенуа

Коллеги отвергли работу Ясса: большинство из них заявило, что градостроительная планировка участка стала хуже. Претензии сводились к тому, что отдельные части нового квартала «разваливаются», а стилистически фасады похожи на «плохое подражание или пародию на творчество Леонтия Бенуа».

Официальный рецензент, кстати, высказался намного мягче: «Эта стилистика Бенуа, но я бы рекомендовал избегать прямых цитат из этого мастера, который работал на Каменноостровском проспекте. Убрать их можно на следующей стадии проектирования».

Станислав Гайкович говорил, что стилизаторство недопустимо в принципе. «В данном случае планировка получилась некрасивой, а некрасивый самолет летать не умеет», – заявил мэтр. Он считает, что заказчик должен был

# Рынки растут и исчезают

Любовь Андреева. Смольный отменил разрешение на строительство сельскохозяйственного рынка у метро «Старая Деревня», зато разрешил возводить аналогичный объект у метро «Гражданский проспект».



## ПРАВИТЕЛЬСТВО ОТКАЗАЛО В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЫНКА НА ТОРФЯНОЙ ДОРОГЕ, ВОСТОЧНЕЕ ДОМА 2, КОРП. 2, ЛИТ. Ж

После долгих перипетий на заседании правительства Петербурга принято решение отказать инвестору ООО «Группа Инжиниринг» в строительстве рынка на Торфяной дороге, восточнее дома 2, корп. 2, лит. Ж, и это несмотря на то, что объект уже практически построен.

Компания «Группа Инжиниринг» в 2007 году планировала возвести на участке площадью 5670 кв. м многоярусный паркинг и просила на это разрешения. Однако спустя год концепция проекта изменилась, и город дал добро на выделение участка под строительство крытого сельскохозяйственного рынка.

В 2009 году Управление Федеральной антимонопольной службы (УФАС) постановило, что городское правительство нарушило закон «О защите конкуренции», предоставив инвестору участок «целевым назначением». Ведомство доказало, что на землю претендовали и другие участники рынка. Вокруг надела начались судебные разбирательства.

В июле нынешнего года Высший арбитражный суд (ВАС) отказался принимать жалобу правительства Петербурга на действия касательной инстанции, признавшей неправомерным выделение земли на Торфяной дороге без проведения торгов ООО «Группа Инжиниринг». Как посчитали члены коллегии ВАС, суды нижестоящих инстанций вынесли правильные решения в пользу антимонопольной службы.

На заседании правительства 13 декабря постановление от 17.03.2009 № 287 было признано утратившим силу. Документ предусматривал строительство рынка, и теперь компания «Группа Инжиниринг» лишилась участка. Однако рынок уже построен. Как показывает практика, многие застройщики возводят объекты, не дожидаясь окончания судебных дел. Как сложится судьба уже практически готового объекта торговли – пока непонятно. Инвестор рассчитывает, что в борьбе

за удобный торговый комплекс его поддержат местные жители.

Зато Смольный принял постановление о предоставлении земельного участка для строительства торгового комплекса с включением сельскохозяйственного рынка в Калининском районе, на улице Брянцева, участок 1 (восточнее дома № 11, лит. А по ул. Брянцева).

Территория расположена недалеко от станции метро «Гражданский проспект». Компания «Оптимум» готова построить там торговый комплекс, в состав которого войдет сельскохозяйственный рынок.

Площадь участка застройки – 12 320 кв. м. По инвестиционному договору компания должна перечислить в бюджет города 67,2 млн рублей. Реализация проекта планируется в ближайшие два года. Интересно, что предыдущий рынок по этому адресу снесли менее года назад. Кроме того, район насыщен торговыми комплексами.

### «Динамо» под прикрытием

Историко-культурную экспертизу объектов стадиона «Динамо» совет по сохранению культурного наследия отклонил второй раз. Его участники настаивают на том, чтобы под охрану были взяты проспект Динамо и «блокадное» поле.

На суд участников совета снова были представлены выводы одной и той же историко-культурной экспертизы, которая предусматривает анализ только двух объектов стадиона «Динамо»: ресторана «Грелка» и тира на проспекте Динамо, 44, лит. А, К (см. «Кто строит в Петербурге» № 35 от 05.12.11).

Разница в представлении на совет результатов одной и той же экспертизы состояла лишь в присутствии ее автора – Елены Богдановой. Эксперт предлагает включить рассмотренные объекты в государственный реестр памятников истории и культуры. Анализ исторической планировки стадиона, о котором хотел услышать совет, по словам Елены Богдановой, заказчик в своем задании не предусматривал, поэтому его и нет в работе.

Члены совета с доводами эксперта несогласны. Архитектор Борис Николаиченко считает, что любой профессиональный эксперт, невзирая на задания заказчика, должен предусматривать в историко-культурной экспертизе все потенциально охраняемые объекты. Включения в охранный список только двух объектов исторического комплекса «Динамо», по мнению совета, недостаточно. Охранять также нужно историческое направление проспекта Динамо и поле, на котором состоялся футбольный матч во время блокады.

Очередной вариант историко-культурной экспертизы будет рассмотрен коллегией КГИОП. Согласование документации необходимо для реализации проекта общества «Динамо». По словам председателя петербургского филиала общества Сергея Удачина, до 2014 года планируется выполнить первую очередь реконструкции стадиона, которая предусматривает работу над игровыми полями, создание теннисного центра, комплекса для стрельбы из лука, крытого спортивного манежа.

На прилегающей к стадиону территории предусмотрено строительство жилья. К этому этапу инвестор полагает перейти после того, как будет выполнена реконструкция спортивного комплекса.

Территория стадиона является собственностью общества. Проект планировки и проект межевания территории проходят финальную стадию согласования.

решиться провести конкурс, и мысль эта звучала на градсовете не раз.

Тимофей Садовский напомнил, что в этом районе кроме названного Бенуа творили Лансер, Лидваль и другие зодчие. «Либо умеешь и рисуешь, либо не умеешь, но пытаешься», – отрезал он. К какой категории умельцев мэтр отнес Ясса, он говорить не стал.

Сергей Орешкин стал защищать советское наследие в архитектуре. Напомнив о потерянных его шедеврах (том же стадионе Кирова) и о том, что чудом удалось спасти кинотеатр «Москва», а теперь приговорен к уничтожению Морской вокзал, архитектор выразил сожаление, что инвестор не смог предусмотреть вариант сохранения незавершенной гостиницы «Северная корона» (автор ее проекта Марк Рейнберг присутствовал на заседании совета).

Никита Явейн просто сыпал красноречием. Он то жалел «рублевое место», которое хотят застроить неизвестно чем. То объявлял проект Ясса «жуткой пародией на мастеров, увидев бы Бенуа, что под него изобразили, ему бы плохо стало».

Любопытно, что касательно планировки многие высказывавшиеся заявляли, что первый вариант им нравился как-то больше.

В итоге за согласование проекта (при условии его дальнейшей доработки) проголосовали 2 члена совета, против – 14, воздержались 6 архитекторов.

### Упрямый инвестор ходит по судам и не бросает своего зодчего

На градостроительном совете ООО «Северная корона» представляла исполнительный директор Татьяна Отрешко. По ее словам, ООО «Северная корона» действует самостоятельно и привлекает для реализации проекта деньги. Одним из инвесторов является «Еврофинанс Моснарбанк», подтвердила она. Но банк – не единственный инвестор, а ООО «Северная корона» не является ни его дочкой, ни внучкой, равно как и с ЗАО «Еврофинанс Девелопмент» оно сейчас не связано. С последним был договор на сопровождение проекта, когда еще планировалось создать на Карповке гостиницу, а после изменения функционала договор с ЗАО «Еврофинанс Девелопмент» прекратил действие.

Члены градсовета приняли г-жу Отрешко в штyki – это, возможно, связано с ее жесткой позицией.

Претензию к ней высказал президент Союза архитекторов города Владимир Попов. ООО «Северная корона» подало в суд на учредителей информационно-аналитического бюллетеня «Архитектурный Петербург», а это Санкт-Петербургский союз архитекторов, НП «Объединение архитектурных мастерских», СПО НП «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга». Компания считает, что бюлле-

тедь опорочил ее деловую репутацию, и требует с учредителей издания 5 млн рублей в качестве компенсации. В июне 2011 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти прекратил производство по этому делу, но вышестоящие инстанции решили, что он был неправ, и направили дело на новое рассмотрение.

Владимир Попов сказал, что нельзя предъявлять иск к критике за то, что он написал, например, что пьеса провалилась (в статье, задевшей, по мнению «Северной короны», ее деловую репутацию, был рассказ о провале первого варианта проекта реконструкции). На это Татьяна Отрешко возразила, что на свободу слова никто не покушается, но за ярлыки типа «плагиат» надо отвечать. Впрочем, иск не средство давления, так как его и отозвать можно.

Вообще, разумные люди могут договориться, найти компромисс. В доказательство бизнес-леди рассказала о том, как разрешился конфликт с архитектурной мастерской «Григорьев и партнеры». ООО «Северная корона» требовала с архитекторов 18,3 млн рублей неосновательного обогащения, 2,3 млн рублей процентов и 17,8 млн рублей неустойки. ООО «Григорьев и партнеры» выставило встречный иск на сопоставимые суммы – 261 тыс. USD задолженности по оплате за выполненную работу, 75 тыс. USD неу-

стойки, а также по аналогичным основаниям, но другому договору 10 тыс. и 2,3 тыс. USD соответственно.

Первая инстанция в мае 2011 года во всех требованиях «Северной короне» отказала, а вот все требования «Григорьев и партнеров» удовлетворила. Однако в октябре апелляционный суд утвердил мировое соглашение, которое сводится к тому, что никто никому ничего не должен.

Присутствовавший на градсовете Владимир Григорьев сказал, что «материальных претензий действительно нет», а судиться с заказчиком – это как-то нехорошо, даже если часть денег за работу получить не удалось.

Татьяна Отрешко подчеркнула, что готова принять разумные замечания, предложения, возможно даже дополнить команду зодчих.

После завершения градсовета она пояснила, что довольна работой архитектора Ясса и намерена продолжать сотрудничество с ним, но в новом конкурсе смысла не видит. И вообще идея городского конкурса за счет инвестора странная. «Мы вышли с проектом во второй раз. Считаю, что над нами практически издеваются. Члены совета не понимают, что город изменил правила игры, что ПЗЗ требует тут именно жилой функции. Что «плечи» зданий, за которые ругали представленный проект, это не кривобокость от неумения чертить, они продиктованы регламентом», – сказала она.

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Вячеслав Заренков: «Я бы посоветовал

Надежда Степанова. В уходящем году рынок недвижимости изменился позитивно. Девелоперы извлекли уроки из предыдущего кризиса и смело ринулись реализовывать проекты. В апреле 2011 года группа компаний «Эталон» вышла на IPO, став первой строительной компанией в России, решившейся на такой шаг после мирового финансового краха.

О том, что ждет бизнес в ближайшее время, куда вкладывать деньги и чем хороши проекты КОТ, еженедельнику «Кто строит в Петербурге» рассказал Вячеслав Заренков, президент группы компаний «Эталон».

**— Вячеслав Адамович, чем знаменателен уходящий год? Что произошло на рынке жилья и как изменились покупательские предпочтения?**

— Взгляды покупателей в каких-то вопросах изменились. Если раньше хорошо раскупали крупногабаритные квартиры — более 100 квадратных метров, то сейчас в ходу компактные «однушки» от 30 квадратных метров и «двушки» около 50 «квадратов». Такие варианты уходят влет. Просторное жилье продается медленнее. Если для покупателя раньше на первом месте была цена, а во втором — местоположение дома, а на качество и на репутацию застройщика никто особого внимания не обращал, то сейчас интересуются компанией и ее надежностью.

**— А как менялась ситуация на рынке жилья в этом году?**

— В начале года ситуация на рынке была в стадии неопределенности и ожидания, апрельский рост фондового рынка подтолкнул к покупательской активности. Лето прошло спокойно, а к осени активность возросла и продолжает расти до сегодняшнего дня.

**— В чем главное отличие нынешнего года от прошлого?**

— Мне кажется, что люди устали ждать чего-то лучшего и поняли, что падения цен не будет. Кроме того, появилась инвестиционная привлекательность жилищного рынка. И, конечно, увеличилась покупательская активность.

**— Выросли ли продажи вашей компании в нынешнем году?**

**Если да, то насколько? Повышалась ли цена квадратного метра?**

— Продажи увеличились примерно на 30 процентов, а цена выросла на 7–10 процентов. Причина — рост себестоимости за счет роста цен на материалы, зарплату, транспорт и прочее.

**— Восстановился ли спрос на жилье, находящееся на ранней стадии строительства?**

— Не просто восстановился, но и вырос, если сравнивать с докризисным периодом. Условия, которые мы предоставляем на начальных этапах стройки, значительно интереснее, чем ипотечный кредит. Те, кто вкладывается в покупку на этой стадии, могут выплачивать стоимость квартиры в течение 5 лет. До сдачи объекта в эксплуатацию можно рассчитываться по индивидуальному графику и без процентов. После сдачи предоставляется рассрочка еще на два года

с процентами, которые ниже, чем при ипотеке. Ведь сейчас, оформляя в банке кредит на 10 лет, люди фактически выплачивают двойную цену квартиры.

**— Вы уже ощущаете начало второй волны кризиса на рынке жилищного строительства?**

— За последнее время я встречался со многими инвесторами, аналитиками и банкирами, работающими на фондовом рынке. Один из крупнейших специалистов проанализировал ситуацию в 70 крупнейших европейских и российских компаниях, занятых в разных сферах, в том числе и в строительстве.

Все они активно растут и не меняют стратегии развития. Никаких предпосылок к падению прибыли или рецессии у этих предприятий нет. Получается, что кризис на фондовом рынке, который сейчас случился, не влияет на развитие экономики в целом. Ситуация странная. Но я уверен: снижения покупательского спроса на недвижимость не будет. Как раз наоборот. Спрос будет расти хотя бы потому, что люди извлекли уроки из предыдущего кризиса. Те, кто вкладывал деньги в акции и ценные бумаги, потеряли значительно больше, чем те, кто инвестировал в недвижимость.

**— А что сейчас происходит на рынке земельных участков — растут цены на землю или нет?**

— Цены на участки растут, но не так значительно, как до кризиса. Сейчас много продавцов участков, но мало кто способен их покупать. Соответственно, и незначительный рост.

**— Какие участки интересны вашей компании, а какие нет?**

— Мы смотрим и приобретаем участки, по которым нам все предельно понятно и хорошо подготовлена документация. Мы не покупаем землю, на которой не сможем гарантированно развивать проект. Например, нам предлагали участок 8 гектаров, на нем семь зданий, собственники которых неизвестны. То есть компания, которая купит такой участок, будет самостоятельно работать с собственниками, куда-то их переселять. А если собственник не захочет переезжать или потребует 100 миллионов за переезд — что тогда? Нам важно знать, какие подводные камни могут быть у земельного надела и что на нем можно построить. Последний участок на торгах мы купили в Петербурге в 2010 году у Министерства обороны.

**— Вы считаете это приобретение удачным?**

— Да. Считаю этот участок удачной покупкой.

**— А какой у вашей компании сейчас земельный банк?**

— В нашей адресной программе имеются проекты, на которых запланировано строительство более 3,6 миллиона квадратных метров потенциального жилья, со встроенными коммерческими помещениями и парковками: 2,3 миллиона — в Петербурге, остальное — в Москве. Могу сказать, что объектами мы



поправки

## Законы не для верфи

Марина Голокова. Петербургские власти ради создания нового судостроительного кластера на острове Котлин намерены изменить законодательство. Часть нормативных положений не дает проекту продвинуться вперед.

Правительство Санкт-Петербурга на последнем заседании приняло проект постановления о необходимости внесения корректировок в Генеральный план, Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), а также закон об охране памятников. Поправки необходимы для реализации проекта ОАО «Объединенная судостроительная корпорация» (ОСК) в западной части острова Котлин.

Поддерживая этот проект, вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Вязалов отметил, что необходимо сделать все возможное, чтобы верфь была построена. «Вопрос о строительстве современной верфи в городе давно

стоит достаточно остро, так же как и вопросы, связанные с выводом Адмиралтейских верфей с площадки Ново-Адмиралтейского острова и ситуацией на Балтийском заводе, — говорит он. — Для города, который всегда имел большую судостроительную промышленность, очень важно скорее решить эти проблемы».

В июне 2011 года Смольный подписал трехстороннее соглашение с ОАО «ОСК» и предприятием «Адмиралтейские верфи» о создании нового судостроительного комплекса на острове Котлин, а также об условиях перебазирования Адмиралтейских верфей с Ново-Адмиралтейского острова.

Инвестор намерен создать судостроительную верфь, которая, по оценкам городской власти, станет градообразующим предприятием. Расчетное количество рабочих мест, заявленных ОСК, — 6,5 тыс. человек. На первом этапе к 1,5 тыс. рабочих мест корпорация собирается привлечь жителей Кронштадта, а 5 тыс. человек будут приезжать из других районов Петербурга. В дальнейшем ОАО «ОСК» намерена обеспечить условия для того, чтобы все рабочие судостроительного предприятия проживали в Кронштадте.

По заказу инвестора НИПЦ Генплана Пе-

тербурга разработал концепцию развития западной части острова Котлин. Директор института Владимир Завитков говорит, что без корректировки законов реализация проекта будет невозможна. Так, предполагаемые поправки в Генплан касаются функционального зонирования, ПЗЗ требует корректировок в части территориального зонирования, а в закон об охране памятников нужно внести изменения, связанные с зонами регулируемой застройки.

В НИПЦ Генплана считают, что территория на острове Котлин — единственная площадка в Петербурге, подходящая для возведения

Кризис на фондовом рынке, который сейчас случился, не влияет на развитие экономики в целом. Ситуация странная. Но я уверен: снижения покупательского спроса на недвижимость не будет.

Вячеслав Заренков, президент группы компаний «Эталон»

## ИНВЕСТИРОВАТЬ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ»

обеспечены на ближайшие 5 лет. Планируем вводить по нарастающей: в 2013 году в обеих столицах мы в общей сложности планируем ввести 480 тысяч квадратных метров, в 2014 году – 800 тысяч. Для сравнения: в 2008 году в Петербурге мы сдали 407 тысяч «квадратов», так что наша задача – восстановить этот объем и дальше уже не наращивать его существенно, нам этого достаточно. В Москве мы в 2008 году вообще ничего не строили, в этом году сдаем 100 тысяч.

### – Чем обусловлено решение выйти в Москву и Московскую область?

– Это стратегия развития компании на ближайшие 6 лет. Для ее реализации мы приобретаем права на участки в столице и Подмосковье. Сейчас завершаем первую очередь проекта «Изумрудные холмы» в Красногорске. Его общая площадь – более 800 тысяч квадратных метров. Весной 2012 года выйдем на площадку в Бутово, где запланирован комплекс «Эталон Сити» – около 270 тысяч «квадратов». В конце 2012-го начнем стройку на Дмитровском шоссе – еще около 350 тысяч «квадратов».

### – Вам стало тесно в Петербурге или в нашем регионе не осталось интересных участков?

– Нет, земли достаточно. Три года назад я подсчитывал, что в городе ее хватит еще на 76 миллионов квадратных метров жилья. Это без учета вывода промышленных предприятий, на территории которых можно возвести еще 35 миллионов. Итого: больше 110 миллионов «квадратов». Разделите на 2,7–3 миллиона, которые сдаются в Петербурге ежегодно. Лет на 30 земель мы обеспечены. И строить в Петербурге нам интересно – это наш приоритет.

### – Будете ли вы менять объемы либо классность объектов в соответствии с новыми задачами властей Москвы и Подмосковья, например, строить больше социального жилья?

– Мы строим качественное и доступное жилье по современным

технологиям комфорт-класса для массового покупателя. Эта позиция вписывается в федеральную программу. Поэтому формат наших объектов останется таким же, без изменений.

### – Вы приобретали производства в столичном регионе?

– Мы строим монолитные дома. Технология позволяет мобилизоваться и быстро переезжать с места на место. Каких-то особых производств нам не надо. У нас и здесь их почти нет. Мы имеем 56 тысяч квадратных метров опалубочных систем (это как четыре ДСК), 38 башенных кранов, бетонные узлы и миксеры. Все это можно направить в любую точку России. В Москву поедут башенные краны, бетононасосы, электростанции – все свое. Даже железобетонные изделия туда повезем – получается дешевле, чем покупать на месте.

В Петербурге у нас есть завод, который производит лифтовые узлы, шахты, перемычки, вентблочки. Кстати, наши запатентованные вентблочки позволяют на одной квартире экономить 0,5 квадратного метра площади. Около 40 процентов таких блоков мы продаем на рынке. Но увеличивать объем производства не планируем: это не наш бизнес, он только сопутствующий.

### – Несколько лет назад компания планировала выйти в Калининградскую область... Планы не поменялись?

– В ближайшей перспективе не планируем. В Калининградской области мы разрабатывали программу строительства жилья в малых городах. Один объект мы завершили, однако продажи идут не теми темпами, какими хотелось бы. Но мы не покупали там много земли: на одном участке построили дом, на втором – производственную базу. Активно работаем на подраде. Возвели два завода, два физкультурно-оздоровительных комплекса, несколько школ, детский сад, котельную, градирню и так далее. Но жилье там строить пока не будем. В малых городах, причём не только в Кали-

нинградской области, нет рынка и непонятный спрос. Мы изучили более 200 городов и областей. Из них выбрали только две позиции – Петербург и московский регион. Рассматриваем и несколько миллионников, но это перспективы 2014–2016 годов.

### – Сейчас у многих застройщиков есть большой интерес к комплексному освоению территорий. Как вы это можете прокомментировать?

– Я бы не сказал, что у многих застройщиков есть интерес к комплексному освоению территорий (КОТ). Позволить себе вписаться в реализацию КОТ могут только те, кто обладает солидными ресурсами, как финансовыми, так и производственными.

### – Какими ресурсами должна обладать компания, чтобы браться за такие проекты?

– Такие проекты под силу только компаниям, строящим не менее 150 тысяч «квадратов» жилья в год, имеющим необходимые для таких объемов строительные мощности и финансовые ресурсы в размере не менее 10 процентов от стоимости проекта.

### – Что можно отнести к плюсам, характерным именно для комплексных проектов?

– На проектах КОТ можно создать оптимальную среду проживания для горожан со всей необходимой социальной инфраструктурой и благоустройством. Идеальное соотношение жилой недвижимости и сферы обслуживания – 70 к 30. Мы стараемся, чтобы в кварталах помимо школ и детских садов были и кафе, и рестораны, и общественные учреждения – такие вещи сейчас пользуются спросом. Так как на проектах КОТ нет ограничений по проектированию, то дома можно сделать с любой архитектурой.

### – Основные проблемы на проектах КОТ – социальная инфраструктура, транспорт. Над чем надо работать?

– Основная проблема при ком-

плексном освоении территорий – координация всех участников проекта и заинтересованных лиц: застройщиков, города, монополистов, организаций, обеспечивающих создание транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры, и других. Участие города необходимо для решения транспортных и социальных вопросов.

### – Какие новые объекты вы планируете запускать в Петербурге в следующем году?

– В ближайшее время мы будем запускать шесть новых объектов. Среди них – жилой комплекс «Летний» на Пулковском шоссе, сразу за площадью Победы; он рассчитан на 63 тысячи квадратных метров, в том числе 50 тысяч квадратных метров жилья. В Рыбацком будет комплекс на 105 тысяч «квадратов», в том числе около 80 тысяч «квадратов» жилья, а также на проспекте Обуховской Обороны на берегу Невы – около 100 тысяч квадратных метров. Рядом с Московским вокзалом мы построим комплекс «Царская столица», он рассчитан примерно на 450 тысяч квадратных метров. Кроме того, мы выкупили территорию, на которой находится завод имени Калинина недалеко от «Василеостровской», там будет комплекс на 165 тысяч «квадратов».

### – Учитывая беспокойную ситуацию в мировой экономике, аналитики делают не самые оптимистичные прогнозы. Какие меры следует предпринять инвесторам, чтобы сохранить относительную финансовую стабильность?

– Я бы посоветовал инвестировать в жилую недвижимость: при любой ситуации она не исчезнет и будет пользоваться спросом. Не увлекаться краткосрочными ценными бумагами и чрезмерными долговыми нагрузками.

### – И последний вопрос: что бы вы построили в Петербурге, если бы у вас были безграничные возможности?

– Во-первых, надо достроить те проекты, которые начал город: ста-

## ДОСЬЕ

### Вячеслав Заренков

Родился 28 марта 1951 г. в Белоруссии. Окончил Ленинградский инженерно-строительный институт. Кандидат технических наук, кандидат архитектуры, доктор экономических наук, профессор СПб государственного архитектурно-строительного университета, почетный академик РАН. Автор ряда запатентованных изобретений, нескольких монографий и более 100 научных статей. С 1973 по 1986 г. работал в Главлестрое, прошел путь от рабочего-арматурщика до начальника управления. В 1987 г. создал и возглавил Ленинградское специализированное строительномонтажное управление (ЛенСпецСМУ), в настоящее время являющееся одним из крупнейших строительных объединений Санкт-Петербурга. Под руководством В.А. Заренкова компания возвела более 130 домов и комплексов, во многом определивших лицо новых районов Петербурга, ставших архитектурными доминантами городской застройки.

дион «Зенит», Мариинский театр, новый аэропорт, Западный скоростной диаметр, кольцевую дорогу и другие объекты. Во-вторых, снести все «хрущевки» и на их месте создать нормальную жилую среду. В-третьих, построить необходимое количество школ, детских садов и поликлиник. И наконец, разработать единую (!) концепцию застройки и благоустройства прибрежной территории города и реализовать ее. А чтобы город стал краше, необходимо выносить из центральных районов в промышленные зоны уродливые здания, по сути, бездействующих предприятий, привести в порядок фасады, улицы и развязки. И в срочном порядке построить запланированные станции метро. Вот во все это и надо вкладывать деньги.



судоостроительной верфи. Правда, инвестору она до сих пор не принадлежит.

Для возведения нового комплекса в западной части Котлина требуется 200 га. По словам главы комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Дмитрия Куракина, необходимая территория сейчас находится в собственности ООО «Лидер». Этой компании принадлежат три объекта производственно-складского назначения, расположенные на предполагаемой площадке строительства.

Изъять землю у собственника власти не могут, поскольку речь идет не о бюджетном, а инвестиционном проекте. В феврале 2011 года Дмитрий Куракин отмечал, что собственник был готов продать участок со строениями за 8 млн EUR, но чиновников такая цена не устраивала. Город не думал столько платить за «три сарая».

Сегодня, как говорит Дмитрий Куракин, город не ведет никаких переговоров с компанией «Лидер», поскольку «разговаривать не о чем». Смольный рассматривает иные варианты решения проблемы.

Компания «ОСК» планирует начать основной этап строительства верфи на острове Котлин в 2013–2015 годах. По словам президента ОАО «ОСК» Романа Троценко, одним из первых шагов при создании судоостроительного кластера станет организация инженерингового центра по проектированию и организации производства морской техники, которая будет применяться для освоения Арктики. Всего в Петербурге в рамках кластера разместятся около 200 предприятий, занятых в судостроении и производстве комплектующих. Роман Троценко отмечает, что это будут предприятия, нацеленные на импортозамещение того оборудования, которое в России пока не выпускается.

К 2017 году корпорация намерена полностью завершить проект. Объем выпуска металлопродукции на верфи должен составить 120 тыс. тонн в год. Проект, по предварительным оценкам, может обойтись ОАО «ОСК» в 55–60 млрд рублей.

## Обзор

# Квартирография подчинилась

**Елена Зубова.** Нехватка средств заставила покупателей строящегося жилья сосредоточиться на небольших квартирах. Застройщики двинулись вслед за спросом, срочно меняя квартирографию в уже запущенных проектах. Но характер спроса меняется, и вскоре в дефиците может оказаться совсем другое жилье.

Кризис учил людей экономить деньги, отказываясь от разных излишеств – в том числе от лишних площадей в приобретаемых квартирах. Застройщики немедленно уловили тенденцию и начали закладывать в проекты квартирографию с учетом момента. В результате в некоторых проектах, выведенных на рынок в 2010–2011 годах, до 80% квартир – однокомнатные. Количество трехкомнатных ограничивается числом меньше десятка, а четырехкомнатных нет вообще. Сиюминутный порыв застройщиков, по мнению экспертов, грозит в ближайшее время дефицитом квартир более просторных, чем малогабаритные однокомнатные.

### Меньше, да лучше

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», средняя площадь квартир (общая площадь квартир, деленная на количество квартир) в проектах, которые выведены в продажу в 2011 году, уменьшается. Так, по итогам первого квартала этот показатель составил 56 кв. м, по итогам второго – 52 кв. м, а по итогам третьего – уже 47 кв. м.

Специалисты ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» уверены, что средняя площадь квартир за последние три года уменьшилась на 15–20%.

Заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева говорит, что в сегменте масс-маркет появились так называемые «евродушки» – квартиры с совмещенной большой кухней-столовой и изолированной спальней, общей площадью 37–38 кв. м.



## СПРОС ПОСТЕПЕННО СМЕЩАЕТСЯ С ОДНОКОМНАТНЫХ В СТОРОНУ КВАРТИР БОЛЬШЕЙ ПЛОЩАДИ

То есть застройщики выбрали малогабаритный вариант.

По словам Ольги Козимянец, исполнительного директора компании «НДВ СПб», еще одна новая тенденция – появление квартир-студий в проектах бизнес-класса,

что связано с популярностью такого формата жилья. Правда, площадь бизнес-студий зачастую больше, чем в экономклассе, – 30–33 кв. м.

Павел Пикалев из Penny Lane Realty Saint Petersburg характеризует так называемую кризисную квартирографию: максимум жилой площади при минимуме общей. По данным агентства Penny Lane, сегодня на рынке до 40% предложения – однокомнатные квартиры, 32% – двухкомнатные, 23% приходится на трехкомнатные и с большим количеством комнат (с учетом всех сегментов первичного рынка).

По мнению директора по маркетингу компании «ЮИТ Дом» Екатерины Гуртовой, ни средний метраж выводимых сегодня на рынок квартир, ни квартирография прин-

ципально не изменились относительно докризисного периода: «Это иллюзия, что спрос под воздействием кризиса кардинально скорректировал предложение. Действительно, в 2009 году был локальный период, когда клиенты во всех сегментах стали ориентироваться на меньший метраж – просто люди боялись инвестировать. И некоторые застройщики тогда срочно переориентировались на малогабаритные квартиры, отдельные же запущенные проекты были понижены с уровня комфорт до эконом-класса». Но, по ее словам, далеко не все компании занялись корректировкой проектов ради конъюнктурной немедленной выгоды и сохранили, таким образом, качество продукта.

### Мнение



**Ольга Козимянец, исполнительный директор «НДВ СПб»:**

– Пока значительные изменения в квартирографии новых проектов нами не наблюдаются. В продажу поступают как объекты с небольшими площадями, так и дома с более просторными квартирами. Однако повышенный спрос на двухкомнатные квартиры уже дает о себе знать: они очень быстро вымываются из продажи и по темпам реализации уже близки к наиболее ликвидным студиям и однокомнатным квартирам. Отчасти это объясняется развитием ипотечного кредитования. Если раньше у покупателей хватало средств только на студию или однокомнатную квартиру, то сейчас благодаря снижению ставок и условий кредитования у них появилась возможность приобрести квартиру большей площади. Логично предположить, что в квартирографии новых проектов, которые заявлены на 2012 год, эти тенденции будут учтены застройщиками.

### Спрос прогнулся

«Решающее слово» сказали покупатели. «Спрос – это основной фактор, влияющий на проекты строящейся недвижимости. В массовом сегменте (эконом- и комфорт-класс) квартирография максимально приближена к платежеспособности покупателей», – пояснила Ольга Козимянец.

Лидерами продаж, отмечают эксперты, были и остаются однокомнатные квартиры. А поскольку спрос на жилье сегодня далек от ажиотажного, в отличие от периода 2006–2008 годов, отмечает Ольга Козимянец, «вряд ли застройщик станет строить дом с квартирами, которые не будут пользоваться спросом».

Однако, по мнению Екатерины

### Квартирография в проектах, которые есть сегодня в продаже, по классам проектов (указана доля от общего количества квартир)

	Масс-маркет	Бизнес-класс	Элита
Однокомнатные	Более 50% (примерно 35% однокомнатные и 15% студии)	Около 25% (студий практически не бывает, не более 1–2%)	Практически не бывает, 5–7%
Двухкомнатные	Около 30%	Около 30%	Около 25%
Трехкомнатные	Около 18%		Около 70% (три, четыре и более комнат)
Четырехкомнатные	Около 1–2%	Более 40%	

Источник: консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

### компания

# НСС продолжит «Шведскую крону» и начнет возведение малоэтажного комплекса

**Шведская компания НСС планирует в 2012 году начать строительство третьей очереди жилого комплекса «Шведская корона» и малоэтажного комплекса NCC Village во Всеволожском районе Ленобласти.**

По словам генерального директора «НСС Жилищное строительство» Юсо Хиетанена, уже открыты продажи жилья в третьей очереди жилого комплекса рядом с Удельным парком. Стоимость жилья там составляет от 79 тыс. рублей за «квадрат». Общая площадь квартир третьей очереди – 9,6 тыс. кв. м. Компания намерена ввести ее в эксплуатацию в 2013 году.

Во второй очереди «Шведской кроны», которую планируется сдать

в конце 2012 года, практически все квартиры уже проданы. По данным компании, свободно менее 10% площадей.

Весь жилой комплекс «Шведская корона» будет состоять из 14 кирпично-монолитных корпусов высотой от 9 до 14 этажей и общей площадью около 60 тыс. кв. м. По данным компании, инвестиции в проект составят около 5 млрд рублей.

NCC Village – это малоэтаж-

ный комплекс за чертой Санкт-Петербурга. Участок 20 га был приобретен компанией давно, но приступить к строительству шведский застройщик планирует лишь в будущем году. В рамках данного проекта планируется построить не менее 1500 квартир. По данным г-на Хиетанена, площадь застройки составит около 90 тыс. кв. м.

До этого НСС уже строила малоэтажные объекты в Ленинград-

ской области. «В 90-е годы мы возвели четыре военных городка, а год с лишним назад ввели жилой комплекс для Nokia Tyres», – говорит генеральный директор «НСС Жилищное строительство».

Кроме того, компания продолжит возводить проект «Эланд» в поселке Мурино Ленинградской области. Этот проект позиционируется в классе эконом.



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

**■ РАД запустил портал коммерческих закупок.** ОАО «Российский аукционный дом» заявило о запуске портала коммерческих закупок на своем электронном ресурсе Lot-online. До конца 2011 года регистрация поставщиков товаров и услуг осуществляется бесплатно. Портал www.trade.lot-online.ru является частью электронной торговой площадки, созданной в 2010 году в рамках развития инновационных направлений Российского аукционного дома. Портал представляет собой современный инструмент для осуществления закупок как коммерческими предприятиями, так и компаниями с государственным участием в рамках ФЗ № 223.

**■ ТГК-1 построила ремонтную базу.** Компания «ТГК-1» завершила реализацию проекта, тянувшегося почти 8 лет. В Московском районе, на квартале 115 на Кубинской улице, построена эксплуатационно-ремонтная база. Сегодня правительство города внесло изменения в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 29.10.2003 № 2534-ра, постановление правительства Санкт-Петербурга от 05.12.2006 № 1512. В частности, как отмечает глава комитета по строительству Вячеслав Семенов, уточнено количество пусковых очередей объекта (было три, стало две), а также сроки – до декабря 2011 года.

**■ «ЦДС» начал строительство нового ЖК «Кантемировский».** Компания «ЦДС» приступает к строительству и реализации квартир у метро «Лесная». В новом жилом квартале «Кантемировский» на пересечении проспекта Маршала Блюхера и Кушелевской дороги, на участке площадью 8 га, будет построен высотный квартал общей площадью более 180 тыс. кв. м. Закончить работы компания планирует к 2017 году. Инвестиции в проект составят более 11 млрд рублей. Застройщик планирует возвести восемь кирпично-монолитных жилых корпусов высотой от 19 до 25 этажей, со встроенными коммерческими помещениями. Проектом предусмотрено строительство школ, детских садов и спортивных сооружений.

# очередному кризису

Гуртовой, высокий спрос на малогабаритные квартиры в сегменте экономкласса и комфорт-класса есть всегда, поэтому связывать его с кризисом не очень правильно. «Очевидно, что малогабаритные квартиры были, есть и будут самым ликвидным товаром – и это относится к каждому типу (по количеству комнат) квартир, – говорит она. – В сегменте комфорт-класса также могут появляться малогабаритные квартиры – без снижения качественных характеристик. Клиент может четко представлять себе уровень объекта, в котором он хочет жить, но располагать средствами на покупку лишь достаточно компактной квартиры. В кризис не произошло очевидного перехода потребителей жилья комфорт-класса в сегмент экономкласса. Если человеку нужно качественное комфортное жилье, то он и будет приобретать такое, и более низкая цена не станет мотивирующим фактором к покупке жилья в объекте с неудобной локацией, с качеством квартир, в которых не хочется жить».

Теперь спрос постепенно смещается в сторону квартир большей площади. В компании «Темп» эту тенденцию заметили еще осенью 2010 года. По словам директора по развитию ЗАО «Строительная компания "Темп"» Ксении Морковкиной, когда наиболее ликвидные (однокомнатные) квартиры были распроданы, покупатели не менее бойко стали раскупать двухкомнатные.

По данным «ЮИТ Дом», в Петербурге в 2010 году доля продаж однокомнатных квартир в компании в общем объеме составила 41%, на двух- и трехкомнатные пришлось 29% и 26% соответственно. Но в 2011 году доля однокомнатных в структуре продаж компании снизилась до 24%. Зато спрос на двухкомнатные вырос до 43%, а на трехкомнатные – до 31%.

«Таким образом, особенностью

спроса в 2011 году стал заметный рост доли двухкомнатных квартир, увеличились также продажи трехкомнатных квартир. За счет квартир этого типа снизился объем продаж однокомнатных. Спрос, в целом, переориентировался в 2011 году на квартиры большей площади», – пояснила Екатерина Гуртовая.

Ольга Козимянец также отмечает: спрос сместился в сторону «квартир более свободных площадей».

В других компаниях абсолютные цифры продаж могут быть иными, однако общая тенденция – рост интереса к квартирам большей площади – становится все более заметным.

## Эволюция предложения

Известно, что период, предшествующий выходу на строительную площадку, может достигать нескольких лет. Проектирование, конечно, тоже происходит заранее. Покупатели, которые придут на рынок завтра, смогут купить квартиры, спроектированные даже не сегодня – вчера. А вчерашние проекты, как известно, готовились под давлением кризиса.

По данным аналитиков ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», именно по этой причине на рынке есть примеры, когда застройщик мог продать квартиры большой площади по соответствующей цене, но изменил планировку и получил прибыль меньшую, чем мог. Быстро изменять планировку и параметры проектов не получается, поэтому отставание на несколько лет вполне естественно.

СК «Темп» пытается угодить покупателям с разными запросами, предлагая варианты с большим разбросом площадей. Например, двухкомнатные предлагаются в диапазоне 57,5–98,6 кв. м. Кроме того, доли квартир с разным количеством комнат различны в соседних

## мнение



Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Дом»:

– В сегменте комфорт-класса для застройщиков, на наш взгляд, неоправданно строить дома, состоящие почти полностью из однокомнатных квартир. Необходимо учитывать, что наличие в объекте, к примеру, 80 процентов малогабаритных квартир может привести к формированию в доме и определенной социальной среды. Вряд ли клиенты, нацеленные на приобретение трех- и четырехкомнатных квартир, пожелают жить в подобных домах. Определяя планировку объекта, застройщику следует комплексно оценивать различные факторы. К примеру, зачастую чем больше в доме однокомнатных квартир, тем меньше будет квадратных метров, которые можно продать. Хотя подчас продать эти квадратные метры можно дороже. В процессе разработки проектов, и в частности формирования планировки будущего объекта, нужно оценивать местоположение и конфигурацию участка, окружающую инфраструктуру, наличие конкурентов и их стратегию работы на рынке и прочее. И, конечно, главное – спрос!

корпусах: в квартале на Бадаева в одном из корпусов до 90% квартир – одно- и двухкомнатные, в другом – 75% двух- и трехкомнатные.

Аналогичной политики придерживается и «ЮИТ». При этом, подчеркивает Екатерина Гуртовая, планировка «определяется, естественно, классом объекта».

Некоторые компании успевают подстроиться под спрос, но целый ряд застройщиков, особенно из числа работающих в сегменте эконом, не собираются менять планировку.

## Угроза дефицита

Результат выбранной сегодня застройщиками планировки не замедлит сказаться, утверждают эксперты. Уже сегодня специалисты наблюдают дефицит некоторых типов квартир. «До кризиса квартиры

среднего метража (70–90 квадратных метров) считались не самыми востребованными в дорогом сегменте рынка. В результате сегодня ощущается определенный дефицит подобного предложения», – поделился своими наблюдениями Павел Пикалев.

Ольга Козимянец полагает, что дефицит «в сегменте наиболее доступных новостроек вполне вероятен даже при существующих объемах строительства. Для этого будет достаточно лишь небольшого увеличения спроса со стороны покупателей». В качестве аргумента она приводит долю площадей, которые остаются непроданными до сдачи дома госкомиссии, – всего 7%.

«Если говорить о сегменте масс-маркет, то сегодня у покупателей достаточно ограниченный выбор трех- и четырехкомнатных квартир. Уже сегодня есть проекты, планировка которых не предусматривает четырехкомнатных квартир вообще. Спрос на такие квартиры в этом сегменте невысокий, но тем не менее он есть, и в будущем покупатели могут столкнуться с ограниченностью выбора», – рассуждает Ольга Трошева.

Также, по ее словам, в сегменте бизнес уже сегодня есть дефицит качественного ликвидного предложения – как и в элитном сегменте, где появляется очень мало новых проектов.

Ксения Морковкина и Екатерина Гуртовая указывают на близость возможного дефицита трехкомнатных квартир. В компании «Темп», как утверждает г-жа Морковкина, это один из наиболее востребованных сегодня продуктов. «С учетом того, что в предыдущие несколько лет наблюдался высокий спрос на одно- и двухкомнатные квартиры, некоторые застройщики формировали соответствующее предложение. И, в принципе, нельзя исключать, что в скором времени спрос на трехкомнатные квартиры (в частности, в сегменте эконом-класса) может несколько превысить имеющееся на рынке предложение», – пояснила г-жа Гуртовая.

Вряд ли застройщики откажутся от нынешнего подхода к планировке, особенно в типовых проектах. Они даже готовы идти на определенные жертвы. Хотя любой дефицит неизбежно порождает рост цен, дефицит однокомнатных квартир нам не грозит: участникам рынка гораздо важнее продать хоть за какие-то деньги, чем не иметь товара, на который есть спрос.

## Соотношение квартир с разным количеством комнат в типовых домах до кризиса

однокомнатные	50%
двухкомнатные	30%
трех- и четырехкомнатные	20%

## Соотношение квартир с разным количеством комнат в типовых домах сейчас

однокомнатные	65%
двухкомнатные	30%
трех- и четырехкомнатные	5%

Источник: ГК «ЦДС»

## соцобъекты

# В Приморском районе сдадут два садика и поликлинику

На прошлой неделе состоялось выездное совещание по ходу строительства соцобъектов в Приморском районе, в котором приняли участие председатель комитета по строительству Вячеслав Семенов и глава администрации Приморского района Вячеслав Чазов.

Новое здание детской поликлиники строит ООО «Балтика». «Это одна из наиболее опытных строительных компаний, работающих на объектах комитета по строительству. Хочу отметить высочайшее качество организации работ на стройплощадке, что позволяет оптимизировать сроки. Стройка началась в марте текущего года. По государственному контракту срок окончания работ – декабрь 2012-го. Но уже сегодня очевидно, и подрядчик это подтверждает, что объект можно сдать гораздо раньше – примерно на полгода», – комментиру-

ет Вячеслав Семенов. Площадь здания составляет 8794 кв. м.

На объекте завершено строительство коробки здания, выполнены кровельные работы, установлены оконные блоки, выполняются работы по устройству навесного фасада, завершены работы по монтажу системы отопления, выполняются электро-монтажные и слоботочные работы, работы по монтажу системы вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, пожарного водопровода, ведутся отделочные работы. Выполнено технологическое присоединение к се-

тям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Уже к концу 2011 года в 55-м квартале Северо-Приморской части Приморского района откроются два детских сада. Первый, на 180 мест, возводит ООО «КВС». Он уже практически готов к открытию. В здании площадью 4495 кв. м предполагается разместить 10 групп.

Второе ДОО в этом районе рассчитано на 160 мест. Новое трехэтажное здание общей площадью 4615 кв. м было возведено по заказу комитета по строительству, генеральным под-



рядчиком выступило ООО «Энерго-теплострой».

К этому детскому саду у районной администрации есть ряд претензий по качеству работ – некоторое время

назад глава района Вячеслав Чазов уже проводил инспекцию и составил требования по устранению недочетов. Сегодня собравшиеся убедились в том, что недочеты ликвидируются.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ «Сапфиру» продлили сроки для строительства МФК на Выборгском шоссе. Городские власти в очередной раз поддержали ООО «Сапфир», которое с 2003 года пытается построить полифункциональный малоэтажный комплекс на участках 130, 132, 134 на Выборгском шоссе.

Сегодня принято изменение в постановление правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2006 № 1568, которое, в свою очередь, предусматривает поправки распоряжения о предоставлении объектов недвижимости для реконструкции и строительства (от 11.11.2003 № 2778-РА). Смольный перенес сроки строительства полифункционального комплекса. Так, первая очередь должна быть завершена до октября 2012 года, вторая – до декабря 2013 года. Причина продления сроков связана с трудностями обеспечения инженерной инфраструктуры, в частности электроснабжения.

Получение технических условий отложено на 2013 год, в связи с чем и потребовался очередной перенос сроков. Компания «Сапфир» планирует построить объект на участке площадью 6228 кв. м.

Проблемы с электроснабжением во многом связаны с тем, что часть территории находится в собственности инвестора, часть – в ведении города.

■ КИСП доказал правомерность передачи инвестору здания на Конюшенной площади, 1а.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд подтвердил законность предоставления на инвестиционных условиях права доступа к зданию на Конюшенной площади, 1а в целях реконструкции под отель.

Как сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам, в ходе судебного разбирательства Управление Федеральной антимонопольной службы (УФАС) «так и не привело ни одной нормы, из которой действительно вытекает безусловная обязанность правительства Санкт-Петербурга при решении вопроса о предоставлении объекта недвижимости на инвестиционных условиях для его реконструкции в целях приспособления для современного использования опубликовать соответствующие сведения в средствах массовой информации и в сети Интернет».

УФАС не представило и доказательств того, что отсутствие такой информации повлекло за собой каким-либо образом существенное ограничение прав и законных интересов иных лиц, возможных или потенциальных инвесторов, включая тех, которым ранее было отказано в этом на законных основаниях, и, как следствие, привело к ограничению конкуренции.

Таким образом, доводы УФАС указанным решением апелляционного суда признаны несостоятельными.

## тенденции

# Профессиональный

Наталья Бурковская. За прошедший год рынок труда в строительной отрасли развивался ровно, без резких всплесков или падений.

По данным компании HeadHunter, по сравнению с пиковым кризисным периодом 2008 года спрос на отдельные строительные специализации в 2011 году вырос в два-три раза, средний рост по отрасли в целом составил 60% к кризисным показателям.

За последние несколько месяцев в строительстве и производстве строительных материалов не наблюдалось заметного роста. Исключением стал лишь сезонный всплеск в конце года.

Предложение на рынке труда строительной отрасли немного снизилось в первом полугодии. Аналитики HeadHunter фиксируют падение с апреля по июль примерно на треть. Однако к концу года количество резюме соискателей восстановилось до показателей ноября 2010-го.

И все же разрыв между спросом и предложением в строительстве уже довольно серьезный и имеет тенденцию к увеличению. Так, среднегодовой показатель hh.индекса в сфере строительства в 2011-м составил 1,4 (см. рисунок 1), то есть на одну открытую вакансию приходится немногим более одного актуального резюме, а к концу года этот показатель снизился до 1,1. Очевидно, что в ситуации активного развития строительных проектов такое соотношение спроса и предложения недостаточно для закрытия позиций квалифицированными специалистами, ведь даже те отклики, которые поступают на размещенные вакансии, не всегда релевантны запросам работодателя.

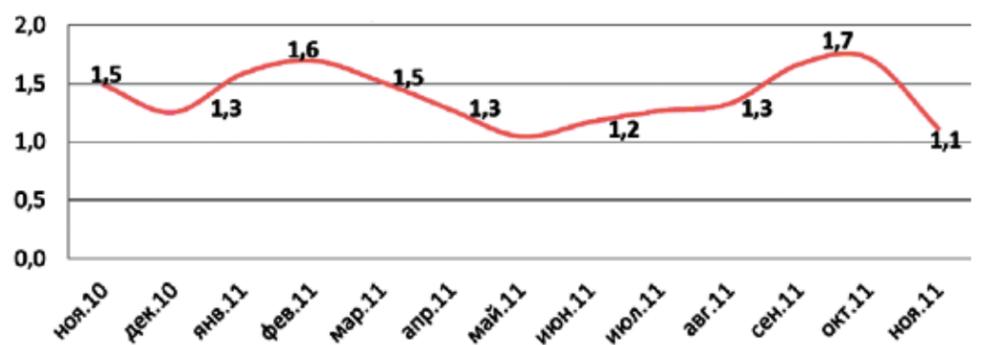
В наибольшем дефиците – инженеры (особенно конструкторы и проектировщики), а также строительные рабочие. По количеству запросов, поступающих от работодателей, лидируют инженеры различных специализаций, архитекторы и менеджеры проектов. При этом на менеджерских позициях в строительстве (начальник участка, руководитель проекта и т.д.) наблюдается даже профицит кадров – в итоге рынок сталкивается с ситуацией, когда строить некому, зато желающих продавать недвижимость или управлять строительными проектами больше, чем требуется рынку.

Дефицит рабочей силы вынуждает застройщиков привлекать персонал из регионов и бывших союзных республик, неизбежно сталкиваясь при этом с дополнительными расходами – на перевозку персонала, на обеспечение временным жильем, оформление и регистрацию сотрудников и т.д. Как показывает анализ резюме, размещенных на сайте hh.ru за 2011 год, каждый пятый соискатель, ищущий работу в строительстве, – иногородний (не проживает в Санкт-Петербурге, но отметил Санкт-Петербург как желаемый регион для переезда). Естественно, что ситуация на рынке неквалифицированного труда в строительстве отличается кардинально. Количество привлекаемого из регионов и стран СНГ персонала превышает все квоты и не поддается официальной статистике.

Спрос на специалистов инженерно-технического профиля подогревается внедре-



Динамика индекса HeadHunter в строительной отрасли Санкт-Петербурга (ноябрь 2010 – ноябрь 2011)



нием новых строительных трендов и технологий, перенимаемых у Запада. Появляются новые строительные специализации, к которым можно отнести специалистов в области проектирования экологических зданий (green-development), подземного строительства, проектирования многоуровневых транспортных развязок, инженеров по дноуглубительным, берегоукрепительным работам. Кроме того, получают распространение строительные технологии и материалы нового поколения, требующие знания особых принципов их применения. Как правило, на такие на-

правления привлекаются специалисты, прошедшие стажировку за границей или хотя бы имеющие опыт работы в западных компаниях.

Поиск персонала усложняет еще и то, что значительную долю рынка труда составляют молодые специалисты, только окончившие вуз и не имеющие никакого практического опыта. На то, чтобы молодой сотрудник превратился в квалифицированного специалиста, способного отвечать за свой участок работы, уходит не меньше 3–5 лет. Поэтому особенно ценятся специалисты, имеющие 5–10-летний опыт рабо-

### Рейтинг специализаций в строительстве



### Индекс HeadHunter на наиболее востребованные специализации в строительстве, декабрь 2011, СПб

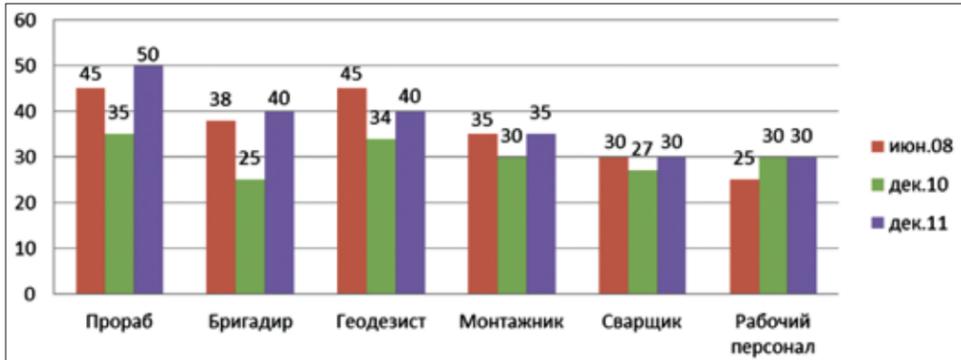


# рост рынка

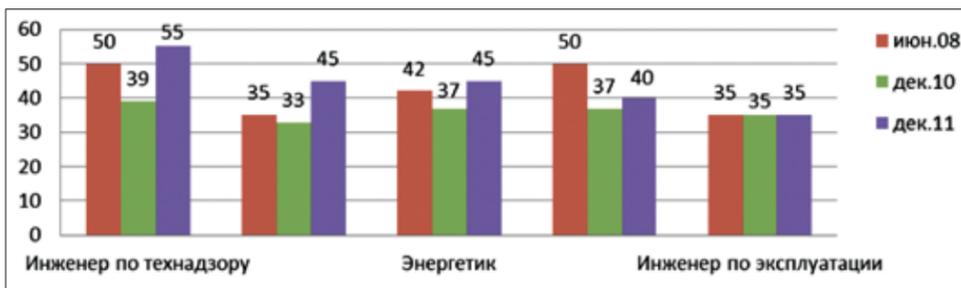
Резюме	З/п				Возраст				Пол		Опыт работы				Образование				Гражданство			
	до 30 тыс. руб.	30–50 тыс. руб.	50–100 тыс. руб.	более 100 тыс. руб.	18–24	25–34	35–54	от 55	жен.	муж.	до 1 года	1–2 года	3–5 лет	6–8 лет	от 8 лет	Высш.	Неок. высш.	Сред.	Студент	Учен. степ.	РФ	Иное
Проектировщик	27%	41%	26%	6%	14%	56%	22%	8%	28%	72%	4%	4%	30%	19%	43%	89%	4%	3%	2%	2%	97%	3%
Сметчик	38%	46%	15%	1%	11%	41%	39%	8%	69%	31%	4%	7%	30%	14%	45%	80%	11%	7%	2%		100%	
Главный инженер	6%	37%	49%	8%	1%	22%	57%	20%	13%	87%	2%	2%	8%	15%	73%	93%	4%	2%		1%		
Продажи	45%	41%	12%	2%	12%	64%	23%	1%	27%	73%	1%	7%	25%	21%	46%	70%	12%	16%	2%		98%	2%
Инженер-конструктор	34%	47%	19%		8%	59%	29%	4%	31%	69%	3%	3%	20%	22%	52%	92%	7%	1%	1%		97%	3%
Прораб	31%	55%	13%	1%	10%	50%	36%	4%	13%	77%	24%	8%	19%	13%	36%	58%	24%	16%	2%		96%	4%
Архитектор	48%	37%	13%	2%	28%	55%	15%	2%	61%	39%	28%	9%	26%	14%	23%	72%	12%	11%	5%		77%	23%

По данным Job.ru

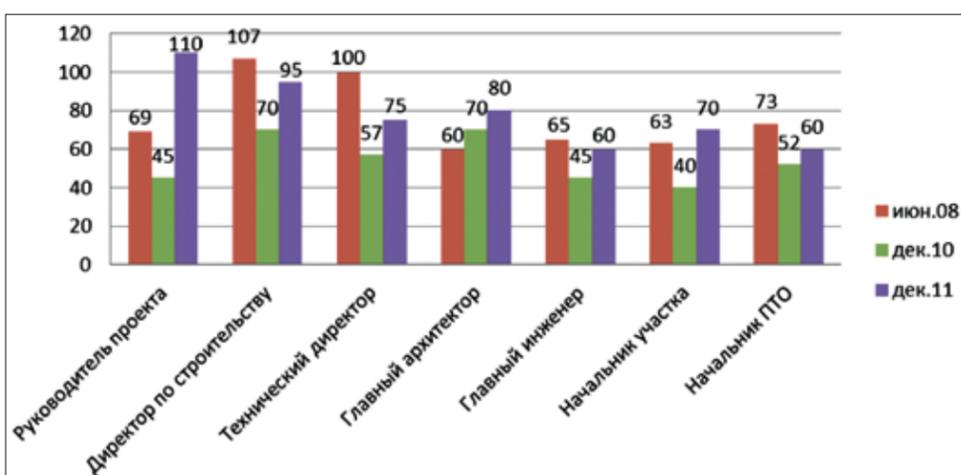
Рабочие позиции, динамика з/п (средняя предлагаемая в Санкт-Петербурге, тыс. руб.)



Инженерные позиции, динамика з/п (средняя предлагаемая в Санкт-Петербурге, тыс. руб.)



Руководящие позиции, динамика з/п (средняя предлагаемая в Санкт-Петербурге, тыс. руб.)



ты и достаточный уровень компетенции, но таких на открытом рынке труда нет. Кроме того, среди инженеров, сметчиков, архитекторов распространена практика проектной работы без вхождения в штат. А это значит, что на каждый новый проект застройщику приходится набирать новую команду.

Зарботные платы практически по всем рабочим, инженерным и руководящим позициям в сфере строительства вернулись на докризисные показатели, а по некоторым и превысили их на 15–35%. Например, доходы менеджеров проекта и архитекторов увеличились в связи с появлением большого количества новых проектов в посткризисный период, а на повышение зарплаток квалифицированных рабочих влияет общее улучшение экономической ситуации. Впрочем, на этом рост зарплатных плат, скорее всего, прекратится или снизится до минимума в пределах инфляции: скажутся и неопределенные прогнозы начала второй волны кризиса, и уход рынка от практики «зарплатной гонки».

Среди работников стройплощадки максимальные доходы – у прорабов и бригадиров. Монтажники, сварщики, каменщики получают в среднем

30–35 тыс. рублей в месяц. На инженерных позициях средние зарплаты составляют 40–45 тыс. рублей, самые высокооплачиваемые – инженеры по технадзору с заработной платой 55 тыс. рублей. Среди менеджеров самые высокие доходы (официально озвучиваемые) предлагают руководителям проектов, в чье ведение входит координация действий всех подразделений и структур, занятых в строительном процессе. Со средним заработком в 110 тыс. рублей они обгоняют даже директоров по строительству (95 тыс. рублей).

Вакансии	З/п			Возраст				Пол	
	до 30 тыс. руб.	30–50 тыс. руб.	выше 50 тыс. руб.	18–24	25–4	35–54	от 55	жен.	муж.
Проектировщик	32,50%	42,50%	25		10%	65%	25%	47%	63%
Сметчик	19%	62%	19%		20%	70%	10%		
Главный инженер	30%	30%	40%		11%	78%	11%		100%
Продажи	52%	24%	24%	4	24%	72%		47%	24%
Инженер-Конструктор	50%	50%			75%	25%			
Прораб	27%	48%	25%	2,50%	12,50%	85%	11%	17,50%	71,50%
Архитектор	36,50%	46%	17,50%	11%	18,50%	40,50%	11%	52%	48%

По данным Job.ru

## особое мнение



Елена Колмакова, руководитель проекта Job.ru в Санкт-Петербурге:

– На данный момент на сайте Job.ru более 12 процентов вакансий занимает строительный сегмент. Работодатели из данной сферы активны. Наблюдается острая нехватка таких специалистов, как сметчики, проектировщики. Как всегда – это универсально для любой сферы, – есть дефицит качественных специалистов по техническим продажам, по продажам строительных продуктов. Наблюдается в Интернете и дефицит главных инженеров, но это в первую очередь связано с тем, что лица, готовые занять подобные должности, обычно не адаптированы к поиску работы через Интернет. Также немаловажным является и то, что кадры на такие ключевые должности работодатели предпочитают искать посредством личных связей. Профицит же на рынке труда наблюдается особенно среди прорабов. Обусловлено это во многом тем, что в подобном труде незначительную роль играет наличие высшего образования в противовес опыту. А в начале и середине 2000-х строительство велось активными темпами, и поэтому рынок оказался перенасыщен опытными прорабами, которые еще вчера были рабочими и бригадирами. Средний уровень заработной платы в Петербурге в строительной сфере составляет 30–40 тысяч рублей. Большие оклады лишь у специалистов руководящих должностей, главных инженеров, топ-менеджеров и собственников строительного бизнеса. Минимальные заработные платы у строительных кадров варьируются в районе 15–20 тысяч рублей. В сегменте неквалифицированного строительного труда ощущается стабильный приток граждан из бывших советских республик, что позволяет занижать заработные платы. Самая обширная группа, представленная на портале Job.ru, – это лица в возрасте от 25 до 34 лет. Вторая, и при этом активно растущая, группа – лица 35–54 лет. Подавляющее большинство вовлеченных в строительную сферу, по данным портала Job.ru, – мужчины (около 75 процентов).

Должность	Вакансии	Резюме	Соотн.
Проектировщик	26	417	0,06
Сметчик	15	158	0,09
Главный инженер	10	579	0,02
Продажи	20	260	0,08
Инженер-Конструктор	127	106	1,2
Прораб	60	4261	0,01
Архитектор	31	173	0,18

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Отменено строительство двух многоэтажных паркингов.** Утратили силу два постановления городского правительства, в соответствии с которыми планировалось построить многоэтажные паркинги в Красногвардейском и Приморском районах Петербурга: от 24.03.2009 № 332 и от 07.09.2010 № 1197.

Из-за длительного «неисполнения инвестиционного договора» потеряли земельные участки ООО «ИнтерКом» и Санкт-Петербургская общественная организация «Союз автовладельцев».

Компания «ИнтерКом» планировала построить паркинг на участке 1 по проспекту Энергетиков (южнее дома 53, корп. 2, лит. А). Площадь участка – 6220 кв. м. Союз автовладельцев не успел провести в срок изыскательские работы на участке площадью 19 368 кв. м (Камышовая улица, северо-восточнее пересечения с Яхтенной улицей). Освобожденные участки будут выставлены на торги.

■ **Метрострой стал единственным претендентом на выполнение работ по внутренней отделке Мариинки.**

Согласно данным федерального сайта госзаказа, в ФГБУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» была подана одна заявка на выполнение внутренних интерьерных работ второй сцены Мариинского театра (расположится на улице Декабристов, 34а, в непосредственной близости от действующей сцены театра) и насыщение помещений театра техническим оборудованием.

Работать на объекте пожелало ОАО «Метрострой», предложившее выполнить весь объем работ за 400 календарных дней (при максимуме, прописанном в конкурсной документации, в 455 дней) и за 2,75 млрд рублей, снизив начальную стоимость контракта на 36,2 млн рублей. Как пояснили в Северо-Западной дирекции, если заявка единственного претендента соответствует всем требованиям конкурсной документации, договор будет заключен с Метростроем. Согласно протоколу вскрытия заявок, все документы, предусмотренные конкурсными требованиями, единственный претендент предоставил.

Окончательное решение в дирекции должны принять до 15 декабря. Победитель конкурса должен будет выполнить работы по укладке полов, отделке стен и потолков, монтажу акустических панелей и освещению, декоративной отделке помещений театра, установке театрального оборудования и мебели, оборудованию мест общественного питания. Материалами для части внутреннего убранства второй сцены Мариинского театра станут оникс, хрусталь, паркет, камень (причем обязательно из Германии), натуральный бук, литой акрил с вклеенными хрустальными бусинами. Заниматься внутренним убранством второй сцены подрядчик будет параллельно со строительством объекта.

# Я б в строители пошел, пусть

**Евгений Иванов.** В последние годы существенно возросло количество молодежи, получающей образование по строительным специальностям. Отрадь динамично развивается, появляются уникальные здания и сооружения, используются современные материалы и строительные технологии — все это требует изменений в системе строительного образования.

«Строительство, как ведущая отрасль экономики, должно развиваться на основе современных технологий, а их внедрение невозможно без подготовки квалифицированных специалистов», — уверены эксперты из учебного центра «Кнауф Северо-Запад». Однако существующая система профессионального строительного образования не соответствует задачам развития отрасли ни в плане качества образования (старые программы, низкий уровень квалификации преподавателей, устаревшая база для практических занятий и др.), ни в плане количества (все учебные заведения НПО и СПО могут удовлетворять не более 20% потребности строительной отрасли по различным специальностям).

## Высший профессиональный пилотаж

Вузы постепенно переходят на новую многоуровневую систему образования. Так, из жизни уходят устаревшие специальности, например, промышленное и гражданское строительство, городское строительство и хозяйство и др. Взамен появляются новые актуальные: строительство уникальных зданий и сооружений.

В настоящее время в российских вузах подготовка специалистов высшей квалификации ведется по 16 специальностям. Наиболее востребованы из них инженерные направления: строительство, теплоэнергетика и теплотехника, электроэнергетика и электротехника, прикладная механика, стандартизация и метрология и др. Самые популярные специальности: строительство уникальных зданий и сооружений, наземные транспортно-технологические средства.

Дипломированных специалистов для стройотрасли сегодня готовят в десяти вузах Петербурга, среди которых: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Петербургский государственный университет путей сообщения, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры



и архитектуры имени И.Е. Репина, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Санкт-Петербургский государственный технологический институт (технический университет) и др.

«По результатам статистики, студенты СПбГАСУ в абсолютном большинстве трудоустраиваются по специальности, полученной в университете, и это — главный показатель конкурентоспособности и востребованности наших выпускников на рынке труда. Так, среди выпускников 2011 года трудоустроились и работают по специальности около 99 процентов», — рассказывает ректор Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ) Евгений Рыбнов.

В СПбГАСУ сейчас ведутся научно-исследовательские разработки в области новых технологий и строительных материалов. Кафедра строительных материалов и технологий изучает комплекс вопросов по совершенствованию технологических процессов, использованию побочных продуктов и местных сырьевых материалов, технологии тяжелых и легких бетонов, теплоизоляционных и других материалов. Кафедра конструкций из дерева и пластмасс проводит исследования жесткости панелей с деревянным каркасом. Кафедра технологии строительного производства работает над созданием зданий с повышенной энергоэффективностью ограждающих стеновых конструкций.

## Рабочие руки все еще требуются

В системе начального профессионального образования рабочих-строителей готовят по следующим специальностям: каменщик, бетонщик, плотник, стропальщик, штукатур, газосварщик, монтажник стальных и железобетонных конструкций, столяр строительный, машинист автогрейдера, машинист крана, электросварщик, электромонтажник, электромонтажник по освещению и строительным сетям, машинист автомобильного крана, машинист бульдозера, взрывник, электромонтер, машинист трубоукладчика, маляр, каменщик.

Однако большая часть рабочих-строителей различных профессий готовится непосредственно самими предприятиями на учебных, учебно-курсовых комбинатах, на рабочих местах.

Наталья Смирнова, директор СПбГБОУ «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства», говорит, что спрос на те или иные специальности зависит от двух составляющих: желания абитуриентов получить специальность и готовности работодателя принять выпускников.

«Со стороны абитуриентов традиционно наибольшим спросом пользуется специальность "архитектура", но она так же традиционно вызывает не слишком большой интерес у работодателя. Это специальность творческая, ребята приходят по-настоящему талантливые — а значит, сложные для руководителя. А вот по другой "рейтинговой" специальности — "садово-парковое и ландшафтное строительство" — спрос со стороны абитуриентов и работодателей совпадает. В каждом садово-парковом хозяйстве города, во многих салонах и студиях флор-дизайна можно встретить наших выпускников. Так же высок спрос на нашу титульную специальность — "строительство и эксплуатация зданий и сооружений". Хотя работодатель рассматривает выпускников как квалифицированных рабочих, а сами выпускники видят себя руководителями среднего звена, многие из них продолжают обучение в вузе. И до сих пор, к сожалению, многие организации предпочитают дешевую рабочую силу в лице трудовых мигрантов», — рассказывает г-жа Смирнова.

Строители склонны считать, что самая

## КСТАТИ

Студенты Санкт-Петербургского архитектурно-строительного университета получили к юбилею старейшего в России высшего учебно-технического заведения новую аудиторию — 501 С. Помещение отремонтировано при участии группы компаний «ЛСР». В церемонии открытия принял участие генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР» Александр Вахмистров, который является доктором наук и профессором СПбГАСУ.

«ЛСР» не первый год взаимодействует с университетом, являясь его официальным спонсором: в 2003 году группой был организован сбор средств на ремонт социально-экономической библиотеки, в 2006 году профинансирован ремонт помещений ректората, в 2007 году отремонтирован музей истории СПбГАСУ, в 2008 году — студенческое кафе. К 180-летию университета «Группа ЛСР» предоставила студентам отремонтированную аудиторию.

Точный объем средств, вложенных в ремонт, в компании «ЛСР» озвучивать не стали. Известно, что это несколько сотен тысяч долларов. Все работы проводились летом и заняли около полутора месяцев. К началу этого учебного года аудитория была полностью готова для занятий. Помещение радует не только новой отделкой, но и установленным оборудованием. Глава «ЛСР» прочитал студентам лекцию, рассказав не только о группе, но и в целом о работе на строительном рынке, этапах и условиях реализации проекта.



Студенты Архитектурно-строительного университета нередко проходят практику на предприятиях «ЛСР» и впоследствии сотрудничают с компанией. Александр Вахмистров рассказал будущим специалистам, что в дальнейшем отрасли будет нужно все меньше неквалифицированных работников и все больше профессионалов. «Без модернизации не обойтись, нужно сокращать ручной труд», — отметил председатель правления «Группы ЛСР». — Кроме того, необходимо применять современное программное обеспечение, которое позволяет работать в системе 3D». По мнению

г-на Вахмистрова, это полезно не только для будущего покупателя, но и для проектировщика, который, совершая виртуальные прогулки, сможет оценить ситуацию на объекте по-новому.

Руководство СПбГАСУ от имени студентов поблагодарило «Группу ЛСР» и ее генерального директора за подарок к юбилею университета. Александр Вахмистров передал университету символический ключ от аудитории, заметив, однако, что ключ — это дань традиции, а новая аудитория должна быть всегда открыта для студентов и преподавателей.

# Меня научат

## КСТАТИ

Сегодня в России 22 специализированных строительных вуза и 106 строительных факультетов вузов, 380 техникумов и колледжей, 545 профессиональных училищ, лицеев, учебно-курсовых комбинатов, технических школ. В классификатор специальностей среднего профессионального образования включено 256 специальностей, в том числе в отраслевую группу 2900 «Строительство и архитектура» – 16 специальностей (6,2% от общего количества специальностей, представленных в классификаторе).

большая проблема строительной отрасли – это отсутствие образованных рабочих. И это несмотря на популяризацию профессии. Напомним, что ежегодно в Петербурге проходят конкурсы на звание лучших строителя, штукатура, прораба, сварщика и т.д. Лет 20–30 назад рабочие учились в профтехучилищах, получали образование, общежития и гарантированную работу. Сегодня многие из них стали первоклассными каменщиками, сварщиками, штукатурами, электриками, бригадирами, прорабами, мастерами. Но время неумолимо, и уже сейчас заменить их нечем.

«Вся база ПТУ, которая была в Советском Союзе, сегодня уничтожена: во времена упадка государство сдавало помещения училищ в аренду, продавало участки вместе со зданиями в частные руки. И сегодня мы пришли к тому, что в огромном Петербурге нет ни одного крупного учреждения начального профессионального образования. Наши каменщики, например, учились в ПТУ № 93, а сейчас от него ничего не осталось. У нас есть небольшой комбинат профобразования, где получают квалификацию сварщики и арматурщики, но это мизер от того, что нужно рынку. Я уже не говорю об общежитиях для приезжих. Очень хотелось бы обратить внимание властей на эту проблему! Мы готовы оплачивать обучение, но – без государственной поддержки это не воплотить», – сетует

Евгений Резвов, основатель и руководитель «Строительного треста», заслуженный строитель России, лауреат национальных и профессиональных премий.

## Международный опыт и не только

В этом году в Петербурге прошла IV Международная конференция «Строительное образование». Одной из ведущих тем мероприятия стало взаимодействие общественных организаций, государства и частных предприятий в образовательном процессе. Иностранные специалисты уверяют, что большая часть затрат на обучение в Европе оплачивается строительными компаниями. Так, в Финляндии и Германии государство напрямую участвует в этом вопросе. Как правило, государство и частный бизнес заключают соглашение, предполагающее одинаковую степень ответственности за подготовку и переподготовку кадров обеих сторон договора при посредничестве торгово-промышленной палаты. В результате ответственность за обучение специалистов распределяется равномерно и не перекладывается на плечи государства или частных компаний. А это подразумевает обоюдное финансирование.

«В России разработка и принятие новых программ подготовки специалистов не получают необходимой поддержки ни у властных структур, ни у бизнеса, что можно рассматривать как поддержку практики использования миграционной рабочей силы», – считает Андрей Шарапенко, руководитель учебного центра «Кнауф Северо-Запад».

Об этом же не устают повторять и саморегулируемые некоммерческие партнерства. Нужны новые подходы к обучению и аттестации специалистов отрасли, и они должны быть разработаны при непосредственном участии стройбизнеса.

«Необходимо создать действенную систему профориентации молодежи, ориентированную на изучение рабочих специальностей, нужно развивать тесное сотрудничество с учебными структурами Евросоюза и отдельных стран», – уверен г-н Шарапенко.

## Комментарии

**Российские дипломы об образовании не всегда позволяют работать по профессии в странах Европы или Америки. Есть ли возможность привести их к единому образцу? И какие шаги предприняты в этом направлении?**



**Андрей Шарапенко, к. т. н., руководитель учебного центра «Кнауф Северо-Запад» (Санкт-Петербург):**

– Возможность есть. И прежде всего в том, чтобы привести систему образования в соответствие с требованиями болонского процесса. В 1999 году в Болонье европейскими министрами образования было подписано совместное заявление, которое впоследствии послужило началом масштабной реформы образования в европейских государствах. В прошлом году Болонскую декларацию подписала и Россия. Поднять престиж российского диплома – будь то интеграция в болонский процесс или возвращение к принципам советского высшего образования, когда выпускники многих вузов страны ценились за рубежом, – задача первостепенной важности. И особенно теперь, когда Россия все больше интегрирует в европейскую экономику. Компания «Кнауф» со своей стороны тоже ведет серьезную работу в этом направлении и уже добилась утверждения новых образовательного и профессионального стандартов по профессии «монтажник каркасно-обшивных конструкций», которые по многим положениям соответствуют аналогичным стандартам стран Евросоюза.

Успех, конечно, зависит и от самого человека. Есть примеры, когда русские люди работают в европейских странах на руководящих позициях. Но нерешенных задач много, и они требуют системного подхода.



**Наталья Смирнова, директор СПбГОУ «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства»:**

– Российские документы об образовании за рубежом в большинстве своем не признаются. Уже не первый год идет речь о приведении к международным требованиям программ обучения по специальным программам ВПО и СПО, о разработке профессиональных стандартов по рабочим профессиям. Но пока это – только намерения и планы. В настоящее время идет работа по российско-финскому проекту «ВАЛО: вклад в развитие современной системы квалификаций». Наш колледж приглашен к участию в качестве координатора по сектору «Строительство». Этот проект и посвящен разработке профессиональных стандартов, выработке перечня профессиональных компетенций в соответствии с международными требованиями, разработке системы сертификации рабочих, в том числе овладевших профессией путем неформального обучения.

## практика

# Строительное образование в Политехе: новые планы, новые перспективы

**В Санкт-Петербургском государственном политехническом университете учат строителей уже более ста лет: инженерно-строительный факультет, бывший гидротехнический, был основан в 1907 году.**

Но строительная отрасль бурно развивается, и запросы на профессиональное образование меняются вместе с ней. В современных условиях только комплексный подход к образованию может обеспечить учебному заведению конкурентоспособность.

На инженерно-строительном факультете Политехнического университета сейчас реализуется концепция единого подхода к строительному образованию. Высшее и дополнительное образование, подготовка кадров высшей категории и международный обмен – вот основные направления работы факультета.

Высшее образование – самый фундаментальный и традиционный вид обучения. Тем не менее он также требует постоянной модернизации и контроля качества. Образование в Политехническом всегда отличалось фундаментальностью и высоким уровнем подготовки по специальным дисциплинам. Это обеспечивается прежде всего самой структурой университета, включающей не только технические, но и исследовательские факультеты. Тесное сотрудничество факультетов позволяет поддерживать высокий уровень образования, а также проводить совместные научно-исследовательские работы.

Ежегодно на бюджетные места инженерно-строительный факультет набирает 169 человек, что не так много по сравнению с другими строительными вузами. Но задача не в том, чтобы выпускать как можно больше специалистов, а в том, чтобы выпускать специалистов высокого класса. На факультете готовят прежде всего будущих руководителей. Большинство студентов к окончанию университета уже имеют солидный опыт работы по специальности, а также опыт научно-исследовательской работы, что совершенно необходимо в условиях инновационной экономики.

## Международное образование

Бакалавриат	Магистратура	Дополнительное образование для строителей	Обучение иностранных студентов
<ul style="list-style-type: none"> <li>Программы двойного диплома</li> <li>Стажировки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Стажировки</li> <li>Практики</li> <li>Научно-исследовательская работа</li> <li>Совместные магистерские программы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Семинары с участием зарубежных специалистов</li> <li>Повышение квалификации за рубежом</li> </ul>	Летние школы

В связи с такими целями основное направление развития факультета – это магистратура. В магистратуру набираются не только бакалавры факультета, но и выпускники других факультетов и других вузов из городов России и зарубежья. Магистратура – вид обучения, где особый упор делается на специализированные знания, а также на научно-исследовательскую работу. И конечно же, в подготовке магистров как будущих руководителей обязательным элементом является международная составляющая образования. В магистратуре самые широкие возможности для получения образования за рубежом: это и различные стажировки и практики в зарубежных компаниях – партнерах университета, и выполнение магистерской диссертации на базе ведущих вузов Европы, и непосредственное прохождение части обучения за рубежом.

Необходимо отметить, что международное направление в целом очень активно развивается на инженерно-строительном факультете. Это связано с существующей ситуацией в российской экономике в целом и в строительной отрасли в частности, где идет активное сближение с зарубежными странами. Так, ведется актуализация строительных норм и правил и их гармонизация с зарубежными нормами. Параллельно с этим идет технический перевод еврокодов и создание национальных приложений к ним. Все это говорит о том, что российские строители не могут больше работать без знания зарубежных норм и обмена опытом с иностранными коллегами.

Такая ситуация, в том числе, формирует спрос на семинары, мастер-классы, стажировки и курсы с участием европейских преподавателей. Такие курсы уже проводятся в Политехническом университете. Самое перспективное направление в этой области – это получение знаний, а также практических умений и навыков непосредственно за границей. На инженерно-строительном факультете совместно с вузами Германии и Финляндии разрабатываются курсы повышения квалификации для российских строителей. В зависимости от тематики и специфики группы занятия проводятся либо полностью за рубежом, либо частично в России, частично за рубежом.

## Дополнительное образование

Повышение квалификации для СРО	Плановое повышение квалификации сотрудников	Профессиональная переподготовка	Профессиональная подготовка
Более 50 программ в соответствии с типовыми программами НОСТРОЙ, НОП и НОИЗ	Срок обучения – от 2 недель, вечерняя форма	Срок обучения – от 1 семестра, вечерняя форма	Компьютерные курсы по автоматизации проектирования и календарного планирования

Международные курсы повышения квалификации – лишь одно из направлений работы факультета в области дополнительного образования. Отделение ведет постоянную работу по модернизации и разработке новых учебных программ. Например, профессиональная переподготовка специалистов ведется по пяти программам: Строительство зданий и сооружений, Экономика и управление в строительстве, Инженерные системы зданий и сооружений, Проектирование и конструирование зданий и сооружений, Контроль качества в строительстве. По окончании занятий оценивается результативность и актуальность курса, при формировании программы следующего семестра учитываются пожелания учащихся.

бренд

## Припортовые территории – территории роста

**Сергей Васильев.** Ленинградская область занимает ведущие позиции по основным макроэкономическим показателям в стране. Значительный вклад в развитие экономики области вносит работа портов и терминалов, построенных на берегах Финского залива в постсоветское время.

Именно благодаря этому удалось во многом осуществить транзитный передел. Грузы, которые после распада СССР экспортировались через прибалтийские порты, изменили маршрут и пошли через Приморск, Высоцк, Усть-Лугу.

Реконструкция Большого порта Санкт-Петербурга, Выборгского порта, МТП Высоцк, МТП Приморск, строительство нового порта МТП Усть-Луга – все это, вне всякого сомнения, важнейший этап расширения морских ворот нашей страны.

### Связанные одной цепью

Развитие этих проектов взаимосвязано, взаимозависимо и отвечает общим тенденциям и перспективам. Уже сейчас можно сказать: здесь будут созданы крупные логистические комплексы, производства по первичной и вторичной переработке переваливаемых в порту грузов. Ведь понятно, что выгоднее продавать не сырье и полуфабрикаты, а готовые продукты.

Приморск является самым современным и крупным нефтеналивным портом не только в России, но и в Европе. Изначально порт был ориентирован на обеспечение экспорта нефти Тимано-Печерского региона, Западной Сибири и Урало-Поволжья. Дальнейшее развитие порта будет обеспечиваться за счет создания и наращивания мощностей по перевалке на экспорт темных и светлых нефтепродуктов, а в перспективе – продуктов нефтехимии, контейнерных, генеральных и иных грузов.

Проектом развития Приморского порта предусматривается поэтапное формирование двух его районов – «Ермиловского» и «Высоцкого».

Зона первоочередного освоения – портовый район «Ермиловский» с проектным годовым грузооборотом 106 млн тонн.

В настоящее время компания «Транснефть» завершила строительство Балтийской трубопроводной системы (БТС-1) и ввела в эксплуатацию второй причальный комплекс Специализированного морского нефтеналивного порта Приморск. Проектная мощность комплекса позволяет ежегодно переваливать 65 млн тонн углеводородов. Это примерно четверть всего российского экспорта «черного золота».

Однако потенциал Приморска этим далеко не исчерпан. Прорабатывается вопрос по строительству в Приморске завода по сжижению природного газа (СПГ) и созданию терминала для отправки его на экспорт.

Развивается и порт Высоцк, где идет дноуглубление подходного канала с целью дальнейшего повышения пропускной способно-

сти порта по перевалке генеральных грузов.

Проект обладает большим инвестиционным потенциалом, реализация которого возможна на основе государственно-частного партнерства. К настоящему времени в него вложено порядка 3 млрд USD прямых частных инвестиций.

Распределительно-перевалочный комплекс «Высоцк – Лукойл-П» является крупнейшим портовым терминалом в Ленинградской области по перевалке светлых и темных нефтепродуктов. Его эксплуатация позволила значительно увеличить поставки нефтепродуктов на экспорт в Западную Европу и США.

ООО «Порт Высоцкий» специализируется на экспорте угля в страны Евросоюза. Порт начиная с 2002 года обеспечивал рост темпов перевалки в среднем на 7,8% в год. Владелец порта – ОАО «РОСА Холдинг» – намерен репрофилировать Высоцк в универсальный порт для перегрузки навалочных, генеральных и контейнерных грузов. С 2007 года совместно с ФГУП «Росморпорт» реализуется программа, предусматривающая углубление подходного канала и акватории, реконструкцию гидротехнических сооружений, строительство новых причалов и освоение тыловых территорий. Согласно прогнозам, к 2015 году порт Высоцк сможет переваливать до 10 млн тонн различных внешнеторговых грузов.

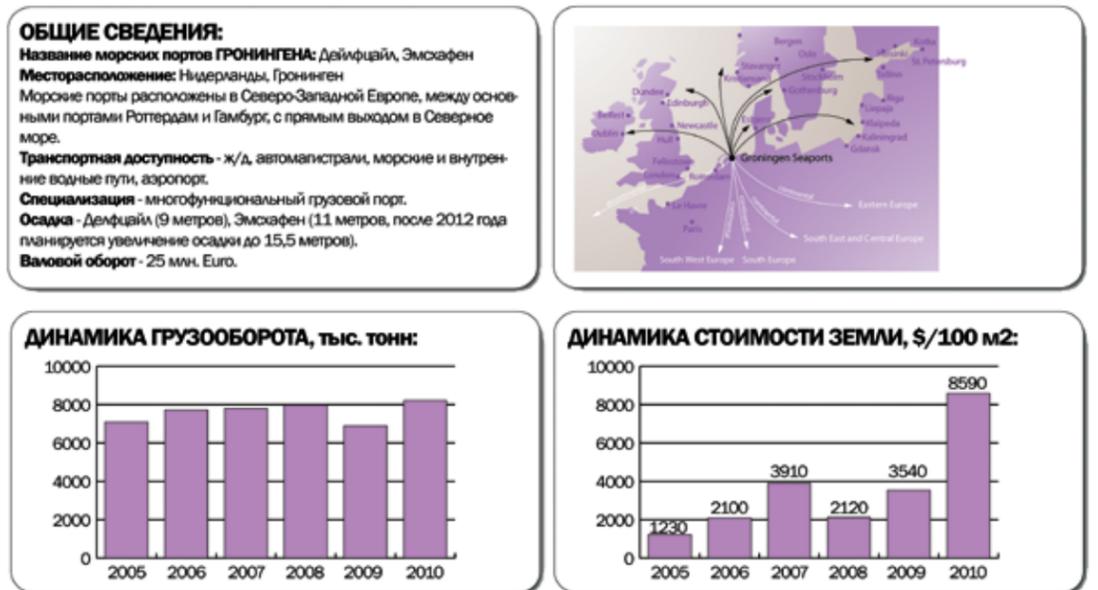
Порт Выборг специализируется на перевалке навалочных и генеральных грузов, большую часть которых составляют металл, лес, удобрения, оборудование. Перегрузочная мощность порта составляет около 2 млн тонн в год. Работы по реконструкции порта ведутся с 2007 года. Приобретается новое перегрузочное оборудование для обработки контейнеров и генеральных грузов, запланирована реконструкция портовых площадей. Инвестиции в порт составят около 100 млн EUR.

И, конечно же, Выборгский порт – это «Северный поток» (Nord Stream), протяженность которого составит около 1200 км.

Строительство порта Усть-Луга началось на переломе эпох – в начале 90-х годов прошлого века – и продолжается по сей день. Место выбрано отнюдь не случайно. Здесь расположена уникальная, практически не замерзающая бухта с двумя короткими подходными каналами. Условия навигации в этой части Финского залива позволяют осуществлять почти круглогодичную эксплуатацию порта с коротким периодом ледовой проводки. Продолжительность навигации без использования ледоколов в Лужской губе доходит до 326 дней в году.

В 2009 году приступил к работе

**Таблица 1. Динамика изменения стоимости земли в припортовых территориях морских портов Гронингена (по состоянию на 01.01.2011)**



и универсальный перегрузочный комплекс – терминал по перевалке окатышей, введен в эксплуатацию серный терминал, предназначенный для перевалки технической серы, работает многопрофильный перегрузочный комплекс (МПК Юг-2), заканчивается строительство терминалов Балтийского металлургического, «Роснефти», «Еврохима», «Новатэка», «Сибур». УЛКТ закончил строительство крупного контейнерного терминала на 2,85 млн TEU.

Схемой генерального плана также предусматривается формирование нового портового района вблизи поселка Вистино, где предполагается размещение комплексов для нефтеналивных, накатных и контейнерных грузов.

Годовой грузооборот нефтеналивного комплекса составит 10 млн тонн нефти и нефтепродуктов с увеличением в перспективе до 18 млн тонн в год. Комплекс накатных грузов и контейнеров предполагает перевалку до 250 тыс. автомобилей и до 1,7 млн тонн контейнерных грузов в год.

Проект не ограничивается созданием только портовых мощностей. Рассматривая морской порт Усть-Луга как интермодальный транспортный узел и основу для комплексного развития прилегающей к нему территории, ОАО «Компания Усть-Луга» при поддержке правительства Ленинградской области приступило к формированию в зоне строящегося порта пяти взаимосвязанных функциональных кластеров:

- транспортного – на основе порта и внешних транспортных коммуникаций;

- промышленно-производственного – на основе припортовой и портовой особых экономических зон;

- логистического – на основе грузопотоков порта и промышленной зоны;

- селитебного – для обеспечения проживания работников всех сегментов портового и производственного комплексов;

- рекреационного – зоны отдыха и туризма на основе естественных природных ресурсов.

В сентябре 2011 года на межрегиональной конференции в Череповце были озвучены планы компании «Усть-Луга» по комплексному развитию припортовых территорий. Председатель совета директоров компании Валерий Израйлит заявил: «Усть-Луга – наиболее удачная площадка для решения транспортных и инфраструктурных проблем Северо-Запада России. Здесь также как якорный проект может быть расположен газохимический комплекс и НПЗ, ориентированный на глубинную переработку нефти. Именно это входит в понятие "комплексное развитие территорий". Формирование этих двух энергетических проектов позволит сформировать на Северо-Западе нефтехимический кластер. Появление огромной индустриальной зоны позволит нам создать порядка 17 тысяч рабочих мест».

На этой же конференции премьер-министр Владимир Путин подчеркнул: «Предстоит существенно расширить мощности по нефтепереработке, сформировать мощный нефтехимический кластер. Нефть в регионах Северо-Запада добывается, добывается неплохо, однако действующие НПЗ в основном ориентированы на экспорт, а мазут для энерге-

тики и жилищно-коммунального хозяйства в Мурманской, Архангельской областях, Республике Карелия приходится завозить за тысячи километров и за немалые деньги. НПЗ региона обеспечивают потребности территории только на 11 процентов. Все остальное продают на экспорт или в другие регионы России».

## На воде и на суше

Сегодня через портовые комплексы Ленинградской области проходит четверть общего грузооборота российских портов. За последнее десятилетие объемы перевалки грузов в портах области увеличились более чем в 20 раз.

К 2015 году в результате осуществления проектов развития портовой инфраструктуры в Усть-Луге, Высоцке, Выборге и Приморске увеличение общего грузооборота портов Ленинградской области может составить до 250–300 млн тонн.

Перспективный рост грузооборота открывает перед инвесторами широкие возможности по строительству на припортовых территориях перерабатывающих мощностей, развитию вспомогательных сервисов и инфраструктуры. Отечественные компании, занимающиеся развитием портов, осознают всю важность для страны развития производств с упором на переработку сырья. Нарастание объема перевалки импортных и транзитных грузов, а также экспортных грузов сырьевой направленности через порты позволяет не только расширять территории порта – строить хранилища, перегрузочные комплексы, строить подъездные пути и инженерные коммуникации, но и в дальнейшем осваивать припортовые территории. Создание на припортовых территориях предприятий по переработке сырья – один из приоритетов модернизации экономики России.

Мировой опыт свидетельствует о развитии на прилегающих к портам территориях промышленных зон, при условии наличия неосвоенных территорий, отмечает ведущий специалист отдела комплексного проектирования ООО «Морстройтехнология» Ольга Гопкало. В международной практике существуют и четкие расчеты. Так, компания Cornell Group Inc. в 2007 году по заказу министерства транспорта США подготовила доклад «О параметрах строительства контейнерных терминалов в портах», где даются рекомендации по резервированию припортовых территорий для развития морского порта, исходя из следующих параметров: на один акр территории порта – три акра припортовых территорий.

При этом, как видно на примере развития портов Гронингена (Нидерланды), рост грузооборота порта приводит к увеличению припортовой территории и, как следствие, к увеличению стоимости земли. «По мере реализации проекта нового порта стоимость земельных участков, примыкающих к нему, может вырасти в разы», – указывает заместитель директора компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров.

Развитие припортовых территорий наблюдается и в северной столице. Так, компания «Н-транс» создала логистический парк «Янино» площадью около 40 га для своего контейнерного терминала «Петролеспорт». Компания «ННК» (Национальная контейнерная ком-

пания), управляя Первым контейнерным терминалом, строит одновременно «сухой порт» площадью 92 га в Шушарах – «Логистика Терминал». Поясним, что «сухой порт» – внешний терминал, непосредственно связанный автомобильным или железнодорожным сообщением с морским портом и выполняющий функции центра для перевалки морских грузов на внутренних направлениях.

«Логистика Терминал» в Шушарах ННК реализует в целях расширения мощностей Петербургского контейнерного терминала. Ведь сегодня на территории Большого порта, который находится в черте города, исчерпаны свободные территориальные ресурсы для дальнейшего развития и роста грузооборота. Контейнерный терминал позволит одновременно хранить 10 тыс. TEU грузовых и 4,5 тыс. TEU порожних контейнеров. Необходимо также отметить, что Санкт-Петербургский порт находится в ведении Балтийской таможни, а «сухие порты» обслуживаются Санкт-Петербургской таможней. Контейнеры из порта будут доставляться в Шушары по железной дороге и автотранспортом, там складироваться и выдаваться клиенту с этого терминала уже растаможенными. Строительство терминала оценивается в 85 млн USD.

«Сухой порт» должен появиться и на припортовой тер-

ритории в Усть-Луге. «Нами заявлен к реализации проект "Мультимодальный комплекс Усть-Луга", – говорит заместитель генерального директора по развитию одноименной компании Александр Фельснер. – Проект предусматривает создание промышленно-логистического комплекса, "сухого порта" и индустриального бизнес-парка на площади около 500 гектаров».

## Земля прирастает ценой

Приведенный выше пример портов Гронингена (Нидерланды) не исключение, а правило: развитие инфраструктуры в портах Европы влечет за собой повышение стоимости земли (см. таблицу 1).

Во многих случаях в Европе приходится намывать территории портов. Так, в настоящее время идет намыв территории вблизи порта Роттердам площадью около 1000 га, и эта дорогостоящая работа опять же обуславливает высокую стоимость портовых территорий (см. таблицу 2).

По этому пути идет и российский порт Усть-Луга, где также производится намыв всех портовых терминалов. Кроме того, в порту Усть-Луга значительные затраты идут как на транспортную, так и на инженерную инфраструктуру. Сходная ситуация и с припортовыми территориями Усть-Луги, которые необходи-

мо обустроить – подвести транспортные артерии и инженерную.

В настоящее время рынок припортовых земель в Северо-Западном регионе только начинает зарождаться, но некоторые цифры уже есть. Ориентиром цены на земельные участки в припортовых территориях могут служить данные «О предложениях по продаже» (или переуступке прав аренды) земельных участков в индустриальных зонах Ленинградской области (см. таблицу 3), поскольку развитие припортовых земель полностью аналогично развитию индустриальных парков. Припортовым территориям, как и индустриальным паркам, нужны подъезды и инженерные коммуникации, и цена на землю на этих объектах формируется как из месторасположения земельного участка, спроса на землю, так и из обеспеченности участка инженерной и транспортной инфраструктурой.

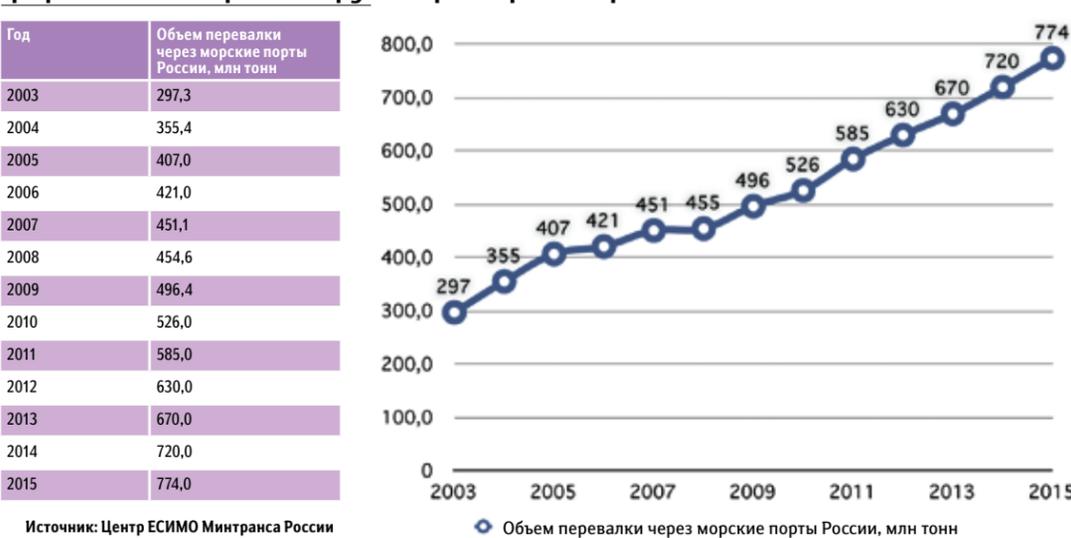
Подводя итог, можно сказать следующее. Для создания благоприятного инвестиционного климата необходим более глубокий анализ и апробация международного опыта развития портов в комплексе с развитием припортовых территорий. Благодаря этому будут создаваться и уже создаются центры промышленного роста, которые позволят внести существенный вклад в модернизацию экономики нашей страны.

График 1. Морские порты Ленинградской области

Порт	Специализация	Длина подходного канала, км	Глубина подходного канала (макс.), м	Условия навигации в зимнее время	Грузооборот, млн тонн (2010 год)	Изменение грузооборота по сравнению с итогами 2009 года	В процентах от общего грузооборота портов Северо-Западного бассейна
Большой порт Санкт-Петербург	Универсальный	43,5	13,0	Проводка ледоколами	58048,3	15%	25,5
Усть-Луга	Универсальный	5,7	16,0	Проводка буксирами ледового класса	11 775,5	14%	5,2
Приморск	Нефть	28,6	15,9	Проводка ледоколами	77 640,4	-2%	34,1
Высоцк	Нефть, уголь	12,9	13,2	Проводка ледоколами	14 843,0	-14%	6,5
Выборг	Универсальный	22,5	6,5	Проводка ледоколами	1 100,3	-7%	0,5

Источник: Центр ЕСИМО Минтранса России

График 2. Объем перевалки грузов через морские порты России



Источник: Центр ЕСИМО Минтранса России

График 3. Объем перевалки грузов через морские порты Северо-Западного бассейна



Источник: Центр ЕСИМО Минтранса России

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

## технологии

# Трехмерный ремонт

**Валерия Битюцкая.** В этом году комитет по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) впервые указал на необходимость разработки 3D-проектов в конкурсной документации. В следующем году эти условия сохранятся.

Участники рынка говорят, что нововведение полезно для города, но 3D-проектирование должно внедряться комплексно.

### Год в 3D

Работы с 3D-проектами в 2011 году были выполнены в полном объеме. Тем не менее на начальном этапе не было должной организации, и компании не всегда укладывались в сроки. Поэтому 459 объектов дорожного ремонта, включенные в адресную программу, не были своевременно обеспечены проектированием.

Это первый год, который подрядчики отработали с 3D-технологиями. По наблюдениям заместителя председателя КРТИ Антона Суханова, сейчас подрядные организации стали активно закупать 3D-оборудование. Первый опыт принес положительные результаты: стало легче контролировать количество возвратных материалов и стоимость ремонта сократилась. Однако 3D-проектирование существенно увеличило сроки ремонтных работ. По словам директора ассоциации «Дормост» Кирилла Иванова, трудности, возникшие с соблюдением сроков и новым оборудованием, решались непосредственно в процессе работы. Многие компании используют информационные технологии не первый год. Подобное требование от города они называют разумным, но неожиданным. «Зачастую проблема возникает, когда обнаруживается разница между физическими объемами объекта и теми, что указаны в конкурсной документации», – говорит Кирилл Иванов. – Иногда эта цифра доходит до 3000 метров». Введение 3D-проектирования должно решить эту проблему при условии, что дан-

ные будут сохраняться в общем реестре и использоваться в эксплуатации. Эксперты полагают, что дальнейшее развитие предполагает использование информационных технологий не только в ремонте, но также в приемке работ и техническом надзоре. Такая практика существует в Голландии, Финляндии, Канаде. Текущий и капитальный ремонт обследует машина. Эти данные сохраняются, передвижная лаборатория делает повторное сканирование. Впоследствии в проектный файл закладывается необходимая программа, и уже на месте техника берет точную глубину среза и кладет нужную толщину асфальта. Некоторые участники рынка отмечают низкий темп внедрения IT и высокую стоимость, которую не всегда может позволить себе средняя подрядная организация. Однако, как отмечает Антон Суханов, любой подрядчик, с которым работает город, – это крупная и развивающаяся компания. Покупая технику, обновляя свой парк и занимаясь переобучением сотрудников, подрядчик заботится о внутренней экономике предприятия, считает г-н Суханов. По его словам, отзывы о работе с IT более чем положительные. С чиновником согласен и глава «Дормоста». Дорогостоящее оборудование и переобучение сотрудников г-н Иванов считает нормальным производственным процессом.

### В масштабе города

Вопрос использования 3D-технологий, считают профессионалы, охватывает всю инфраструктуру: коммуникации, обслуживание домов, новое строительство. Экспертное сообщество выделило ряд локаль-

ных проблем, которые с использованием общей 3D-модели города можно было бы решить в сжатые сроки и с меньшими денежными потерями. «Сегодня в случае аварий участок дороги вскрывается "на глаз", при этом повреждаются электрокабели, нарушается непрерывность полотна. Это приводит к дополнительным затратам», – отмечает Александр Сайгин, генеральный директор инженерно-консалтинговой компании «Ирисофт Инвест». Таким образом, концентрируя 3D-проектирование в одной сфере, город получает минимальную выгоду. Еще один локальный пример – стадион Зенита на Крестовском острове. По мнению Ростислава Леонтьева, директора филиала ООО «Сибур», универсальная 3D-модель развития города могла бы существенно уменьшить количество пересмотров проекта. «Раньше, читая чертежи, еще можно было разобраться в плане сетей. Сейчас это практически невозможно», – говорит вице-президент ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Александр Ольховский. – А без этих знаний уходить под землю нельзя». Системный подход очевиден всем. Участники рынка считают, что должно быть принято политическое решение о необходимости 3D-модели города, причем не просто объемной картинки, а информационного поля, в которое будут заложены данные всех комитетов, связанных с пространственным развитием города. Насыщать эту модель информацией должны сами участники процесса, сохраняя и дополняя исходные данные. Для создания базовой модели, скорее всего, потребуются бюджетные средства. «Информация должна быть сконцентрирована в комитете по гра-

достроительству и архитектуре», – считает Александр Ольховский.

За примерами успешного применения 3D-модели города далеко ходить не надо. В Хельсинки 20 лет назад по заказу муниципалитета было принято соответствующее решение. Сбор и объединение информации по различным объектам инфраструктуры потребовали бюджетных вложений, построение модели заняло около двух лет. Сейчас, когда работа перешла в режим эксплуатации, построение одного района со всей информацией по нему не занимает больше четырех дней. Основная задача подрядчика – предоставлять данные и следить за их актуальностью. Выгода от использованных и сохраненных данных ощутима: проекты стали дешевле, муниципалитет платит меньше, подрядчик может пользоваться данными. Кроме того, когда возникает необходимость срочного ремонта, муниципалитет в кратчайшие сроки может представить ремонтной организации всю необходимую информацию.

В Петербурге подход другой. Внедрение 3D-моделирования осуществляется через подрядчика, который разрабатывает комплексный 3D-проект. «Можно говорить о том, что база данных также создается за счет бюджета, но через подрядчика и госконтракт», – говорит г-н Ольховский.

Представители власти к созданию общей 3D-модели города в обозримой перспективе относятся критически. «Это огромный пласт информации, над которым не работали, – комментирует Антон Суханов. – Для того, чтобы собрать информацию по улицам, расположенным коммуникаций, домам и другим объектам, потребуется не один год».

## реставрация

# Наследие «Талиона»

**Марина Голокова.** Компания «Талион» создает свой офисный центр в памятнике архитектуры федерального значения на Английской набережной.

Будучи собственником исторического объекта, инвестор настроен на его максимальное сохранение. Чтобы было что оставлять потомкам.

Для создания офисного центра ОАО «Талион» выбрало дом А. Л. Нарышкина (Воронцовых-Дашковых) на Английской набережной, 10 и Галерной улице, 9, построенный в конце XVIII – начале XIX века. В истории проектов компании бизнесмена Александра Ебралидзе это третий крупный памятник архитектуры. Инвестор известен в Петербурге реконструкцией дома Елисеева на углу набережной реки Мойки и Невского проспекта под пятизвездочную гостиницу, а также особняка Шереметева (бывшего Дома писателей имени В. В. Маяковского) на Шпалерной улице, 18, под отель-резиденцию.

Дом А. Л. Нарышкина достался ОАО «Талион» в марте 2011 года. Город передал объект в собственность инвестора. По условиям инвестиционного договора компания должна вложить в реконструкцию здания не менее 56,5 млн рублей в ценах 2000 года. Сроки проведения работ – 40 месяцев.

Совет по сохранению культурного наследия на последнем заседании одобрил результаты историко-культурной экспертизы, проведенной коллективом института «Спецпроектреставрация», и проект приспособления здания под современное использование, разработанный ООО «Випстрой». Эксперты признают объект выдающимся памятником истории и культуры и рекомендуют полное сохранение его интерьеров и внешнего вида.

Инвестор не намерен менять здание в ходе его реставрации. Более того, он планирует

воссоздать утраченную домовую церковь. По словам заместителя директора института «Спецпроектреставрация» Михаила Мильчика, проект реконструкции объекта не предусматривает никаких новых строений: ни мансарды, ни атриума, ни парковки. Начальник управления капитального строительства ОАО «Талион» Михаил Голанд говорит, что для парковки есть немного места только во дворе здания, но его недостаточно. Компания еще не решила, как быть в такой ситуации.

Помещения памятника архитектуры будут использоваться только сотрудниками ОАО «Талион». В доме А. Л. Нарышкина предусмотрены офисы компании, помещения для проведения торжественных мероприятий, ресторан, оздоровительный комплекс с бассейном на первом этаже и тренировочным залом на втором этаже.

Площадь исторического объекта сегодня составляет около 5300 кв. м. По словам Михаила Голанда, полезная площадь здания может быть увеличена примерно на 3 тыс. кв. м. Из них 2,5 тыс. кв. м – существующая площадь цокольного этажа. Новая, создаваемая площадь составит примерно 300 кв. м.

Приступить к реконструкции здания инвестор планирует в 2012 году.

В городе уже есть прецеденты использования исторических зданий под клубные дома. Один из них «Кочубей клуб» на Фурштатской, 24 расположился в особняке князя Виктора Сергеевича Кочубея. Инвестором и организатором проекта по реконструкции и реставрации особняка выступила компания «Ленстройжилсервис», генеральный директор которой – Сергей Шатуновский.

С европейской отделкой

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

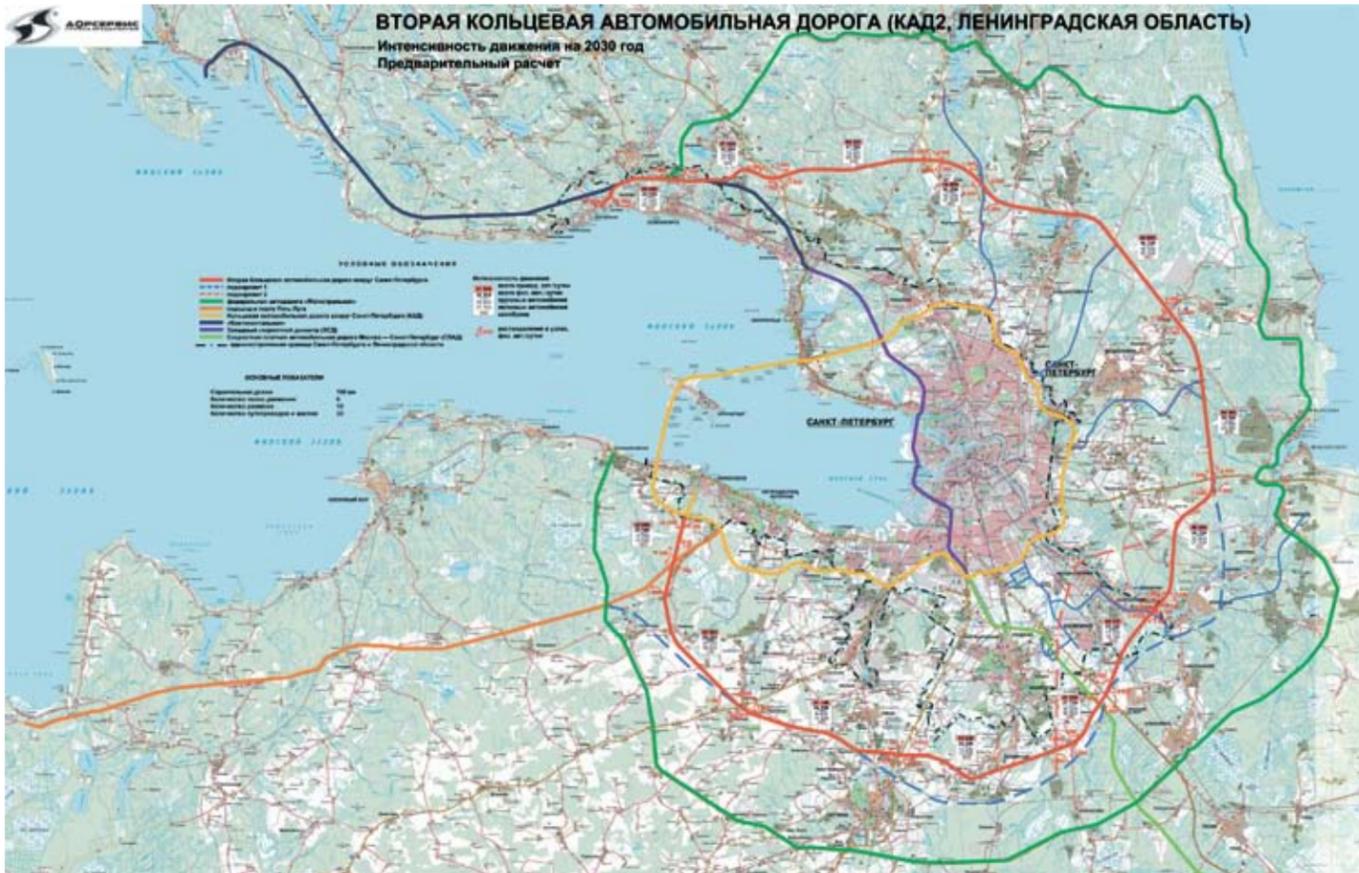
677-5555

www.sktemp.ru

Готовые квартиры!

## Бизнес не готов вкладываться в КАД-2

Анастасия Лепехина. На рынке недвижимости и строительства вновь обсуждают судьбу КАД-2. Основной вопрос, который волнует всех петербуржцев, — что будет после строительства дублера.



Одна из основных проблем региона – плохая транспортная доступность. Отсутствие дорог в пригороде и области усложняет и удорожает строительство. Возведение второй КАД может простимулировать развитие производств на территории Ленинградской области, считают специалисты.

По оценкам областного комитета по дорожному хозяйству, для развития сети вокруг КАД необходимо построить и реконструировать 65 км региональных автодорог. Вторым этапом станет строительство КАД-2. Работы запланированы на конец 2013 – начало 2014 года, а первый участок может появиться уже через два года.

По мнению заместителя гендиректора ГК «Дорсервис» Евгения Медреса, существующие потоки транспорта на КАД-1 к 2015–2016 годам могут привести к серьезным осложне-

ниям на дороге. Так, уже сейчас ежедневно по КАД в северном направлении проходит от 40 тыс. автомобилей, на юге – до 120 тысяч. Увеличение грузовых перевозок, активное строительство объектов жилой недвижимости в Ленинградской области и на границе с Санкт-Петербургом в ближайшее время приведет к тому, что данной дороги будет просто недостаточно, считает эксперт. Сейчас рассматриваются два варианта строительства автодороги, позволяющей более эффективно решать проблемы города и области.

Сейчас готовится пакет документов, обосновывающих строительство автодороги, которая в перспективе обеспечит перевозку грузов из развивающегося порта в Усть-Луге. Открытыми остаются вопросы финансирования проекта. Заявленная стоимость строительства КАД-2 составляет порядка 260 млрд

рублей. Представители бизнеса сомневаются в привлекательности использования механизма государственно-частного партнерства. «Подобные проекты окупаются по 20 лет, поэтому найти инвестора будет непросто, — считает управляющий партнер УК «Теорема» Игорь Водопьянов. — Максимум под видом частного бизнеса выступит банк «ВТБ». Но думаю, что в ближайшие 10 лет строительство автодороги не начнется».

Управляющий партнер юридической компании «Качкин и партнеры» Денис Качкин соглашается с тем, что привлечь бизнес будет довольно непросто. Подведение инженерных и транспортных коммуникаций – это задача Ленобласти и муниципалитетов. Причем в конечном итоге основные средства должны быть предоставлены именно из бюджета Ленобласти, поскольку самосто-

ятельно реализовать столь значимый и затратный проект муниципалитеты не смогут. Особенно учитывая то, что, несмотря на принятый законом касательно участия в проектах государственно-частного партнерства, ни одного проекта заявлено не было. Это говорит о непонимании всей проблематики и важности реализации крупных проектов.

Руководитель проекта жилого района «Ванино» Петр Верцинский отмечает, что именно транспортная инфраструктура положительно повлияет на развитие девелоперской активности, а также даст толчок рынку малоэтажного жилья.

На вопрос о том, насколько интересны покупателям дома в коттеджных поселках у КАД, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Михаил Гуцин ответил, что спрос на объекты высокий, и потенциал КАД еще не исчерпан. Одним из самых активно развивающихся остается Ломоносовский район. Г-н Гуцин отметил, что КАД-2 пройдет по землям, которые уже приобрели некоторые инвесторы с целью дальнейшей застройки. Захочет ли государство выкупить (и по какой цене) эти участки или просто изъять их – пока большой вопрос.

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов добавил, что вокруг территории КАД реализуются не только коттеджные поселки, но и крупные жилые комплексы. Причем спрос на квартиры как в Санкт-Петербурге, так и на границе с Ленобластью есть, и в ближайшее время он будет только увеличиваться.

По мнению директора ООО «Центр недвижимости Санкт-Петербурга» Андрея Уманского, серьезно повлиять на стоимость жилья КАД-2 не сможет. «Дороги влияют на стоимость жилья только в том случае, если они проходят в городе или близко к городу. А поскольку КАД-2 будет проходить в большом удалении от Петербурга, то прямой зависимости наличия дороги и стоимости недвижимости нет. Даже правильнее говорить, что коммуникации, газ, водоснабжение, дороги – это минимальная норма для жилья», — отмечает эксперт.

**Организатор круглого стола «Перспективы развития жилой застройки вокруг кольцевых автодорог» — Piter.tv.**

### конкурс

## «КАИССА-2011» назвала лучших

Состоялось награждение победителей XVII Ежегодного общественного конкурса «КАИССА-2011», в котором по традиции приняли участие риэлторские, девелоперские, юридические, управляющие компании, банки, а также СМИ, государственные и общественные деятели в сфере недвижимости, представители бизнеса и журналисты.

Идея конкурса была предложена Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и впервые осуществлена в 1994 году.

Генеральным партнером конкурса в этом году выступил Санкт-Петербургский филиал ОАО АКБ «Связь-Банк», генеральным спонсором – банк «Дельта Кредит» в Санкт-Петербурге.

Обладателями статуетки Каиссы в этом году стали:

**ООО «Партнер-К»** – «Лучшая риэлторская компания (численностью сотрудников до 25 человек);»

**ООО «Олимп 2000»** – «Лучшая риэлторская компания (численностью сотрудников от 25 до 100 человек)» и «Лучшая брокерская компания на рынке загородной недвижимости»;»

**ООО «Дарко»** – «Лучшая риэлторская компания (численностью сотрудников более 100 человек)

и «Лучшая риэлторская компания на рынке аренды жилья»;»

**СПб ГБУ «Горжилобмен»** – «За наиболее динамичное развитие на рынке недвижимости» и «За вклад в развитие передовых технологий на рынке недвижимости»;»

**ООО «Гранд Энд Метро консалтинг»** – «Лучшая компания на рынке зарубежной недвижимости»;»

**ООО «Юрист»** – «Лучшая брокерская компания на рынке ипотечных и жилищных программ»;»

**журнал «Загородный дом»** – «Лучшее печатное СМИ по освещению рынка недвижимости»;»

**ООО «Невский Альянс»** – «Лучшая компания на рынке продаж строящегося жилья»;»

**управляющая компания «Бекар»** – «Лучшая управляющая компания на рынке недвижимости»;»

**компания Setl City** – «Компания, реализовавшая лучший девелоперский проект»;»

**группа компаний проекта «Кивеннапа»** – «Компания, реализовавшая лучший проект малоэтажной застройки»;»

**ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»** – «Лучшая компания на рынке элитной недвижимости»;»

**ЗАО «СК АСК-Санкт-Петербург»** – «Лучшая компания по защите прав и интересов клиентов в области страхования»;»

**ООО «Адвокат – Недвижимость»** – «Лучшая компания по защите прав и интересов клиентов в области правовых услуг»;»

**NAI Vesag и Агентство развития и исследований в недвижимости (АРИН)** разделили победу в номинации «Лучшая брокерская компания на рынке коммерческой недвижимости»;»

За большой вклад в развитие цивилизованного рынка недвижимости званием почетного чле-



на Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области награжден председатель комитета по управлению государственным имуществом **Дмитрий Куракин**.

Победителями «КАИССЫ-2011» в персональных номинациях названы вице-губернатор Санкт-Петербурга **Игорь Метельский** – в номинации «Общественному деятелю за личный вклад в разви-

тие рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области», президент Группы компаний «Колвэй» **Дмитрий Павлов** – в номинации «Представителю бизнеса за личный вклад в развитие рынка недвижимости», главный редактор газеты «Строительный еженедельник» **Валерий Грибанов** – в номинации «Лучший журналист, освещающий проблемы рынка недвижимости».

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ **Частным компаниям вернут затраты на соцобъекты из будущих бюджетов.** Минрегион опубликовал проект поправок в Бюджетный кодекс (БК) и закон «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений». Документ детализирует механизм строительства капитальных объектов госсобственности за счет средств частных инвесторов, а также порядок расчетов с ними путем предоставления бюджетных субсидий. Законопроект расширяет определение «бюджетные ассигнования», содержащееся в статье 69 БК, разрешая предоставление субсидий юридическим лицам «в рамках инвестиционных соглашений о реализации комплексных проектов социально-экономического развития федеральных округов». Бюджетный кодекс предполагается также дополнить статьей 78.2, предоставив Белому дому право заключать с юрлицами инвестсоглашения о реализации комплексных проектов развития за счет средств юридических лиц с использованием механизма отложенных платежей и компенсацией понесенных затрат путем предоставления субсидий из федерального или регионального бюджета. Соглашения могут предусматривать «выплату субсидий на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств». Поправки предусматривают также предоставление гарантий «стабильности» финансирования инвестору, осуществляющему подобный инвестпроект. Как пояснил глава департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Минрегиона Илья Пономарев, основной целью законопроекта является упрощение процедур реализации проектов ГЧП, в том числе с привлечением средств Инвестфонда. Глава комитета Госдумы по строительству Мартин Шахкум говорит, что идея закона понятна и не нова: «Государство получает объект сегодня, а потом длительное время расплачивается за него, причем график выплат выходит за рамки бюджетного процесса». По словам депутата, с аналогичной идеей недавно выступил Минтранс.

## ВЫСТАВКА

# О чем говорят агенты

**Валерия Битюцкая.** Куда движется рынок агентских услуг, рассуждали посетители и участники профессиональной конференции, прошедшей в рамках 40-й выставки-семинара «Жилищный проект».

«Потребитель стал более требовательным и в большинстве случаев юридически грамотным», – отмечает руководитель департамента первичного рынка Единого центра документов Ольга Литвиченко. Поэтому застройщики начинают сотрудничать с риэлторскими компаниями не на стадии продаж, а с момента разработки проекта. Положительно сказался на рынке и 214-ФЗ. «Граждане стали увереннее в вопросах, касающихся сдачи в срок и оформления документов застройщика в соответствии с законодательством», – поясняет спикер.

Рынок, по мнению экспертов, стал активен с начала осени. Количество сделок превышает средние цифры по городу. Но основной спрос сконцентрирован в экономсегменте. Так, по словам Екатерины Бармашовой, ведущего аналитика компании «Итака», в ноябре покупателями наиболее востребованы были квартиры-студии стоимостью 1,5 млн рублей, однокомнатные квартиры за 2,5 миллиона, двухкомнатные – по цене 3,9 миллиона. Риэлторы почти не работают с загородной недвижимостью. Также агентства сегодня практически не задействованы в сегменте многокомнатных квартир и расселения.

«Расселение коммунальных квартир почти "замерзло", – говорит директор компании «Адвекс. Петроградское агентство» Юрий Воробьев. По его мнению, это отрицательно влияет на развитие центра города. Беспроблемные, выгодные коммуналки уже расселены. Частные инвесторы сегодня почти не работают в этой сфере. Кроме того, наметилась новая тенденция: коммуналку стало выгоднее продавать не целиком, а по комнатам. Это приводит к тому, что центр города, где расположены нерасселенные квартиры, заселяется мигрантами и неблагонадежными гражданами. Без участия государства, уверен г-н Воробьев, решить эту проблему невозможно.

Президент Санкт-Петербургской



палаты недвижимости Дмитрий Щегельский считает, что размер комиссионных на рынке риэлторских услуг будет и дальше снижаться. Количество агентов может увеличиться в ближайшие 3 года на 20%. Это приведет к росту конкуренции и общему снижению комиссионных на рынке. По словам Дмитрия Щегельского, комиссионные на петербургском рынке и так снизились с 2008 года в 2,8 раза, то есть средний доход агента упал в пять раз. Сейчас доля операций с недвижимым имуществом составляет 16% валового регионального продукта – это 266 млрд рублей – и находится на третьем месте после оптово-розничной торговли и обрабатывающего производства. На рынке работает 15 тыс. агентов. С 2004 по 2011 год количество агентств увеличилось на 31%. Отследить ротацию, то есть ежегодный приход и уход агентов с рынка,

по мнению Дмитрия Щегельского, сложно. Если, например, в Америке есть четкая статистика по выданным лицензиям на работу в этой сфере и средняя ротация – 20%, то у нас эта цифра приблизительная и составляет 40%. Кроме этого, г-н Щегельский отмечает, что на данный момент нет качественного обучения агента в области маркетинга и экономики. Ситуация, когда агент думает не об улучшении качества услуг, а только о разовом доходе, приводит к демпингу и профессиональной деградации. «Сегодня агенты зачастую умеют работать только с простыми сделками. Как только дело доходит до работы с ипотекой, банками, цепочками продаж и обменов, – агент отходит в сторону», – говорит г-н Щегельский.

Юбилейный «Жилпроект» открыл цикл семинаров с «территориальной» тематикой: главный аналитик группы компаний «Бюллетень

недвижимости» Сергей Бобашев и руководитель проекта «Бюллетень строящейся недвижимости» Ольга Романова рассказали о нюансах покупки жилья в Приморском районе.

Также семинары были посвящены вопросам улучшения жилищных условий, рискам на рынке ипотечного кредитования, правам и возможностям по участию в государственных программах «Молодежи – доступное жилье» и «Жилье – работникам бюджетной сферы», ценам на готовое и строящееся жилье.

Кроме того, граждане получили индивидуальные консультации в консультационных центрах: по городской недвижимости (готовое и строящееся жилье), загородной недвижимости (коттеджи, дачи и земельные участки), государственным жилищным программам.

## конференция

# Сохранение ресурсов во главе угла

6 декабря 2011 года в выставочном комплексе «Ленэкспо» состоялась конференция «Качественное электроснабжение, распределение энергетических ресурсов, а также взаимоотношения между потребителем, сетевым предприятием и энергопроизводителем 2011», организованная холдинг-группой «РосБалтЭнергоИнжиниринг».

Основным направлением деятельности холдинг-группы является строительство и реконструкция энергетических объектов. Холдинг выполняет работы по комплексному электроснабжению объектов недвижимости, а также проектирование и монтаж всех инженерных систем с последующим согласованием, монтажом и вводом в эксплуатацию.

Уже в третий раз компания проводит подобное отраслевое мероприятие и собирает под своей эгидой ведущих специалистов в области энергетики и строительства, партнеров, друзей и коллег, чтобы дать им воз-

можность встретиться, подвести итоги года и получить реальную аналитическую информацию от компетентных докладчиков.

Партнером мероприятия выступил Научно-экспертный совет при рабочей группе Совета Федерации по мониторингу 261-го федерального закона, поддержку оказали Национальный союз энергосбережения, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», «Инженерный клуб», профсоюз строителей России, ООО «РосЭнергоСеть» и Ленинградская торгово-промышленная палата. Спонсорами стали ПО «Электромашина», НП СРО «Экспертные организации электроэнергети-

ки», ООО «Ирбис», промышленная группа «Валпор», а также ЗАО «УМ-242».

По традиции, в этом году собравшимся были представлены доклады глав крупных предприятий отрасли, работающих на рынке городского, федерального и международного уровня, научных сотрудников производственных компаний и специалистов в области электроэнергетики, а также представителей органов исполнительной власти, таких как Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, руководителей саморегулируемых организаций и многих других.

Доклады выступивших раскрыли актуальные темы и затронули наиболее острые вопросы, среди которых можно отметить новые технологии и возможности в области энергетики, энергосбережение и энергоэффективность, взаимодействие потребителей и предприятий отрасли, обучение и управление кадрами. Присутствующие обсудили перспективы развития и существующие проблемы рынка, а также инновации и альтернативные источники энергии.

ЗАО «Управляющая компания «РБЭИ» благодарит всех присутствовавших! Успехов и до встречи в следующем году!

# Энергосбережение жизненно необходимо городу

В конференц-зале жилищного комитета состоялся семинар-совещание «Энергоэффективность в ЖКХ. Применение энергосберегающих технологий, конструкций, материалов и оборудования».

Его организаторами выступили жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга, НП «Объединение управляющих компаний», НП «АВОК Северо-Запад» и Петербургский строительный центр.

Одной из актуальных проблем современной экономики России является энергосбережение. Наиболее остро этот вопрос стоит для объектов жилищного и гражданского строительства. Ведь сегодня ни для кого не секрет, что порядка 40% энергопотребления приходится на долю ЖКХ, и на его же долю выпадает порядка 70% потенциала энергосбережения страны.

В Петербурге при отоплении жилья расходуется на 25–30% энергии больше, чем в зарубежных городах, расположенных в схожих климатических условиях. Поэтому для северной столицы так важно знать и внедрять энергосберегающие технологии как при строительстве и реконструкции, так и в процессе эксплуатации зданий и сооружений.

Принятый в 2009 году Закон РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» за-

ставил одну из наиболее сложных отраслей городского хозяйства искать пути для существенной экономии потребления энергии.

Выступавшие на семинаре докладчики представили свои материалы и технологии, позволяющие добиться повышения энергоэффективности зданий и энергосбережения в экономике города.

С вступительным докладом к собравшимся обратился генеральный директор ООО «Петро-ТеплоПрибор», член НП «АВОК Северо-Запад», директор НП «Инженерные системы-проект» Роман Крумер.

Он сформулировал энергоэффективность как процентное снижение расчетных затрат энергоресурсов и воды, потребляемых зданием за годовой эксплуатационный цикл, когда в обычное здание вводятся специальные решения, минимизирующие потребление ресурсов. Он представил некоторые основные решения, направленные на снижение затрат на отопление и охлаждение зданий, на ГВС и подогрев вентиляционного воздуха.

Спикер говорил о регулировании производительности насосов посредством частотных регуляторов, позволяющем не только экономить

ресурсы в процессе эксплуатации, но сохранять моторесурс, а также улучшать акустическую обстановку в зданиях. В своем выступлении он коснулся и вопроса о замене ламп накаливания на энергосберегающие. Отмечая существенную экономию, получаемую при эксплуатации таких ламп, докладчик обратил внимание на сложность утилизации газоразрядных и высоковольтных светодиодных ламп. Другим важным инструментом экономии электроэнергии г-н Крумер считает установку в зданиях датчиков автоматического включения и выключения света, срок окупаемости которых составляет чуть больше года. И, конечно, были приведены аргументы в пользу установки автоматизированного теплового пункта, позволяющего учитывать, контролировать и регулировать расход энергоносителей. Такой пункт позволяет экономить порядка 20% тепла. По мнению эксперта, поддержание температуры воздуха в автоматическом режиме посредством применения термостатической арматуры на отопительных приборах дало бы до 30–40% экономии тепла в офисных помещениях. Не обошел стороной докладчик и вопрос

о рекуперации тепловой энергии, коснулся некоторых аспектов получения энергии от ветрогенераторов и солнечных батарей, а также систем охлаждения зданий.

Региональный директор по СЗФО компании «Данфос» Андрей Попов представил собравшимся энергоэффективные решения в отоплении и теплоснабжении зданий, предлагаемые его компанией. Концепция энергосбережения «Данфос» базируется на комплексном подходе и позволяет достигать существенного роста энергоэффективности систем отопления. Основой такой экономии является установка общедомовых стандартных узлов управления – недорогих тепловых пунктов. Докладчик продемонстрировал теплограммы, на которых отчетливо видны различия здания до и после установки приборов компании «Данфос».

Об особенностях и преимуществах энергоэффективной изоляции Rockwool в конструкциях и оборудовании трубопроводов рассказал специалист по развитию сегмента «Многоквартирные жилые дома» компании «Rockwool СНГ» Александр Фомичев. Для начала он объяснил разницу между вырезными цилиндра-

ми из каменной ваты и навивными, имеющими более высокие физико-механические свойства и применяемыми до t 650 °С. Наглядным примером применения данной теплоизоляции стал проект компании «Холодные чердаки» по превращению теплых чердаков в домах с верхним розливом и скатными кровлями в холодные. Проект стартовал в 2008 году, в 2010 году были обустроены дома в пилотных проектах, в 2011 году состоялась реализация проекта, а в наступающем году грядет мониторинг и аудит этих домов.

О системах электрообогрева Raychem, являющихся энергоэффективными решениями обеспечения безопасности человека в городской среде, рассказал Илья Мехнецов, директор ООО «СРС» – официального представителя компании «Тайко Термал Контролз» в СЗФО. Он сравнил традиционные методы обогрева помещений и электрообогрев, привел доводы в пользу применения своих технологий. В заключение семинара выступил Олег Николаевич Конев с докладом об утеплении холодных чердаков по технологиям и с применением материалов компании «ТехноНиколь».

ОРГАНИЗАТОРЫ: **PRO ESTATE EVENTS**

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '11

ДЕКАБРЬ 2011

9 Нижний Новгород    16 Краснодар    15 Москва    26 Омск  
 13 Екатеринбург    16 Казань    21 Санкт-Петербург

www.PROEstate.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: АГЕНДАТОР.RU

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: КОМПЬЮТЕРНЫЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: RMBLER.RU

ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: КТО СТРОИТ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: BSN.RU

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ВЕДУЩИЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: КТО СТРОИТ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: CRSN

ОСОБЫЙ ОРГАНИЗАТОР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ: МИР & ДОМ, ВУБЕЖИ, ГЛАДЬ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ: НЕДВИЖИМОСТЬ, SKLADNO.RU, ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ, БИЗНЕС-ЖУРНАЛ, МЕТРИНФО.RU, ПРИГОРОД, Chief Time, DEL MAG.RU, МИР & ДОМ, Поиск недвижимости, ДОМ ЗА РУБЕЖОМ

# ПРАВИЛА ИГРЫ

## практикум



ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ

В рамках проекта Центра государственной экспертизы Санкт-Петербурга «Практическое руководство: подготовка проекта к экспертизе» еженедельник «Кто строит в Петербурге» продолжает публиковать ответы на самые актуальные вопросы, связанные с порядком проведения экспертизы проектов капитального строительства.

### Необходимо ли согласовывать изменение марки бетона с Управлением государственной экспертизы?

Указанные изменения в проектной документации в части замены марки бетона влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства. Согласно пункту 44 раздела VI Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 05.03.2007 № 145, необходимо представить откорректированную проектную документацию для проведения повторной государственной экспертизы.

### Требуется ли при проектировании внутренних систем отопления предусматривать измерители расхода потребляемого тепла на ответвлениях от стояков на радиаторы в квартире жилого дома?

Оснащение жилых домов индивидуальными приборами учета используемых энергоносителей, в том числе и тепловой энергии, осуществляется в соответствии с пунктами 5, 6, 7 статьи 13 Федерального закона от 29.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

### Нужно ли согласование ГИБДД на схеме дорожного движения в разделе ПЗУ?

При сдаче проектной документации на экспертизу согласование ГИБДД не требуется.

### Уважаемые заказчики и проектировщики! Мы ждем от вас вопросов и пожеланий, в том числе по работе учреждения.

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

## регламент

# Законы Невского проспекта

Марина Голокова. Совет по сохранению культурного наследия рекомендует городской власти применять архитектурно-художественный регламент Невского проспекта ко всему центру Петербурга. Эксперты уверены, что только таким образом можно сохранить внешний исторический вид культурной столицы.



## РЕКЛАМА ИСТОРИИ НЕ К ЛИЦУ

Разработанный за год по поручению губернатора Санкт-Петербурга регламент Невского проспекта вполне может стать основой для соблюдения порядка на всех исторических улицах города, считают в совете.

Документ вступил в силу в мае 2010 года, в соответствии с распоряжением комитета по градостроительству и архитектуре (КГА). Его положения касаются внешнего облика фасадов зданий Невского проспекта, благоустройства территорий, цветочного оформления, объектов наружной рекламы и информации, а также художественной подсветки.

По словам главного архитектора Петербурга Юрия Митюрева, регламент вызвал неоднозначную реакцию у «пользователей Невского проспекта», поскольку влечет за собой резкое сокращение рекламных и информационных конструкций на фасадах и крышах исторических зданий.

Документ, в частности, запрещает размещение настенных вывесок и указателей на поверхностях с ценной архитектурной отделкой,

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

Регламент действует больше года, но, по мнению градозащитников, на внешнем облике Невского проспекта это особо не отразилось. По наблюдениям эксперта совета Юлии Минутинной, не соблюдается большая часть положений регламента. Вопреки запретам реклама в некоторых местах по-прежнему размещена выше второго этажа, над арочными проемами, вертикаль-

но на фасадах. Во многих рекламных вывесках, как отмечает эксперт, используются контрастные цвета, рекламные тумбы ограничивают движение пешеходов.

Совет отмечает, что кроме рекламы облик Невского проспекта нарушают номерные указатели на фасадах зданий, а именно их различные формы и места размещения. Отныне эксперты предъявляют к ним строгие требования. В частности, депутат законодательного собрания Петербурга Алексей Ковалев предлагает использовать в центре города единую форму указателей – в виде фонарей. Таким образом удастся сохранить исторический облик фасадов. Указатели, по мнению совета, должны по петербургской традиции располагаться над арками домов. Если арок нет – на углах.

Совет в целом предлагает усилить контроль над соблюдением регламента Невского проспекта. Начать они собираются хотя бы с того, чтобы возложить эту обязанность на один орган – КГА, а не два, как сейчас, – чтобы не было ситуации, когда у семи нянек дитя без глаза.

Сегодня за внешний вид Невского проспекта отвечают КГА и комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации. Часть вопросов, например, касающихся номерных указателей на фасадах домов, – в ведении жилищного комитета.

Ответственным за внешний облик культурной столицы, как полагают в совете, должен быть главный художник Петербурга, которого сейчас нет. Последний главный художник Петербурга Георгий Шереметьев сложил свои полномочия в 2009 году. Его обязанности исполняла главный ландшафтный архитектор Петербурга Лариса Канунникова. Сегодня эта должность упразднена. С просьбой ее вернуть совет намерен обратиться к губернатору Санкт-Петербурга Георгию Полтавченко.

По словам Ларисы Канунниковой, по аналогии с регламентом Невского проспекта сейчас разрабатывается регламент Московского проспекта. Между тем совет убежден, что требования нужно предъявлять не только к двум главным магистралям города, но и ко всем историческим улицам. Чтобы порядок был везде.

## наследие

# Подземная история

Марина Голокова. Шесть станций самой первой линии петербургского метро признаны объектами культурного наследия регионального значения.

Теперь любые информационные и рекламные вывески в их вестибюлях будут размещаться по правилам комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Совет по сохранению культурного наследия включил в государственный реестр объектов культурного наследия регионального значения шесть станций Кировско-Выборгской линии метрополитена, первой очереди строительства петербургского метро («Автово» – «Площадь Восстания»). Речь идет о станциях метро «Владимирская», «Пушкинская», «Технологический институт», «Нарвская»,

«Кировский завод», «Автово» и их перронных залах как о «ярких примерах культуры и прикладного искусства 1930–1950-х годов». Такое решение эксперты приняли по результатам историко-культурной экспертизы, проведенной ООО «Аватар» по заказу СПб ГУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» (структура КГИОП).

Станции этой же линии «Площадь Восстания» и «Балтийский завод» уже являются объектами культурного наследия регионального значения.

Первая очередь строительства петербургского метро была завершена в ноябре 1955 года. В оформле-

нии каждой из восьми исторических станций использована символика эпохи конструктивизма и неоклассицизма. Перечисленные станции и их перронные залы сегодня считаются выдающимися памятниками культуры и истории. К предметам охраны относятся все исторические элементы станционных пространств, вплоть до светильников.

Установка нового оборудования метрополитена на станциях, являющихся памятниками, отныне будет регламентирована. Как отмечают специалисты ООО «Аватар», при проведении историко-культурной экспертизы были учтены планы развития петербургского метропо-

литена, так что на системе движения поездов охраняемые требования КГИОП не отразятся.

С КГИОП должно согласовываться размещение любой информации и рекламы в вестибюлях исторических станций. По мнению председателя петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александра Марголиса, реклама на стенах перронных залов просто недопустима. Она перекрывает все историческое оформление и декоративную отделку. Контроль чиновников должен сказаться на внешнем виде станций уже в 2012 году.

# Опасная страховка

**Алексей Миронов.** В новом году на порядок вырастут платежи за страхование опасных объектов промышленности, энергетики, инфраструктуры. Теперь при аварии пострадавшие гарантированно получат достойное возмещение. Обратная сторона медали — затраты на страхование станут причиной для нового витка роста цен.

Профессионалы рынка обсудили ситуацию на круглом столе, организованном агентством Shadursky Promotion.

### Новый год — новый закон

С 1 января 2012 года вступает в силу принятый в середине 2010 года закон № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте». По предварительной оценке экспертов, владельцы всех опасных объектов должны будут выплачивать страховщикам 20–35 млрд рублей ежегодно.

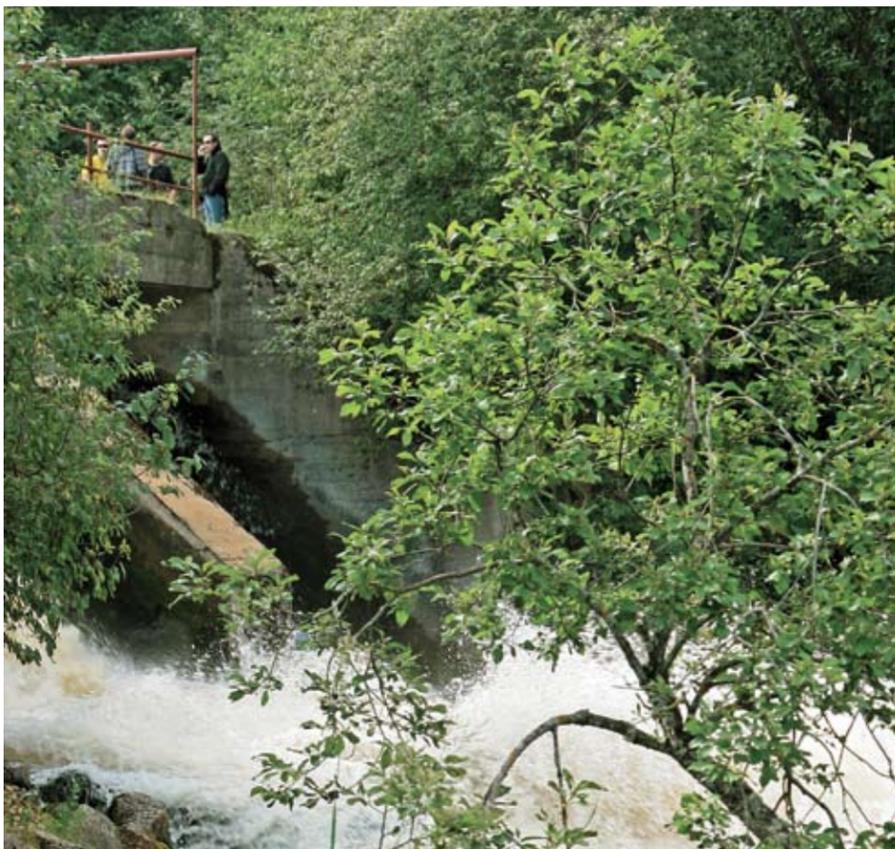
Ранее в этой сфере действовал закон 1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Он не отражал изменившуюся экономическую ситуацию, но менять его в кризис было сложно по политическим мотивам. Последствия аварий приходилось устранять за счет бюджета. Так, МЧС потратило за два огненных лета около 70 млрд рублей. Однако катастрофы на Саяно-Шушенской ГЭС и в шахте «Распадская» показали, что так продолжаться не может. Это стало катализатором законодотворческого процесса.

В новом законе четыре категории опасных объектов — промышленные предприятия, в том числе горной, металлургической, химической отраслей, подъемные механизмы (те же строительные краны), предприятия, использующие опасные вещества — воспламеняющиеся, окисляющиеся, взрывчатые, токсичные (в том числе газовые автозаправочные станции), объекты гидротехники, АЗС жидкого моторного топлива. К перечню объектов по 116-ФЗ добавились объекты гидротехники. Другое важное принципиальное нововведение — в категорию потерпевших, которым положена компенсация, добавлены сотрудники предприятия — владельца опасного объекта.

На имущество граждан новый закон не распространяется. Он также не действует в сфере атомной энергетики. На сферу ЖКХ он распространится лишь в 2013 году.

### Сколько это будет строить

Председатель комитета по страхованию ответственности при эксплуатации опасных объектов Союза страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада Татьяна Елистратова отмечает, что раньше требовалось оформлять один полис на юридическое лицо. Теперь на каждый объект должен быть отдельный полис. Тарифы на страхование по 225-ФЗ утверждены постановлением Правительства РФ. Например, АЗС — это



**ДЛЯ ПЛОТИН СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,1 %, СТРАХОВАЯ СУММА ДЛЯ НИХ БУДЕТ ПО КОЭФФИЦИЕНТУ МВКП ОТ 10 МИЛЛИОНОВ ДО 6,5 МИЛЛИАРДОВ**

0,13 % от страховой суммы, а для них она 10 млн рублей, то есть в год она составит для АЗС 13 тыс. рублей.

Г-жа Елистратова привела пример одного из предприятий легкой промышленности Петербурга. По 116-ФЗ оно платило 32 тыс. рублей в год, по 225-ФЗ будет платить 1,2 млн рублей. Рост платы почти в 40 раз, хотя это не самый опасный объект.

Попробуем оценить потенциальный ущерб. Так, в аварии на Саяно-Шушенской ГЭС погибло 80 человек, по новому закону выплата семье каждого погибшего составляет по 2 миллиона плюс 25 тыс. на погребение — это то, что касается персонала. Новый механизм покрыл бы ущерб и перед третьими лицами — скажем, стоимость эвакуации, раз-

мещения, утраченного имущества пострадавших. Например, для плотин страховой тариф 0,1 %, страховая сумма для них будет по коэффициенту МВКП (максимально возможное количество потерпевших) от 10 миллионов (МВКП меньше трех человек) до 6,5 миллиардов (МВКП свыше 3 тыс. человек — таких на всю Россию всего 92 объекта).

По мнению экспертов, сложнее всего будет промышленности. Ей придется платить 4,94 % страхового тарифа от цены объектов в 1–2 млрд рублей. Понятно, почему промышленное лобби боролось против закона. И продолжает бороться — в частности, Минэкономразвития продолжает ратовать за снижение страхового тарифа.

Заместитель директора по проектному

управлению филиала ОСАО «Россия» Евгений Кочнев прогнозирует, что объем премий может уменьшиться раза в четыре, если инициатива Минэкономразвития найдет поддержку.

Директор филиала страховой компании «Северная казна» Валентин Афанасьев обратил внимание, что помимо прямых неизбежны и сопутствующие расходы. Собственник опасного объекта должен провести его паспортизацию. Кстати, помимо трат денег на недешевую процедуру, он прогнозирует еще и специфический дефицит: мало аттестованных МЧС специалистов, способных провести паспортизацию.

Что касается роста цен, то все неоднозначно. Владельцы заправок, наверное, будут говорить, что все подорожание из-за этого. Вот для производственных предприятий (кстати, тех же нефтеперерабатывающих комбинатов) новые расходы — удар.

Специалисты высказали мнение, что компании постараются сбалансировать траты на страхование, уменьшив добровольное страхование сотрудников, так как потребители платить «за безопасность» повышенные цены не готовы.

### Найдется, кому платить

Потерпевший по новому закону может обратиться в страховую компанию, где застрахован виновник. Будут работать горячие линии Союза страховщиков, где можно получить справку. Достоинство нового закона — то, что он стал более человечным к пострадавшим.

Также он разрешил авансирование оплаты лечения пострадавших.

Отдельная тема — бесхозные объекты. В той же Ленинградской области более 20 гидротехнических сооружений не имеют хозяев. После войны активно строились малые межколхозные электростанции. Потом в регион пришла большая энергия сибирских рек и АЭС. Турбины были заброшены, а плотины остались. Что будет, если с ними случится беда?

Поможет компенсационный фонд. Деньги, собранные от страхования опасных объектов, делятся так: 77 % — в резервы для выплат, 3 % — компенсационный фонд, 20 % — доход страховой компании.

Тратить средства компенсационного фонда будут так. Если потерпевшее лицо — юридическое, то выплата из компенсационного фонда предусмотрена в случае банкротства страховщика или отзыва его лицензии. Пострадавшему же гражданину покроют ущерб за счет компенсационного фонда, если объект не имеет хозяина или в нарушение закона страховки не было.

## новости компаний

### ■ Город продает участок по дороге на Турухтанские острова.

Городские власти готовят к торгам участок в Кировском районе, расположенный на дороге на Турухтанские острова (южнее дома 7, корп. 2, лит. В по Кронштадтской улице). Площадь участка — 1984 кв. м. Торги будут проведены в форме аукциона. Начальная цена участка — 4 млн рублей. Шаг аукциона — 200 тыс. рублей. На участке предлагается строительство коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения. Срок реализации проекта должен составить 22 месяца.

■ **Доступ к военным землям приоткрыт новым законом.** Дмитрий Медведев подписал федеральный закон «О внесении изменений в статью 93 Земельного

кодекса Российской Федерации». Пока на землях обороны и безопасности Земельным кодексом Российской Федерации допускаются устанавливать только запретные зоны. Согласно изменениям, в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства, защиты населения, бесперебойного функционирования объектов в области обороны страны и безопасности государства могут устанавливаться запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Таким образом, устраняется пробел в правовом регулировании земельных отношений. Предусматривается также, что порядок установления «иных зон» и использования в их границах земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

Подписанный президентом федеральный закон принят Государственной Думой 18 ноября 2011 года и считается одобренным Советом Федерации в соответствии с частью 4 статьи 105 Конституции Российской Федерации.

### ■ Петербург на пятнадцатом месте по подготовке к зиме.

Минрегион оценил эффективность подготовки к отопительному сезону. Петербург находится на 15-м месте, Ленинградская область — на 9-м. Лидер — Ямало-Ненецкий автономный округ, Московская область занимает 3-е место, Москва — 8-е место. Минрегионразвития отмечает повсеместные недостатки: невыполнение к 1 ноября 2011 года плановых заданий по созданию запасов топлива и материально-технических ресурсов для ликви-

дации аварийных ситуаций; получение паспортов готовности к отопительному периоду; задолженность за ранее потребленные топливно-энергетические ресурсы; отсутствие на котельных резервных источников электроснабжения и резервных котлов на другом виде топлива.

### ■ Объем кредитного портфеля «ЛенСпецСМУ» составил 344 млн USD.

13 декабря ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» полностью и одновременно исполнило свои обязательства перед инвесторами по выплате 8-го купона и амортизации 20% номинальной стоимости по облигационному займу серии 01 (4-01-17664-Г от 12.11.2009). В общей сложности было выплачено 47,34 млн рублей купонного дохода из расчета 23,67 рубля на одну

облигацию (16% годовых) и 400 млн рублей номинальной стоимости (200 рублей на одну облигацию). Таким образом, непогашенная часть номинальной стоимости займа после амортизации составляет 800 млн рублей. После произведенной выплаты общий объем кредитного портфеля по состоянию на 13.12.2011 составил 344 млн USD, чистый долг — 302,5 млн USD. Облигационный заем серии 01 в объеме 2,0 млрд рублей был размещен 23 декабря 2009 года сроком на 3 года. Организаторами займа выступили ОАО «Альфа-Банк» и ОАО «Промсвязьбанк». Размещение займа ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» стало первым и единственным для компаний строительной отрасли в 2009 году. Standard & Poor's присвоило данному выпуску рейтинг «В» по международной шкале.

## СОЮЗНЫЕ НОВОСТИ

# Общественный совет – эффективный инструмент координации СРО

В начале 2012 года состоится заседание Общественного совета (ОС) по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга.

В повестке дня запланировано рассмотрение нескольких вопросов, в том числе отчет о деятельности ОС за 2011 год.

Накануне этого события совет предлагает строительному сообществу ознакомиться с отчетным материалом – для последующего всестороннего обсуждения темы.

### Общественный совет – координатор перехода на саморегулирование

Строительное сообщество Санкт-Петербурга стало активно готовиться к переходу отрасли на рельсы саморегулирования задолго до того, как этот переход состоялся. С целью подготовки функционирования строительного комплекса в новых условиях 28 июля 2009 года постановлением губернатора северной столицы был создан Общественный совет по координации деятельности СРО в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга. Инициатива создания общественного совета принадлежит Союзу строительных объединений и организаций.

Возглавляет совет Александр Вахмистров, почетный президент Союза строительных объединений и организаций, первый вице-президент НОСТРОЙ, член совета Российского Союза строителей, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР». Сопредседателями совета являются Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций, и Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга.

При создании совета его главными задачами были определены создание алгоритма перехода отрасли на саморегулирование, организация обмена мнениями и информацией для принятия решений, достижение диалога между бизнес-сообществом, профильными общественными организациями и органами государственной власти.

Появление в структуре отрасли общественного совета, скоординировавшего усилия всех ее участников, стало уникальным не только для Санкт-Петербурга, но и для всей России. Северная столица явилась одним из первых городов страны, готовивших переход отрасли на саморегулирование взвешенно и осмысленно. Во многом благодаря деятельности совета смена условий допуска компаний на строительные площадки произошла без значительных трудностей.

### Эффективность признана на российском уровне

Эффективный опыт создания и функционирования общественного совета успешно транслирован на почву Ленинградской области. В соседнем регионе работает Общественный совет по вопросам взаимодействия с СРО на территории Ленобласти в области строительства. По аналогичной схеме работает система координации деятельности всех участников саморегулирования в Северо-Западном федеральном округе.

Опыт Петербурга был представлен в Москве на заседании совета Российского Союза строителей, где получил одобрительные отзывы специалистов.

Между двумя общественными советами – Санкт-Петербурга и Ленобласти – заключено соглашение о партнерстве с целью координации деятельности СРО двух регионов. Целесообразность заключения данного соглашения очевидна – между строителями Санкт-Петербурга и Ленобласти существует прочная взаимосвязь. Несмотря на наличие официальных границ между регионами, строители активно взаимодействуют между собой: ряд петербургских проектов реализуется на территории области и наоборот.



ЗАСЕДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА. 2011 ГОД. ФОНД ИМУЩЕСТВА

### Консультационная и методическая поддержка СРО

С момента заключения соглашения о партнерстве два общественных совета действуют скоординированно. В рамках заседаний общественного совета рассматривались вопросы, напрямую и косвенно связанные с переходом строительной отрасли на рельсы саморегулирования и ее деятельностью в новых условиях.

В том числе это вопросы функционирования СРО в условиях постоянно меняющегося профильного законодательства. Молодая нормативная база, регулирующая деятельность СРО в России, пережила ряд кардинальных изменений, которые своевременно учитывались общественным советом при подготовке рекомендаций для строительного промышленного комплекса. Совет принимал активное участие в разработке профильного законодательства.

Кроме того, по инициативе руководителей совета общим тиражом более чем в 10 тыс. экземпляров были изданы методические пособия, справочники, консультативные материалы, посвященные самым острым вопросам деятельности отрасли в условиях саморегулирования. В частности, увидели свет такие методические пособия, как «Страхование рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ», «Законодательство в области саморегулирования и его реализация в строительном комплексе Санкт-Петербурга и Ленобласти», «Рекомендации предприятиям по разработке и внедрению систем менеджмента качества» и многие другие.

### Координационные советы

В структуре общественного совета работают координационные советы. В конце 2010 года в состав ОС вошел ряд новых членов из числа руководителей саморегулируемых организаций и руководителей координационных советов. Таким образом, состав большого совета стал наиболее полно отражать главный принцип и способ его функционирования: прочная связь госструктур и саморегулируемых организаций для организации постоянного диалога и обмена мнениями и информацией.

В 2011 году состоялся ряд заседаний, где обсуждались вопросы, связанные с реализацией системы саморегулирования, проблемами страхования, подготовки кадров, консалтинга и сертификации и координа-

ции деятельности участников рынка. Из последних событий: 13 декабря состоялось отчетное заседание Координационного совета по страхованию, в рамках которого были подведены итоги деятельности и обозначены планы на будущее. Как было отмечено на заседании, в течение года удалось найти решение ряда важных проблем. В том числе, организовано страхование компенсационных фондов СРО. Первым шагом в этом направлении стало подписание договора о страховании субсидиарной ответственности между СРО НП «Строители Петербурга» и страховым акционерным обществом «Гефест». Это станет весомым инструментом защиты компенсационного фонда СРО.

### Проекты общественного совета

Одним из направлений работы общественного совета является мониторинг состояния и развития системы саморегулирования и деятельности саморегулируемых организаций. Эту работу осуществляет Управление мониторинга.

О высоком доверии к результатам работы общественного совета является мониторинг состояния и развития системы саморегулирования и деятельности саморегулируемых организаций. Эту работу осуществляет Управление мониторинга.

О высоком доверии к результатам работы общественного совета является мониторинг состояния и развития системы саморегулирования и деятельности саморегулируемых организаций. Эту работу осуществляет Управление мониторинга.

Ознакомившись с результатами деятельности общественного совета (http://sovetsro.ru/).

Союз строительных объединений и организаций совместно с Управлением мониторинга подготовил новый справочник «Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга – 2012». Он содержит сведения о тысячах компаний, объединенных в единую систему СРО. Впервые база данных будет выложена в сети Интернет, на сай-

те Союза строительных объединений и организаций (http://www.stroysouz.ru/), а сам справочник получат федеральные и городские органы управления отраслью, национальные объединения, федеральные и региональные общественные организации.

Эффективность работы общественного совета подтверждена доверием, оказанным прокуратурой Санкт-Петербурга, которая привлекла специалистов Управления мониторинга в качестве консультантов к проведению плановых проверок СРО. Работа сотрудников управления получила высокую оценку надзорного органа.

Еще одним аспектом деятельности общественного совета в 2011 году, как и в предшествующие годы, стала деятельность по оказанию помощи гражданам, пострадавшим от недобросовестных застройщиков. Благодаря решению общественного совета о перечислении СРО средств в Фонд помощи пострадавшим дольщикам удалось приобрести квартиры для пострадавших дольщиков. СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» выделило 1,7 млн рублей, что также позволило решить вопрос с приобретением квартиры для одного из пострадавших дольщиков.

К этой системе поддержки граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, присоединяются все больше и больше саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга.

### Деятельность общественного совета получила высокую оценку

Общественный совет – открытая, публичная структура. На заседания приглашаются все заинтересованные стороны: представители исполнительной и законодательной власти, контролирующих органов, руководители саморегулируемых организаций, профильных общественных организаций, строительных страховых, консалтинговых компаний, вузов и лицеев. В связи с важностью обсуждаемых вопросов в работе совета принимают участие и представители всероссийских структур – национальных объединений, Российского Союза строителей и других федеральных общественных организаций, депутаты Госдумы и ЗакСа Санкт-Петербурга. Заседания проходят в присутствии СМИ.

Главным итогом деятельности совета является факт появления в структуре строительного комплекса эффективного инструмента координации деятельности строительного сообщества – от становления и развития системы саморегулирования до решения частных вопросов конкретных предприятий и организаций. Работа общественного совета получила высокую оценку руководителей органов власти Санкт-Петербурга, Северо-Запада и всей России, а также представителей компаний и организаций строительного-промышленного комплекса, СРО и объединений СРО всей страны.

Среди планов общественного совета на будущий год – развитие последовательной интеграции в федеральную вертикаль саморегулирования, в том числе укрепление позиций совета в структуре Российского Союза строителей, а также продолжение текущей деятельности (мониторинг функционирования СРО с целью повышения их прозрачности и открытости), просветительская работа, пропаганда системы саморегулирования и многое другое.

С отчетом общественного совета о деятельности в 2011 году и другими материалами, которые будут рассматриваться на заседании ОС в январе, можно подробно ознакомиться на сайтах ССОУ и ОС.

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1634 от 08.12.2011

О признании утратившими силу распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 27.01.2003 № 114-ра, постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006 № 481, от 10.06.2008 № 692

В связи с длительным неисполнением обязательств по строительству 3-й очереди (пусковой комплекс № 3: в осях 24–59) и 4-й очереди (пусковой комплекс № 4: в осях 1–23) жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Фрунзенский район, северо-восточная часть квартала 20 Южнее реки Волковки, на пересечении пр. Славы и Софийской ул. (пр. Славы, севернее дома № 102 по Южному шоссе, – участок 1, юго-западнее пересечения пр. Славы и Софийской ул., – участок 2) Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Признать утратившими силу:

распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 27.01.2003 № 114-ра «О проектировании и строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Фрунзенский административный район, северо-восточная часть квартала 20 Южнее реки Волковки, на пересечении пр. Славы и Софийской ул. (пр. Славы, севернее дома № 102 по Южному шоссе, – участок 1, юго-западнее пересечения пр. Славы и Софийской ул., – участок 2)»;

постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006 № 481 «О внесении изменения в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 27.01.2003 № 114-ра»;

постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.06.2008 № 692 «О внесении изменений в распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 27.01.2003 № 114-ра, постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.04.2006 № 481».

2. Комитету по управлению городским имуществом в установленном порядке расторгнуть договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 05.04.2003 № 00/ЗК-01627 (21).

3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 53-рп от 08.12.2011

О мерах по контролю за осуществлением долевого строительства 3-й очереди (пусковой комплекс № 3: в осях 24–59) и 4-й очереди (пусковой комплекс № 4: в осях 1–23) жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Фрунзенский район, северо-восточная часть квартала 20 южнее реки Волковки, на пересечении пр. Славы и Софийской ул. (пр. Славы, севернее дома № 102 по Южному шоссе, – участок 1)

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в целях осуществления мероприятий, направленных на завершение строительства 3-й очереди (пусковой комплекс № 3: в осях 24–59) и 4-й очереди (пусковой комплекс № 4: в осях 1–23) жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Фрунзенский район, северо-восточная часть квартала 20 южнее реки Волковки, на пересечении пр. Славы и Софийской ул. (пр. Славы, севернее дома № 102 по Южному шоссе, – участок 1) (далее – объект):

1. После представления из Комитета по строительству документов, подтверждающих членство в жилищно-строительном кооперативе «Славбург 51» (далее – ЖСК) всех лиц – участников долевого строительства, осуществивших капитальные вложения в строительство объекта:

1.1. Комитету по управлению городским имуществом заключить с ЖСК договор аренды земельного участка в целях подготовки в установленном порядке документов, необходимых для оформления прав на объект, расположенный на земельном участке площадью 17 454 кв. м, по адресу: Фрунзенский район, северо-восточная часть квартала 20 южнее реки Волковки, на пересечении пр. Славы и Софийской ул. (пр. Славы, севернее дома № 102 по Южному шоссе, – участок 1), сроком не более 11 месяцев.

1.2. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать ЖСК разрешительную документацию на завершение строительства объекта.

1.3. Комитету по строительству в пределах компетенции осуществлять контроль и надзор в области долевого строительства объекта.

2. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 54-рп от 08.12.2011

О мерах по контролю за осуществлением долевого строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Выборгский район, Институтский пр., у здания поликлиники № 14 (севернее дома № 9 по Институтскому пр.)

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в целях осуществления мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Выборгский район, Институтский пр., у здания поликлиники № 14 (севернее дома № 9 по Институтскому пр.) (далее – объект):

1. После представления из Комитета по строительству документов, подтверждающих членство в жилищно-строительном кооперативе «Кристалл» (далее – ЖСК) всех лиц – участников долевого строительства, осуществивших капитальные вложения в строительство объекта:

1.1. Комитету по управлению городским имуществом заключить с ЖСК договор аренды земельного участка в целях подготовки в установленном порядке документов, необходимых для оформления прав на объект, расположенный на земельном участке площадью 2718 кв. м, по адресу: Выборгский район, Институтский пр., у здания поликлиники № 14 (севернее дома № 9 по Институтскому пр.), сроком не более 11 месяцев.

1.2. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать ЖСК разрешительную документацию на завершение строительства объекта.

1.3. Комитету по строительству в пределах компетенции осуществлять контроль и надзор в области долевого строительства объекта.

2. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

и вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского И.М. по принадлежности вопросов.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 392 от 12.12.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Центральный район, Невский пр., 67, лит. А

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Норд Медиа» и в соответствии с решением Составления по вопросу подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, протокол № 368 от 08.12.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция здания под жилые цели и кинотеатр: 1-я очередь – до 31.07.2012; 2-я очередь – до 31.08.2012; 3-я очередь – до 30.09.2012.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

## О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНКУРСОВ НА ПРАВО РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» сообщает о результатах конкурса, состоявшегося 18.11.2011

Адрес земельного участка	Договор	
	Заключен	Срок окончания
Территория, ограниченная южной границей земельного участка ж.д. Ладозского направления, административной границей СПб Ново-Ковалево, 2-й Поперечной ул., 1-й линией	ООО «Дом Проектов»	25.03.2013

Организатор конкурсов – Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» сообщает о результатах конкурса, состоявшегося 25.11.2011

Адрес земельного участка	Договор	
	Заключен	Срок окончания
Территория, ограниченная ул. Кораблестроителей, Мичманской ул., Морской наб., внутриквартальным проездом вдоль реки Смоленки	ООО «Компания Юр-Сервис»	03.12.2012



## Уважаемые читатели!

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702

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

в Петербурге  
**Кто строит**

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

**Кто строит**  **ру**

Единый строительный портал Северо-Запада

-  **Единый реестр строительных организаций Северо-Запада**
-  **Эксклюзивные новости строительства**
-  **Судебные решения**

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



**Все о строительстве**  
**из первых рук**